



## KAAVOITUSSOPIMUS METSÄ WOOD PUNKAHARJUN TEHDAS, 740-598-1-6, TEHTAANTIE 18

### SOPIJAPUOLET

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

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

### SOPIMUSALUE

Sopimus koskee asemakaavamuutosta Metsäliitto Osuuskunnan Metsä Woodin Punkaharjun tehtaalle, kiinteistötunnus 740-598-1-6. Tähän viitataan jäljempänä *"Sopimusalue"*. Sopimusalue sijaitsee Savonlinnan Punkaharjun Punkasalmen taajamassa, osoitteessa Tehtaantien 18.

Sopimusalueella sijaitsevat Metsä Woodin vaneri- ja kertopuutehtaat. Metsä Wood on osa Metsä Groupia, jonka emoyhtiö on Metsäliitto Osuuskunta. Tehdas työllistää noin 500 henkilöä sekä alihankkijat. Tehtaalle valmistui keväällä 2019 uusi LVL-kertopuulinja kertopuutehtaan viereen. Laajennuksen valmistuttua tehdasalueella on rakennusoikeutta käytetty yhteensä noin 70 000 k-m<sup>2</sup>. Tehdasalueen länsirannalla sijaitsee voimalaitos, joka käyttää polttoaineena prosesseissa muodostuvaa puujätettä ja tuottaa prosessihöyryä tehtaalle, joka myy ylijäävän lämmön kaukolämpönä Punkaharjun taajaman kiinteistöille. Tehdasalueen eteläosa on pääosin rakentamatonta sekametsää, missä on yksittäisiä sauna- ja majoitusrakennuksia.

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



Sopimusalueen sijainti, opaskartta © Savonlinnan kaupunki

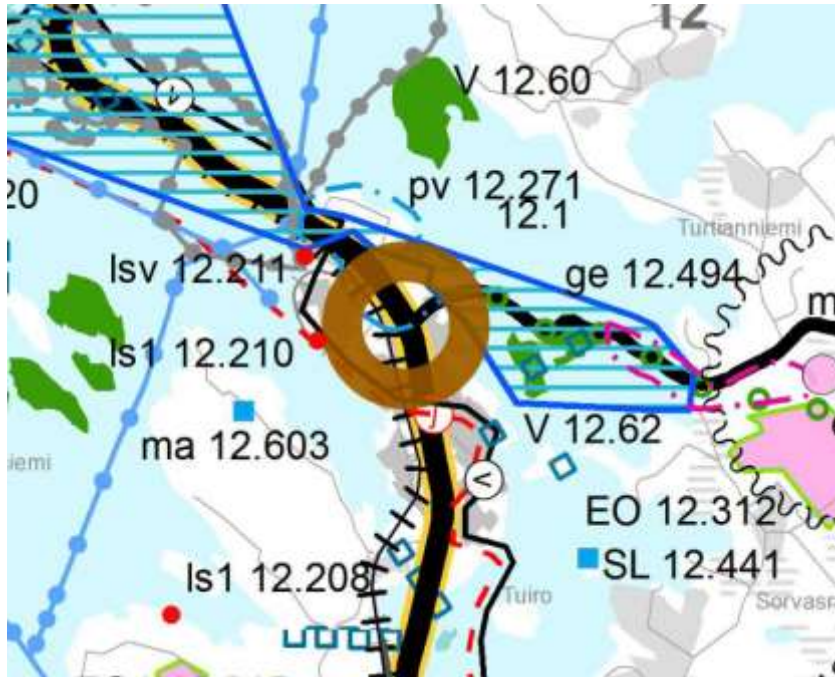
## SOPIMUKSEN TARKOITUS

Sopimuksen tarkoituksena on, että Kaupunki ja Kiinteistönomistaja 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.

