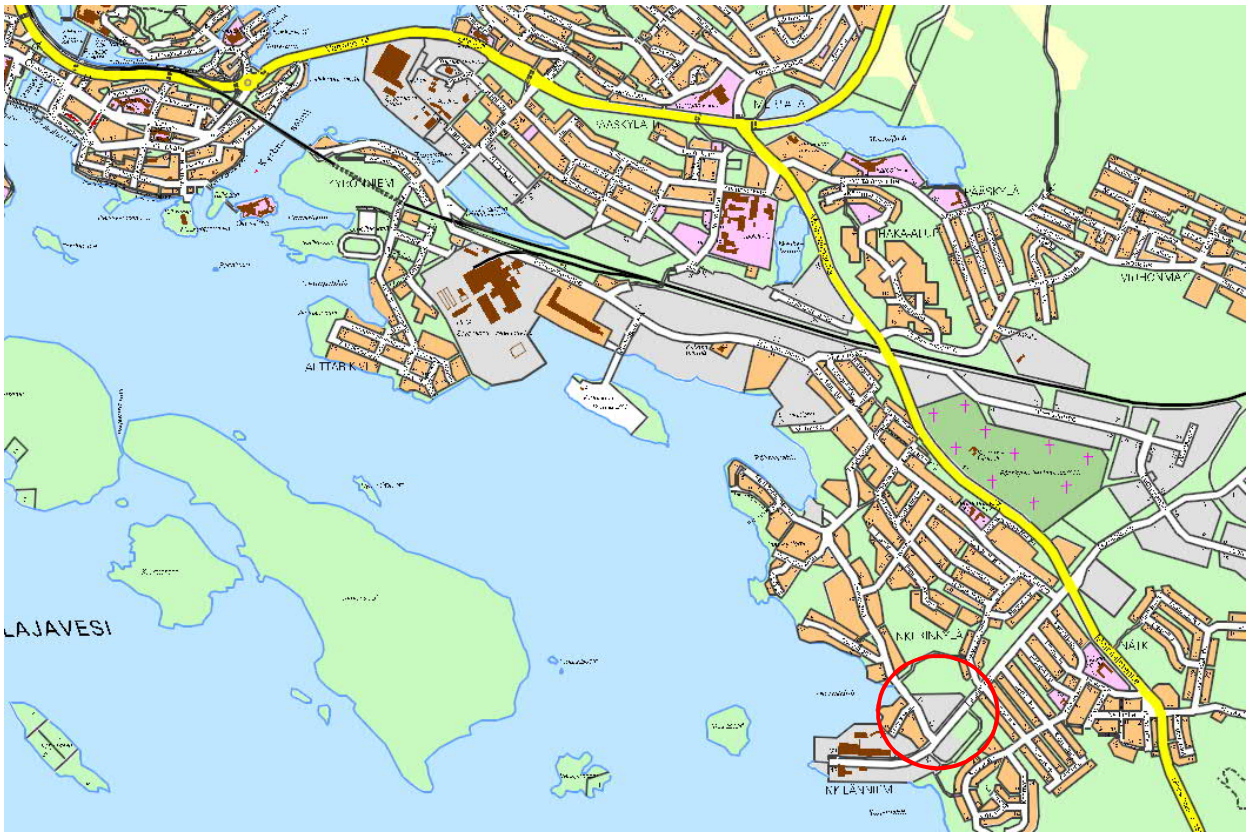


SAVONLINNAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

TELAKKATIE 22, NORELCO OY, PL 28

12. Kaupunginosa, korttelit 12-88-4, 12-58-2

Posti- ja käyntiosoite:
Olavinkatu 27
57130 Savonlinna

Puhelin:
(015) 527 4000

Internet:
www.savonlinna.fi

Sähköposti:
sassi.heiskanen@savonlinna.fi

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

ASEMAKAAVAN MUUTOS/TONTTIJAKO:

ALLEKIRJOITUS PVM.	KAAVOITUSPÄÄTÖS **Kaavoituspällikön päätös asemakaava-muutostyön käynnistämisestä 10.9.2019 § 17**	TEKNINEN LTK. PVM. **Kaavoituspäällikön päätös, kaavaluonnoksen nähtäville asettaminen 4.6.2020 6 §**	NÄHTÄVÄNÄ OLO **16.6.-16.7.2020 luonnos**

KAUPUNGINHALLITUS PVM	KAUPUNGINVALTUUSTO PVM	KAAVAN VAHVISTUS NRO JA VOIMAANTULO PVM

LAATIJA/YHTEYSTIEDOT:

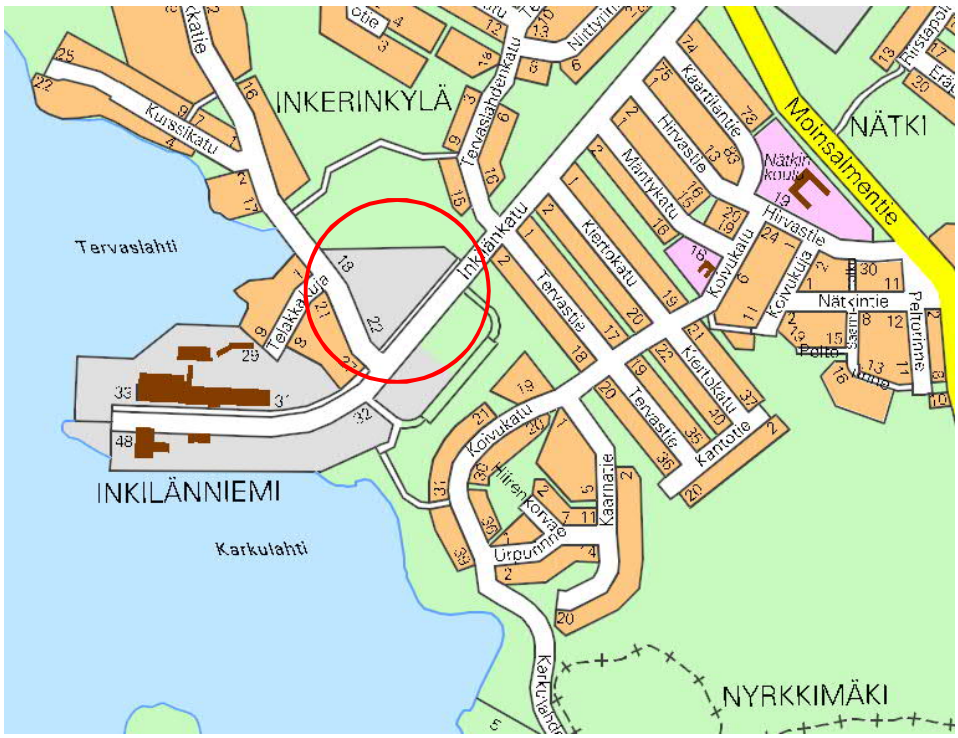
KAAVOITUSARKKITEHTI SASSI HEISKANEN	OLAVINKATU 27 57130 SAVONLINNA	PUH. 044-4174649
ATK: SH	SELOSTUS: SH	

