



MERTAJÄRVENTIE 2-6

ASEMAKAAVAMUUTOS

SELOSTUS

13.01.2021



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

VIREILLETULO		KAUPUNGINHALLITUS	16.03.2020 § 81
LUONNOS	NÄHTÄVILLE NÄHTÄVILLÄ	KAAVOITUSPÄÄLLIKKÖ	26.08.2020 § 10 28.08.2020-28.9.2020
LUONNOS	NÄHTÄVILLE NÄHTÄVILLÄ	KAAVOITUSPÄÄLLIKKÖ	10.10.2020 § 16 13.11.2020-14.12.2020
HYVÄKSYNTÄ		TEKNINEN LAUTAKUNTA	---
		KAUPUNGINHALLITUS	---
		KAUPUNGINVALTUUSTO	---
VOIMAANTULO			---
KAAVAN VAHVISTUSNUMERO			---



1.1 Kaava-alue

Kaavamuuotosalue sijaitsee Savonlinnan taajama-alueella, kolme kilometriä Kauppatorilta itään, kaupunginosien 11 ja 20 rajalla.

Aluetta rajaa Savonlinnantie (vt14), Moinsalmentie, Mertajärventie ja Mertajärven rantapuisto.

1.2 Kaavan tarkoitus

Aloitteentekijällä, Osuuskauppa Suur-Savolla on alueella toimiva S-market Mertala sekä vuonna 2020 hankittu huoltoasema. Alueen pohjoisreunasta on lokakuussa 2020 purettu liikerakennus.

Osuuskauppa Suur-Savolle on myönnetty syyskuussa 2020 poikkeamislupa ja rakennuslupa uuden liikerakennuksen rakentamiseksi alueen pohjoisosaan. Uuteen liikerakennukseen tulee sijoittamaan mm. autokauppa, korjaamo ja katsastusasema.

Uusi liikerakennus ja sen piha sijoittuvat osin nykyiselle valtatie liikennealueelle (LT), joten alueelle tarvitaan kaavamuuotos.

Osuuskauppa Suur-Savon tavoitteena on kehittää jatkossa myös huoltoasematoimintaa.

Kaavatyö on käynnistetty kaupunginhallituksen kaavoituspäätöksellä kaavoituskatsauksen 2020 hyväksymisen yhteydessä 16.3.2020 § 81.

1.3 Suunnittelutyö

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



Näkymä kaavamuuotosalueelle etelästä kesällä 2020..



Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Kaava-alue	2
1.2	Kaavan tarkoitus	2
1.3	Suunnittelutyö	2
2	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	6
2.1	Tavoitteet	6
2.2	Selvitys alueesta	7
2.2.1	Kaava-alueen sijainti ja raja	7
2.2.2	Maisema ja rakennettu ympäristö	8
2.2.3	Yleiskuvaus muutosalueesta ja rakennukset	9
2.2.4	Liikenne ja pysäköinti	10
2.2.5	Yhdyskuntatekninen verkosto	10
2.2.6	Pinta- ja pohjavesi	10
2.2.7	Topografia ja maanpinta	11
2.2.8	Maa- ja kallioperä	11
2.2.9	Luonnonolot ja kasvillisuus	11
2.2.10	Kulttuuriarvot	11
2.2.11	Häiriö- ja riskitekijät	11
2.2.12	Kiinteistöjako ja maanomistus	12
2.3	Suoritettut selvitykset	13
2.4	Pohjakartta	14
2.5	Muu suunnittelu ja päätökset	14
2.5.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	14
2.5.2	Kaavatilanne	14
2.5.3	Suojelutilanne	24
2.5.4	Rakennusjärjestys	24
2.5.5	Ympäristönsuojelumääräykset	24
2.5.6	Jätehuoltomääräykset	24
2.5.7	Rakennuskiellot	24
2.5.8	Aluetta koskevat hankkeet	25
3	VIREILLETULO JA VUOROVAIKUTUS	29
3.1	Asemakaavan vireilletulo	29
3.2	Valmisteluvaihe	29
3.3	Ehdotusvaihe	29
3.4	Hyväksymisvaihe	30
3.5	Voimaantulo	30
3.6	Osalliset	30
3.7	Yhteystiedot	31
4	KAAVARATKAISU, SEN PERUSTELUT JA VAIKUTUKSET	32
4.1	Kaavaratkaisu	32
4.2	Rakennuskorttelit	32
4.3	Tonttijako	32
4.4	Rakentaminen	32
4.5	Liikenne ja pysäköinti	33
4.6	Yhdyskuntatekninen verkosto	33
4.7	Maisema- ja kaupunkikuva	33



