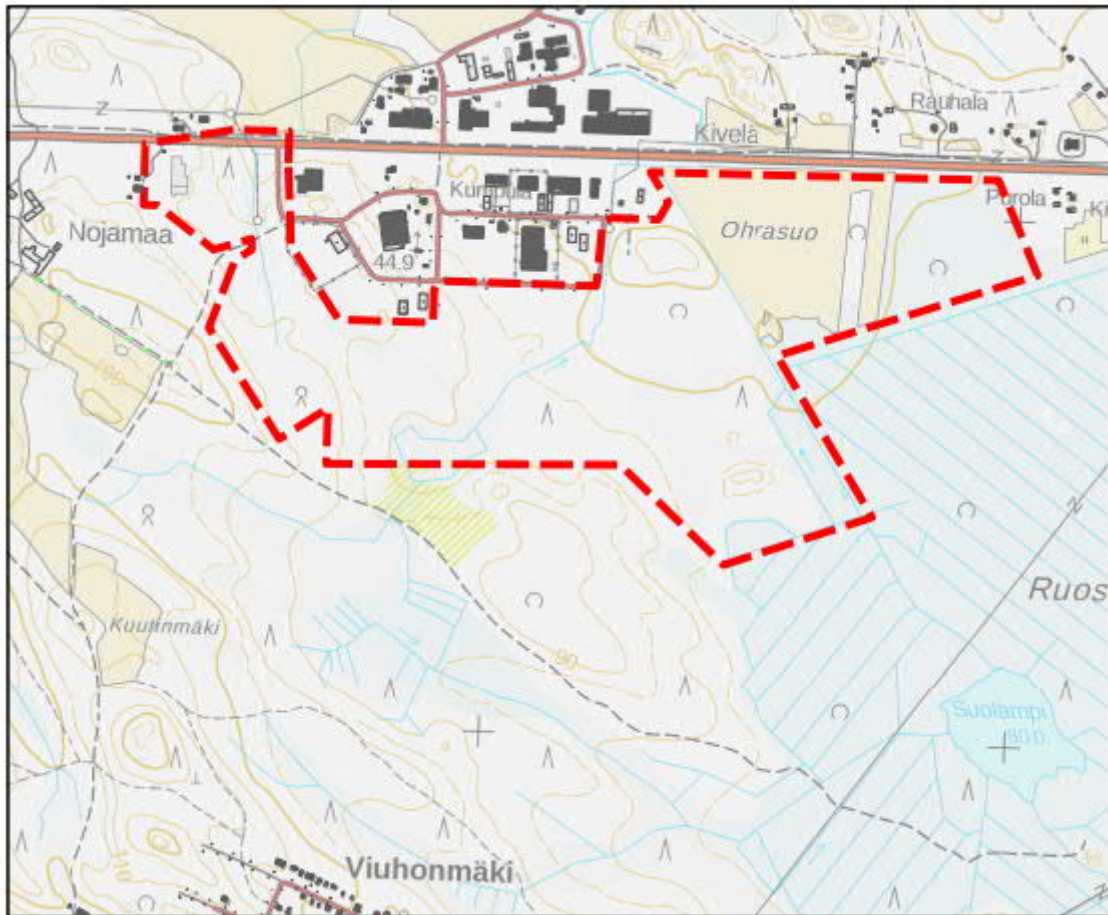




ASEMAKAAVASELOSTUS

ITÄVÄYLÄN YRITYSPUISTO

LUONNOS 23.08.2021



VIREILLETULO		KAUPUNGINHALLITUS	05.03.2018 § 59
LUONNOS	NÄHTÄVILLE NÄHTÄVILLÄ	TEKNINEN LAUTAKUNTA	- -
EHDOTUS	NÄHTÄVILLE NÄHTÄVILLÄ	TEKNINEN LAUTAKUNTA	- -
HYVÄKSYNTÄ		TEKNINEN LAUTAKUNTA KAUPUNGINHALLITUS KAUPUNGINVALTUUSTO	- - -
VOIMAANTULO			-
KAAVAN VAHVISTUSNUMERO			---



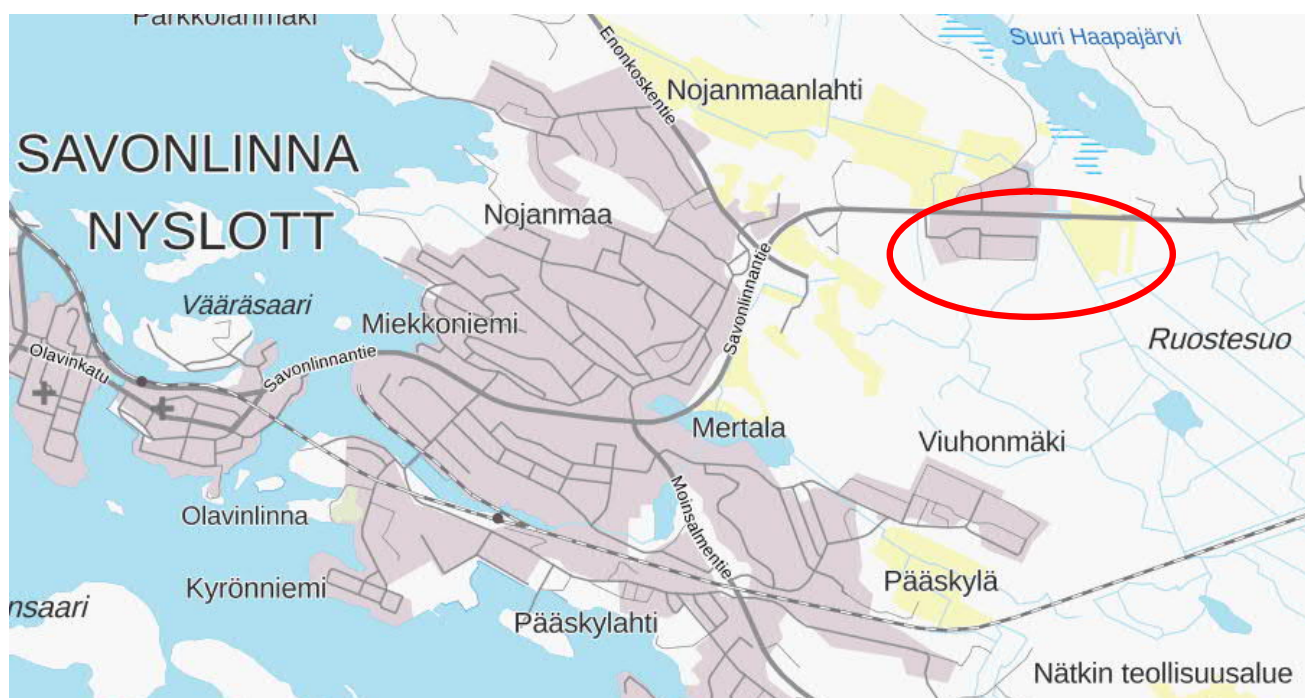
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti ja nykytilanne

Itäväylän yrityspuisto sijaitsee 19. kaupunginosassa noin 5 km kaupungin keskustasta itään Savonlinnantien (Valtatie 14) eteläpuolella.

Asemakaavaa-alueen laajuus on noin 60 ha, josta aikaisemmin asemakaavoitettua noin 30 ha.

Alueen länsireunalla sijaitsee yksi työmaana oleva toimitilakiinteistö, muuten alue on rakentamatonta talousmetsää ja vesakoitunutta peltoa.



1.2 Kaavan tavoitteet

Tavoitteena on ajanmukaistaa ja laajentaa yrityspuiston asemakaavaa huomioiden mm.;

- Parikkala-Syväoron rajanylityspaikka on tällä hetkellä tilapäinen. Asemakaavalla varaudutaan tilanteeseen, että rajanylityspaikka avataan kansainväliselle liikenteelle ja tavarakuljetukset lisääntyvät. Tutkitaan logistiikkakeskuksen sijoittamista yrityspuiston alueelle.
- Savonlinnan kaupunki on 30.11.2017 ostanut peltoalueen yrityspuiston itäpuolelta (740-530-8-4). Asemakaavalla tutkitaan alueen käyttö.
- Suunnitelmat valtatie liittymien kehittämiseksi ovat muuttuneet. Maakunta- ja yleiskaavassa oleviin varauksiin tulee muutos:
 - ~ Maakuntakaavaan (2010) on osoitettu Johtokadun kohdalle eritasoliittymävaraus. Uuden suunnitelman mukaan Johtokadun ja



Kiesitien risteyspari toteutettaisiin tarvittaessa porrastettuna ja kanavoituna; valtatielle lisättäisiin kaistoja ja risteykset muutettaisiin liikennevalo-ohjatuiksi.

- ~ Yleiskaavassa (1997) yrityspuiston itäpuolelle on osoitettu liittymävara. Mahdollisuus liittymän toteuttamiseksi on poissuljettu.

Asemakaavan yhteydessä tutkitaan muutosten vaikutus katuverkkoon ja maankäyttöön.

- Metsäkuljetus Lavoset Oy on hankkimassa lisämaata Johtokadun länsipuolelta. Alueella ei ole nyt asemakaavaa.
- Suur-Savon Sähkö Oy on esittänyt pyynnön haketerminaalien sijoittamiseksi alueelle. Haketerminaalien sijoittumisen edellytykset tutkitaan kaavamuutoksen yhteydessä.

Asemakaava on tullut vireille kaupunginhallituksen päätöksellä 05.03.2018 § 59 kaavoituskatsauksen 2018 yhteydessä.

1.3 Suunnittelutyö

Asemakaavan muutos on laadittu maankäyttö- ja kaavoituspalveluissa. Kaavatyön valmistelusta on vastannut asemakaava-arkkitehti Pasi Heikkinen.



SISÄLLYSLUETTELO

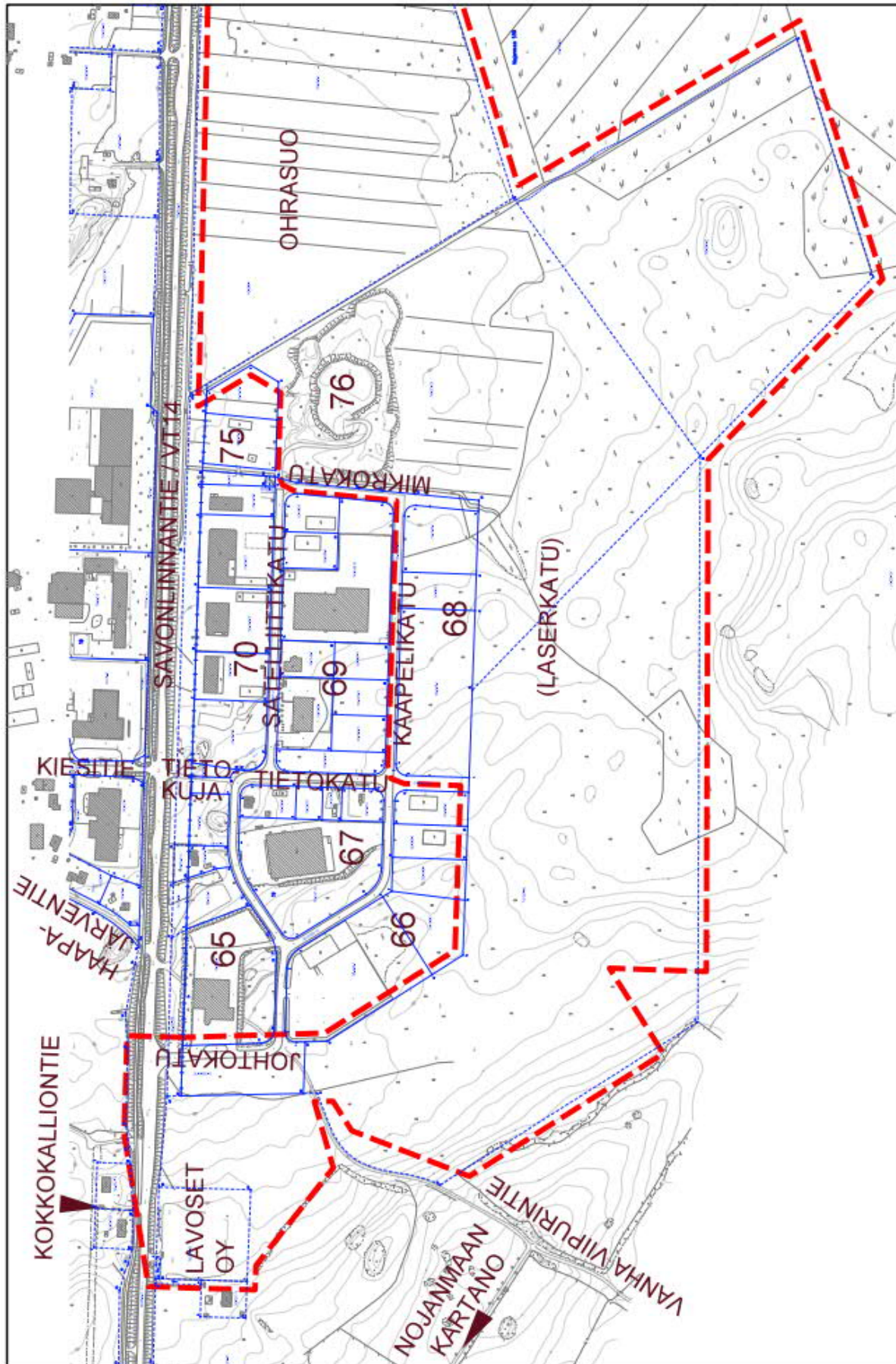
1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Kaava-alueen sijainti ja nykytilanne	2
1.2	Kaavan tavoitteet	2
1.3	Suunnittelutyö	3
2	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	7
2.1	Selvitys alueesta	7
2.1.1	Kaava-alueen sijainti ja raja	7
2.1.2	Kaava-alueen lähiympäristö	7
2.1.3	Kaava-alueen yleiskuvaus	9
2.1.4	Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset	10
2.1.5	Luonnonolot ja luonnonsuojelu	11
2.1.6	Topografia	12
2.1.7	Pinta- ja pohjavesi	12
2.1.8	Maa- ja kallioperä	13
2.1.9	Yhdyskuntatekninen verkosto	14
2.1.10	Liikenne	14
2.1.11	Ympäristön häiriötekijät	15
2.1.12	Maanomistus	16
2.1.13	Tonttijako- ja rekisteri, rasiitteet	17
2.2	Suoritetut selvitykset	17
2.3	Pohjakartta	17
2.4	Muu suunnittelu ja päätökset	18
2.4.1	Kaavatilanne	18
2.4.1.1	Maakuntakaava	18
2.4.1.2	Yleiskaava	22
2.4.1.3	Asemakaava	26
2.4.2	Rakennusjärjestys	28
2.4.3	Rakennuskiellot	28
2.4.4	Ympäristönsuojelumääräykset	28
2.4.5	Jätehuoltomääräykset	28
2.4.6	Muut hankkeet ja päätökset	28
2.4.6.1	Valtatien ja katuverkon suunnitelmatilanne	28
2.4.6.2	Logistiikkakeskus	30
2.4.6.3	Metsäkuljetus Lavoset Oy	30
2.4.6.4	Haketerminaali	30
3	VIREILLETULO JA VUOROVAIKUTUS	31
3.1	Vireilletulo	31
3.2	Valmisteluvaihe	31
3.3	Ehdotusvaihe	31
3.4	Hyväksymisvaihe	32
3.5	Muutoksenhaku	32
3.6	Voimaantulo	32
3.7	Osalliset	32
3.8	Yhteystiedot	33
4	KAAVARATKAISU, SEN PERUSTELUT JA VAIKUTUKSET	34
4.1	Kaavaratkaisu ja keskeinen sisältö	34
4.2	Käyttötarkoitukset ja mitoitus	34
4.3	Rakennuskorttelit	35



