



KAAVOITUSSOPIMUS METSÄ WOOD PUNKAHARJUN TEHTAAN VIEREISET ALUEET, 740-598-1-189, 1-191 JA 1-192 SEKÄ OSA KIIINTEISTÖSTÄ 740-598-19-2 JA 740-895-1-5196

SOPIJAPUOLET

Savonlinnan kaupunki
Olavinkatu 2
57130 Savonlinna
jäljempänä tässä "*Kaupunki*"
(0166906-4)

Metsäliitto Osuuskunta
Tehtaantie 18
58500 Punkaharju
jäljempänä tässä "*Metsäliitto*"
(0116300-4)

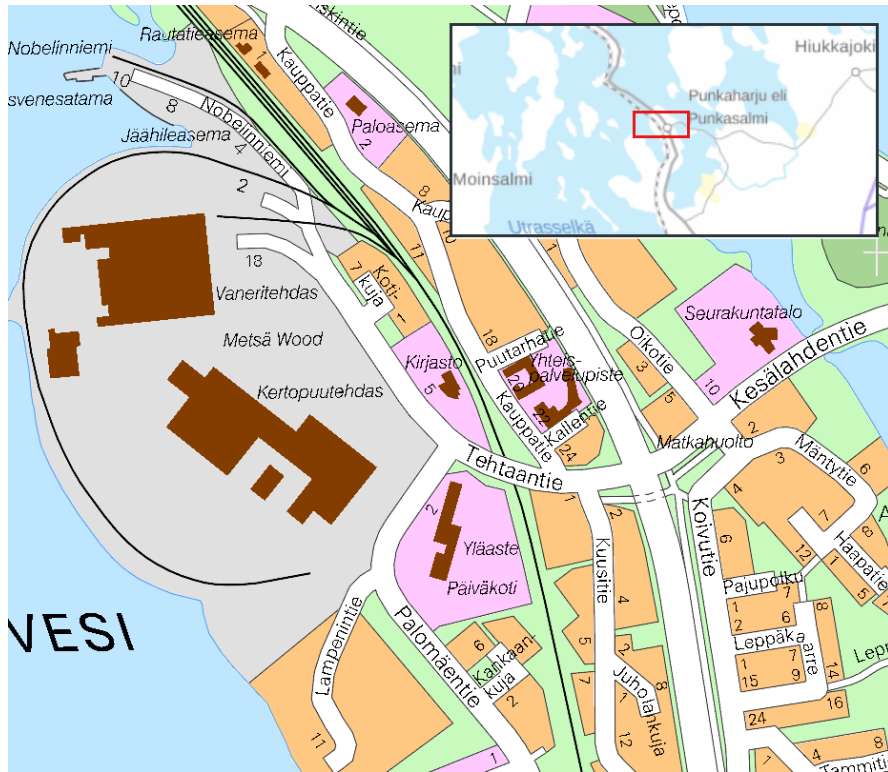
SOPIMUSALUE

Sopimus koskee asemakaavamuutosta, joka koskee Metsäliiton Punkaharjun tehta-
taan vieressä olevia kaupungin omistamia kiinteistöjä 740-598-1-189, 1-191 ja 1-
192 sekä osaa kiinteistöstä 740-598-19-2 sekä osaa Palomäentiestä 740-895-1-
5196. Näihin viitataan jäljempänä "*Sopimusalue*". Sopimusalue sijaitsee Savonlin-
nan Punkaharjun Punkasalmen taajamassa (liite 1).

Sopimusalueen vieressä sijaitsevat Metsäliiton vaneri- ja kertopuutehtaat, joiden
osalta kaupunki on tehnyt kaavoitussopimuksen sekä kaupunginhallitus on teh-
nyt päätöksen 28.2.2022 § 64 asemakaavamuutoksen käynnistämisestä. Tämä
vuonna 2022 tehty kaavoitussopimus (liite 2) koskee Metsäliiton omistamaa
kiinteistöä 740-598-1-6. Vuonna 2022 tehty kaavoitussopimus pysyy muuttu-
mattomana voimassa.

Metsäliitto on esittänyt kaupungille, että heillä olisi halukkuutta laajentaa kaavan
suunnittelualueetta kaupungin omistamille kiinteistöille 740-598-1-189 (Opin-
ahjo), 740-598-1-191 (Kankaankuja II), 740-598-1-192 (Kankaankuja III) sekä
osaa kiinteistöstä 740-598-19-2 (Kunta-Aho) ja osaa Palomäentiestä 740-895-1-
5196.