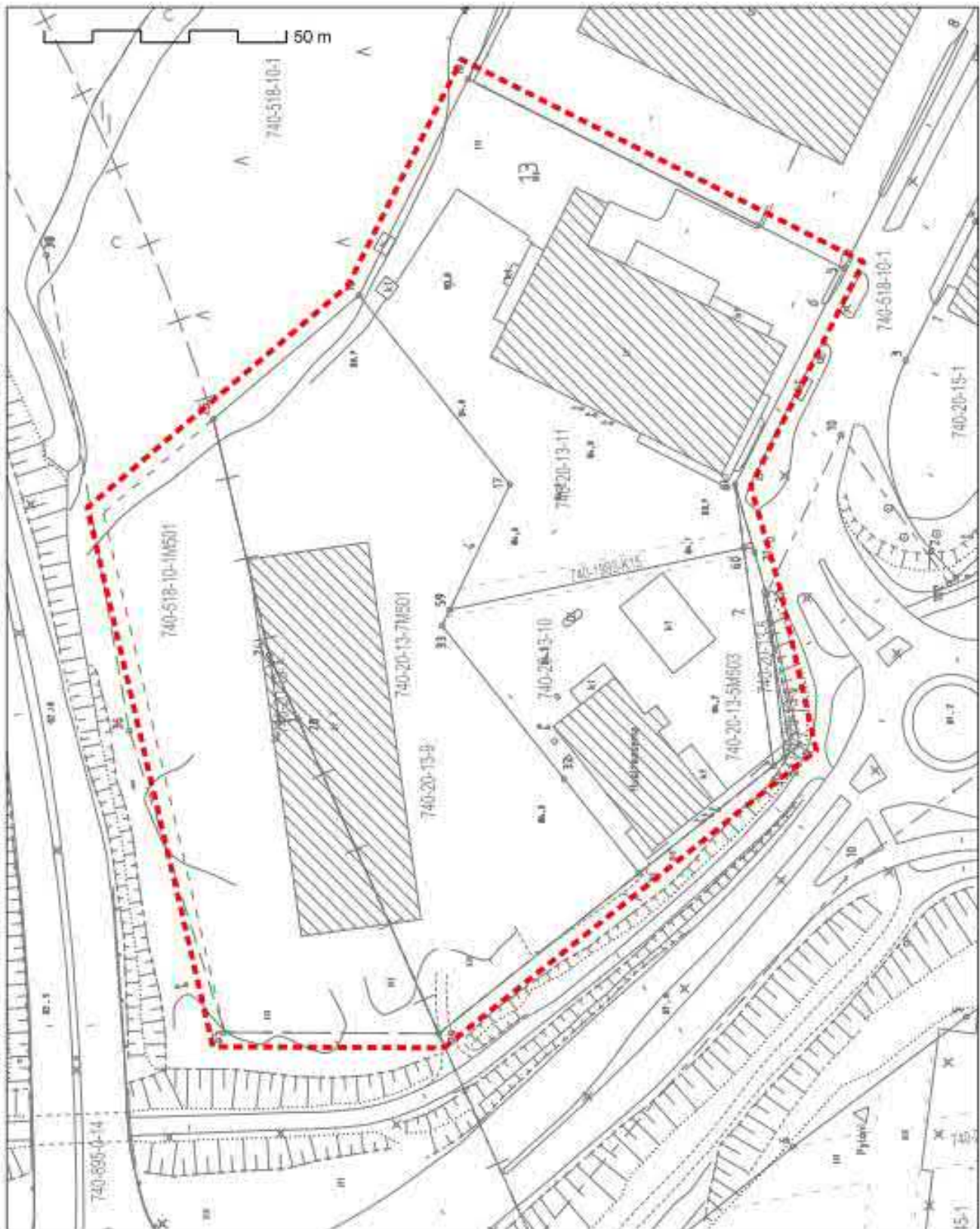
4.8	Luonnonympäristö	34
4.9	Nimistö.....	34
4.10	Haitallisten ympäristövaikutusten torjunta	34
4.11	Tulvariskit	35
5	SUHDE MUUHUN SUUNNITTELUUN	36
5.1	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen.....	36
5.2	Maakuntakaava	36
5.3	Yleiskaava	37
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	38
6.1	Taloudelliset vaikutukset.....	38
6.2	Toteuttamisen ajoitus ja seuranta	38
6.3	Toteutusta havainnollistavaa aineistoa.....	38