4.4	Erityisalueet ja yhdyskuntatekniikka.....	36
4.5	Virkistysalueet.....	36
4.6	Liikenne ja pysäköinti.....	36
4.7	Maisema- ja kaupunkikuva	38
4.8	Luonnonympäristö	38
4.9	Rakennettu kulttuuriympäristö.....	38
4.10	Hulevesien hallinta.....	39
4.11	Haitallisten ympäristövaikutusten torjunta.....	39
4.12	Taloudelliset vaikutukset.....	41
4.13	Tonttijako	41
4.14	Nimistö.....	41
5	SUHDE MUUHUN SUUNNITTELUUN	42
5.1	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen.....	42
5.2	Maakuntakaava.....	42
5.3	Yleiskaava	42
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	43
6.1	Toteuttamisen ajoitus ja kustannukset.....	43
6.2	Toteutuksen seuranta	43
6.3	Toteutusta ohjaavat suunnitelmat	43

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1:	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)	23.08.2021
Liite 2:	Ajantasa-asemakaava	23.08.2021
Liite 3:	Asemakaavan seurantalomake (hyväksymisvaihe)	-
Liite 4:	Palaute luonnoksesta ja vastineet (ehdotusvaihe)	-
Liite 5:	Palaute ehdotuksesta ja vastineet (hyväksymisvaihe)	-
Liite 6:	Yhdyskuntatekninen verkosto	23.08.2021
Liite 7:	Luontoselvitys; Viuhonmäki ja Ohrasuo	kesä 2017
Liite 8:	Luontoselvitys; Ohrasuon pelto	kesä 2018
Liite 9:	Luontoselvitys; Eteläosa	kesä 2020
Liite 10:	Valtatietä koskevia suunnitelmia	23.08.2021
Liite 11:	Meluselvitys; haketerminaali	22.06.2021





2 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys alueesta

2.1.1 Kaava-alueen sijainti ja raja

Kaavamuutosalue sijaitsee 19. kaupunginosassa noin 5 km kaupungin keskustasta itään Savonlinnantien (Valtatie 14) eteläpuolella.

Itäväylän yrityspuisto sijaitsee näkyvällä paikalla idästä keskustaan saavuttaessa ja on osa valtatie 14 tienvarsimaisemaa.

Alueelta on matkaa Parikkalan rajanylityspaikalle noin 65 km.

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 60 ha.

Muutosalue sisältää jo aikaisemmin kaavoitettuja, mutta rakentamattomia kortteleita yrityspuiston eteläosassa.

Asemakaava-aluetta laajennetaan länteen, itään ja kaakkoon yhteensä noin 30 ha.

Alueen pituus on itä-länsisuuntaisesti noin 1700 metriä ja etäisyys valtatieltä etelärajalle on noin 550 metriä.

Kaava-alue on pääosin talousmetsää. Itäosassa on vesakoitunutta peltoa. Rakennuksia ei ole.

2.1.2 Kaava-alueen lähiympäristö

Pohjoisreunassa aluetta rajaa valtatie 14 ja pääosin rakennettu yrityspuisto.

Ensimmäinen asemakaava yrityspuistoon valtatie 14 eteläpuolelle on vahvistettu vuonna 1991 ja yritysalue on rakentunut sen jälkeen. Valtatie 14 pohjoispuolella on vanhempaa yritysalueita.

Yrityspuistossa kaava-alueen ja valtatie 14 välissä on 17 rakennettua yritystonttia ja lisäksi joitakin tontteja on osin pysäköinti- tai ulkovarastointikäytössä. Yrityspuistossa toimivia yrityksiä ovat mm. DB Schenker, PK-Rengas Oy, Leijona Group, Ajanvaunu Oy, Savonlinnan LVI-Palvelu Oy, Onninen Express Oy Esmarin Composites Oy ja Ecutiimi Oy.

Yrityspuiston alueella kaavamuutosalueen ulkopuolella on kaksi asuinpientaloa; korttelissa 65 (rakennettu vuonna 1968) ja toinen Tietokadun ja Satelliittikadun kulmassa korttelissa 67 (1952). Lännessä välittömästi kaavamuutosalueen länsipuolella on yksi asuinpientalo (1977). Asuinrakennuksia on myös idässä valtatie 14 molemmin puolin.

Noin 200 metrin etäisyydellä kaavamuutosalueen länsipuolella sijaitsee Nojanmaan kartano ja siihen kuuluvia pelloja.

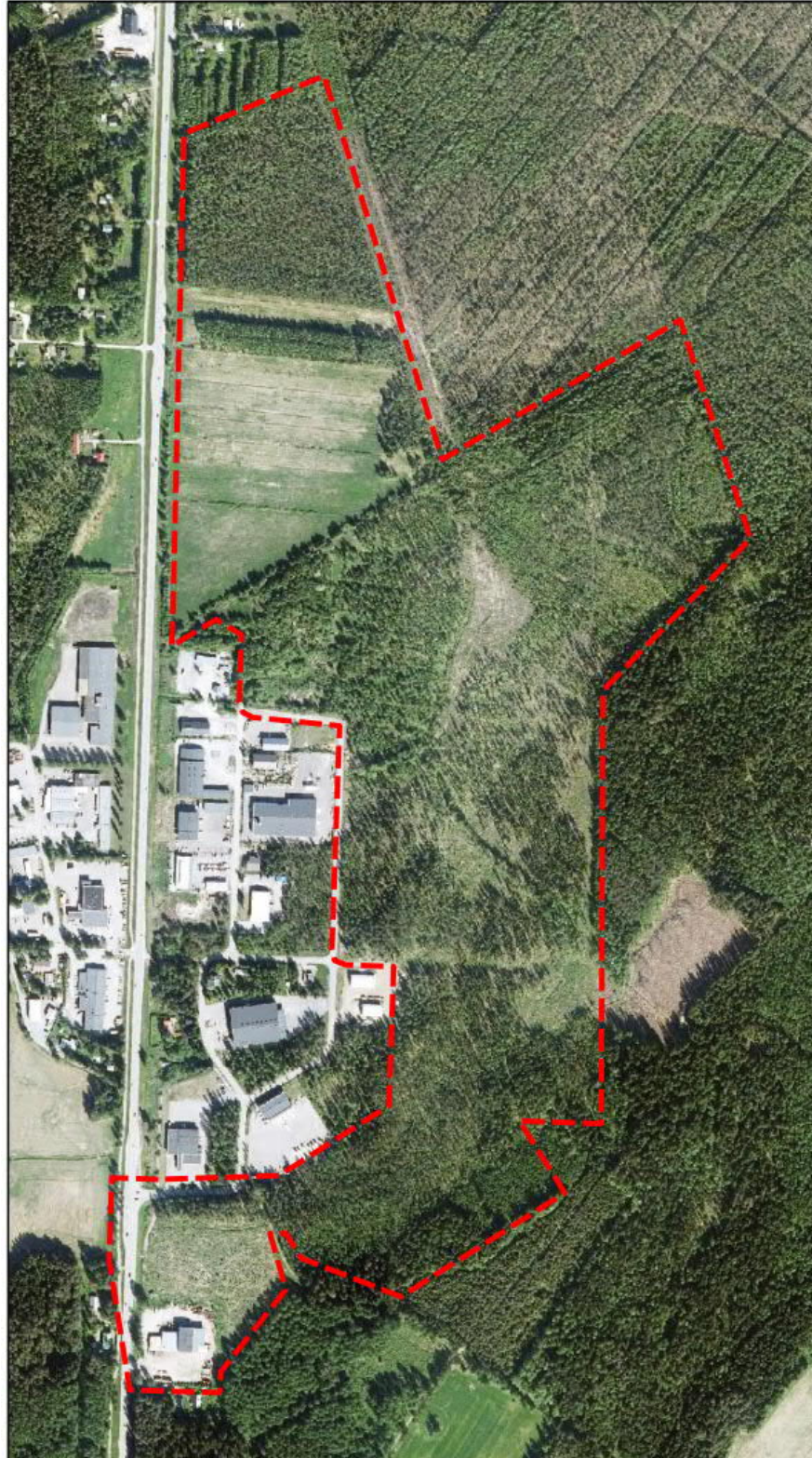
Lounaispuolella kaavamuutosaluetta rajaa reilu kymmenen metriä korkea mäki. Maasto mäellä on havupuuvaltaista iäkästä talousmetsää.

Kaava-alueen eteläpuolella puusto on pääosin havupuuvaltaista talousmetsää. Alavimmalla kohdalla, kaavamuutosalueen etelärajalla, sijaitsee noin hehtaarin laajuinen suo.



ITÄVÄYLÄN YRITYSPUISTO

Kaakkoispuolella on laaja talousmetsäksi ojitettu rämealue, Ruostesuo.
Yrityspuiston alueella ei ole päivittäistavarapalveluja. Noin 1,5 kilometriä
länteen olevassa Nojanmaan kauppakeskityksessä sijaitsevat mm.
Prisma, Carlson, Tokmanni ja K-Rauta.





2.1.3 Kaava-alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalueella ei ole rakennuksia.

Kaavamuutosalue on kokonaan ihmisen muokkaamaa. Metsät ovat hoidettua metsätalousaluetta. Luonnontilaista metsää ei ole.

Kaavamuutosalueen länsireunalla sijaitsevalla teollisuuskiinteistöllä (Metsäkuljetus Lavoset Oy) sijainnut halli tuhoutui tulipalossa maaliskuussa 2020.

Lavoset Oy:n kiinteistön ja Johtokadun välinen alue on nuoren lehtipuuston peitossa.

Kaapelikadun eteläpuolella puusto koostuu pääasiassa nuorehkoista kuusista ja koivuista, lisäksi paikoin kasvaa mäntyä. Avohakkuualueilla kasvaa runsaasti nuorta koivua. Pensaskerroksessa kasvaa paikoin tuomea, harmaaleppää ja pihlajaa.

Alueen lounaisosassa mäellä puusto on havupuuvaltaista ja iäkästä.

Etelärajalla ja kaakossa maasto on alavampaa ja kosteampaa. Puusto on nuorempaa koivua ja vesakkoa sekä harvakseltaan vanhempia lehti- ja havupuita. Osa alueesta on ojitettua.

Korttelia 76 kaupunki on käyttänyt läjitysalueena. Syntynyt mäki kasvaa nuorta lehtipuuta.

Idässä valtatievarressa on viljelystä poistunutta peltoa (kartoissa nimellä Ohrasuo). Äärimmäisenä idässä on ojitettua ja metsittynyttä entistä suota.



Näkymä Kaapelikadun ja Mikrokadun risteyksestä länteen.



2.1.4 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

Kaavamuutosalueella ei ole rakennuksia.

Kaavamuutosalueen länsireunalla, Johtokadulta lounaaseen sijaitsee Vanha Viipurintie.

Kohde on muinaisjäännösrekisterissä luokassa kiinteä muinaisjäännös, kohdenumero 1000027587. Ajoitus on historiallinen.

"Ilmeisesti 1970-luvulla käytöstä pois jäänyt tien osa, joka on kuulunut viimeistään 1600-luvulla rakennettuun maantiehen. Tie kulki Savonlinnasta Kerimäen ja Punkaharjun kautta Käkisalmeen ja sieltä Viipuriin. Koordinaattien osoittamassa kohdassa tie ylittää kosteikon, jossa uudempien tiekerrosten alla voi olla säilyneenä suosillan tai tukirakenteiden jäännöksiä. Tien tämän kohdan likimääräinen reitti on merkitty Kuninkaan tiekartasto Suomessa 1790 -teoksen lehdelle 210."

Mainittu koordinaattipiste sijaitsee kaava-alueen ulkopuolella, noin 600 metriä Johtokadulta lounaaseen.

Noin 200 metriä kaavamuutosalueesta länteen sijaitsee Nojanmaan kartano. Kartano lähiympäristöineen on suojeltu maakuntakaavalla, voimassa olevalla yleiskaavalla ja on esitetty suojeltavaksi uudessa luonnosvaiheessa olevassa yleiskaavassa.

Kaavamuutosalueella ja sen välittömässä läheisyydessä ei ole muita arvokkaita kulttuuriympäristökohteita eikä tiedossa olevia muinaisjäännöksiä.

Kaavamuutosalueesta noin kilometrin etäisyydellä pohjoisessa, Suuren Haapajärven lounaisrannalla on kivikautinen löytöpaikka.

Kauempana, Suuren Haapajärven koillispuolella sijaitsee useita kivi-kautisia asuin- ja löytöpaikkoja (Suuri Haapajärvi B, Lähteellä A-D).



Vanhan Viipurintien pohjoispää kuvattuna pohjoisesta.



2.1.5 Luonnonolot ja luonnonsuojelu

Kaavamuutosalueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole arvokkaita luontokohteita.

Kaava-alue on pääosin talousmetsää ja itäosassa on entistä peltoa. Maasto on alavilta kohdilta osin ojitettua.

Kaava-alueen pohjoispuolella yrityspuisto on suurelta osin muokattua ja rakennettua.

Vuonna 2017 tehtiin luontoselvitys asemakaavamuutosalueen lounaisosaan ja etelä- ja itäpuolelle strategista yleiskaavaa varten. Asemakaavamuutosalueen välittömässä läheisyydessä ei havaittu maankäyttöön vaikuttavia luontoarvoja eikä merkkejä liito-oravasta. Korttelin 78 eteläpuolella ja korttelin 80 länsipuolella todettiin olevan liito-oravalle sopivaa metsää.

Kaavamuutosalueen itäosaan on tehty luontoselvitys vuonna 2018. Selvitysalueeseen kuului Ohrasuon pelto, sen itäpuolella sijaitseva kangasräme ja osa eteläpuolella sijaitsevaa ojitettua rämettä. Selvitysalueelta ei löytynyt maankäyttöön vaikuttavia luontoarvoja.