Sopimusalue on kiinni Punkasalmen taajamarakenteessa. Lähellä ovat taajaman
julkiset palvelut sekä yksityiset kaupalliset palvelut Kauppaticien varressa.



Sopimusalueen sijainti, opaskartta © Savonlinnan kaupunki

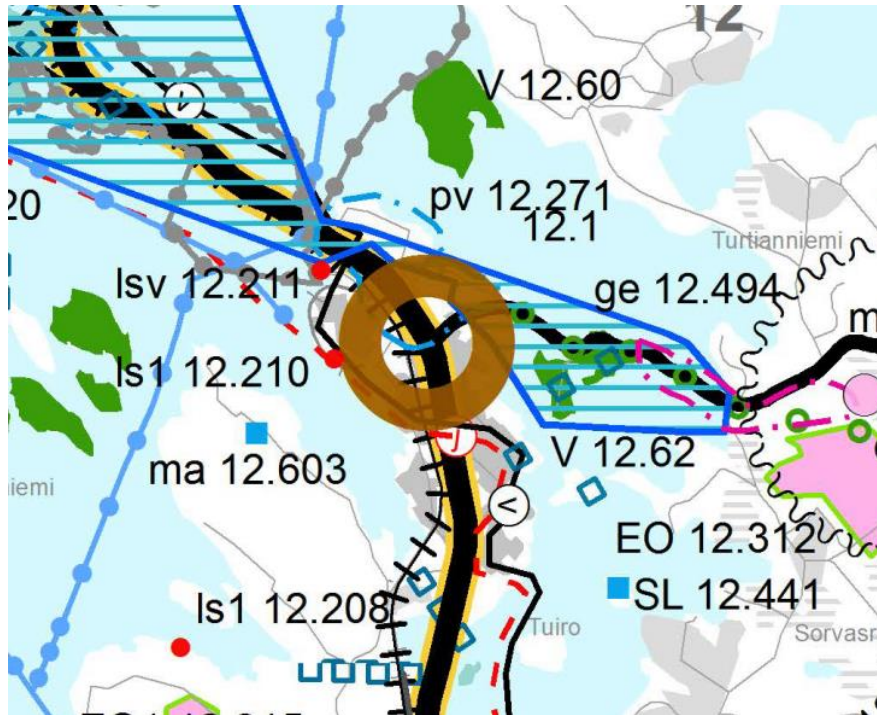
SOPIMUKSEN TARKOITUS

Sopimuksen tarkoituksena on, että Kaupunki ja Metsäliitto sopivat asemakaavan muuttamisesta Sopimusalueen osalta ja siihen liittyvistä ehdoista. Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että kaavoituksen valmistelu ei välttämättä johda kaavan hyväksymiseen.

LÄHTÖTILANNE

Maakuntakaava

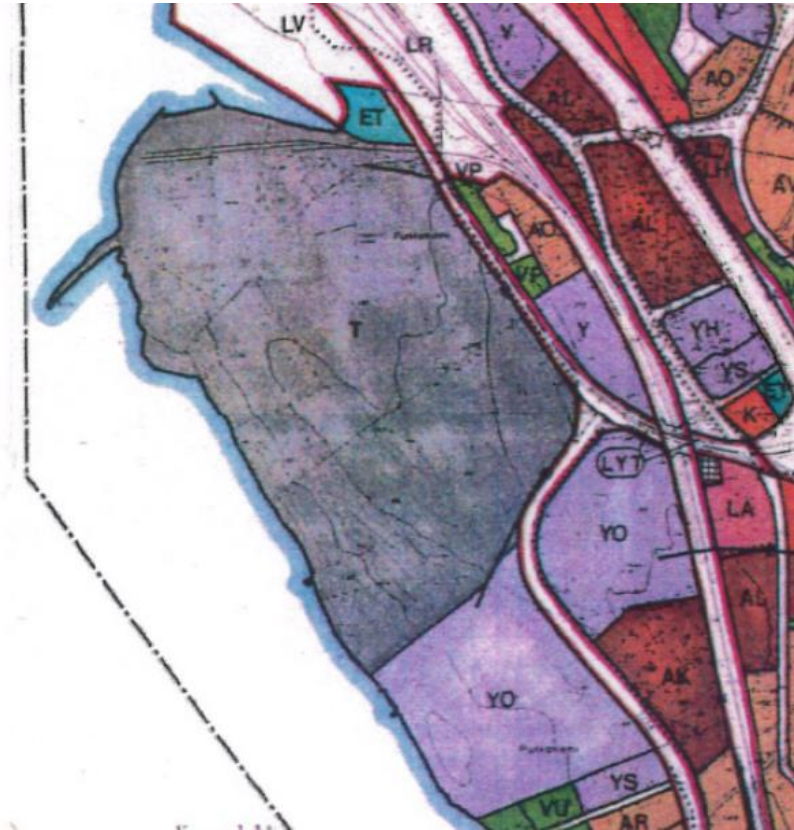
Ympäristöministeriö vahvisti Etelä-Savon maakuntakaavan 4.10.2010 sekä vaihemaakuntakaavat 1. ja 2. vuonna 2016, missä Sopimusalue on a-Paikalliskeskusten kohdemerkinnän alueella. Sopimusalueen kautta ja vierestä kulkee päävesijohto (v) ja jätevesijohdon (j) ohjeellinen linjaus. Sopimusalueen itäpuolella on valtatie 14 ja päärata (Huutokoski – Parikkala) sekä Sopimusalue on Vekara – Putikko laivaväylän varressa (lv 12.202). Sopimusalueen rannassa on Metsäliiton uiton toimipaikka merkinnällä ls 1 12.210. Pohjoispuolella on Nobelinniemen venesatama (12.211). Punkasalmen taajaman pohjoisosa on pohjavesialuetta (pv 12.271), minkä muodostumisalue sivuaa Sopimusaluetta. Puruveden Natura-alue (SL 7.420) ja Punkaharjun luonnonsuojelualue (SL 12.420) ulottuvat Punkasalmen taajaman läheisyyteen.