1.2 Kaava-alueen sijainti

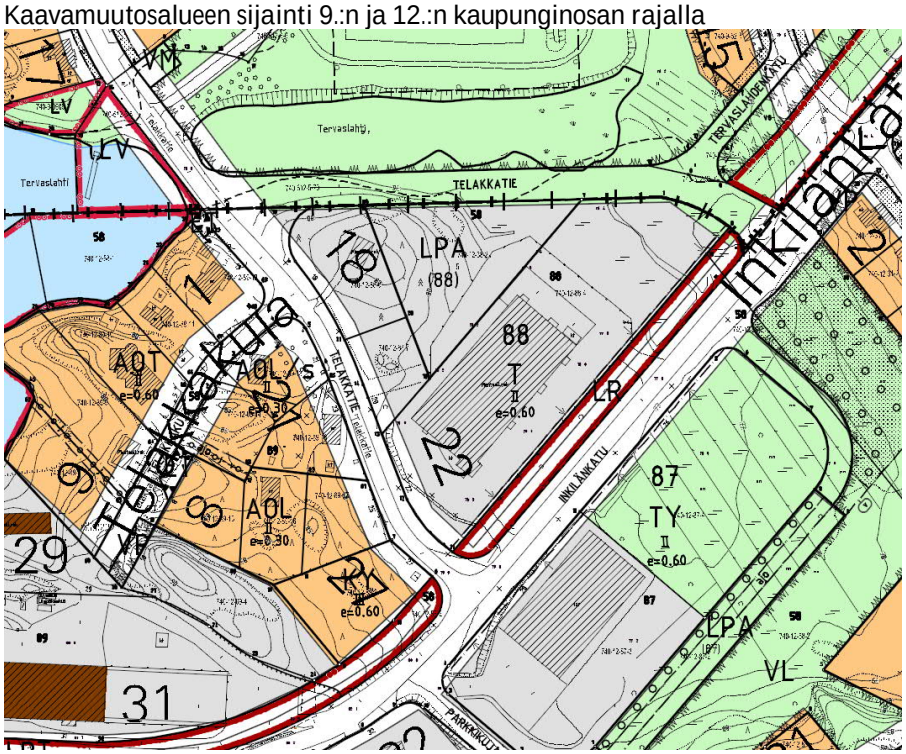
Kaavamuutos koskee tontteja 740-12-58-2 ja 740-12-88-4 Inkilänkadun ja Telakkatien risteyksessä.

Asemakaavan muutosalue sijaitsee noin 6 km:n päässä kaupungin keskustasta kaakkoon Nätkin ja Inkerinkylän 9.:n ja 12.:n kaupunginosan rajalla osoitteessa Telakkatie 22. Kaava-alueella sijaitsee sähkönjakelujärjestelmien valmistajayritys Norelco Oy kaupungilta vuokraamallaan maalla.

Telakkakadun ja Inkilänkadun varrella sijaitsee myös muuta pienteollisuutta sekä asuinpientaloja.



Kaavamuutosalueen sijainti 9.:n ja 12.:n kaupunginosan rajalla



Ote ajantasakaavasta. Kaavamuutosalueen sijainti Telakkakadun ja Inkilänkadun risteyksessä korttelissa 88

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Telakkatie 22.
Kaavamuutoksella mahdollistetaan uuden teollisuusrakennuksen laajennuksen rakentaminen kortteliin 88 sekä 58, Inkilänkadun ja Telakkatien varteen.

Teollisuus- ja varastorakennusten kaavamuutostontti Telakkatieltä.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 2
1.1 Tunnistetiedot 2
1.2 Kaava-alueen sijainti 2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus 3
1.4 Selostuksen sisällysluettelo 4
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista 5
2 TIIVISTELMÄ 6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet 6
2.2 Asemakaavan muutos 6
2.3 Suunnittelu 6
3 LÄHTÖKOHDAT 7
3.1 Kaavatilanne 7
3.1.1 Maakuntakaava 7
3.1.2 Yleiskaava 8
3.1.3 Asemakaava 10
3.2 Suunnittelutilanne 11
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset 11
4 SELVITYS ALUEESTA 12
4.1 Maanomistus 12
4.2 Rakennettu ympäristö 13
4.3 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset 14

4.4 Luonnonympäristö 14
4.4.1 Kasvillisuus ja viheralueet 15
4.4.2 Luonnonsuojelu 16
4.4.3 Maa- ja kallioperä 16
4.4.4 Pinta- ja pohjavesi 17
4.5 Liikenne 18
4.6 Yhdyskuntatekninen huolto 18
4.7 Elinympäristö 19
4.7.1 Palvelut 19
4.7.2 Väestön rakenne 19
4.7.3 Virkistys 19
4.8 Ympäristön häiriötekijät 19
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS 19
5.1 Kaavan rakenne 19
5.2 Aluevaraukset 20
5.2.1 Korttelialueet 20
5.2.2 Muut alueet 20
5.3 Kaavan vaikutukset 21
5.3.1 Vaikutukset rakennettuun elinympäristöön ja maisemaan 21
5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön 21
5.3.3 Vaikutukset yhdyskuntatekniseen huoltoon 21
5.3.4 Vaikutukset liikenneverkkoon ja liikenneturvallisuuteen, pysäköinti 21
5.3.5 Työpaikat ja palvelut 21
5.3.6 Vaikutukset talouteen 21
5.4 Ympäristön häiriötekijät 21
5.5 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 21
5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset 22
5.7 Tonttijako 22
5.8 Nimistö 22
6 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 22
6.1 Osallistuminen ja vuorovaikutus menettely 22
7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 23

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1: asemakaavan seurantalomake (hyväksymisvaiheessa)
Liite 2: osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
Liite 3: asemakaavan yhteydessä vahvistettava tonttijako

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavamuutos on käynnistetty kaavoituspäällikön päätöksellä 10.9.2019 § 240 tonteille 740-12-58-2 ja 740-12-88-4 Inkilänkadun ja Telakkatien varteen. Samalla on laadittu kaavoitussopimus.