Vuonna 2020 tehtiin luontoselvitys kaavamuutosalueen eteläosaan. Selvitysalueelta ei löytynyt maankäyttöön vaikuttavia luontoarvoja. Alueelta ei ole löytynyt merkkejä liito-oravasta. Alueelta löytyi kaksi kolo-puuta ja ruokailualueiksi sopivia koivikoita, joten liito-oravan esiintymistä tulee alueella tarkkailla jatkossa.

Edellä mainitut kolme selvitystä ovat selostuksen liitteenä.



Näkymä korttelista 78.

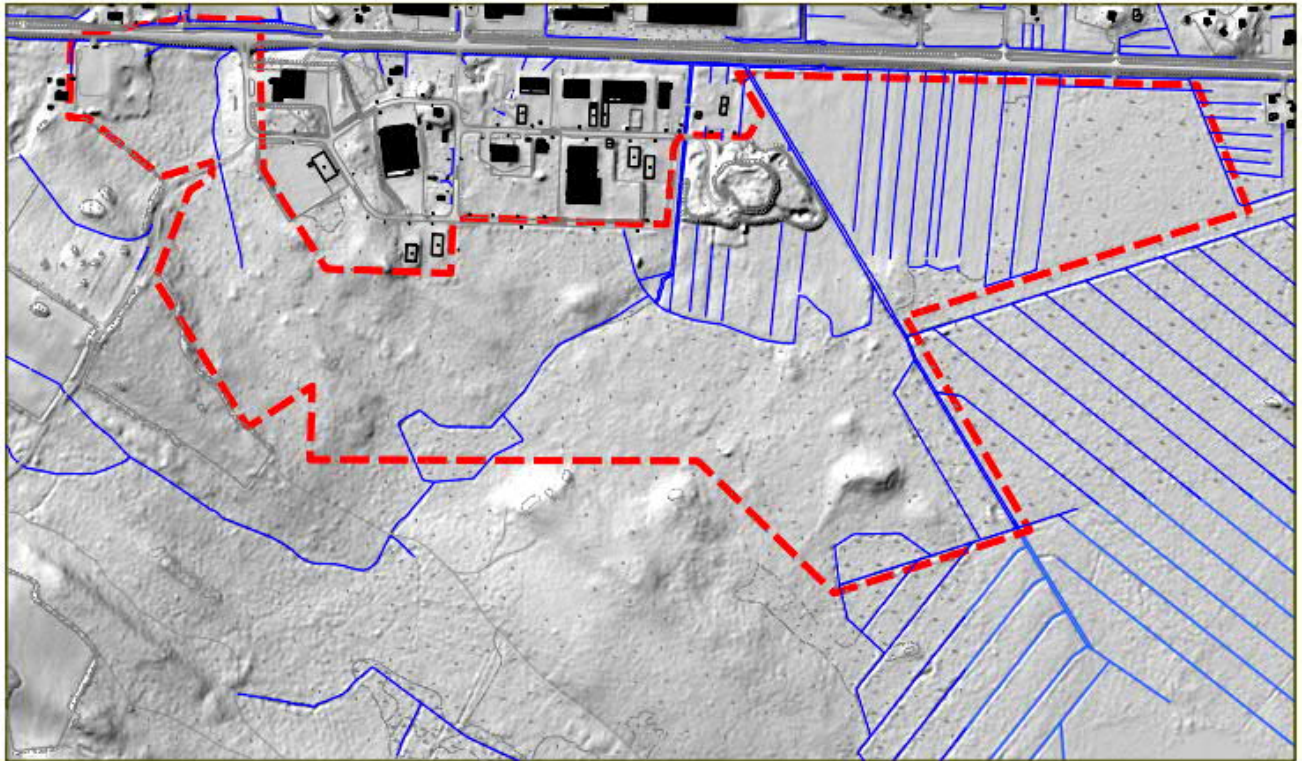


2.1.6 Topografia

Suunnittelualueen maanpinta on matalimmillaan valtatie reunalla korttelin 75 kohdalla tasossa noin +78,0.

Kaava-alueen korkein kohta on lounaisrajalla mäen rinteessä, noin +95 metrissä.

Korttelissa 76 sijaitseva läjitysalue nousee noin kahdeksan metriä ympäristöstään, huippu on tasossa +87,3.



Rinnevalovarjokuva ja suurimmat avo-ojat.

2.1.7 Pinta- ja pohjavesi

Pääosa kaava-alueen valumavesistä ja kaakkoispuolella olevan laajan rämealueen valumavesiä johdetaan kahta avo-ojaa pitkin korttelin 75 molemmiin puolin kohti pohjoista. Valtatie alittava putki sijaitsee korttelin 75 pohjoispuolella. Vedet päätyvät Suureen Haapajärveen.

Vähäisempi avo-oja sijaitsee Johtokadun länsipuolella.

Kaavamuutosalueen itäosassa pellolla asennetussa työnaikaisessa pohjavesiputkessa oli vesipinta tasolla +77,8 (1.12.2016).

Suunnittelualueella ei esiinny talousvesiottoon käytettävää pohjavettä. Noin 300 metriä suunnittelualueesta koilliseen, Suuren Haapajärven itäpuolella, sijaitsee vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue.

Kaikilla rakennetuilla kaduilla on hulevesiviemäröinti.

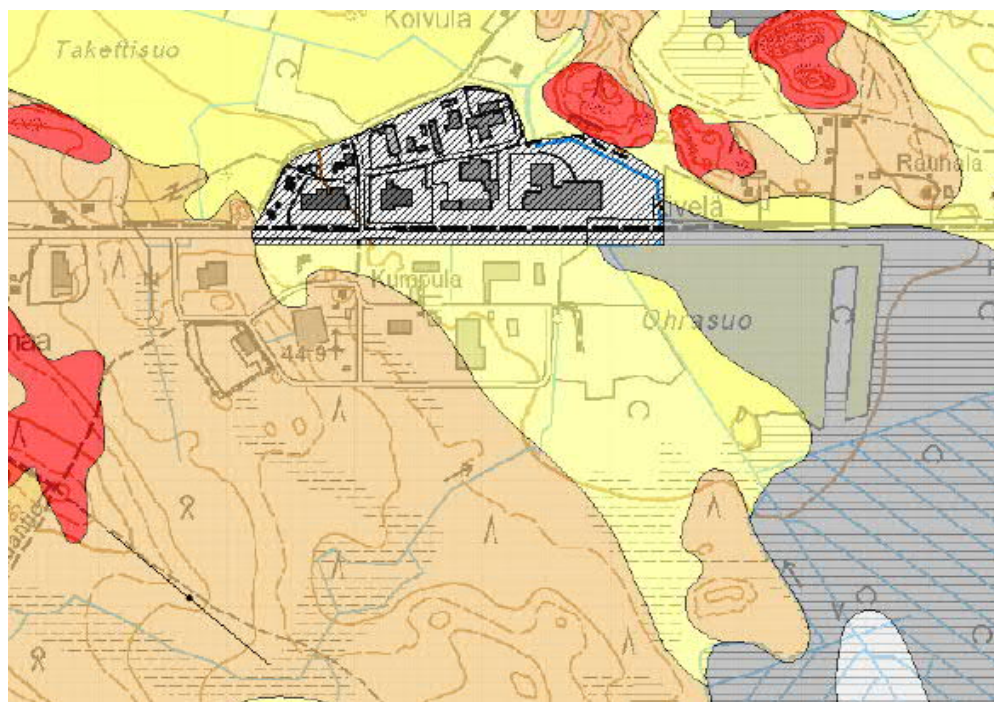


2.1.8 Maa- ja kallioperä

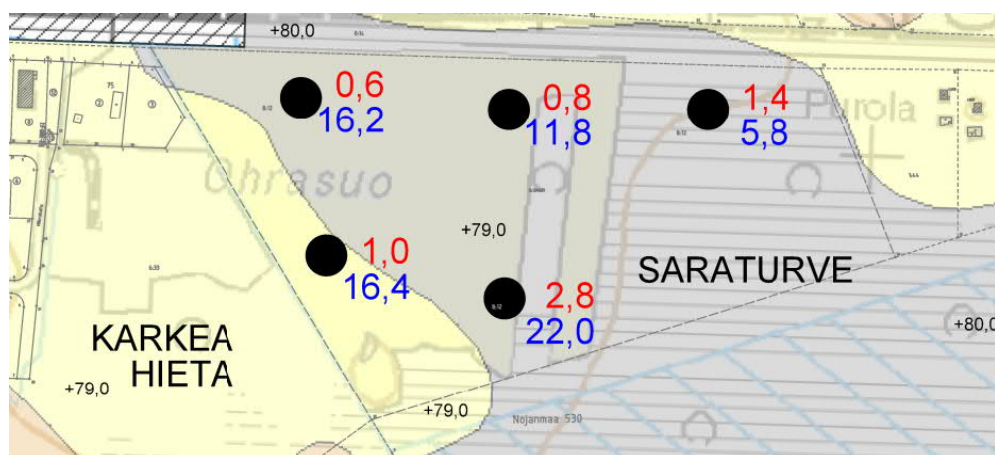
Alla olevassa kartassa esitetään pintamaalajit:

ruskea: hiekkamoreeni
keltainen: karkea hieta
harmaa: saraturve

Rakennettavuudeltaan saraturve on heikoin.



Pintamaalajit.



Kaavamuutosalueen itäosassa olevalle peltoalueelle (740-530-8-4) on tehty maaperätutkimus vuonna 2016.

Yllä olevassa kartassa kairauspisteet ja -syvyydet;

Punainen = turve
Sininen = löyhä silttinen hiekka/hienohiekka
Alla moreeni



Tutkitulla alueella pintakerros on suurelta osin turvetta. Turvekerros on ohuin korttelin 75 itäpuolella, noin 0,6 m ja paksuin eteläosassa, noin 2,8 metriä. Koillisosassa turvetta on noin 1,4 m. Turpeen alla on 6-22 metriä löyhää siltistä hiekkaa/hienohiekkaa.

Kerrokset rajautuvat moreeniin.

Osa kairauksista on päätetty määräsyvyyteen ja osa on päättynyt kiveen tai kallioon 8,0-25,0 m syvyyteen maanpinnasta.

Perusmaa on routivaa ja veden sekä tärinän johdosta helposti häiriintyvää.

Maaperätutkimuksen mukaan perustamistapa kevyille yksikerroksisille rakennuksille, joissa sallitaan painumia, voi olla maanvarainen laatta. Raskaammat ja painumille arat rakennukset tulee perustaa kovaan pohjaan lyötävien paalujen varaan ja lattiat tulee perustaa kantavina. Piha- ja tiealueet voidaan perustaa perusmaan varaan maanvaraisena.

Eloperäinen aines tulee poistaa rakennusten, katujen ja pihojen alta.

Vuonna 1989 tutkittiin maaperää kairaamalla suurelta osin jo rakennettujen kortteleiden 65-70 alueella sekä kaavamuuotosalueen eteläreunalla sijaitsevan kostean painanteen ympäristössä. Painanteen reunoilla kairaus päättyi 2,6-5,1 metrin syvyyteen kiveen tai kallioon.

2.1.9 Yhdyskuntatekninen verkosto

Katso erillinen karttaliite.

Vesi- ja viemärijohdot ovat rakennettuna Satelliitti- ja Kaapeli- ja Mikrokaduilla.

Kaikilla rakennetuilla kaduilla on hulevesiviemäröinti.

Johto- ja Satelliitti- ja Tietokaduilla sijaitsee kaukolämpöjohto ja Tietokadulla Suur-Savon Sähkön lämpökeskus (67-4).

Tietokadulla sijaitsee Telian telemasto (67-9).

Korttelissa 76 Satelliittikadun ja Mikrokadun kulmassa sijaitsee muunto-keskus.

Alueella sijaitsee merkittäviä avo-ojia. Vedet johdetaan korttelin 75 kohdalla valtatie alin pohjoiseen.

2.1.10 Liikenne

Valtatie14 on yrityspuiston kohdalla kaksikaistainen ja 17 metriä leveä. Kevyen liikenteen väylä sijaitsee valtatie pohjoispuolella.

Vuonna 2021 keskimääräinen vuorokausiliikenne yrityspuiston kohdalla on 7760 ajoneuvoa vuorokaudessa, mistä raskasta liikennettä 405. Nopeusrajoitus on länsiosassa 60 km/h ja idässä Kiesitien liittymän jälkeen 80 km/h.

ELY-keskuksen vuonna 2019 laatiman ennusteen mukaan vuonna 2040 liikennemäärän arvioidaan olevan noin 9492 ajoneuvoa vuoro-



kaudessa. Liikennemäärää nostaa mm. Parikkalan rajanylityspaikan avaaminen noin 500 ajoneuvolla vuorokaudessa.

Valtatien ja sen liittymien suunnittelutilanne; katso 2.4.6 - Muut hankkeet ja päätökset.

Nykytilanteessa Lavoset Oy:n kiinteistöltä ja viereiseltä asuinkiinteistöltä on erillinen liittymä valtatielle.

Yrityspuiston katuverkko liittyy valtatiehen Johtokadun kautta.

Satelliitti-, Kaapeli-, Mikro- ja Tietokatu on rakennettu korttelit 67 ja 69 kiertäväksi kehäksi. Mikrokatu ja Kaapelikadun itäpää ovat sorapintaisia, muuten kadut ovat asfalttipintaisia.

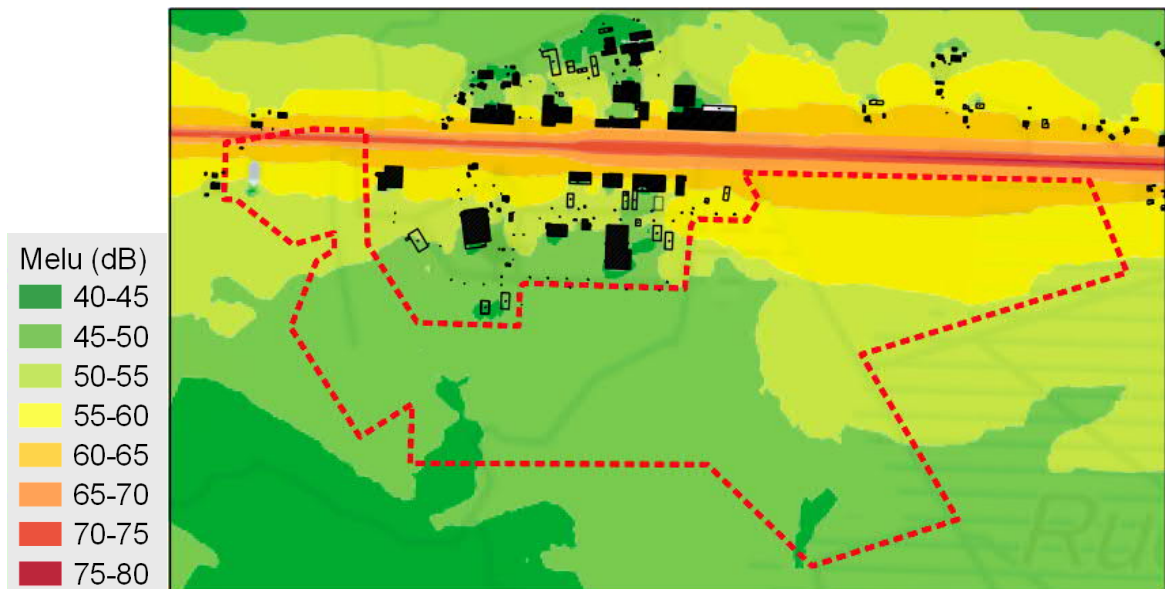
Kaduilla kevyelle liikenteelle ei ole erotettu kadunosaa. Reunaviivoja ei ole.