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista:

Liite 1:	Poistuva asemakaava	27.10.2020
Liite 2:	Yhdyskuntatekninen verkosto	27.10.2020
Liite 3:	Palaute luonnoksesta ja vastineet (ehdotusvaihe)	27.10.2020
Liite 4:	Palaute ehdotuksesta ja vastineet (hyväksymisvaihe)	13.01.2021
Liite 5:	Asemakaavan seurantalomake (hyväksymisvaihe)	11.01.2021
Liite 6:	Hulevesisuunnitelma	07.10.2020



Näkymä kaavamuutosalueelle luoteesta tammikuussa 2021.



Ote pohjakartasta. Tilanne joulukuun 2020.
Katkoviiva kolme metriä kaavamuuotosalueen rajan ulkopuolella.



2 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

2.1 Tavoitteet

Osuuskauppa Suur-Savon on tehnyt kaavamuutosanomuksen.

Aloitteentekijällä, Osuuskauppa Suur-Savolla on alueella toimiva S-market Mertala sekä kiinteistökaupan esisopimuksella hankittu huoltoasema. Alueen pohjoisreunasta on lokakuussa 2020 purettu liikerakennus.

Osuuskauppa Suur-Savolle on myönnetty syyskuussa 2020 poikkeamislupa ja rakennuslupa uuden liikerakennuksen rakentamiseksi alueen pohjoisosaan. Uuteen liikerakennukseen tulee sijoittumaan mm. autokauppa, korjaamo ja katsastusasema.

Uusi liikerakennus ja sen piha sijoittuvat osin nykyiselle valtatie liikennealueelle (LT), joten alueelle tarvitaan kaavamuutos.

Osuuskauppa Suur-Savon tavoitteena on kehittää jatkossa myös huoltoasematoimintaa.

Kaupungille sopivat Osuuskauppa Suur-Savon tavoitteet Mertajärventien liikealueen kehittämisestä. Kaupunki edellyttää kaavamuutokselta seuraavaa:

- Mertalan liikekaavan suunnittelussa sopimusalueella on otettava huomioon, että liikennealueelle tulee jäädä riittävä tilavaraus siten, että se mahdollistaa valtatielle 14 kaistat 2 + 2 sekä kevyen liikenteen väylät molemmin puolin valtatie. Kaavamuutoksesta pyydetään Pohjois-Savon ELY-keskuksen lausunnot.
- Ajoneuvoliikenne sopimusalueelle tulee ohjata Mertajärventien kautta. Suoria liittymiä Moinsalmentielle ei sallita jatkossakaan. Tähän vaikuttaa myös valtatie 14 risteysalueen läheisyys. Sen sijaan kevyen liikenteen yhteyksien kehittämistä Moinsalmentielle voidaan tarkastella kaavatyön aikana.
- Suunnittelussa tulee ottaa huomioon sujuvat ja turvalliset liikennejärjestelyt kaupungin katuverkkoon (Mertajärventie).
- Liikealueella on otettava huomioon riittävä pysäköintinormi ja piha-alueiden sujuvat sisäiset liikennejärjestelyt.
- Rakennusten julkisivun, piha-alueiden ja mainostamisen liikennealueelle päin tulee toteutusvaiheessa olla yleisilmeeltään siistit ja kaupunkikuvaan sopivat. Ulkonäköä ohjaavat seikat otetaan huomioon kaavamääräyksissä.
- Kaava-alueen mitoitukset ja toimintojen tarkempi sijoittuminen määräytyvät suunnittelutyön aikana.

Tavoitteena on, että Asemakaavamuutos on lainvoimainen vuoden 2021 alkupuolella.