Ote Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakaavan yhdistelmästä 2016 (esavo.fi)

Yleiskaava

Sopimusalueella on Punkaharjun keskustaajaman osayleiskaava (1988), joka on oikeusvaikutukseton. Siinä Sopimusalue on opetustoimintaa palvelevien laitosten ja rakennusten aluetta (YO) ja kerrostaloaluetta (AK) sekä tiealuetta (Palmäentie). Tehdasalue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten alueeksi (T). Tehtaan pohjoispuolella on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET) vesihuoltoa varten. Pohjoispuolella on venesatama/venevalkama (LV). Lisäksi Sopimusalueen vieressä on yleisten rakennusten aluetta (Y). Valtatien 14 ja Tehtaantien rajaamalla alueella on vähäisessä määrin asutusta (AO), jota Tehtaantiestä rajaa puistoalue (VP). Vieressä on junarata LR, mikä erottaa Sopimusalueen Punkasalmen keskustasta.

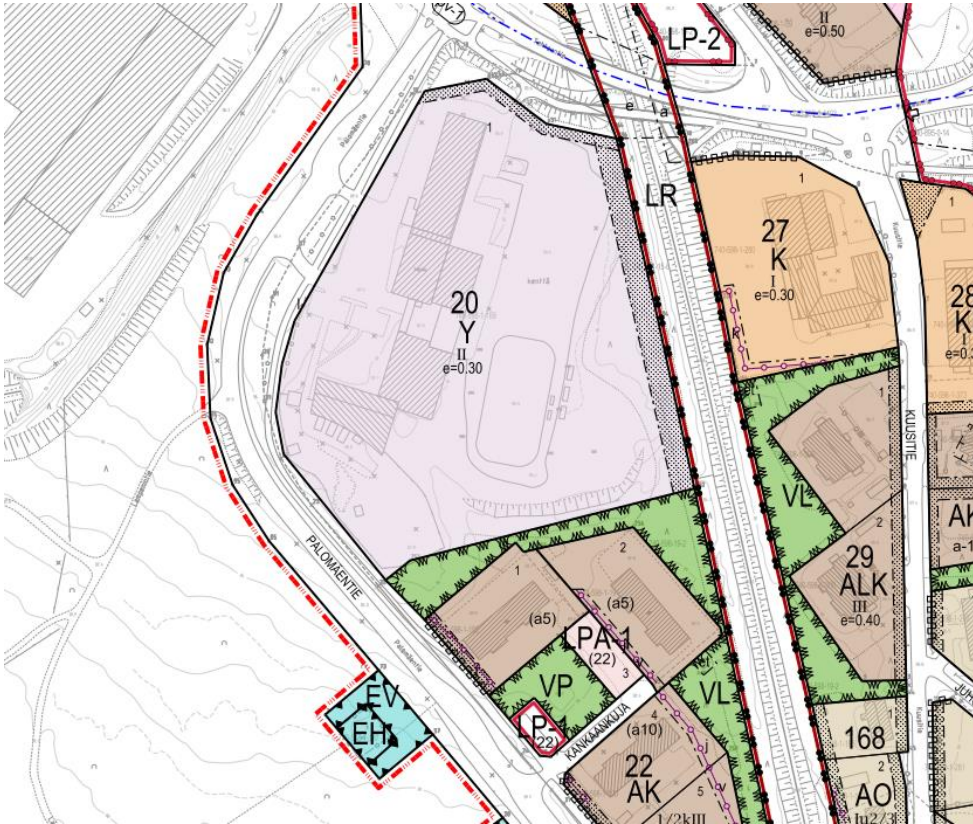


Ote Punkaharjun keskustaajaman yleiskaavasta (1988)