Suuri osa yrityspuiston liikenteestä on raskasta liikennettä.

2.1.11 Ympäristön häiriötekijät

Osa suunnittelualueesta sijaitsee valtatie 14 melualueella.

Valtatielle on tehty melumallinnus Savonlinnan liikenneverkkoselvitystä varten vuonna 2020.



Ote melumallinnuskartasta. Päiväajan keskiäänitaso L_{Aeq} . Sweco 2020.



2.1.12 Maanomistus

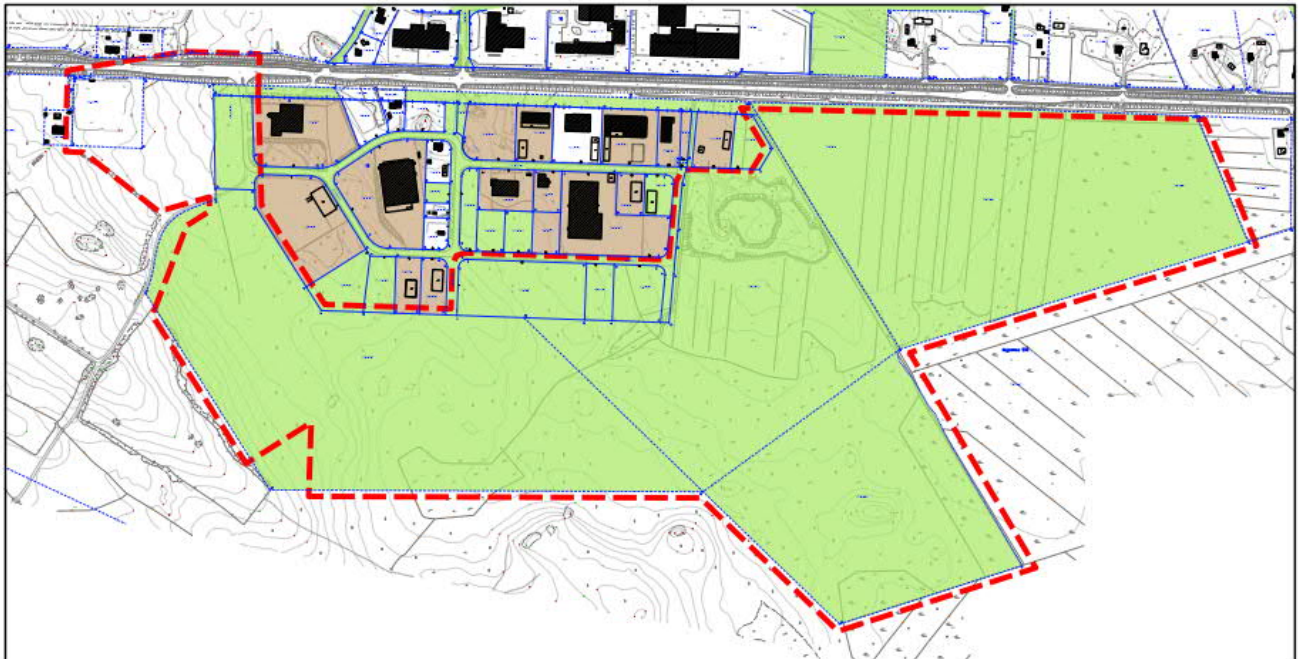
Kaavamuutos- ja laajennusalue koskee kiinteistöjä;

kiinteistö	omistaja
740-530-1-82	Metsäkuljetus Lavoset Oy
740-530-1-87	yksityinen (Nojanmaan kartano)
740-530-1-86	kaupunki
740-530-6-32	kaupunki
740-530-6-33	kaupunki
740-530-8-4	kaupunki
740-19-68-1	kaupunki
740-19-68-2	kaupunki
740-19-68-3	kaupunki
740-19-9901-19	kaupunki (katualue)
740-895-0-14	valtio (maantie)

Kaava-alueen läntisimmän kiinteistön omistajan (Lavoset Oy) tarkoituksena on ostaa lisämaata yksityiseltä maanomistajalta Johtokadun länsipuolelta.

Kaupungin maanomistus (kartta alla);

vihreä	= kaupungin
ruskea	= kaupungin, vuokrattu
valkoinen	= muut
punainen katkoviiva	= kaava-alueen raja





2.1.13 Tonttijako- ja rekisteri, rasitteet

Kiinteistörekisteriä ylläpitää alueella kaupunki.

Maankäyttöön mahdollisesti vaikuttavat rasitteet alueella;

Kaava-alueen länsireunalla olevalla pientalokiinteistöllä on tieoikeus kahden kiinteistön läpi nykyiseen liittymään valtatielle.

rasitettu	oikeutettu	rasite
740-530-1-82	740-530-1-75	tieoikeus
740-530-1-87	740-530-1-75	tieoikeus

Rasitteita lähialueella;

rasitettu	oikeutettu	rasite
740-530-1-86	740-530-1-87	tieoikeus
740-19-65-6	kaupunki	sadevesiviemäri
740-19-70-8	740-19-70-12	johto
740-19-70-8	740-19-70-12	kulku

2.2 Suoritetut selvitykset

Kaavamuutosalueen etelä- ja itäpuolisilta alueilta on tehty luontoselvitys vuonna 2017, itäosasta vuonna 2018 ja eteläosasta kesällä 2020. Selvitykset ovat selostuksen liitteinä.

Suur-Savon Sähkö Oy on esittänyt toiveen Haketerminaalin sijoittamiseksi kaavamuutosalueelle. Meluselvitys haketerminaalia varten on laadittu kesällä 2021. Selvitys on selostuksen liitteenä. Selvityksen perusteella haketerminaalin sijoittaminen on mahdollista kaava-alueen eteläosaan, kun melua torjutaan esimerkiksi maavalleilla. Siten melun ohjearvo alittuu lähimmillä asuinkiinteistöillä. Selvitys on selostuksen liitteenä.

Muilta osin kaava perustuu aikaisempiin selvityksiin ja maastokäynteihin.

Perustamistavasta päätetään rakennuslupaa haettaessa ja tarvittavat maaperätutkimukset tehdään tässä yhteydessä.

2.3 Pohjakartta

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



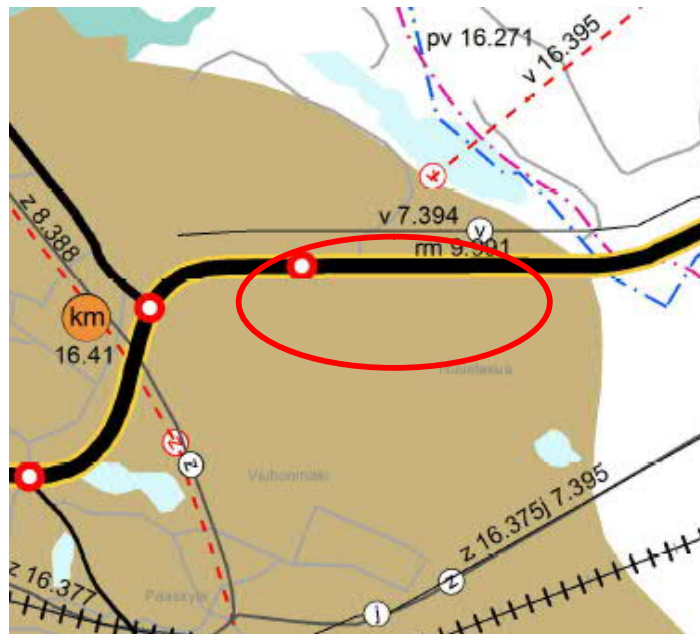
2.4 Muu suunnittelu ja päätökset

2.4.1 Kaavatilanne

2.4.1.1 Maakuntakaava

Etelä-Savossa on voimassa kolme maakuntakaavaa:

- Etelä-Savon maakuntakaava.
 - ~ vahvistettu ympäristöministeriössä 4.10.2010.
- Etelä-Savon 1. vaihemaakuntakaava.
 - ~ tuulivoimaa käsittelevä.
 - ~ vahvistettu ympäristöministeriössä 3.2.2016.
- Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakaava.
 - ~ edellisiä päivittävä.
 - ~ tullut voimaan 20.3.2017 Etelä-Savon maakuntavaltuuston päätöksellä.



Ote maakuntakaavayhdistelmästä, muutosalue merkittypunaisella soikiolla.



A
16.1 Savonlinna
TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE
maakuntakeskukset ja seutukeskukset

Aluevarausmerkinnällä osoitetaan maakuntakeskuksen ja seutukeskusten taajamatoimintojen alueet. Kohdemerkinnällä osoitetaan maakunnan keskusverkon 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 varmistamiseen hyödyntämällä ja eheyttämällä olemassa olevaa kaupunki- ja yhdyskuntarakennetta*
- seudullisten asiointi- ja palvelualueiden toiminnallisen vuorovaikutuksen kehittämiseen ja tukemiseen*
- seudullisten ja paikallisten palvelu-, työpaikka-, teollisuus- ja matkailualueiden mitoittamiseen ja toimintojen yhteensovittamiseen 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 kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvojen vaalimiseen ja säilymiseen sekä kestäväään aluetaloudelliseen hyödyntämiseen*
- Ilmastomuutoksen ehkäisyyn ja ilmastomuutoksesta aiheutuvien haittojen, kuten tulvavaaran lisääntymisen, huomioimiseen.*

Yksityiskohtaisemmassa 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 pyydyttävä kunnan palo- ja pelastusviranomaisen ja tarvittaessa TUKES:n lausunto.

Suunnittelumääräys:

Seutukeskusten Pieksämäki ja Savonlinna maakuntakaavassa osoitetulla taajamatoimintojen alueella (A) vähittäiskaupan seudullisesti merkittävän suuryksikön alaraja on tilaa vaativan osalta 7000 k-m² ja muilla vähittäiskaupan toimialoilla 5000 k-m²



MATKAILUTIE

Merkinnällä osoitetaan Vihreän kullan kulttuuritie.

Kehittämissuositus:

Matkailutiehen kytkeytyviä matkailupalveluja kehitetään siten, että huomioidaan maakuntakaavan kohdeluettelossa yksilöidyt valtakunnallisesti ja/tai maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristön kohteet ja alueet sekä muinaisjäännökset.

Johtokadun ja valtatie risteyksessä;



ERITASOLIITTYMÄ, UUSI

Merkinnällä osoitetaan runkoteiden ja valtateiden suunniteltuja eritasoliittymiä. Merkintään liittyy MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

Suunnittelumääräys:

Maakuntakaavassa oleva uusi eritasoliittymä voidaan liikennemäärien tai maankäytön niin salliessa ensi vaiheessa toteuttaa myös tasoliittymänä.

Erityisesti maankäytön tarpeita palvelevan eritasoliittymän toteuttamisen ajoitus ja toteuttamismahdollisuudet tulee varmistaa ennen kuin niiden toteuttamiseen perustuvaa maankäyttöä asemakaavoitetaan pääteiden varsille ja taakse.



Maakuntakaavan kohdeluettelossa on asemakaavamuutosalueen länsipuolella sijaitseva maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristökohde:

ma 16.619 Nojanmaan kartano

Prisman kohdalle on merkitty:



**VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKKÖ
(KOHDEMERKINTÄ)**

Merkinnällä osoitetaan vähintään seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksikköjen käytössä olevia, kuntakaavoituksella suunniteltuja sekä sijoittamiseen soveltuvia keskustatoimintojen ulkopuolisia alueita. Merkintä osoittaa palvelukeskittymän yleispiirteisen sijainnin. Alueen kehittäminen, maankäyttö ja rakentaminen edellyttävät yksityiskohtaisempaa suunnittelua ja vaikutusten arviointia.

Suunnittelumääräys

Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa osoittaa seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksikköjä. Aluetta kehitettäessä ja suuryksikköjä sijoitettaessa on varmistettava, etteivät tehtävät toimenpiteet heikennä mitoituksen tai ajoituksen suhteen palveluiden saatavuutta keskustoissa ja seudun muissa osissa. Alueen yksityiskohtaisempi suunnittelu on toteutettava siten, että alue muodostaa kestävän ja toiminnallisesti yhtenäisen kokonaisuuden osana seudun palvelu- ja yhdyskuntarakennetta. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen liikennejärjestelyihin ja saavutettavuuteen eri kulkumuodoilla.

Kohdekohtainen erikoismääräys:

16.41 Nojanmaa

Vähittäiskaupan yhteenlaskettu enimmäiskerrosala alueella on 100 000 k-m².

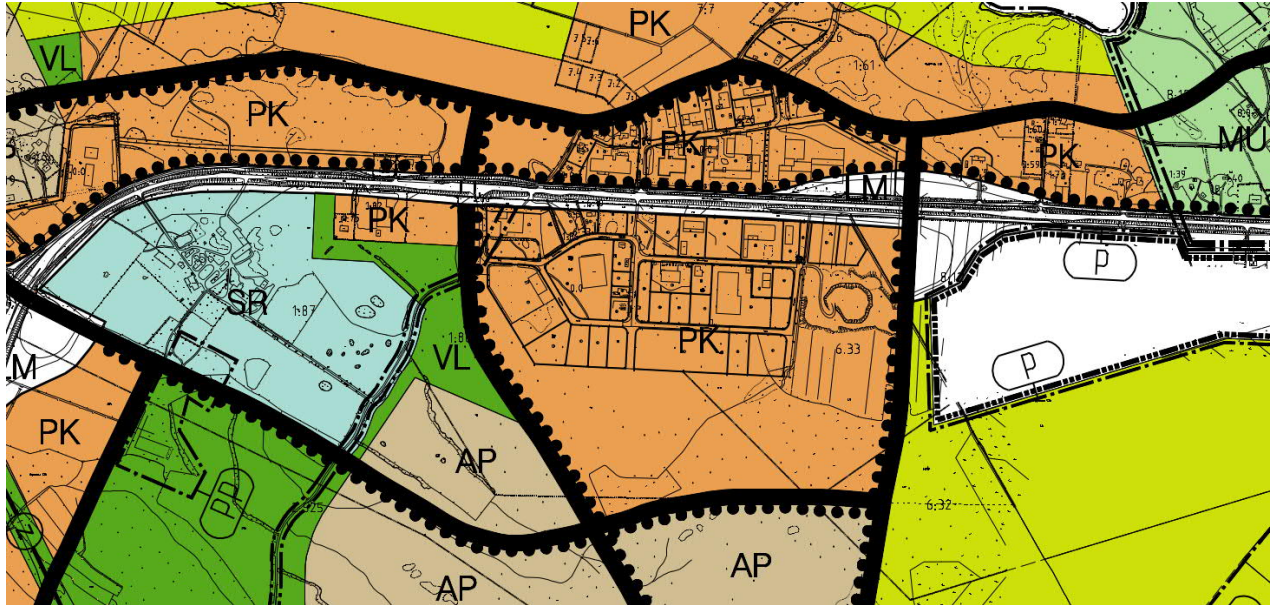


2.4.1.2 Yleiskaava

Keskustaajaman itäosan osayleiskaava

Suunnittelualue sijoittuu pääosin keskustaajaman itäosan osayleiskaavan alueelle. Kaava on hyväksytty 30.05.1994 ja vahvistettu 09.06.1997.