2.2 Selvitys alueesta

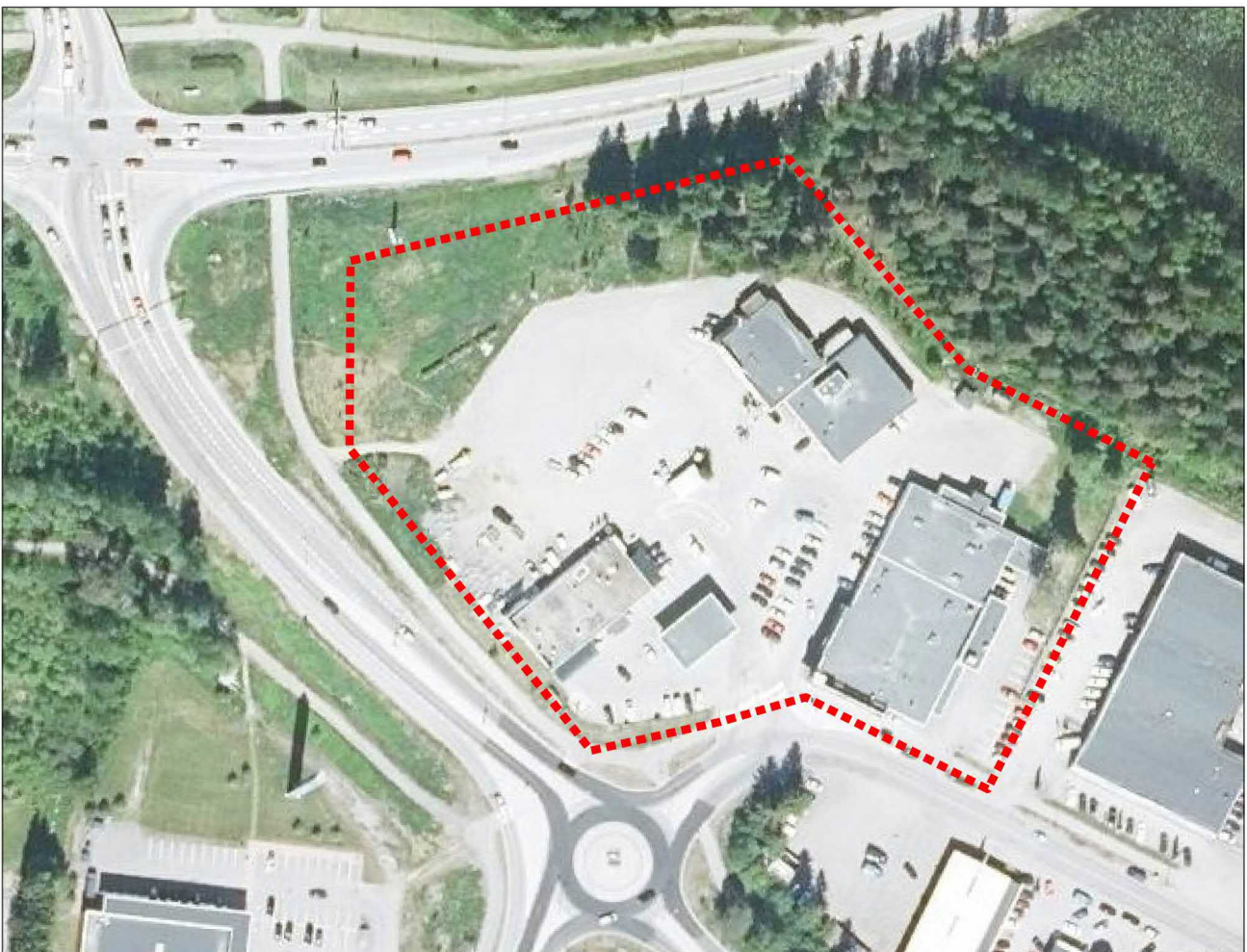
2.2.1 Kaava-alueen sijainti ja raja

Kaavamuutosalue sijaitsee Savonlinnan taajama-alueella, kolme kilometriä itään Kauppatorilta.

Aluetta rajaa Savonlinnantie (VT14), Moinsalmentie, Mertajärventie ja Mertajärven rantapuiisto.

Kaava-alue on laajuudeltaan noin 1,9 ha.

Kaava-alueen pituus itä-länsisuunnassa on noin 200 metriä ja pohjois-eteläsuunnassa noin 130 metriä.



Ortokuva. Katkoviiva kolme metriä kaavamuutosalueen rajan ulkopuolella.
Pohjoisin rakennus on purettu lokakuussa 2020.



2.2.2

Maisema ja rakennettu ympäristö

Alue on Kahden kaupungin valtavyölyän risteuksen vieressä näkyvällä paikalla.

