

Lausunto kaavaehdotuksesta / asemakaavan muutos ja laajennus, Itäväylän yrityspuisto

RAKYL 26.01.2022 § 10
130/10.02.03.00/2022

Valmistelijat	Rakennustarkastaja Juha Karvinen, juha.karvinen@savonlinna.fi , puh. 044 417 4685 ja ympäristöpäällikkö Matti Rautiainen, matti.rautiainen@savonlinna.fi , puh. 044 417 4685
Selostus	<p>Itäväylän yrityspuisto sijaitsee 19. kaupunginosassa noin 5 km kaupungin keskustasta itään Savonlinnantien (valtatie 14:n) eteläpuolella.</p> <p>Muutosalue sisältää jo aikaisemmin kaavoitettuja, mutta rakentamattomia kortteleita yrityspuiston eteläosassa.</p> <p>Asemakaava-aluetta laajennetaan länteen, itään ja kaakkoon yhteensä noin 30 ha.</p> <p>Kaavamuuotosalue on kokonaan ihmisen muokkaamaa. Metsät ovat hoidettua metsätalousaluetta. Luonnontilaista metsää ei ole. Kaavamuuotosalueella ei ole rakennuksia.</p> <p>Kaavamuuotosalueen länsireunalla sijaitsevalla teollisuuskiinteistöllä (Metsäkuljetus Lavoset Oy) sijainnut halli tuhoutui tulipalossa maaliskuussa 2020.</p> <p>Kaavamuuotosalueen etelä- ja itäpuolisilta alueilta on tehty luontoselvitys vuonna 2017, itäosasta vuonna 2018 ja eteläosasta kesällä 2020. Selvitykset ovat kaavaselostuksen liitteinä. Selvitysten mukaan kaavamuuotosalueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole arvokkaita luontokohteita.</p> <p>Etelä-Savon voimassa olevissa maakuntakaavoissa on kaavamerkinnyt [A] <i>Taajamatoimintojen alue, Matkailutie ja Eritasoliittymä uusi.</i></p> <p>Suunnittelualueella on voimassa keskustaajaman itäosan osayleiskaava. Kaava on hyväksytty 30.5.1994 ja vahvistettu 9.6.1997.</p> <p>Yleiskaavassa asemakaava-alueella on seuraavia kaavamerkintöksiä:</p> <p>[PK] <i>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 päivittäistavaramyymälöiden sijoittumista alueelle ei sallita</i></p> <p>[VL] <i>Lähivirkistysalue, kevyen liikenteen väylä, kokoojakatu ja historiallinen maantie.</i></p> <p>[LM] <i>Tieliikenteen alue</i></p> <p>[M] <i>Maa- ja metsätalousalue</i></p> <p>[SR] <i>Rakennuslainsäädännön nojalla suojeltava alue</i></p> <p>[AP] <i>Pientalovalatinen alue.</i></p>

Uusi **strateginen yleiskaava** Savonlinnaan on valmisteilla. Yleiskaavaluonnos oli nähtävänä 17.12.2019 - 17.2.2020. Kaavassa alue on merkitty *Elinkeinoelämän alueeksi*.

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

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

Asemakaavassa AK724 alueella on kaavamerkinnot:

[KT] *Liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue*

[VP] *Puisto*

[ET] *Yhdyskuntateknistä huoltoa palvevien rakennusten ja laitosten korttelialue*.

Kaavaratkaisu ja sen keskeinen sisältö

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

Yrityspuiston länsireunalla sijaitsevalla kiinteistöllä (Metsäkuljetus Lavoset Oy) toimiva yritys on hankkimassa lisämaata ja suunnittelee uutta rakennusta tulipalossa tuhoutuneen tilalle.

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

Toiminnassa käytetään yhtä tai useampaa hakkuria ja murskainta. Lisäksi käytetään vähintään yhtä kuormaajaa. Toimintaa olisi ympäri vuoden. Toimintaa olisi 6 - 7 päivänä viikossa klo 7:00 - 22:00 lämmön tarpeesta riippuen.

Pohjois-Savon ELY-keskus on yhteistyössä Savonlinnan kaupungin kanssa teettänyt vuonna 2019 Valtatien 14:n Juva - Parikkala -kehittämisselvityksen. Selvityksessä infratarpeeksi esitetään Johtokadun risteyksen parantamista kanavoituna tasoliittymänä. Eritasoliittymä vaihtoehtona on poistettu.

Rakennuskortteleiden käyttötarkoitukset ja kaavamerkinnot käyvät ilmi kaavaluonnoksesta. Pääsääntöisesti korttelissa on kaavamerkintä:

[T-1] *Teollisuus- ja varastorakennusten sekä tavaraterminaalien korttelialue. Käytetystä kerrosalasta saa olla pääkäyttötarkoitusta palvelevia vähittäismyyntitiloja ja toimistotiloja yhteensä enintään 50 %.*

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

Kaavamääräys: *Valtatieltä tarkasteltuna alueen yleisilmeen tulee olla huoliteltu ja siisti.*

Asemakaava-alueella ei ole suojeltavia luontoarvoja eikä sen lähiympäristössä ole suojeltavia rakennuksia.

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

Kaavamuutosalueen rakentamista varten osoitettujen alueiden rakennusoi-
keus on 191 000 m².

Rakennus- ja ympäristölautakunta päätti todeta lausuntonaan 22.9.2021 § 139 Itäväylän yrityspuiston asemakaavan muutos- ja laajennusluonnokses-
ta, *ettei lautakunnalla ole huomautettavaa rakennusvalvonnan osalta.*

Ympäristönsuojelun osalta lautakunta tuo esille, että haketerminaalin toiminta-ajat sekä mahdolliset melu- ja pölyhaitta-asiat käsitellään ympäristölupahakemuksen yhteydessä, mikäli haketerminaalin toiminta on muutakin kuin hakkeen varastointia, ts. haketusta tehdään kaavaluonnoksessa varatulla paikalla, kuten tehdystä meluselvityksestä on ymmärrettävissä. Ympäristölupatarve voi syntyä naapurisuhdelain mukaisesta haitasta.

Kaavoittajan vastineen mukaan lausunto merkitään tiedoksi.

Yritysvaikutusten arviointi

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

Asemakaavan muutosalueelle on mahdollista sijoittaa useita satoja työpaik-
koja.

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

Ehdotus asemakaavaluonnoksesta on esityslistaliitteenä A. Kaavaselostus sekä muut asiakirjat ovat kokonaisuudessaan luettavissa kaavoituksen internetsivuilla osoitteessa: <http://www.savonlinna.fi/asukas/kaavoitus>.

Esittelijät

Rakennustarkastaja Juha Karvinen, juha.karvinen@savonlinna.fi,
puh. 044 417 4685 ja
ympäristöpäällikkö Matti Rautiainen, matti.rautiainen@savonlinna.fi, puh.
044 417 4685

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää todeta lausuntonaan Itäväylän yrityspuiston asemakaavan muutos- ja laajennusehdotuksesta sekä rakennusvalvonnan että ympäristönsuojelun osalta, että sillä ei ole huomautettavaa muutosehdotuksesta.

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Tiedoksi

Kaavoitus / asemakaavoitus