Osayleiskaavaan ei ole tehty asemakaavamuutosaluetta koskevia muutoksia.



Ote keskustaajaman itäosan osayleiskaavasta (1997).

Yleiskaavassa on seuraavia merkintöjä asemakaava-alueella;



PK

Yksityisten palvelujen ja hallinnon alue, joka varataan pääasiassa liike- ja toimistotiloille ja jolla sallitaan myös ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuustoimintaa. Pienimuotoista päivittäistavaroiden myyntitoimintaa (elintarvikekioskit tms.) lukuun ottamatta ei päivittäistavaramyymälöiden sijoittumista alueelle sallita.



VL

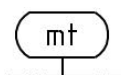
Lähivirkistysalue.



Kevyen liikenteen väylä.



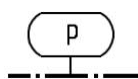
Kokoojakuu.



mt

Historiallinen maantie.

Historialliseksi maantiekseksi on merkitty Johtokadulta lounaaseen Vilhonmäkeen johtava metsätie, Vanha Viipurintie.



Alue, jolla asuntotarkoitukseen käytettävän rakennuspaikan pinta-alan on asemakaava-alueen ulkopuolella oltava vähintään 20000 m².



Tieliikenteen alue.



Maa- ja metsätalousalue.

Lisäksi lähialueelle on merkintöjä;



Rakennuslainsäädännön nojalla suojeltava alue.



Pientalovalainen alue.

Keskustaajaman itäosan osayleiskaavassa ei ole yleisiä määräyksiä.

Keskustaajaman yleiskaava 2000

Asemakaava-alueen itäosassa, Ohrasuon alueella on voimassa valtuuston 5.10.1987 hyväksymä Keskustaajaman yleiskaava 2000. Yleiskaava on oikeusvaikutukseton.



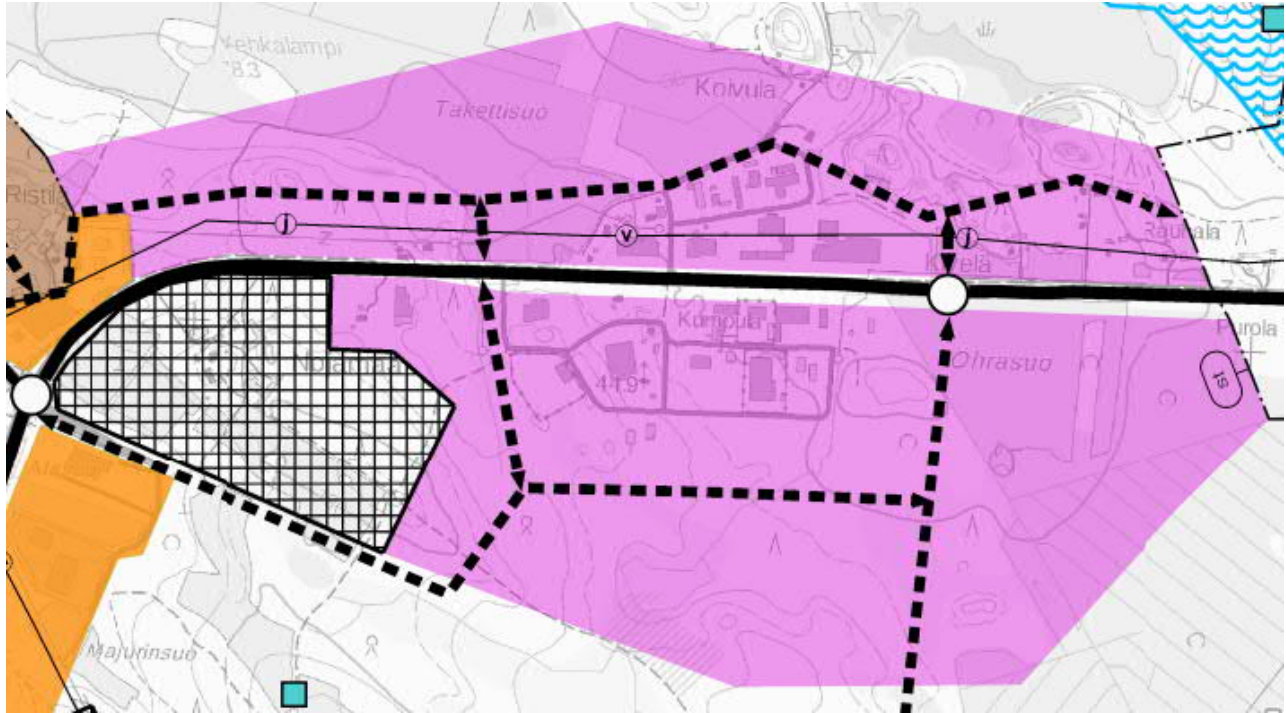
*Maa- ja metsätalousvaltainen alue.
Alue varataan maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.
Alueelle saadaan rakentaa sen käyttöä palvelevia asuin-,
talous- ja tuotantorakennuksia sekä laitteita.
Rakennuspaikan on oltava vähintään 1 ha, enintään
kaksikerroksisen rakennuksen kerrosala saa olla enintään
240 m² ja sen asuntojen lukumäärä saa olla enintään 2.
Olemassa olevilla rakennuspaikoilla sallitaan
asuinrakennusten peruskorjaus ja vähäinen laajennus.
Rakennuspaikasta saa kuitenkin käyttää rakentamiseen
yhteensä enintään 10%. Rakennuksen etäisyyden
naapurin hallitsemasta maasta tai yksityisen tien alueesta
on oltava vähintään 5 m. Rakennusten etäisyyden
toisistaan samalla rakennuspaikalla tulee olla riittävä.
Kaikki alueelle rakennettavat rakennukset on sovittava
olemassa oleviin rakennuksiin, maastoon ja
kasvillisuuteen.*



Strateginen yleiskaava

Uusi strateginen yleiskaava Savonlinnaan on valmisteilla.
Yleiskaavaluonnos oli nähtävänä 17.12.2019-17.2.2020.

Kaava laaditaan oikeusvaikutteisena.



Ote strategisen yleiskaavan vuonna 2020 nähtävänä olleesta luonnoksesta.



Elinkeinoelämän alue.

Alue varataan monipuolisille työpaikkatoiminnoille, liike- ja toimistotiloille sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle teollisuudelle sekä näihin liittyville myymälätiloille ja varastoille.

Alueiden käyttö on pääsääntöisesti ratkaistu asemakaavoin. Maankäytön muutokset edellyttävät yksityiskohtaisempaa suunnittelua asemakaavalla ja vaikutusten arviointia.

Elinkeinoelämän alueelle suuntautuva liikenne on pyrittävä ohjaamaan valtatie 14 ja kokoojakatujen kautta, kuormittamatta asuinalueiden katuverkkoa.



Valtatie 14.

Valtatien kehittämisessä on otettava huomioon sen liikenteellinen merkitys muuna päätieverkkona, liikenneturvallisuus eri käyttäjäryhmille, ympäristövaikutukset ja maisemalliset vaikutukset.

Maankäytön suunnittelussa on otettava huomioon, että väylälle pääsy ohjataan päällyttymien kautta ja tehtävä valtatie liikennealueelle riittävät tilavaraukset sekä



selvitettävä melu ja värinähaitat sekä niiden vaikutukset rakentamiseen.



Eritasoliittymä.

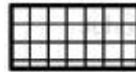
Maakuntakaavan eritasoliittymävaraus. Voidaan liikennemäärien tai maankäytön salliessa toteuttaa ensi vaiheessa myös tasoliittymänä.



Tieliikenteen yhteystarve, joka on toteutettava kokoojakatuna.

Liikenneturvallisuuden kehittäminen ja liikenteen sujuvuus sekä kevyen liikenteen reittien jatkuvuus on otettava huomioon.

Välittömästi asemakaava-alueen länsipuolella maakunnallisesti arvokas Nojanmaan kartanomiljöö on merkitty suojelumerkinnällä;



Kaupunkikuvallisesti arvokas kulttuuriympäristö.

Täydennysrakentamisen ja muiden muutosten on sopeuduttava kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja kaupunkikuvaan. Alueelle ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka heikentävät sen arvoa. Yksityiskohtaisemmassa maankäytön suunnittelussa on annettava kaavamääräykset maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön säilyttämiseksi.

Suojelurakennukset sisältyvät aluerajaukseen.

Kohdetiedot ovat strategisen yleiskaavan selostuksessa.

Suojelurakennukset ovat valtakunnallisesti (V) tai maakunnallisesti (M) tai paikallisesti (P) merkittäviä tai paikallisesti merkittävä (P+) monipuoliset perusteet.

Suojelurakennuksen purkaminen tai oleellinen muuttaminen tai maisemaa muuttava rakennustyö on luvanvaraista (MRL 127 §) sekä vaatii museoviranomaisen lausunnon.

Rakennuksissa ja/tai alueilla suoritettavien korjaus- ja muutostöiden, käyttötarkoituksenmuutosten sekä täydennysrakentamisen ja alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennushistoriallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy. Rakennukseen ei saa tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka vähentävät sen suojeluarvoa.

Asemakaava-alueen itärajana olevaan kiinteistörajaan rajautuu myös yleiskaavaluonnoksen suunnittelutarvealue (st).

Yleisissä määräyksissä ei ole erityisesti ko. asemakaava-aluetta koskevia määräyksiä.



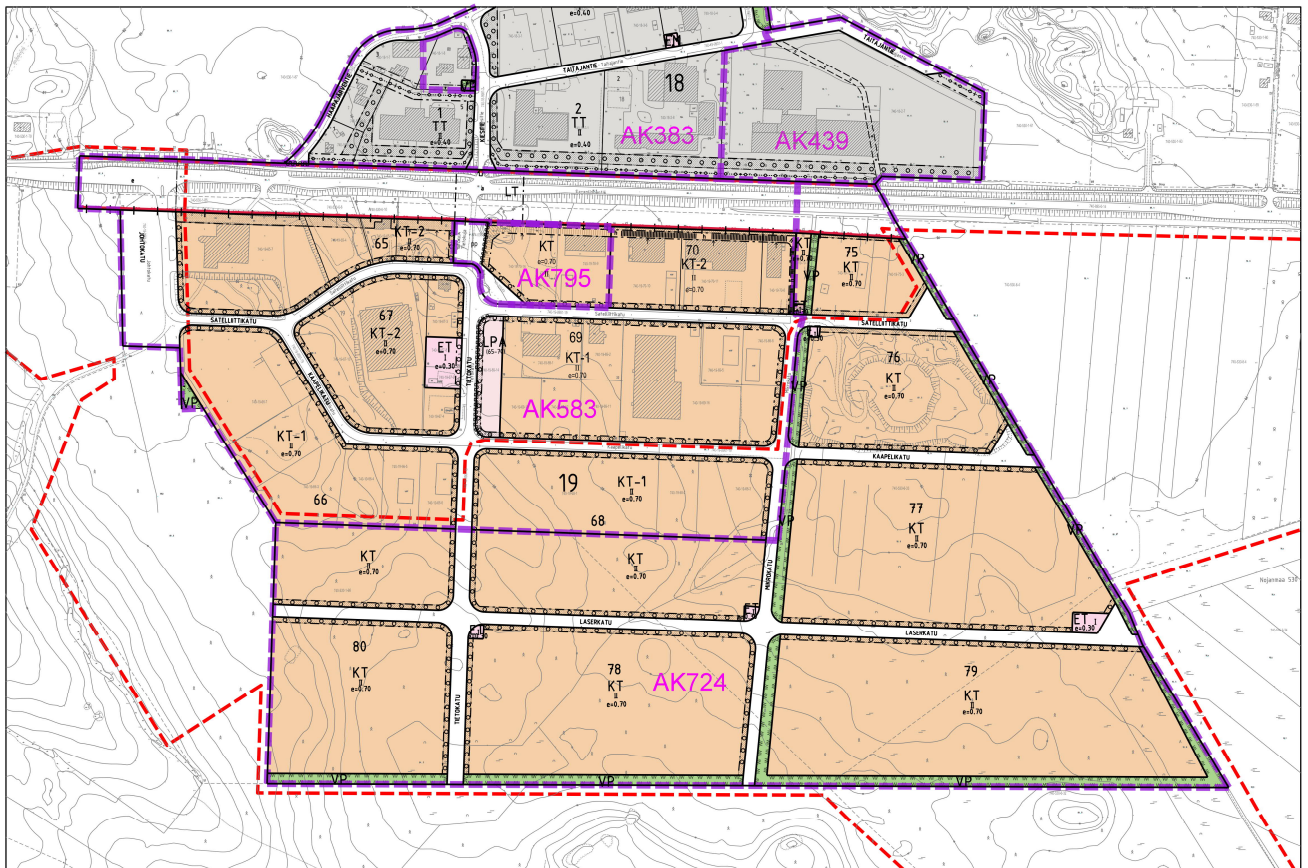
2.4.1.3 Asemakaava

Yrityspuiston rakennetuilla alueella, Satelliitti- ja Kaapelikatujen läheisyydessä on pääosin voimassa 20.12.1991 vahvistettu asemakaava AK583.

Asemakaavasta AK583 kaavamuuotosalueeseen kuuluu Johtokadun länsireuna, kortteli 76 ja pieni puistokolmio korttelin 66 länsipuolella. Puisto on merkitty myös vaara-alueeksi (vaa), koska alueelle on ollut tarkoitus sijoittaa kunnallistekniikkaa.

Korttelien 66 ja 68 eteläpuoliskojen, korttelien 75, 77-80 sekä pieneltä osin korttelin 70 alueella on voimassa 17.11.2008 hyväksytty asemakaava AK724. Vain kortteli 75 on lohkottu ja rakennettu.

Voimassa oleva asemakaava on esitetty myös erillisenä selostuksen liitteenä.