Alueen koillispuolella on asemakaavassa puistoksi merkitty metsikkö ja sen pohjoispuolella Mertajärvi.

Välittömästi kaavamuutosalueen itäpuolella sijaitsee autokorjaamo.

Mertajärventien eteläpuolella on rengasliike.

Moinsalmentien lounaispuolella on K-kauppa

Valtatien ympäristö hoidetaan niittämällä ja pensaikon raivauksella.

Lähimmät asuinrakennukset sijaitsevat noin 160 metriä kaakkoon.



Ote 3D-kaupunkimallista 2016.



Näkymä Mertajärventieltä elokuussa 2020..



2.2.3

Yleiskuvaus muutosalueesta ja rakennukset

Alue on kokonaan muokattua. Maan pinta on lähes kauttaaltaan asfaltoitu.

Rakennukset:

740-20-13-10	Huoltoasema	550 k-m ²	1974
740-20-13-11	Myymälärak. (S-market)	1811 k-m ²	1970
740-20-13-11	Talousrakennus	12 k-m ²	2011

Katuliittymän vieressä on polttoaineen jakelupisteet.

Kiinteistöltä 740-20-13-9 on purettu 916 k-m² laajuinen liikerakennus lokakuussa 2020. Vuonna 1974 valmistuneessa rakennuksessa on toiminut mm. katsastusasema.

Joulukuussa 2020 uuden liikerakennuksen runko ja pääosa ulkoseinistä on asennettu.



S-market kuvattuna lounaasta elokuussa 2020.



Huoltoasema idän suunnasta kuvattuna.



Uusi liikerakennus luoteesta kuvattuna tammikuussa 2021.

2.2.4 Liikenne ja pysäköinti

Kaavamuutosalueen tontit liittyvät katuverkkoon yhdestä liittymästä Mertajärventiehen.

Pysäköintipaikkoja alueella on nyt pitkälti yli sadan – selvästi enemmän kuin voimassa olevassa asemakaavassa vaaditaan.

Valtatiehen liittyvät suunnitelmat, katso; 2.5.8 – Aluetta koskevat hankkeet.

2.2.5 Yhdyskuntatekninen verkosto

Katso liite; yhdyskuntatekninen verkosto.

Kiinteistön 13-11 koillisrajalla on muuntamo.

2.2.6 Pinta- ja pohjavesi

Hulevedet

Kaavamuutosalueella ei ole hulevesiviemärointiä. Nykytilanteessa (syksy 2020) hulevedet johdetaan läheisiin avo-ojiin ja vähäisin osin pohjoispuolelle virkistysalueelle.

Lähin mahdollinen liitoskohta hulevesiverkostoon sijaitsee lännessä kevyenliikenteenväylän ja Moinsalmentien välissä. Liittyminen olisi tehtävä tunkkaamalla kevyenliikenteenväylän ali. Tunkkaus on suuritöinen toimenpide, joten Osuuskauppa Suur-Savo haki vapautusta velvollisuudesta liittää kiinteistö yhteiskunnan vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriin laitoksen toiminta-alueella. Ympäristöpäällikkö myönsi luvan päätöksellään 27.08.2020 § 247.

Luvan mukaan hulevedet saa johtaa viereiselle virkistysalueelle, josta valuvat Mertajärveen. Ne hulevedet, jotka keräytyvät alueilta, joil-



la säilytetään huoltoon meneviä autoja, ohjataan hiekan- ja öljynerottimien sekä näytteenottoaivon kautta.

Lupa koskee aluetta, jolle on myönnetty rakennuslupa, ts. kiinteistöä 740-20-13-9 ja määrää alaa sen pohjoispuolella.

Hulevesisuunnitelma on erillisenä liitteenä.

Pohjavesi

Suunnittelualueella, tai sen lähistöllä ei esiinny talousvesiottoon käytettävää pohjavettä. Lähin pohjavesialue (Lähteellä, II – luokka) sijaitsee noin 3 km suunnittelualueesta koilliseen.

2.2.7 Topografia ja maanpinta

Kaavamuuotosalue on pääosin tasaista asfalttikenttää tasossa +83,7-+84,4.

Luoteisreunalla rinne laskeutuu pari metriä. Valtatien pinta on alueen kohdalla tasossa +82,8.

Katuliittymän kohdalla Mertajärventie on kaavamuuotosaluetta alempana. Kiertoliittymässä tienpinta on tasossa +81,0.