Kiinteistöt 740-12-58-2 ja 740-12-88-4 ovat vuokrattu Savonlinnan kaupungilta.

Ilmakuva (Google Earth)

2.2 Asemakaavan muutos

Kaavamuutoksella muutetaan tontin 740-12-58-2 autopaikkojen korttelialue (LPA) vastaamaan viereisen 740-12-88-4 teollisuustontin (T) kaavamääräyksiä.

Kaavamuutos koskee molempia tonttialueita, joissa sitovalla tonttijaolla tontit liitetään yhteen. Samalla muutetaan rautatiealue (LR) lähivirkistysalueeksi (VL.)

2.3 Suunnittelu

Asemakaavamuutos on laadittu teknisen toimialan kaavoituspalveluissa. Kaavan laatijana toimii kaavoitusarkkitehti Sassi Heiskanen.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Kaavatilanne

3.1.1 Maakuntakaava

Etelä-Savossa on tällä hetkellä voimassa kolme maakuntakaavaa:
Etelä-Savon maakuntakaava, jonka ympäristöministeriö on vahvistanut 4.10.2010.
Tuulivoimaa käsittelevä Etelä-Savon 1. vaihemaakuntakaava
(vahvistettu 3.2.2016)
Etelä-Savon maakuntavaltuusto on hyväksynyt 12.12.2016 Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakaavan.
Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta (A)

Ote Etelä-Savon maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta

Aluevarausmerkinnällä osoitetaan maakuntakeskuksen ja seutukeskusten taajamatoimintojen alueet. Kohdemerkinnällä osoitetaan maakunnan keskusverkoston perusrakenteen kannalta tärkeät paikalliskeskukset.
Merkintä sisältää asumisen, kaupan, matkailun, palvelujen, hallinnon, teollisuus- ja muiden työpaikka- ym. taajamatoimintojen alueita. Samoin siihen sisältyy virkistys-, puisto-, ja erityisalueita sekä pääväyliä pienempiä liikennealueita. Lisäksi merkintä sisältää erikseen luetellut arvokkaat luonnon- ja kulttuuriympäristökohteet. Merkintä ei estä maa- ja metsätalouskäytössä olevien alueiden säilyttämistä nykyisessä käytössään. Alueen maankäyttö ja rakentaminen edellyttävät yksityiskohtaisempaa suunnittelua ja vaikutusten arviointia.

Suunnittelumääräys:
Maakuntakaavan keskusverkon (maakuntakeskus, seutukeskukset ja paikalliskeskukset) yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota alueen oloista johtuviin erityisiin tarpeisiin:

- kilpailukykyisen tonttitarjonnan varmistaminen hyödyntämällä ja eheyttämällä olemassa olevaa kaupunki- ja yhdyskuntarakennetta

- seudullisten asiointi- ja palvelualueiden toiminnallisen vuorovaikutuksen kehittämiseen ja tukemiseen
- seudullisten ja paikallisten palvelu-, työpaikka-, teollisuus- ja matkailualueidenmitoitukseen ja toimintojenyhteensovittamiseen kestävän kehityksen periaatteet huomioiden
- palvelujen ja työpaikkojen saavutettavuuteen julkisella kulkuvälineellä ja kevyen liikenteen avulla
- vapaa-ajan asumisen ja matkailun kytkemiseen kiinteäksi osaksi muuta palvelu- ja yhdyskuntarakennetta
- riittävien virkistysalueiden varaamiseen, virkistysalueiden ja ulkoilureittien seudulliseen jatkuvuuteen sekä yhteyksiin taajamakeskukseen ja palveluihin
- taajamien rakentamattomiin ranta-alueisiin, yhteyksiin luontoon, rantaan ja veteen
- alkutuotannon ja maiseman kannalta merkittävien yhtenäisten peltoalueiden säilyttämiseen tuotannossa
- luonnon, erityisesti järvi- ja rantaluonnon sekä alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön ja / tai maiseman kannalta tärkeiden alueiden ja kohteidenkulttuuri- ja luonnonperintöarvojen vaalimiseen ja säilymiseen sekä kestävään aluetaloudelliseen hyödyntämiseen
- ilmastonmuutoksen ehkäisyyn ja ilmastonmuutoksesta aiheutuvien haittojen, kuten tulvavaaran lisääntymisen, huomioimiseen

Yksityiskohtaisessa suunnittelussa on huomioitava maakuntakaavan kohdeluettelossa yksilöidyt valtakunnallisesti ja / tai maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristön kohteet ja alueet sekä muinaisjäännökset. Vaarallisia kemikaaleja käyttävää tai varastoivaa laitosta ympäröivän konsultointivyöhykkeen yksityiskohtaiseen suunnitteluun on kiinnitettävä erityistä huomiota. Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen, kuten asuinalueiden, vilkkaiden liikenneväylien, yleisölle tarkoitettujen kokoontumistilojen ja sairaaloiden sijoittumista vyöhykkeen sisälle on kaavaa laadittaessa pyydettävä kunnan palo- ja pelastusviranomaisen ja tarvittaessa TUKES:n lausunto.
(https://www.esavo.fi/resources/public//Kehittaminen/Maakuntakaava/esavo_vaihekaava2_selostus_mkvalt121216.pdf)

3.1.2 Yleiskaava

Keskustaajaman osayleiskaavassa Telakkatien alue on teollisuusaluetta. Keskustaajaman itäosan osayleiskaavan 2000 on hyväksynyt kaupunginvaltuusto 5.10.1987. Yleiskaava on oikeusvaikutukseton.