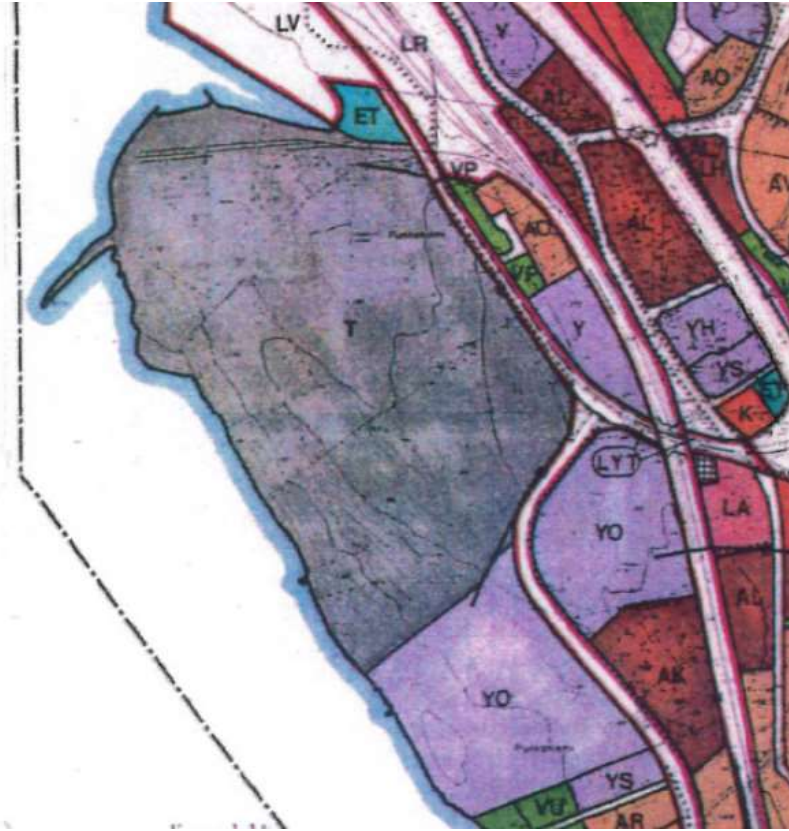


Ote Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakaavan yhdistelmästä 2016 (esavo.fi)

### ***Yleiskaava***

Sopimusalueella on Punkaharjun keskustaajaman osayleiskaava (1988), joka on oikeusvaikutukseton. Siinä 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). Tehtaan eteläpuolella on opetustoimintaa palvelevien laitosten ja rakennusten aluetta (YO) ja lännessä 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.



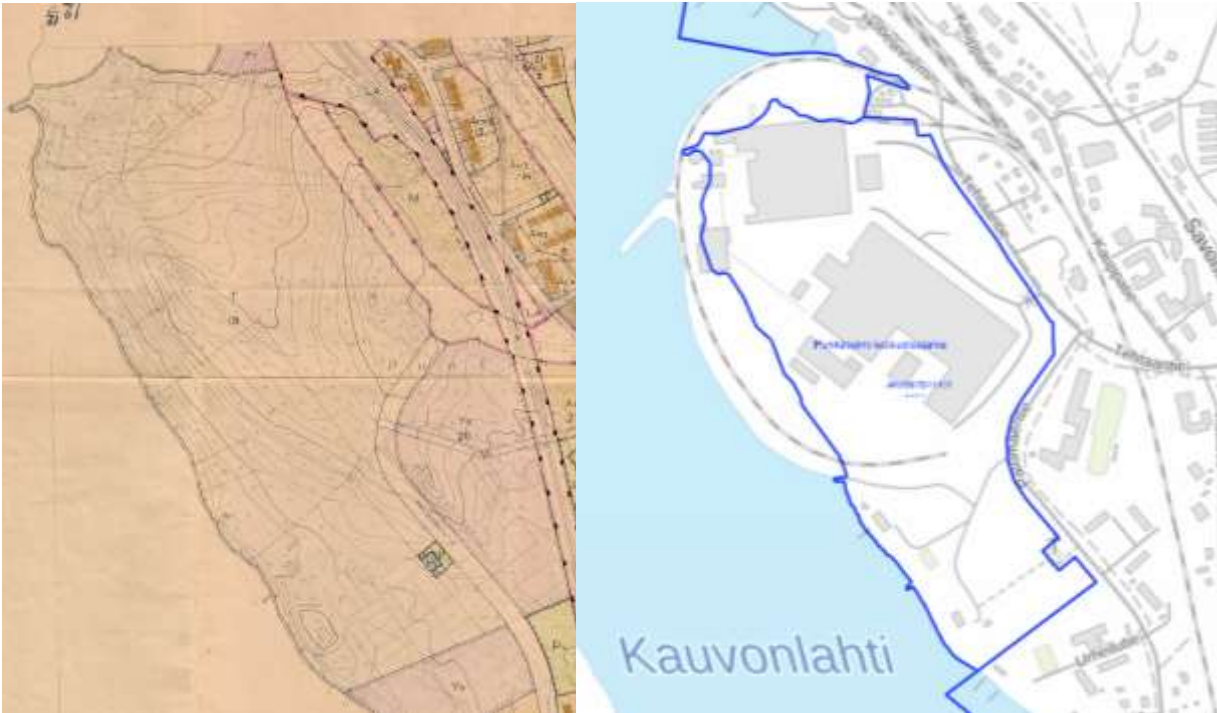
*Ote Punkaharjun keskustaajaman yleiskaavasta (1988)*