Ote ajantasa-asemakaavasta. Muutosalue punaisella katkoviivalla.
Asemakaavojen rajat violetilla katkoviivalla.

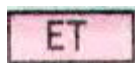
Määräyksiä asemakaavassa AK724;



*Liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
Toiminnasta ei saa aiheutua melua tai ilman, veden tai maaperän pilaantumista.*



Puisto



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvevien rakennusten ja laitosten korttelialue.



Istutettava alueen osa.

Yleiset määräykset:

Asemakaavan alueelle tulee laatia erillinen tonttijako.

Maaston niin edellyttäessä tulee jätevedet pumpata tonttikohtaisesti yleiseen viemäriin.

Korttelialueilla on istutettava ne tontinosat, joita ei käytetä rakentamiseen, kulkuteihin tai muuhun toiminnan edellyttämään tarkoitukseen.

*Autopaikkoja on varattava vähintään seuraavasti:
Yksi (1) autopaikka 100 k-m² kohti liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueilla (KT), kuitenkin vähintään yksi (1) autopaikka kahta (2) työntekijää kohti.*

Liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuus- ja varastorakennusten (KT) korttelialueilla on rakennukset suunniteltava ja rakennettava yhtenäisen rakennustavan mukaan.

Korttelialueilla tulee rakennuksen tai sen osan olla tontin rajasta vähintään neljä (4) metriä. Erityisestä syystä saadaan rakennus tai sen osa sijoittaa neljää (4) metriä lähemmäksi tontin rajaa tai siihen kiinni.

Liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuus- ja varastorakennusten (KT) korttelialueilla julkisivuväreinä tulee pääasiassa käyttää sinistä ja valkoista.

Asemakaavan AK724 kaikkien KT-alueiden kerrosluku on II ja tehokkuusluku $e=0,70$.

Määräyksiä asemakaavassa AK724 (korttelin 68 pohjoisosa);



*Liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
Tontille saa rakentaa enintään kaksi asuntoa.*



2.4.2 Rakennusjärjestys

Savonlinnan rakennusjärjestys on hyväksytty 3.9.2018, ja se astui voimaan 16.10.2018.

2.4.3 Rakennuskiellot

Kaavamuutosalueella ei ole rakennuskieltoa.

2.4.4 Ympäristönsuojelumääräykset

Savonlinnassa on voimassa kaupunginvaltuuston 6.5.2002 hyväksymät ja 14.3.2016 päivittämät ympäristönsuojelumääräykset.

2.4.5 Jätehuoltomääräykset

Alueellinen jätelautakunta on hyväksynyt määräykset 27.11.2013 ja päättänyt niiden voimaantulosta 4.2.2014.

2.4.6 Muut hankkeet ja päätökset

2.4.6.1 Valtatien ja katuverkon suunnitelmatilanne

Yrityspuiston eteläosan katuverkko liittyy valtatiehen nykytilanteessa ainoastaan Johtokadun kautta.

Voimassa olevassa maakuntakaavassa (2010) valtatie ja Johtokadun liittymään on merkitty varaus eritasoliittymälle.

Voimassa olevassa yleiskaavassa (1997) on merkitty eritasoliittymävaraus yrityspuiston itäpuolelle, Ohrasuon pellon kohdalle. Liittymän oli tarkoitus palvella yrityspuiston ja myös uusien lähialueille sijoittuvien asuin- ja yritysalueiden tarpeita.

Pohjois-Savon ELY-keskus on yhteistyössä Savonlinnan kaupungin kanssa teettänyt vuonna 2019 Valtatie 14 Juva-Parikkala-kehittämishankkeen. Selvityksessä infratarpeeksi esitetään Johtokadun risteyksen parantaminen kanavoituna tasoliittymänä. Eritasoliittymä on siis vaihtoehtona poistettu. Samalla on poissuljettu mahdollisuus tehdä liittymä yrityspuiston itäosasta valtatielle.

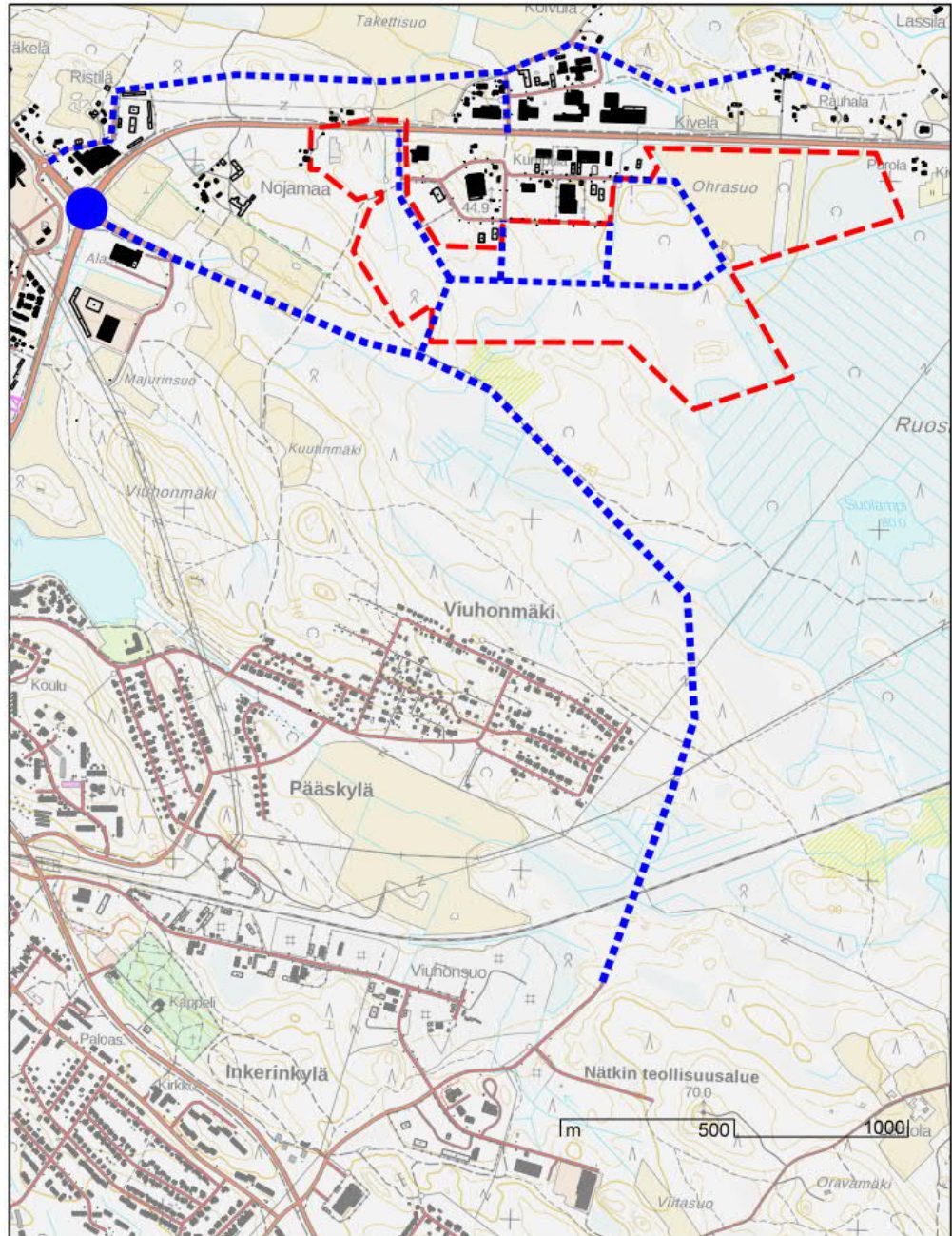
Kehittämishankkeen yhteydessä Johtokadun ja Kiesitien liittymiin on laadittu suunnitelmat siltä varalta, että nykyiset järjestelyt eivät riitä. Tarvittaessa risteyspari toteutettaisiin porrastettuna ja kanavoituna; valtatielle lisättäisiin kaistoja ja risteykset muutettaisiin liikennevalo-ohjatuiksi. Suunnitelmia on esitetty selostuksen liitteessä 10.

Pohjois-Savon ELY-keskuksen laatima kustannusarvio risteyksen kanavoinnista on 265 000 €. Suunnitelmien toteuttamiseksi ei ole osoitettu määrärahoja eikä aikataulua. Uusiminen tapahtuisi todennäköisesti kaupungin ja ELY:n yhteishankkeena.

Jos yrityspuiston liikennemäärä kasvaa siten, että Johtokadun Porrastus/kanavointi ei riitä, niin tarvitaan katuyhteys Nojanmaan risteykseen. Nojanmaan risteyksessä on varaus eritasoliittymälle kaikilla kaavatasoilla.



Muutokset valtatieen liittymiin otetaan huomioon valmisteilla olevassa strategisessa yleiskaavassa. Ehdotusvaiheessa liittymä valtatielle yrityspuiston itäpuolelta tullaan poistamaan. Tievaraus Kartanonväylä-Nätki on tarkoitus muuttaa alla esitetyn kartan mukaiseksi. Nätkin tieyhteyden liikenne suunnattaisiin pääosin Nojanmaan risteykseen. Yleiskaavaehdotus on tarkoitus asettaa nähtäville talvella 2021-2022.



Katuvarausluonnos Kartanonväylä-Nätki (Maankäyttöpalvelut).



2.4.6.2 Logistiikkakeskus

Parikkala-Syväoron rajanylityspaikka on tällä hetkellä tilapäinen.

Suomen hallitus teki syyskuussa 2019 päätöksen rajanylityspaikan statuksen muuttamisesta tilapäisestä kansainväliseksi rajanylityspaikaksi 2024.

Asemakaavalla varaudutaan tilanteeseen, että rajanylityspaikka avataan kansainväliselle liikenteelle ja tavarakuljetukset lisääntyvät. Tätä varten Savonlinnan kaupunki on 30.11.2017 ostanut peltoalueen Yrityspuiston itäpuolelta (740-530-8-4). Asemakaavalla tutkitaan ostetun alueen sekä yrityspuiston eteläosan rakentamattomien korttelialueiden käyttö mm. terminaalikäyttöön.

2.4.6.3 Metsäkuljetus Lavoset Oy

Yrityspuiston länsireunalla sijaitsevalla kiinteistöllä (Metsäkuljetus Lavoset Oy) sijainnut halli tuhoutui tulipalossa maaliskuussa 2020. Yritys on hankkimassa lisämaata ja suunnittelee uutta rakennusta.

Alueella ei ole nyt asemakaavaa. 19.05.2021 § 12 kaavoituspäällikkö päätti hyväksyä kaavoitussopimuksen ja käynnistää kaavamuutoksen siten, että kaavamuutos yhdistetään yrityspuiston asemakaavamuutokseen.

2.4.6.4 Haketerminaali

Suur-Savon Sähkö on esittänyt haketerminaalin sijoittamista yrityspuistoon. Terminaalin tilatarve on noin 3-5 ha.

Haketerminaalissa on tarkoitus jalostaa puujakeesta tasalatuista hyvälaatuista puuperäistä polttoainetta.

Toiminnassa käytetään yhtä tai useampaa hakkuria ja murskainta. Lisäksi käytetään vähintään yhtä kuormaajaa. Toimintaa olisi ympäri vuoden. Toimintaa olisi vain päivällä kello 7:00-22:00 / 6-7 päivää viikossa lämmöntarpeen mukaan.

Yrityksen suunnitelman mukaan terminalialueella haketetaan ja sen kautta kuljetetaan 100 000 – 125 000 i-m3 vuodessa (80 000 – 100 000 MWh). Energiarankaa varastoitaisiin noin 30 000 k-m3.

Rekkaliikennettä aiheutuisi noin 2-3 käyntiä vuorokaudessa.

Haketerminaalia varten on teetetty meluselvitys kesällä 2021. Selvitys on selostuksen liitteenä.

Alustavasti on suunniteltu, että haketerminaali sijoittuisi kortteliin 79. Terminaalia varten olisi rakennettava katu noin 150 metriä.



3 VIREILLETULO JA VUOROVAIKUTUS

3.1 Vireilletulo

Asemakaavahanke on tullut vireille kaupunginhallituksen kaavoituspäätöksellä 5.3.2018 § 59 kaavoituskatsauksen hyväksymisen yhteydessä. Alkuperäinen tarkoitus oli kaavoittaa vain muutosalueen itäosasta vuonna 2017 hankittu peltoalue tavaraterminaalialueeksi.

Yrityspuiston länsireunalla sijaitsevalla kiinteistöllä (Metsäkuljetus Lavo-set Oy) sijainnut halli tuhoutui tulipalossa maaliskuussa 2020. Yritys on hankkimassa lisämaata ja suunnittelee uutta rakennusta. Alueella ei ole nyt asemakaavaa. 19.05.2021 § 12 kaavoituspäällikkö päätti hyväksyä kaavoitussopimuksen ja käynnistää kaavamuutoksen siten, että kaavamuutos yhdistetään yrityspuiston asemakaavamuutokseen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavahankkeesta on laadittu Maankäyttö- ja rakennuslain 63 § mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

OAS on suunnitelma osallistumis- ja arviointimenettelystä kaavan laadinnan eri vaiheissa sekä suunnitelma kaavan vaikutusten arvioinnista. OAS laaditaan kaavoituksen alkuvaiheessa, ja sitä voidaan täydentää kaavatyön aikana. OAS sisältää mm. tiedot suunnittelualueesta ja sen sijainnista, kaavan lähtökohdat ja tavoitteet, ketkä ovat osallisia, kaavan laadinnan vaiheet, tiedot osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestämisestä ja valmistelijan yhteystiedot.

3.2 Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluvaiheessa kaavaluonnosta täydennetään ja korjataan tarpeen mukaan.

Asemakaavaluonnos

Asemakaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta päätöksen tekee tekninen lautakunta. Kaavaluonnos ja muu aineisto on nähtävillä vähintään 30 vuorokautta. Nähtävillä olosta tiedotetaan Itä-Savo lehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla ja nettisivulla. Luonnoksesta pyydetään lausunnot ja osallisilla on mahdollisuus antaa mielipide. Mielipiteet luonnoksesta on jätettävä kirjallisena ennen nähtävilläoloajan päättymistä alempana olevaan osoitteeseen.

Mielipiteet, lausunnot ja niihin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä ehdotusvaiheessa.

3.3 Ehdotusvaihe

Asemakaavaehdotus laaditaan korjaten kaavaa tarpeen mukaan, huomioiden luonnoksesta saatu palaute.

Asemakaavaehdotus

Asemakaavaehdotus asetetaan teknisen lautakunnan päätöksellä nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi. Nähtävilläolosta tiedotetaan lehdessä



sekä kaupungin ilmoitustaululla ja nettisivuilla. Luonnoksesta pyydetään lausunnot ja osallisilla on mahdollisuus antaa muistutus.