Kaavamuutosalueella on valmisteilla keskustaajaman strateginen yleiskaava vuoteen 2040. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävänä vuodenvaihteessa 2019 – 2020. Ehdotus on nähtävänä vuonna 2021. Yleiskaavassa alue tulee säilymään teollisuusalueena.

Oikeusvaikutuksettomassa Keskustaajaman yleiskaavassa 2000 Teollisuus- ja varastoalue (T) varataan pääasiassa teollisuus- ja varastokäyttöön. Alueella voidaan sallia myös alueen toiminnoille tarpeelliset

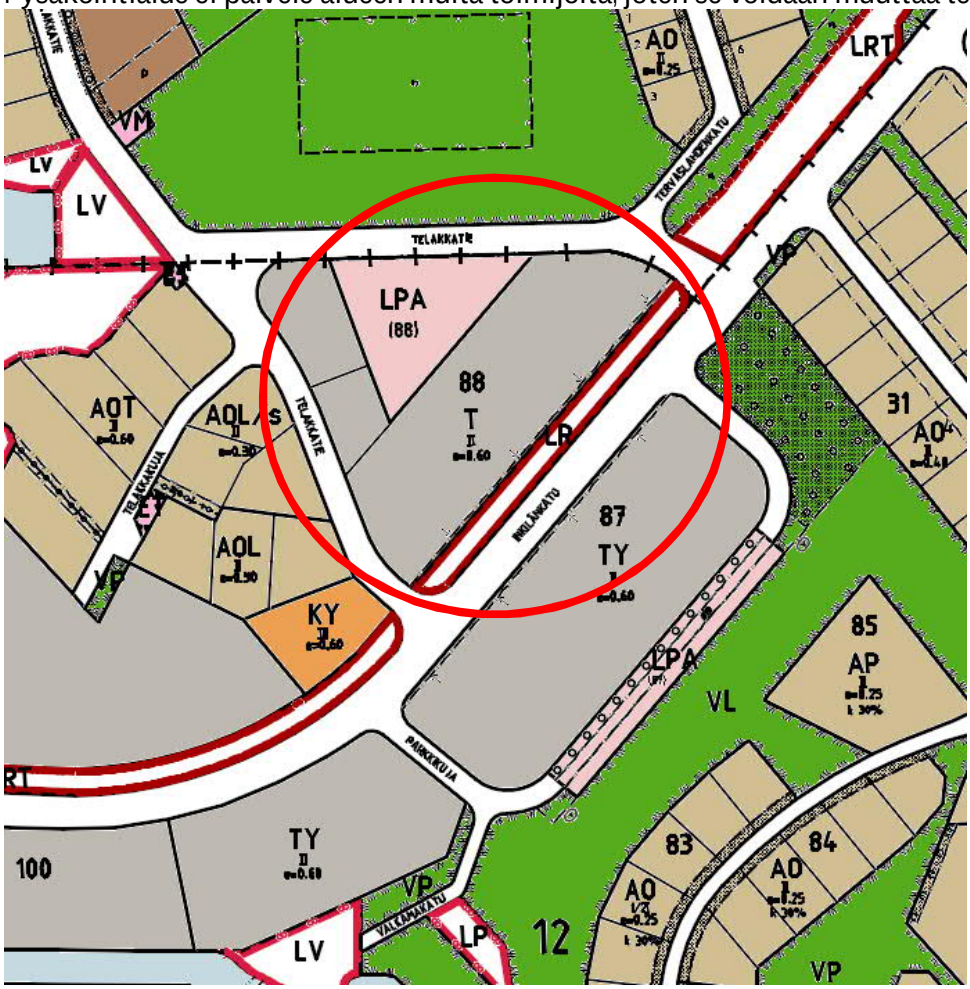
liikenne- ja pysäköintialueet, virkistysalueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet sekä muita alueen pääasiallisia toimintoja palvelevia tiloja kuten toimisto- ja terminaalitilat sekä huoltohenkilökunnan asunnot.
Keskustaajaman strategisessa yleiskaavassa alue on varattu teollisuustoiminnoille.
Asemakaavamuutosaluetta reunustaa Inkiläntie kaakossa ja Telakkatie lounaassa.

Ote keskustaajaman yleiskaavasta 2000, oikeusvaikutukseton

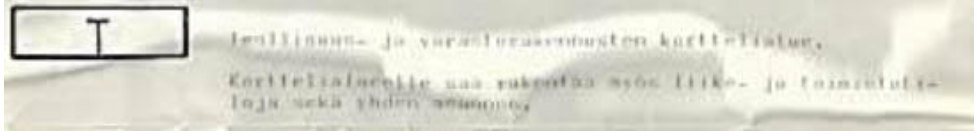
Ote keskustaajaman strategisesta yleiskaavasta vuoteen 2040, valmisteilla

3.1.3 Asemakaava

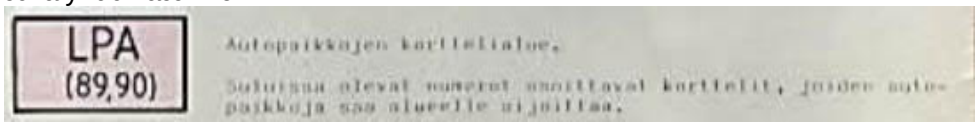
Alueella on voimassa asemakaava AK 588. Se on vahvistettu 30.4.1992. Siinä alueella on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T) rakentamistehokkuudella 0,60, autopaikkojen korttelialue (LPA) sekä rautatiealue (LR). Pohjoista Telakkatien katulinjausta ei ole toteutettu. Autopaikkojen korttelialueelle on varattu 88 autopaikkaa. Kaupungin tavoitteena on, että LPA-tontin kaavatehokkuus ja kaavamerkintä muutetaan viereisen teollisuustontin kanssa vastaaviksi. Kaupunki näkee järkevänä, että kaavoituksen yhteydessä alueella tehdään sitova tonttijako, jossa molemmat tontit yhdistetään. Pysäköintialue ei palvele alueen muita toimijoita, joten se voidaan muuttaa teollisuusalueeksi.



Ote voimassa olevasta ajantasa-asemakaavasta



Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa rakentaa myös liike- ja toimistotiloja sekä yhden asunnon.