Asemakaava

Sopimusalueella on voimassa Punkaharjun keskustaajaman asemakaavan muutos ja laajennus (tullut voimaan 25.5.2022). Asemakaavassa Sopimusalue on

- Yleisten rakennusten korttelialuetta (Y), tehokkuus $e=0,30$, II-kerrokseen
- Asuinkerrostalojen korttelialue (AK), tehokkuus $e=0,60$, ½ III-kerrokseen
- Autopaikkojen korttelialue (LPA-1), alueen läpikulku ja -ajo sallittu
- Lähivirkistysalue (VL)
- Puistoalue (VP)
- Katualue (Palomäentie).



Ote Punkaharjun taajama-asemakaavasta (2022)

METSÄLIITON ESITTÄMÄT TAVOITTEET JA LÄHTÖKOHDAT SOPIMUSALUEEN KAAVAMUUTOKSELLE

Metsäliiton tavoitteena on Metsä Woodin Punkaharjun tehtaiden ja niiden viereisen alueen asemakaavan muuttaminen vastaamaan teollisen toiminnan tarpeita sekä varmistamaan, että teollisuustoiminnan kehittäminen ja laajentaminen olisi mahdollista.

Kaava-alueen mitoitus ja toimintojen tarkempi sijoittuminen määräytyy suunnittelutyön aikana.

Sopimuspuolet ovat tietoisia siitä, että Metsäliiton esittämät tavoitteet eivät sido Kaupunkia kaavan hyväksyjänä.

KAUPUNGIN ESITTÄMIÄ TAVOITTEITA JA LÄHTÖKOHTIA SOPIMUSALUEEN KAAVAMUUTOKSELLE

Kaupungille sopivat Metsäliiton tavoitteet asemakaavan muuttamisesta Punkaharjun tehtaan viereiseltä alueelta (liite 1).

Kaupunki toteaa kaavamuutoksen reunaehdoista seuraavaa:



- Sopimusalueella on osoitteessa Kankaankuja 4-6 purkukuntoiset kerrostalot kiinteistöillä 1-191 ja 1-192, jotka kaupunki tulee purkamaan todennäköisesti vuoden 2025 aikana.
- Sopimusalueella on päiväkotij, joka toiminta siirtyy vuonna 2027 Punkaharjun koululle. Entinen päiväkotij/koulurakennus on tarkoitus purkaa.
- Tehtaantien reunassa ja osin Sopimusalueen puolella on päävesi- ja runkovesijohdot, joiden sijainti tulee tarvittaessa osoittaa rasitteena Sopimusalueen kaavamuutoksessa. Punkaharjun taajaman jätevedet johdetaan Savonlinnan Pihlajaniemen jätevedenpuhdistamolle vuonna 1998 valmistunutta siirtoviemäriä pitkin. Siirtopumppaamo (ET) on Nobelinniemen ja Metsä Woodin tehtaan välissä.
- Kaavamuutoksessa tulee tarkastella Palomäentien uusi linjaus sekä mahdollistaa turvalliset ja toimivat kulkuyhteydet Tehtaantielle ja edelleen valtatielle 14.
- Kaavamuutoksen yhteydessä on tarkistettava myös johtoyhtiöiden verkostojen päivittämistarve kaavaan ja tehtaan toimintoja varten, esimerkiksi alueen sähköverkon toiminnasta vastaa Parikkalan Valo Oy.
- Tavoitteena tulee olla laadukas asemakaavan vaikutusten arviointi ja laajuus. Osa vaikutustarkasteluista ulottuu Sopimusalueen ulkopuolelle esim. liikenne, maisema- ja ympäristövaikutukset. Näiden osalta tulee pyytää tarvittavat lausunnot asianomaisilta viranomaisilta.
- Kaavamuutos vaatii Kaupungin lisäksi kannanottoja myös muilta viranomais- tahoilta. Sopimusalueen kautta kulkee yhteydet valtatielle 14, mikä on Pohjois-Savon ELY-keskuksen hallinnoima. Myös tehdasalueen mahdolliset pilaantuneet maat ja lisätäytöt ovat enemmän AVI:n tai ELY:n viranomaisten toimivaltuuksiin kuin suoraan kaupungille kuuluvaa. Nämä toki osoitetaan tarvittavin kaavarajauksin ja merkinnöin. Vesialue rajoittuu myös Natura-alueeseen (saimaannorppa).
- Ilmastonmuutoksen myötä hulevesien hallintaan ja tulvariskeihin on tullut ohjeistusta, jotka kannattaa kaavamuutoksessa ennakoita.