### **Asemakaava**

Sopimusalueella on voimassa Punkasalmen rakennuskaava AK1967041401, vahvistettu 14.4.1967, jossa sopimusalue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T). Rakennuskaavassa on osoitettu pelkästään käyttötarkoitus, eikä siinä ole määritelty rakennusoikeutta tai annettu tarkempia kaavamääräyksiä rakennetun ympäristön laadusta.

Osalla täyttöalueesta ja vesialueella ei ole asemakaavaa.

Sopimusalueen viereen vahvistui kesällä 2021 Punkaharjun taajama-  
asemakaava, missä ei osoitettu uutta maankäyttöä tehdasalueen läheisyyteen.



*Ote voimassa olevasta asemakaavasta (1967) sekä kaava-alueen rajaus täyttöalueeseen nähden, pohjakartta © Maanmittauslaitos*



*Ote Punkaharjun taajama-asemakaavasta (2021)*



## KIINTEISTÖNOMISTAJAN ESITTÄMÄT TAVOITTEET JA LÄHTÖKOHDAT SOPIMUSALUEEN KAAVAMUUTOKSELLE

Kiinteistönomistajan tavoitteena on Metsä Woodin Punkaharjun tehtaiden asemakaavan muuttaminen vastaamaan olemassa olevaa tilannetta sekä varmistamaan, että toiminnan kehittäminen teollisuusalueella olisi jatkossakin mahdollista. Kiinteistönomistajan kaavamuutosanomus, liite 1.

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

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

## KAUPUNGIN ESITTÄMIÄ TAVOITTEITA JA LÄHTÖKOHTIA SOPIMUSALUEEN KAAVAMUUTOKSELLE

Kaupungille sopivat Kiinteistönomistajan tavoitteet Metsä Woodin Punkaharjun tehdasalueen asemakaavan muuttamisesta.

Kaupunki toteaa kaavamuutoksen reunaehdoista seuraavaa:

- Tehtaantien reunassa ja osin Sopimusalueen puolella on päävesi- ja runkovesijohdot, joiden sijainti tulee säilyttää nykyisessä paikassa sekä tarvittaessa osoittaa rasiitteena Sopimusalueen kaavamuutoksessa. Punkaharjun taajaman jätevedet johdetaan Savonlinnan Pihlajaniemen jätevedenpuhdistamolle vuonna 1998 valmistunutta siirtoviemäriä pitkin. Siirtopumppaamo (ET) on Nobelinniemen ja Metsä Woodin tehtaan välissä.
- Kaavamuutoksen yhteydessä on tarkistettava myös johtoyhtiöiden verkostojen päivittämistarve kaavaan ja tehtaan toimintoja varten, esimerkiksi alueen sähköverkon toiminnasta vastaa Parikkalan Valo Oy.
- Rakennuskaavan valmistuttua 1960-luvun lopun jälkeen kaavojen laadinta ja lainsäädännön vaateet (MRL) ovat muuttuneet oleellisesti, mikä vaikuttaa asemakaavan vaikutusten arviointiin ja osa vaikutustarkasteluista ulottuu Sopimusalueen ulkopuolelle esim. liikenne, maisema- ja ympäristövaikutukset.
- Tehdasaluetta ympäröivä Punkaharjun taajama-asemakaava vahvistui vuonna 2021. Tuoreesta kaavatyöstä voi löytyä yhtymäkohtia ja lähtötietoja nyt laadittavaan kaavamuutokseen.
- Kaavamuutos vaatii Kaupungin lisäksi kannanottoja myös muilta viranomais- tahoilta. Sopimusalueen ohi kulkeva Tehtaantie, yhteys valtatielle 14, 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.
- Ilmastonmuutoksen myötä hulevesien hallintaan ja tulvariskeihin on tullut ohjeistusta, jotka kannattaa kaavamuutoksessa ennakoita.



- Sopimusalueella on vuorineuvos Lampenin asuintalo vuodelta 1932, jonka lopullinen kohtalo olisi hyvä selvittää kaavamuutoksen yhteydessä sekä rakennuksen tiedot olisi ainakin dokumentoitava, mikäli suojeluratkaisuun ei lopulta päädytä.

#### SOPIMUSALUETTA KOSKEVAN MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEN LAATIMINEN

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

#### ASEMAKAAVAN KÄYNNISTÄMINEN, LAADINTA JA KUSTANNUKSET

Kiinteistönomistaja vastaa kaavamuutoksen valmistelusta ja kustannuksista. Kiinteistönomistaja vastaa tarvittavien maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämien kuulutusten kustannuksista sekä kaavoituksessa mahdollisesti tarvittavista selvityksistä ja niiden kustannuksista. Kiinteistönomistaja 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, Kiinteistönomistaja 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 2184 €. Maksu sisältää myös konsultin ohjauksen sekä voimassa olevan yleiskaava- ja asemakaavatilanteen luovuttamisen konsultille. Lisäksi peritään mahdolliset toteutuneet kuulutus-, kuulemis-, ym. kustannukset.

Kaavamuutokset on laadittava numeerisen pohjakartta-aineiston pohjalle. Digitaalinen kaavakartta luovutetaan kaupungille täysin käyttö- ja omistusoikeuksin. Kaupungin perimä maksu sisältää digitaalisen aineiston luovutuksesta ja yhteensovittamisesta Kaupungille aiheutuvat kustannukset.

Asemakaavan laadinta ei laita sopimusaluetta toimenpidekieltoon.

#### SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS

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

- Kiinteistönomistaja 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 Kiinteistönomistajan pyynnöstä sen jälkeen, kun osapuolet ovat allekirjoittaneet kaavoitussopimuksen, peritään maksusta 50 %.

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

#### SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

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

#### SOPIMUSALUEEN LUOVUTTAMINEN

Mikäli Kiinteistönomistaja luovuttaa sopimusalueen osittain tai kokonaan kolmannelle tämän sopimuksen voimassa ollessa, Kiinteistönomistaja vastaa edelleen Kaupunkiin nähden tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista.

#### ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

Hyväksymme tämän kaavoitussopimuksen ja sitoudumme noudattamaan sen ehtoja.

Savonlinnassa \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.2022  
Kiinteistönomistaja

\_\_\_\_\_  
Petri Mikkola  
tehtaanjohtaja

Savonlinnassa \_\_\_\_\_.\_\_\_\_. 2022  
Savonlinnan kaupunki

\_\_\_\_\_  
Kari Tikkanen  
tekninen johtaja

\_\_\_\_\_  
Päivi Behm  
kaavoituspäällikkö

#### LIITTEET

Liite 1: Kiinteistönomistajan kaavamuutosanomus