Autopaikkojen korttelialue. Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

Rautatiealue

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella (T) ja erillispientalojen ja ympäristöä häiritsemättömien teollisuusrakennusten korttelialueella (AOT) on rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina käytettävä uudisrakentamisen osalta teollisuusrakennuksissa peltiä.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella (T) rakennukset saa rakentaa tontin rajaan tai naapurirakennukseen kiinni.

Korttelialueilla on olemassa olevaa kasvillisuutta suojeltava ja säilytettävä. Istutettavaksi merkityt tai muutoin rakentamattomat tontin osat on istutettava ja rakennettava samanaikaisesti rakennusten kanssa.

Maaston korkeuserojen niin edellyttäessä tulee jätevedet pumpata tonttikohtaisesti yleiseen viemäriin.

Autopaikat on erillispientalojen ja ympäristöä häiritsemättömien teollisuusrakennusten korttelialueilla (AOT) melu- ja näkösuojan aikaansaamiseksi aidattava asuntoihin rajoittuvalta sivultaan vähintään 1,5 metriä korkealla, tiheällä pensas- tai muulla tarkoituksenmukaisella aidalla.

Autopaikkoja on varattava vähintään seuraavasti:

1 autopaikka/150 m² liike-, toimisto-, yleisten rakennusten-, tuotanto- ja laitoskerrosalaa.
1 autopaikka/100 m² asuinkerrosalaa.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella (T) ja erillispientalojen ja ympäristöä häiritsemättömien teollisuusrakennusten korttelialueella (...) o rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina käytettävä uudisrakentamisen osalta teollisuusrakennuksissa peltiä.
Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella (T) rakennukset saa rakentaa tontin rajaan tai naapurirakennukseen kiinni.
Korttelialueilla on olemassa olevaa kasvillisuutta suojeltava ja säilytettävä. Istutettavaksi merkityt tai muutoin rakentamattomat tontin osat on istutettava ja rakennettava samanaikaisesti rakennusten kanssa.
Maaston korkeuserojen niin edellyttäessä tulee jätevedet pumpata tonttikohtaisesti yleiseen viemäriin.
Autopaikat on erillispientalojen ja ympäristöä häiritsemättömien teollisuusrakennusten korttelialueilla melu- ja näkösuojan aikaansaamiseksi aidattava asuntoihin rajoittuvalta sivultaan vähintään 1,5 metriä korkealla tiheällä pensas- tai muulla tarkoituksenmukaisella aidalla.
Autopaikkoja on varattava vähintään seuraavasti: 1 autopaikka /150m² liike-, toimisto-, yleisten rakennusten, tuotanto- ja laitoskerrosalaa.

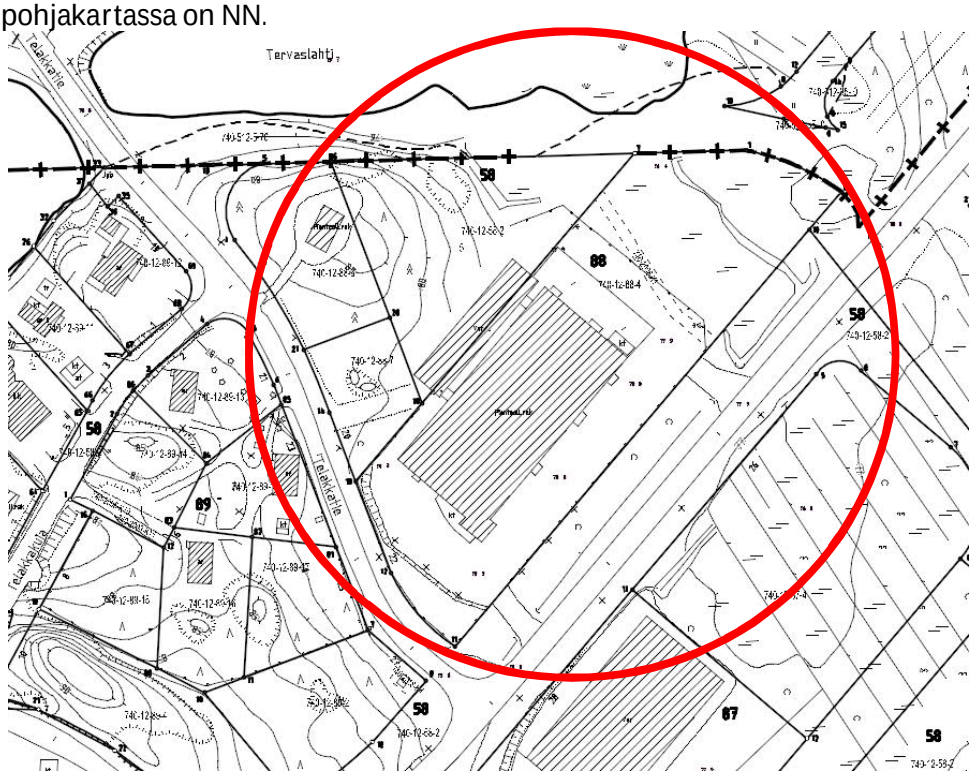
3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Rakennusjärjestys
Savonlinnan kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 3.9.2018 § 62. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 16.10.2018.

Tonttijako ja -rekisteri
Kaavamuutosalueella sijaitsevat tontit 740-12-88-4 sekä 740-12-58-2. Tonttijako on hyväksytty ja viety tonttirekisteriin 18.5.2006.

Pohjakartta
Pohjakartta on laadittu Savonlinnan kaupungin paikkatietopalveluiden toimesta.
Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n vaatimukset. Korkeusjärjestelmä pohjakartassa on NN.



Rakennuskiellot
Alueella on rakennuskielto. Tontti ei ole voimassa olevan asemakaavan mukainen.