Muistutukset ehdotuksesta on jätettävä kirjallisena ennen nähtävilläoloajan päättymistä alempana olevaan osoitteeseen. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen (tekniinen lautakunta, kaupungin-hallitus). Asemakaavaehdotuksesta saapuneet lausunnot ja niihin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä hyväksymisvaiheessa.

Jos kaavaehdotusta on olennaisesti muutettu sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville, se asetetaan uudelleen nähtäville. Uudelleen nähtäville asettaminen ei kuitenkaan ole tarpeen, jos muutokset koskevat vain yksityistä etua ja niitä osallisia, joita muutokset koskevat, kuullaan erikseen.

3.4 Hyväksymisvaihe

Tekniinen lautakunta ja kaupunginhallitus esittävät asemakaavaehdotuksen hyväksymistä valtuustolle. Valtuusto hyväksyy asemakaavan.

Valtuuston hyväksymispäätös julkaistaan julkisten kuulutusten ilmoitustaululla sekä tarpeen vaatiessa muulla kunnan päättämällä tavalla. Hyväksymispäätöksestä tiedotetaan myös Etelä-Savon ELY-keskukselle ja muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa.

3.5 Muutoksenhaku

Kaavan hyväksymistä koskevaan valtuuston päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten, kuin kuntalaissa säädetään. Muutoksenhakua voi hakea 30 vuorokauden kuluessa siitä, kun päätöksen katsotaan kuntalain 140 §:n mukaisesti tulleen kunnan jäsenen tietoon.

Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

3.6 Voimaantulo

Kaavan voimaantulosta kuulutetaan, kun päätös on saanut lainvoiman. Asemakaava tulee voimaan, kun hyväksymispäätöksestä on kuulutettu kaupungin ilmoitustaululla ja nettisivuilla.

Kaavamuutoksen voimaantulosta ilmoitetaan kaupungin ilmoitustaululla ja netissä.

3.7 Osalliset

Osallisia ovat maanomistajat ja -haltijat, naapurit ja asukkaat, yritykset ja työntekijät ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin elinoloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.



Osallisia ovat esimerkiksi;

- Maanomistajat, vuokralaiset, naapurit ja kaupungin asukkaat
- Kaupungin viranomaiset:
 - ~ ympäristö- ja rakennusvalvonta
 - ~ Savonlinnan Vesi
 - ~ Kunnallistekniset palvelut
- Muut viranomaiset:
 - ~ Etelä-Savon maakuntaliitto
 - ~ Etelä-Savon ELY-keskus
 - ~ Pohjois-Savon ELY/liikenne
 - ~ palo- ja pelastusviranomainen
 - ~ terveydensuojeluviranomainen
- Yhdyskuntatekniikka:
 - ~ BLC Oy, Sonera Oy, Telia Oy
 - ~ Järvi-Suomen Energia Oy
 - ~ Suur-Savon Sähkö Oy

Jos osallisten listaan haluaa täydennyksiä ja asemakaavahankkeen osallisten postituslistalle, siitä voi tehdä ilmoituksen asemakaavoitukseen.

3.8 Yhteystiedot

Kaupungin kuulutukset:

https://www.savonlinna.fi/paatoksenteko/virallinen_ilmoitustaulu/kuulutukset

Nähtävänäoloaikoina materiaali on tarkasteltavissa ja ladattavissa:

<https://www.savonlinna.fi/asukas/kaavoitus>

Nähtävänäoloaikana kaavaluonnoksesta on mahdollisuus antaa mielipide sähköpostilla tai kirjeellä osoitteeseen:

kaavoitus@savonlinna.fi

tai

Savonlinnan kaupunki
kaavoituspalvelut
Olavinkatu 27
57130 Savonlinna

Kaavanlaatija

Pasi Heikkinen
asemakaava-arkkitehti
pasi.heikkinen@savonlinna.fi
+35844 417 4666
Savonlinnan kaupunki
kaavoituspalvelut
Olavinkatu 27
57130 Savonlinna



4 KAAVARATKAISU, SEN PERUSTELUT JA VAIKUTUKSET

4.1 Kaavaratkaisu ja keskeinen sisältö

Pohjois-Savon ELY-keskus on yhteistyössä Savonlinnan kaupungin kanssa teettänyt vuonna 2019 Valtatien 14 Juva-Parikkala-kehittämismisselvityksen. Selvityksessä infratarpeeksi esitetään Johtokadun riskien parantaminen kanavoituna tasoliittymänä. Eritasoliittymä on siis vaihtoehtona poistettu.

Eritasoliittymävarauksen poistuminen vapauttaa Johtokadun läheisyydestä maata toimitilakäyttöön.

Asemakaavaa laajennetaan siten, että länsiosaan muodostuu uusi kortteli 81. Muutoksella mahdollistetaan kiinteistöllä 1-82 sijaitsevan yrityksen laajentaminen.

Kaavamuutosalueen länsireunalle muodostetaan uusi kortteli 82.

Kaupunki on hankkinut yrityspuiston itäpuolelta käytöstä poistuneen peltoalueen. Mahdollisuus liittymän tekemisestä yrityspuiston itäosasta suoraan valtatielle on poissuljettu. Asemakaava-aluetta laajennetaan itään ja muodostetaan uusi kortteli 83.

Korttelit ja 78 ja 79 yhdistetään poistamalla Mikrokadun eteläpää. Korttelia 78 laajennetaan kaakkoon kaupungin omistaman kiinteistön etelärajalle.

Katuverkkoa muutetaan; Johtokatua jatketaan siten, että se liittyy suoraan Laserkatuun. Johtokatu jatkuu kaavamuutosalueen eteläreunalle siten, että katu voidaan liittää yleiskaavassa esitettyyn Kartanonväylän ja Nätkin teollisuusalueen yhdistävään katuvaraukseen.

Laserkatua jatketaan kortteleiden 76 ja 68 itäpuolelta Satelliittikatuun saakka.

Käyttötarkoitukset tarkistetaan;

- liike- ja toimistotilojen sijoittumista rajoitetaan; toiminnot pyritään keskittämään keskustaan ja Kartanonväylälle.
- tavaraterminaalit mainitaan erikseen sallituiksi.

Hulevesiä koskevat määräykset tarkistetaan.

Melua koskevat määräykset tarkistetaan.

Suur-Savon Sähkö on esittänyt haketerminaalien sijoittamista yrityspuistoon. Katso 4.11 – Haitallisten ympäristövaikutusten torjunta.

4.2 Käyttötarkoitukset ja mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 60 ha, josta aiemmin kaavoitettua noin 30 ha.

Asemakaavan mitoitus on esitetty myös hyväksymisvaiheessa selostuksen liitteenä olevassa asemakaavan seurantalomakkeessa.



4.3 Rakennuskorttelit

Käyttötarkoitukset

T-1

Teollisuus- ja varastorakennusten sekä tavaraterminaalien korttelialue.

Käytetystä kerrosalasta saa olla pääkäyttötarkoitusta palvelevia vähittäismyyntitiloja ja toimistotiloja yhteensä enintään 50 %.

Yleinen määräys:

Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä.

Pienimuotoista päivittäistavaroiden myyntitoimintaa (elintarvikekioskit tms.) lukuun ottamatta ei päivittäistavaramyymälöiden sijoittumista alueelle sallita.

Liike- ja toimistotilojen rakentamista rajoitetaan aikaisemmasta. Liiketiloihin pyritään keskittämään keskustaan ja Nojanmaan alueelle. Toimistorakennuksia ei ole tarkoituksenmukaista sijoittaa kilometrien päähän keskustasta teollisuuslaitosten läheisyyteen.

Ympäristöministeriön *asemakaavamerkinnot- ja määräykset* ohjeen mukaisesti varastotoimintaan kuuluvat mm. vähittäis- ja tukkukaupan varastot ja myös ns. itsepalvelutukkuvarasto.

Savonlinnassa keskustan läheisyydessä on niukasti tarjolla suuria toimintatiloja. Tästä syystä kaava-alueen itäosaan varataan kaksi suurta yhtenäistä korttelialuetta; kortteli 78 on laajuudeltaan 18,3 ha ja kortteli 83 on 14,5 ha.

Haketerminaalia kaavamääräyksissä ei erikseen mainita. Katso 4.11 – Haitallisten ympäristövaikutusten torjunta.

Rakentamisen mitoitus

Kerrosluku on kaikissa kortteleissa kaksi ja tehokkuusluku $e=0,7$, kuten poistuvassa kaavassa.

Kaavamuutosalueen rakentamista varten osoitettujen alueiden rakennusoikeus:

	nykytilanne uusi tilanne muutos		
pinta-ala (ha)	25	51	+26
rakennusoikeus (k-m ²)	174000	363000	+191000

Nykytilanteen lukemissa on mukana kiinteistön 1-82 (Lavoset Oy) rakennusoikeus (1003 k-m²) laskettuna tehokkuudella $e=0,10$.

Nykytilanteessa yrityspuistoon valtatie eteläpuolelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä noin 270000 k-m² ja tulevassa tilanteessa noin 474000 k-m².



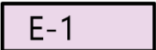
Nykytilanteessa yrityspuistossa valtatie eteläpuolella yhteensä on käytetty rakennusoikeutta noin 18400 k-m² ja pohjoispuolella 18100 k-m². Valtatie eteläpuolella rakennettujen tonttien tehokkuudeksi muodostuu siten $e=0,16$. Pohjoispuoli mukaan lukien yrityspuiston rakennettujen tonttien tehokkuusluvaksi muodostuu $e=0,17$.

Jos kaikki korttelit yrityspuistossa valtatie eteläpuolella rakennettaisiin samalla tehokkuudella $e=0,16$, alueella olisi käytetty rakennusoikeutta noin 100000 k-m².

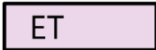
Asemakaavan mitoitus esitetään myös hyväksymisvaiheessa selostuksen liitteenä olevassa asemakaavan seurantalomakkeessa.

4.4 Erityisalueet ja yhdyskuntatekniikka

Kaava-alueella sijaitsevat merkittävät avo-ojat merkitään;

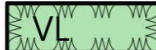
 *Erityisalue, joka on tarkoitettu avo-ojaa varten.*

Mikrokadun ja Satelliittikadun kulmassa korttelissa 76 sijaitsee muuntamo.

 *Erityisalue, joka on tarkoitettu kunnallistekniikkaa varten.*

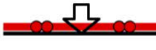
4.5 Virkistysalueet

Virkistysalueeksi osoitetaan Vanhan Viipurintien lähiympäristö.

 *Virkistysalue.*

4.6 Liikenne ja pysäköinti

 *Maantien alue.*

 *Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.*

 *Katu.*

 *Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.*

Pohjois-Savon ELY-keskus on yhteistyössä Savonlinnan kaupungin kanssa teettänyt vuonna 2019 Valtatie 14 Juva-Parikkala-kehittämishankkeen. Selvityksessä infratarpeeksi esitetään Johtokadun risteyksen parantaminen kanavoituna tasoliittymänä. Eritasoliittymä on siis vaihtoehtona poistettu. Eritasoliittymän sijoittaminen alueelle ei ole asemakaavamuutoksen jälkeen mahdollista.

Asemakaavamuutoksessa huomioidaan parantamistoimenpidesuunnitelmat. Uudessa kaavassa Johtokadun katualue on noin 30 metriä leveä. Maantiealueen leveys yrityspuiston kohdalla on noin 52 m.



Maantiealuetta laajennetaan länteen uuden korttelin 81 kohdalle. Maantiealueen etelärajaa jatketaan länteen siten, että pohjoisosat kiinteistöistä 1-82 ja 1-87 noin 20 metrin leveydeltä osoitetaan maantiealueeksi.

Korttelin 81 liikenne ohjataan Johtokadun kautta. Maantien ja korttelin rajalle ei merkitä liittymää.

Korttelin 81 ja Johtokadun rajan pohjoisosaan merkitään katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Kortteliin 81 merkitään ajoreitti Johtokadulta korttelin länsipuolella sijaitsevalle asuinkiinteistölle (1-75). Tarkoituksena on, että asuinkiinteistön ja korttelin ajoreitit siirretään Johtokadulle samaan aikaan. Liikenneturvallisuuden kannalta on tarkoituksenmukaista, että yksittäisiä tonttiliittymiä vähennetään valtateiltä aina, kun se on mahdollista.

— aj — — — *Ajoyhteys.*
Sijainti on ohjeellinen.

Johtokadun eritasoliittymävarauksen poistaminen vapauttaa kaupungin omistamaa maapohjaa muuhun käyttöön. Alueelle on muodostettu uutena korttelit 81 ja 82.

Johtokatua jatketaan etelään. Linjauksessa huomioidaan yleiskaavaan merkitty katuvaraus Nojanmaan liittymään ja Nätkin teollisuusalueelle.

Kaavamuutoksen vaikutus liikenteen määrään

Jos yrityspuiston kaikki valtatie eteläpuolella sijaitsevat korttelit rakennettaisiin samalla tehokkuudella kuin nyt käytössä olevat tontit ($e=0,16$) alueella olisi käytetty rakennusoikeutta noin 100000 k-m². Jos kaikki 100000 k-m² olisi metalliteollisuutta, ympäristöministeriön matkatuotosoppaan (2008) mukaisesti arvioituna alueella liikennetuotos olisi seuraava:

- työpaikkaliikenne	800
- asiointiliikenne	1200
- tavaraliikenne pakettiautot	150
- tavaraliikenne kuorma-autot	50

Yhteensä noin 2200 edestakaista käyntiä. Johtokadulla kulkisi siten noin 4400 ajoneuvoa vuorokaudessa. Työpaikkoja olisi noin 900.

Alla esimerkkejä erilaisten tavara- ja jakeluterminaalien matkatuotoksista, käyntejä vuorokaudessa:

- Kuljetusliikkeen iso terminaali
 - ~ kuorma-autot 280 ja pakettiautot 90
- Kuljetusliikkeen keskikokoinen terminaali
 - ~ kuorma-autot 130 ja pakettiautot 30
- Postin alueellinen jakeluterminaali
 - ~ kuorma-autot 230 ja pakettiautot 50
- Elintarvikeketjun iso jakeluterminaali
 - ~ 100 nouto- tai jakelukäyntiä vuorokaudessa



Alueelle mahtuisi useita terminaaleja. Nykytilanteessa Satelliittikadulla korttelissa 66 on DB Schenkerin tavaraterminaali.

Tavarankuljetuksia tehdään tavaraterminaaleissa ja jakelukeskuksissa ympäri vuorokauden.

Jos yrityspuiston liikennemäärä kasvaa siten, että Johtokadun risteyksen välityskyky ylittyy, tarvitaan katuyhteys Nojanmaan risteykseen. Nojanmaan risteyksessä on varaus eritasoliittymälle kaikilla kaavatasoilla.