SOPIMUSALUETTA KOSKEVAN MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEN LAATIMINEN

Mikäli asemakaavatyö jatkuu kaavaehdotusvaiheeseen, Kaupunki ja Metsäliitto neuvottelevat asemakaavaehdotuksen nähtävänä olon jälkeen tarvittaessa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen maankäyttösopimuksen Sopimusalueen asemakaavan toteuttamisesta.

ASEMAKAAVAN KÄYNNISTÄMINEN, LAADINTA JA KUSTANNUKSET

Metsäliitto vastaa kaavamuutoksen valmistelusta ja kustannuksista. Metsäliitto vastaa tarvittavien maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämien kuulutusten kustannuksista sekä kaavoituksessa mahdollisesti tarvittavista selvityksistä ja niiden kustannuksista. Metsäliitto hankkii konsultin kaavamuutoksen laatijaksi. Konsultti laatii kaavaluonnoksen ja -ehdotuksen ja vastaa kaavaprosessin



erivaiheisiin liittyvistä toimenpiteistä, kuten tarvittavista selvityksistä, kuulemisista, lausunnoista, lausuntojen ja muistutusten vastineista.

Mikäli asemakaavan pohjakartta ei ole ajantasainen, Metsäliitto vastaa pohjakartan laadinnan kustannuksista tai pohjakartan laadinnasta sovitaan erikseen Kaupungin kanssa.

Nähtävänä oloihin liittyvästä asiakaspalvelusta ja eri vaiheissa tapahtuvasta kaavan käsittelystä aiheutuneina kustannuksina kaupunki perii kustannukset aiemmin laaditun kaavoitussopimuksen (liite 2) pohjalta. Maksu sisältää myös konsultin ohjauksen sekä voimassa olevan yleiskaava- ja asemakaavatilanteen luovuttamisen konsultille. Lisäksi peritään mahdolliset toteutuneet kuulutus-, kuulemis-, ym. kustannukset.

Kaavamuutosaineiston tulee täyttää rakennetun ympäristön tietojärjestelmistä annetun lain vaatimukset. Kaavakartta luovutetaan kaupungille täysin käyttö- ja omistusoikeuksin. Kaupungin perimä maksu sisältää aineiston luovutuksesta ja yhteensovittamisesta Kaupungille aiheutuvat kustannukset.

Asemakaavan laadinta ei laita Sopimusaluetta toimenpidekieltoon.

SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS

Tämä sopimus tulee voimaan sekä Kaupunkia ja Metsäliittoa sitovaksi sen jälkeen, kun

- Metsäliitto on allekirjoittanut sopimuksen,
- kaupunginhallitus on tehnyt päätöksen kaavoituksen käynnistämisestä
- kaupunginhallituksen tämän sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman,
- Kaupungin edustajat ovat allekirjoittaneet sopimuksen.

Sopimus päättyy, kun Sopimusaluetta koskeva kaavamuutos on saanut lainvoiman. Mikäli kaavan valmistelu ei johda kaavan hyväksymiseen tai voimaantuloon, voivat sopijaosapuolet neuvottelussa yhteisesti todeta sopimuksen päättyväksi.

Jos kaavoitustyö raukeaa Metsäliiton pyynnöstä sen jälkeen, kun osapuolet ovat allekirjoittaneet kaavoitussopimuksen, peritään maksusta 50 %.

Jos kaupunginhallituksen kaavan hyväksymispäätös ei saa lainvoimaa, palautetaan maksusta 50 %.

SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Metsäliitto ei saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle ilman Kaupungin suostumusta.



ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Erimielisyydet, joita sopijapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Etelä-Savon käräjäoikeudessa.

Hyväksymme tämän kaavoitussopimuksen ja sitoudumme noudattamaan sen ehtoja.

Metsäliitto

Jaakko Anttila
toimialajohtaja

Petri Mikkola
tehtaanjohtaja

Savonlinnan kaupunki

Päivi Behm
vt. tekninen johtaja

LIITTEET

Liite 1: Sopimusalue

Liite 2: Kaavoitussopimus kiinteistöllä 740-598-1-6 (v. 2022)