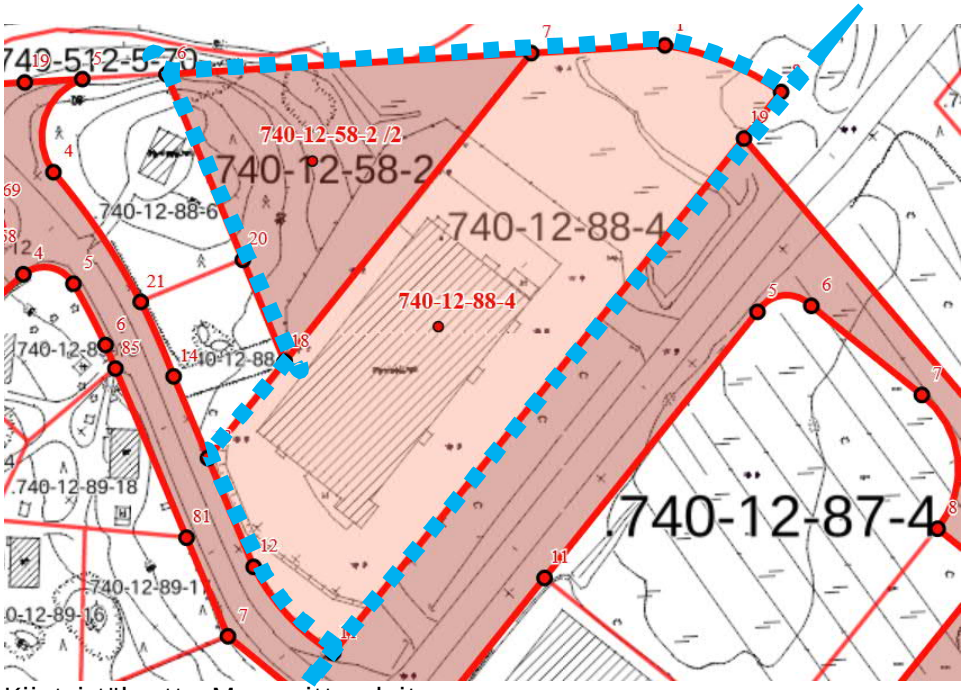
Suojelupäätökset
Alueella ei ole suojelupäätöksiä.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat
Kaavamuutosalueen läheisyydessä ei ole muita kaavahankkeita tai suunnitelmia vireillä.

4 SELVITYS ALUEESTA

4.1 Maanomistus

Savonlinnan kaupunki omistaa nykyisen kaavan mukaiset tonttialueet ja viereiset katu- ja viheralueet. Asemakaavamuutosalueen kiinteistöt 740-12-58-2/2 sekä 740-12-88-4 ovat vuokrattuna Norelco Oy:lle. Raideliikenteen alue (LR) Inkilänkadun varressa on kaupungin omistuksessa.



Kiinteistökartta, Maanmittauslaitos

4.2 Rakennettu ympäristö

Nykyinen maankäyttö on lähialueella suurimmalta osaltaan voimassaolevan yleiskaavan ja asemakaavojen mukainen, eli teollisuustoimintojen korttelialuetta.
Asemakaavamuutosalueella sijaitsee korkea yksikerroksinen teollisuushalli, jota ympäröi korkea teollisuusalueen aita. Tontilla aidatun alueen ulkopuolella kulkee hulevesien valtaoja, jonka avulla kuivatetaan ympäröiviä alueita. Raideliikenteelle varattu alue toimii teollisuusalueen suojavihervyöhykkeenä, jolle ei ole rakennettu raiteita.
Asemakaavamuutosalueesta reilun sadan metrin päässä koillisesta kaakkoon sijaitsee pientaloasutusta. Myös alueen länsipuolella on pieni pientaloalue. Alueen pohjoispuolella on Tervaslahden frisbeegolfrata ulkoilualueineen. Noin sata metriä kaavamuutosalueesta etelään on Karkulahden uimaranta, jonka länsipuolella on Inkilänniemen teollisuusalue. Lähimmät palvelut löytyvät Kaartilantien varrelta.
Kiinteistöä 740-12-58-2 rasittaa vesilain mukainen käyttöoikeus. Kiinteistöä 740-12-88-4 rasittaa veden johtaminen maan kuivattamista varten.

Pientalo teollisuusalueen viereisellä tontilla

Pientaloja teollisuusalueen vastapäätä Telakkatien rannan puolella

4.3 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

Muutosalueella tai lähistöllä ei ole valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä tai muinaisjäännöksiä.

4.4 Luonnonympäristö

Telakkatieltä länteen Tervaslahden suuntaan

Ilmakuva alueesta (Google Earth)

Maanvarastointialue teollisuusalueen lähistöllä (Google Maps)

4.4.1 Kasvillisuus ja viheralueet

Kaava-alueen pohjoispuolella on Tervaslahden alue, joka toimii osittain tällä hetkellä hulevesien valuma-alueena ja on tästä syystä hyvin rehevä. Kaavamuutosalue on rakennettua teollisuusaluetta,

joten sillä ei ole luonnonarvoja. Inkerinkylän ja Nyrkkimäen välillä kulkee viherkäytävä ulkoilureitteineen, jonka varrelle asemakaavamuutosta koskeva teollisuusaluekin sijoittuu.

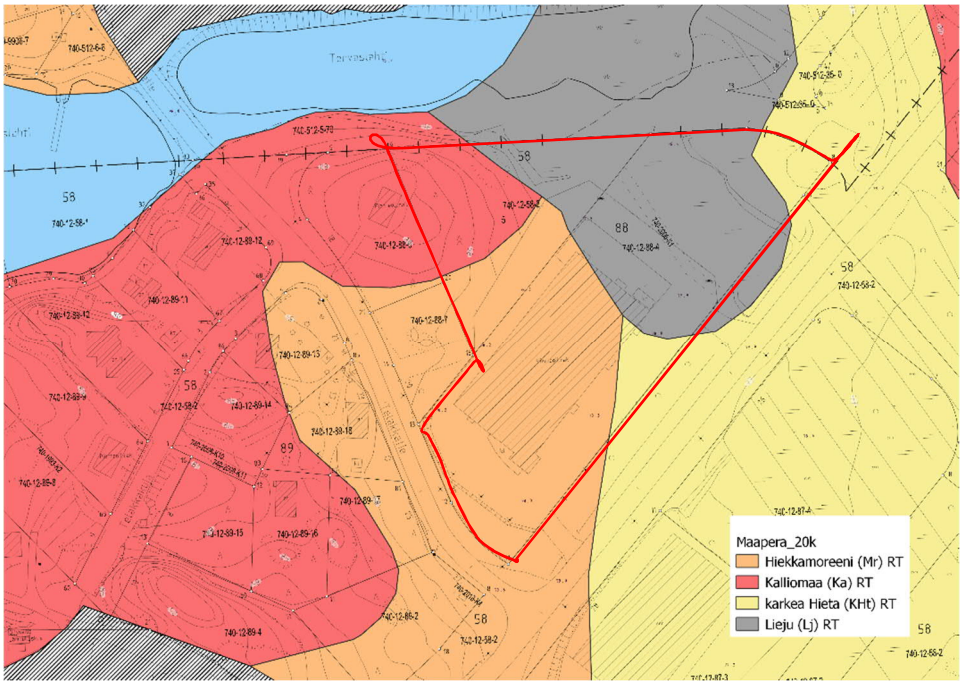
Teollisuusalueen ympärillä on kasvaa nuorta koivikkoa ja pajukkoa sekä sekametsää. Inkiläntien reuna on suojaviheraluetta. Melko luonnontilaisella alueella on jonkinlainen maanvarastointialue aidatun alueen ulkopuolella.