Pysäköinti

Autopaikkoja on varattava:

teollisuus-, varasto- ja tavaraterminaalitilat 1 ap / 150 k-m²

toimisto- ja myymälätilat 1 ap / 60 k-m²

Saavutettavuus

Valtatien molemmin puolin on linja-autopysäkit Johtotien risteyksen vieressä.

Valtatien pohjoispuolella on kevyen liikenteen väylä keskustaan saakka ja noin kilometrin matkan itään. Valtatien yli ei ole suojatietä. Tietokujan ja Kiesitien väliin maantiealueelle on asemakaavaan merkitty varaus kevyen liikenteen alikulkutunnelille.

Vanha Viipurintie yhdistää alueen Viuhonmäkeen, joka on noin kilometrin etäisyydellä etelässä. Vanha Viipurintie on metsätie, jota ei tasoiteta, eikä sillä ole talvikunnossapitoa. Moottoriajoneuvoilla ajo on kielletty.

4.7 Maisema- ja kaupunkikuva

Yleinen määräys:

Valtatieltä tarkasteltuna alueen yleisilmeen tulee olla huoliteltu ja siisti.

Yrityspuisto näkyy erityisesti valtatielle. Rakennettu yrityspuisto hahmotuu ympäröivästä metsä- ja peltoympäristöstä selkeästi erottuvana, tehokkaasti rakennettuna suurimittakaavaisten rakennusten keskittymänä.

Asemakaavassa ei esitetä yksityiskohtaisia kaupunkikuvaa koskevia määräyksiä. On suotavaa käyttää yritysten omia tunnusvärejä ja muita ulkoasua koskevia ohjeita. Siten yrityspuistolle muodostuu ajanmukainen ja samalla informatiivinen yleisilme.

4.8 Luonnonympäristö

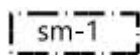
Asemakaava-alueella ei ole suojeltavia luontoarvoja.

4.9 Rakennettu kulttuuriympäristö

Alueella, tai sen lähiympäristössä ei ole suojeltavia rakennuksia.



Pieni osa Vanhaa Viipurintietä merkitään suojeltavaksi:



Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös, Vanha Viipurintie. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

4.10 Hulevesien hallinta

Yleisiä määräyksiä:

Hulevedet katoilta ja päällystetyiltä pinnoilta tulee johtaa hulevesiviemäriin tai, kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen luvalla, imeyttää maaperään.

Hulevedet tulee kerätä normaalia suuremman öljy- tai polttoainevuotoriskin alueilta kaivoihin, joissa on hiekanerotin ja I-luokan öljynerotin ja johtaa hulevesiviemäriin tai, kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen luvalla, imeyttää maaperään. Ennen käsiteltyjen hulevesien johtamista tontilta, hulevesiviemäri on varustettava näytteenotto- ja sulkuventtiilikaivolla.

Rakennuksia tehtäessä sekä muokattaessa maanpintaa varasto- tai liikennekäyttöön alueelle tulee olla rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymä hulevesisuunnitelma.

Kaava-alueella sijaitsee merkittäviä avo-oja, joille on erotettu erityisalueet (ET-1). Kaava-alueen eteläreunalla sijaitsee noin hehtaarin laajuisen suo. Suolta johtava avo-oja on merkitty ohjeellisena nykyisen sijainnin mukaan korttelin 78 länsiosaan. Laserkadun ja Mikrokadun katualueet on mitoitettu niin leveiksi, että avo-oja voidaan sijoittaa tarvittaessa katualueen reunaan.

4.11 Haitallisten ympäristövaikutusten torjunta

Yleisiä määräyksiä:

Alueelle ei saa sijoittaa toimintaa, jonka aiheuttama melutaso läheisten asuinrakennusten pihilla ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason 55 dB päivällä (kello 7-22) tai 50 dB yöllä (kello 22-7). Jos melu on luonteeltaan iskumaista tai kapeakaistaista, mittaus- tai laskentatulokseen lisätään 5 dB ennen sen vertaamista sallittuun melutasoon.

Alueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ilman, veden tai maaperän saastumista.



*Alueelle ei saa sijoittaa toimintaa, joka aiheuttaa
asuinalueille kohtuutonta räsitystä pölystä, savusta tai
muusta haitasta.*

Yrityspuiston aiheuttamat liikenteen haitat

Muutosalue on pääosin kaavoitettu mm. teollisuus- ja varastotiloja varten. Asemakaava-alueita laajennetaan ja tarkoituksena on mm. mahdollistaa laajennusalueille tavaraliikenneterminalien sijoittuminen. Toteutuessaan kaavamuutos siten lisää liikennettä ja tavaraterminalien sijoittuminen lisää erityisesti raskasta liikennettä. Tavarankuljetuksia tehdään tavaraterminalleissa ja jakelukeskuksissa ympäri vuorokauden.

Nykytilanteessa Johtokadun liittymä on ainoa reitti alueelle. Johtokadun välittömässä läheisyydessä ei ole asumista, eikä muita melulle tai muille liikenteen haitoille herkkiä toimintoja, joten liikenteen lisääntyminen ei aiheuta merkittäviä ongelmia.

Johtokadun liittymän porrastuksen suunnittelussa on huomioitu tavaraterminalien mahdollinen sijoittuminen ja liikenteen lisääntyminen. Jos risteyksen välityskyky ei porrastettunakaan riitä, asemakaavassa ja yleiskaavassa on varattu mahdollisuus katuyhteydelle Kartanonväylän kautta Nojanmaan liittymään. Nojanmaan liittymässä on varaus eritasoristeykselle. Myöskään Kartanonväylän välittömässä läheisyydessä ei ole asumista tai muita liikenteen haitoille herkkiä toimintoja. Valmisteilla olevassa strategisessa yleiskaavassa lähistölle ei sijoiteta asumista.

Valtatien melu

Vuonna 2007 Liikenneviraston teettämän meluselvityksen mukaan kaava-alueen pohjoisreunalle kohdistuu enimmillään 65 dB äänentaso.

Liike- ja toimistohuoneissa sovelletaan päiväohjearvoa 45 dB, joka saavutetaan tavanomaisilla seinärakenteilla, vaikka liikennemäärä kasvaisi jonkin verran. Tästä syystä asemakaavassa ei esitetä ääneneristävyyttä koskevia määräyksiä.

Haketerminaali

Suur-Savon Sähkö on esittänyt haketerminaalin sijoittamista yrityspuistoon. Katso; 2.4 – Muu suunnittelu ja päätökset.

Haketerminaalia kaavamääräyksissä ei erikseen mainita. Kaavaluonnokseen esitetään valtioneuvoston ohjearvoihin (993/1992) perustuvat melurajat. Asemakaava mahdollistaa haketerminaalin sijoittumisen T-1-kortteleihin, mikäli melutaso asuintonteilla pysyy alle määräyksessä esitetyn lukeman.

Haketerminaali vaatii ympäristöluvan, jossa esitetään määräykset melusta ja muista ympäristöhäiriöistä sekä niiden vähentämisestä. Melutasoa ja muiden ympäristöluvassa esitettyjen vaatimusten toteutumista tarkkaillaan käytön aikana mittauksilla. Ympäristöluvan myöntää ympäristölautakunta.



4.12 Taloudelliset vaikutukset

Asemakaavan tavoitteena on saada vajaakäytössä oleva liikenteellisesti keskeinen alue hyödynnettyä tehokkaammin. Rakentaminen tiivistää ja tehostaa maankäyttöä yrityspuiston alueella ja kohdentaa työpaikkarakentamista yleiskaavan sille osoittamalle alueelle.

Johtokadun eritasoliittymän varauksen poistaminen vapauttaa maapohjaa muuhun käyttöön; alueelle on muodostettu uutena korttelit 81 ja 82. Kortteli 82 ja korttelin 81 itäreuna ovat kaupungin omistuksessa.

Lisäksi kaava-alueen itäreunalle muodostuu uusi kortteli 83 ja asemakaava-aluetta laajennetaan kaakkoon. Korttelit ovat kaupungin omistuksessa.

Asemakaavan toteuttaminen ei aiheuta välittömiä rakennuskustannuksia kaupungille. Alueella on rakennettuja tontteja palveleva valmis yhdyskuntatekninen verkosto ja alueella on useita vapaita tontteja, joiden välittömässä läheisyydessä on valmis verkosto.

Uusia katuja ja muuta verkostoa rakennetaan tarpeen mukaan. Tonttien mahdollinen muokkaaminen luovutuskuntoon (puuston poisto, maapohjan käsittely yms.) harkitaan tapauskohtaisesti.

Johtokadun ja Kiesitien risteysalue uusitaan kanavoiduksi tarvittaessa. Uusiminen tapahtuisi todennäköisesti kaupungin ja Pohjois-Savon ELY:n yhteishankkeena. ELY-keskuksen laatima kustannusarvio kanavoinnista on 265 000 €.

Mikäli kaavamuutosalueelta rakennetaan katuyhteys Nojanmaan liittymään, kadun kustantaa kaupunki.

Kaupunki hyötyy mm. maan myynnistä, kiinteistöveroista, rakennustyön aikaisista ja pysyvistä työpaikoista sekä tarjonnan tuomasta kilpailuvuoden paranemisesta.

Asemakaavamuutosalueelle on mahdollista sijoittaa useita satoja työpaikkoja.

Yrityspuistoon on jo entuudestaan keskittynyt teollisuus- ja tavaraliikennetoimintaa, mikä nyt vahvistuu.

Sijoittamalla rakentamista valmiiden palveluiden ja infrastruktuurin yhteyteen kaavamuutoksella edistetään tehokasta, taloudellista ja ekologisesti kestävästä yhdyskuntarakennetta.

4.13 Tonttijako

Kortteleita voidaan lohkoa tonteiksi vapaasti tarpeen mukaan.

Tonttijako on ohjeellinen.

4.14 Nimistö

Kaavamuutoksessa ei luoda uusia nimiä eikä poisteta vanhoja. Katuja kuitenkin jatketaan pidemmiksi.



5 SUHDE MUUHUN SUUNNITTELUUN

5.1 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1. huhtikuuta 2018.

Sijoittamalla rakentamista valmiiden palveluiden ja infrastruktuurin yhteyteen kaavamuutoksella edistetään tehokasta, taloudellista ja ekologisesti kestävästä yhdyskuntarakennetta.

Kaavamuutoksella varataan alueita teollisuus- varasto ja tavaratermiinaitoiminnoille niin läheltä keskustaa kuin on Savonlinnassa mahdollista. Alue on liikenteellisesti keskeisellä paikalla valtatievarrella. Alueelta on kevyen liikenteen väylä keskustaan saakka. Siten kaavalla edistetään työpaikkojen hyvää saavutettavuutta ja edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä.

5.2 Maakuntakaava

Alue on maakuntakaavassa taajamatoimintojen sekä keskustatoimintojen aluetta. Merkintä sisältää mm. teollisuus- ja muiden työpaikkaym. taajamatoimintojen alueita.

Asemakaava edistää mm.; kilpailukykyisten tonttien tarjontaa hyödyntämällä ja eheyttämällä olemassa olevaa kaupunki- ja yhdyskuntarakennetta ja palvelujen ja työpaikkojen saavutettavuutta julkisella kulkuvälineellä ja kevyen liikenteen avulla.

Valtatien ja Johtokadun liittymään on maakuntakaavassa merkitty varaus eritasoliittymälle. Pohjois-Savon ELY-keskus on yhteistyössä Savonlinnan kaupungin kanssa teettänyt vuonna 2019 Valtatien 14 Juva-Parikkala-kehittämisselvityksen. Selvityksessä infratarpeeksi esitetään Johtokadun risteyksen parantaminen kanavoituna tasoliittymänä. Eritasoliittymä on siis vaihtoehtona poistettu.

Eritasoliittymän sijoittaminen alueelle ei ole asemakaavamuutoksen jälkeen mahdollista.

Valtatiehen liittyvät suunnitelmat, katso 2.4.6 – Muut hankkeet ja päätökset sekä liite 10 – Johtokadun risteys.

5.3 Yleiskaava

Yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteensovittaminen. Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi.

Voimassa olevassa yleiskaavassa yrityspuiston itäpuolelle on varattu tilaa eritasoliittymälle.

Uusi strateginen yleiskaava Savonlinnaan on valmisteilla. Yleiskaavaluonnos oli nähtävänä 17.12.2019-17.2.2020.



Luonnoksessa yrityspuiston itäpuolelle on merkitty eritasoliittymä. Ehdotusvaiheessa liittymä on tarkoitus poistaa kokonaan.

Valtatiehen liittyvät suunnitelmat, katso 2.4.6 – Muut hankkeet ja päätökset sekä liite 10 – Johtokadun risteys.

Strategisen yleiskaavan luonnoksessa alue on merkinnällä *Elinkeinöelämän alue*. Asemakaava on merkinnän mukainen.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttamisen ajoitus ja kustannukset

Noin puolet kaava-alueesta on jo aikaisemmin kaavoitettua ja muutokset ovat määräysten ja rajojen tarkistuksia.

Asemakaavan laajennusalueiden toteutus on mahdollista kaavan vahvistuttua.

Asemakaava-alueen katuverkkoa ja muuta infrastruktuuria rakennetaan sitä mukaa, kun tontteja otetaan käyttöön.

Suur-Savon Sähkö on suunnitellut haketerminaalin sijoittamista alueelle. Alustavasti on suunniteltu, että haketerminaali sijoittuisi kortteliin 79. Terminaalia varten olisi jatkettava Tietokatua tai Mikrokatua etelään noin 150 metriä. Kadun kustannukset olisivat noin 100000 €.

Valtatiehen liittyvät suunnitelmat, katso 2.4.6 – Muut hankkeet ja päätökset sekä liite 10 – Johtokadun risteys.

Asemakaavamuutoksen jälkeen eritasoliittymän sijoittaminen yrityspuiston kohdalle ei ole enää mahdollista.

Pohjois-Savon ELY-keskuksen laatima kustannusarvio risteyskanavoinnista on 265 000 €. Suunnitelmien toteuttamiseksi ei ole osoitettu määrärahoja eikä aikataulua. Uusiminen tapahtuisi todennäköisesti kaupungin ja ELY:n yhteishankkeena.

Jos yrityspuiston liikennemäärä kasvaa siten, että Johtokadun Porras-/kanavointi ei riitä, tarvitaan katuyhteys Nojanmaan risteykseen. Nojanmaan risteyksessä on varaus eritasoliittymälle kaikilla kaavata-soilla.

6.2 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteuttamista seurataan normaalin rakennusvalvonnan keinoin.

6.3 Toteutusta ohjaavat suunnitelmat

Alueen tarkempi suunnittelu tehdään katusuunnittelun ja muun yhdyskuntateknisen suunnittelun ja rakennussuunnittelun yhteydessä.

Valtatiehen liittyvät suunnitelmat, katso 2.4.6 – Muut hankkeet ja päätökset sekä liite 10 – Johtokadun risteys.



Savonlinnassa

Pasi Heikkinen
asemakaava-arkkitehti