Norelco Oy:n teollisuusrakennus

4.4.2 Luonnonsuojelu

Muutosalueella ei ole todettu luonnonsuojelullisia arvoja.

4.4.3 Maa- ja kallioperä



Geologian tutkimuskeskuksen maaperäkartta

Asemakaavamuutos alueella on neljää eri maaperätyyppiä. Eteläinen kärki Norelcon teollisuusrakennuksen alla on hiekkamoreenia sekä karkeaa hiekkaa niin pohja- kuin pintamaaltaan. Koilliskulma on liejuista valuma-aluetta, kun taas luoteessa maaperä on kallioista.

Alueelta on tehty maaperätutkimuksia teollisuushallien rakentamisen yhteydessä.

4.4.4 Pinta- ja pohjavesi

Tervaslahti, johon johdetaan hulevedet

Pintavedet ohjautuvat teollisuusalueelta kaupungin hulevesiverkostoon eli sadevesiviemäriin ja avo-ojiin. Vieressä sijaitseva Tervaslahti on pääasiallinen luontainen hulevesien valuma-alue.

Alue ei ole tärkeä pohjavesien muodostumisen kannalta. Savonlinnan kaupunki sijaitsee Vuoksen vesistöalueella. Lähin pohjavesialue (Lähteelä, II-luokka) sijaitsee Lähteelässä noin 8 km kohdealueelta koilliseen.

Harvinainen vesistötulva / Korkein vedenpinta, joka esiintyy kerran 100 vuodessa (HW100) (http://paikkatieto.ymparisto.fi/tulvakartat/Viewer/Viewer.html?Viewer=Tulvakartat_suppea

Pintavedet ohjautuvat kaupungin hulevesiverkostoon eli sadevesiviemäriin ja avo-ojiin sekä Tervaslahteen. Asemakaavamuutosalueella pohjoinen ja koillinen reuna ovat harvinaisen tulvariskin alueella.

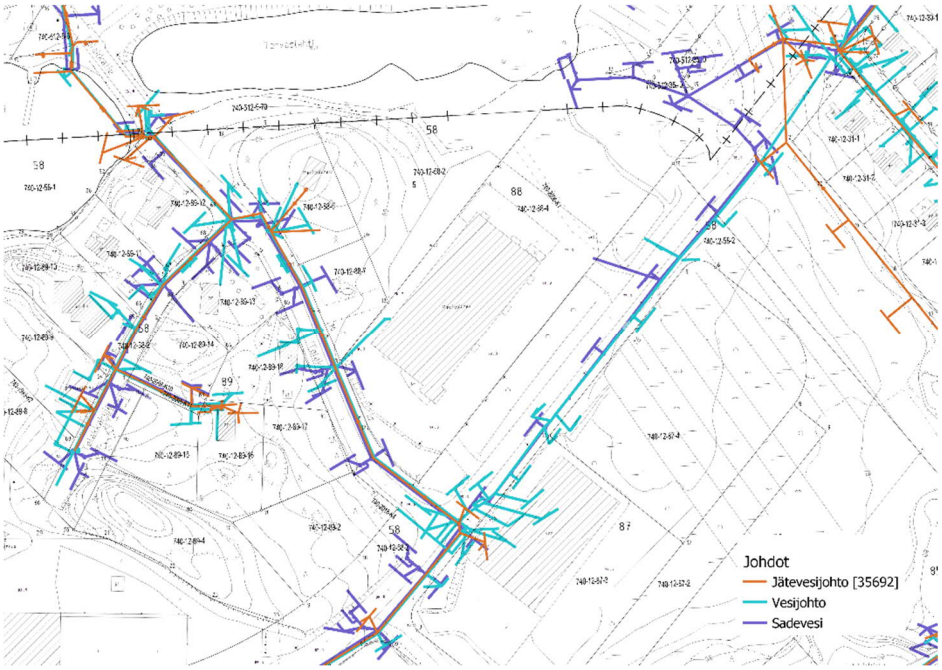
4.5 Liikenne

Raskas liikenne ohjautuu alueelle ja asemakaavamuutostontille VT 14, Moinsalmentien sekä Inkilänkadun kautta. Asemakaavamuutosalueelta sekä Inkilänkadulta puuttuu kevyen liikenteen verkosto, eikä erillisiä jalkakäytäviä ole.

Kuva Inkilänkadulta teollisuuskorttelin risteykseen (Google maps)

4.6 Yhdyskuntatekninen huolto

Kaavamuutosalue on kunnallistekniikan piirissä.



Rakennettu kunnallistekniikan verkosto

4.7 Elinympäristö

4.7.1 Palvelut

Lähimmät kaupalliset palvelut ovat noin 1,5 km päässä Inkerinkylässä jossa sijaitsee ruokakauppa. Nätkin teollisuusalueella noin 1,5 kilometrin päässä sijaitsee liikenteeseen ja teollisuuteen keskittyneitä palveluita. Kolmen kilometrin päässä Mertalassa löytyy lähin huoltoasema sekä lisää kaupallisia palveluita.

4.7.2 Väestön rakenne

Kaavamuutosalueella ei ole asukkaita, mutta kadun toisella puolella alueesta koilliseen ja itään ja kaakkoon sijaitsee pientaloalueita.

4.7.3 Virkistys

Kaavamuutosalueella ei ole virkistysalueita. Alueen pohjoispuolella on frisbeegolfkenttä ja ulkoilupolkuja.

4.8 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavamuutosalueeseen ei kohdistu erityisiä ympäristön häiriötekijöitä.
Alueella ei ole tulvavaaraa.

Norelcon toiminnasta ei ole saatu reklamaatioita mahdollisesta ympäristöhäiriöstä osoitteessa Telakkatie 22. Toiminta on siis ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollista toimintaa.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutoksella muodostuu 12. kaupunginosan korttelin 88 tontti 8 ja poistuu kortteli 58 tontti 2. Korttelin kerrosluku pysyy samana, kuin aiemmin eli on II.

Asemakaavassa autopaikkojen korttelialue (LPA) on muutettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T). Muutos mahdollistaa lisärakentamisen. Entinen rautatiealue (LR) muutetaan lähivirkistysalueeksi.

T — Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolla sallitaan kohtuullista ympäristöhäiriötä aiheuttava toiminta.

VL — Lähivirkistysalue. Ajoneuvoliittymät sallittu alueen läpi. Puistomuuntajia saa rakentaa.

Pysäköinti on kaavamääräysten mukaan järjestettävä korttelialueilla.
Hulevedet on johdettava olemassa olevaan hulevesiverkostoon. Tontin läpi kulkee valtaoja. Oja on erittäin tärkeä ison alueen hulevesille.

Perällä lisärakennus teollisuusrakennuksen tontilla 12-58-2.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T) on 17267 m². Tehokkuusluku e = 0.60, kerrosluku II ja rakennusoikeus 10360 ka-m².
Ennen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T) oli noin 12550 m2. Rakennusoikeutta tuli lisää 2831 ka-m2.

Alue on pääasiallisesti teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T), jolla voidaan sallia myös alueen toiminnoille tarpeelliset liikenne- ja pysäköintialueet, virkistysalueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet sekä muita alueen pääasiallisia toimintoja palvelevia tiloja kuten toimisto - ja terminaalitilat sekä huoltohenkilökunnan asunnot.

5.2.2 Muut alueet

Viheraluetta on Inkilänkadun varressa 2936 m². Ennen alue oli rautatiealuetta (LR).
Inkilänkadun reunaan jäävä alue on lähivirkistysaluetta päivittäiseen yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön, kuten yleisille puistoille, lähileikkialueille, pienille pallokentille ja leikkipuistoille. Alueella voidaan sallia myös toiminnalle välttämättömät liikennealueet, pysäköintialueet sekä virkistystoimintaa välittömästi palvelevat pienimuotoiset matalat rakennukset ja rakennelmat, kuten puistomuuntajat.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun elinympäristöön ja maisemaan

Rakentaminen sijoittuu alueelle, jossa ei ole maisemallisesti
merkittäviä kohtia. Laajennuksen sijainti on teollisuushallin takana eikä näy kadulle.

Teollisuusrakennuksen liikenne -ja piha-alueet eivät ole asuntojen oleskelupihojen läheisyydessä.

5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Ei huomattavaa vaikutusta. Rakentaminen aiheuttaa maansiirtoja ja työmaan aikaista liikennettä.

5.3.3 Vaikutukset yhdyskuntatekniseen huoltoon

Alueen kunnallistekniikka on valmiiksi rakennettu. Tontti kuivatetaan johtamalla sadevedet keskitetysti putkitusten ja kaivojen kautta kaupungin hulevesiverkostoon, josta hulevedet johdetaan Tervaslahteen ja Haapaveteen. Vesialueita ei kuormiteta, koska kaikki jätevedet johdetaan puhdistamolle.

5.3.4 Vaikutukset liikenneverkkoon ja liikenneturvallisuuteen, pysäköinti

Vaikutukset liikenneverkkoon ovat vähäisiä, koska kaavan toteuttaminen ei edellytä uuden katuverkon rakentamista.
Liikenne tukeutuu olemassa olevaan katu- ja tieverkostoon.

Henkilö- ja asiakasliikenne sekä raskas liikenne ohjataan tontille Inkilänkadun kautta.

Inkilänkatu on noin 8 metriä leveä kaksisuuntainen kokoojakatu.
Katualueella ei ole tällä hetkellä ole erillistä kevyenliikenteen väylää.

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta kevyeen liikenteeseen tai joukkoliikenteeseen.

Asemakaavassa autopaikkoja on varattava vähintään:
1 ap/150 k-m² eli 26 kappaletta teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella (T).
Rautatiealue (LR) poistuu ja muuttuu viheralueeksi.

5.3.5 Työpaikat ja palvelut

Kaavan toteuttaminen mahdollistaa uusien työpaikkojen
sijoittumisen Inkilänkadun varteen.

5.3.6 Vaikutukset talouteen

Kaavamuutosalue on liitetty valmiiseen kunnallistekniikkaan.
Tontista on saatavissa kaupungille vuokratuloa.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavasta ei aiheudu merkittäviä haittoja ympäristölle.

5.5 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu toteuttaa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet kaupunkirakenteen eheyttämisestä ja valmiiden kaupunginosien täydennysrakentamisesta ja infrastruktuurin hyödyntämisestä.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Määräykset ilmenevät asemakaavakartasta.

5.7 Tonttijako

Asemakaavamuutoksella asemakaava-alueelle vahvistuu sitova tonttijako. Liite 4

5.8 Nimistö

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta nimistöön.

Teollisuusrakennuksen pääty lounaasta luoteeseen

6 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

6.1 Osallistuminen ja vuorovaikutus menettely

Alueelta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Liite 2.
Maanomistajaa, naapureita ja muita osallisia kuullaan suunnittelun yhteydessä.
Lausunnonantajat:
rakennus- ja ympäristönsuojelulautakunta,
Pohjois-Savon Ely-keskus/liikenne, Etelä- Savon pelastuslaitos,
Savonlinnan Vesi, BLC Oy, Telia Finland Oy, Järvi-Suonen Energia Oy, Elisa Savonlinna.
Lausunnonantajien listaa voidaan täydentää tarvittaessa.
Väylävirasto

Lausunnonantajien ja muiden osallisten mielipiteet ja kannanotot kaavaehdotuksesta sekä kaavoittajan vastineet käyvät ilmi erillisistä liitteistä.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavassa esitetty tonttijako on sitova.

Savonlinnassa 12.5.2020

Sassi Heiskanen
kaavoitusarkkitehti