Korkeusjärjestelmä on pohjakartoissa NN.

2.2.8 Maa- ja kallioperä

Maanpinta on kokonaan muokattua.

Maaperän pilaantuneisuus; katso; 2.3 - suoritettut selvitykset

2.2.9 Luonnonolot ja kasvillisuus

Kaavamuuotosalue on kokonaan voimakkaasti muokattua ja rakennettua, pääosin asfalttikenttää.

2.2.10 Kulttuuriarvot

Alueen rakennuksilla ei ole merkittävää rakennus- tai kulttuurihistoriallista arvoa.

Kaavamuuotosalueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole todettu, eikä ole syytä olettaa olevan muinaisjäänteitä. Kaavamuuotosalue on kokonaan voimakkaasti muokattua ja rakennettua, pääosin asfalttikenttää.

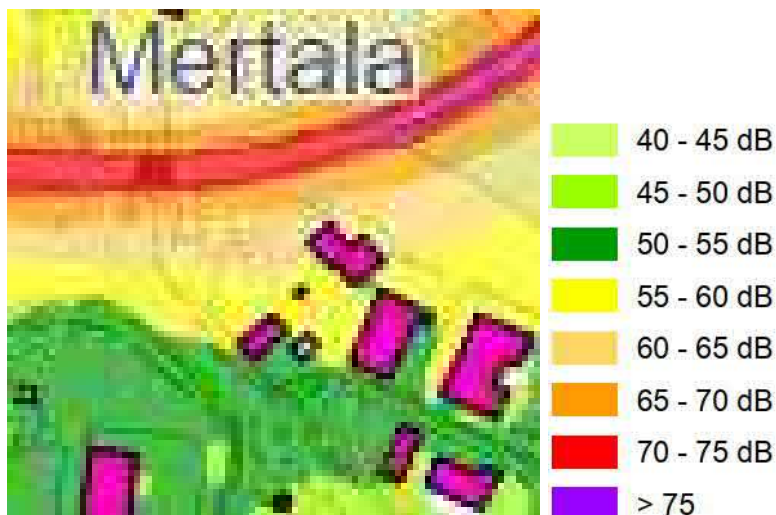
2.2.11 Häiriö- ja riskitekijät

Valtatien keskimääräinen vuorokauden liikennemäärä on kaavamuuotosalueen kohdalla hieman yli 10000 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Liikennevirasto on teettänyt valtatielle meluselvityksen vuonna 2017.



Selvityksen mukaan uuden liikerakennuksen pohjoisjulkisivu tulisi sijoittumaan 65-70 dB (L_{den}) melualueelle. Päiväajan keskiäänitasoksi (L_{Aeq}) muutettuna arvot ovat noin 2-5 dB pienemmät.



Kartassa päivä-ilta-yömelutaso eli vuorokausimelutaso L_{den} . Laskentakorkeus 4 m.

Maaperän pilaantuneisuus; katso; 2.3 - suoritettut selvitykset.

2.2.12

Kiinteistöjako ja maanomistus

Kaavamuutosalueella kiinteistörekisteriä ylläpitää Savonlinnan kaupunki.

Maanomistus:

Kiinteistönnumero:

- 740-20-13-3	47	m ²	kaupunki
- 740-20-13-5	143	m ²	kaupunki
- 740-20-13-7	27	m ²	Osuuskauppa Suur-Savo
- 740-20-13-9	6114	m ²	Osuuskauppa Suur-Savo
- 740-20-13-10	2700	m ²	Osuuskauppa Suur-Savo
- 740-20-13-11	6272	m ²	Osuuskauppa Suur-Savo

Määräala:

- 740-518-10-1M501	3834 m ²	Osuuskauppa Suur-Savo
--------------------	---------------------	-----------------------

Määräala on myyty teknisen lautakunnan päätöksellä 24.03.2020 § 69. Kauppakirjassa on purkava ehto: Mikäli valmisteilla oleva rakennushanke ei saa poikkeamislupaa tai jos alueen asemakaavamuutosta ei ole lainvoimaisesti vahvistettu 31.12.2023 mennessä, ostajalla on oikeus purkaa kauppa.

Osuuskauppa Suur-Savo on ostanut kiinteistön 740-20-13-10 syksyllä 2020.

Muutosaluetta rajaavan kiinteistön 740-518-10-1 omistaa kaupunki.

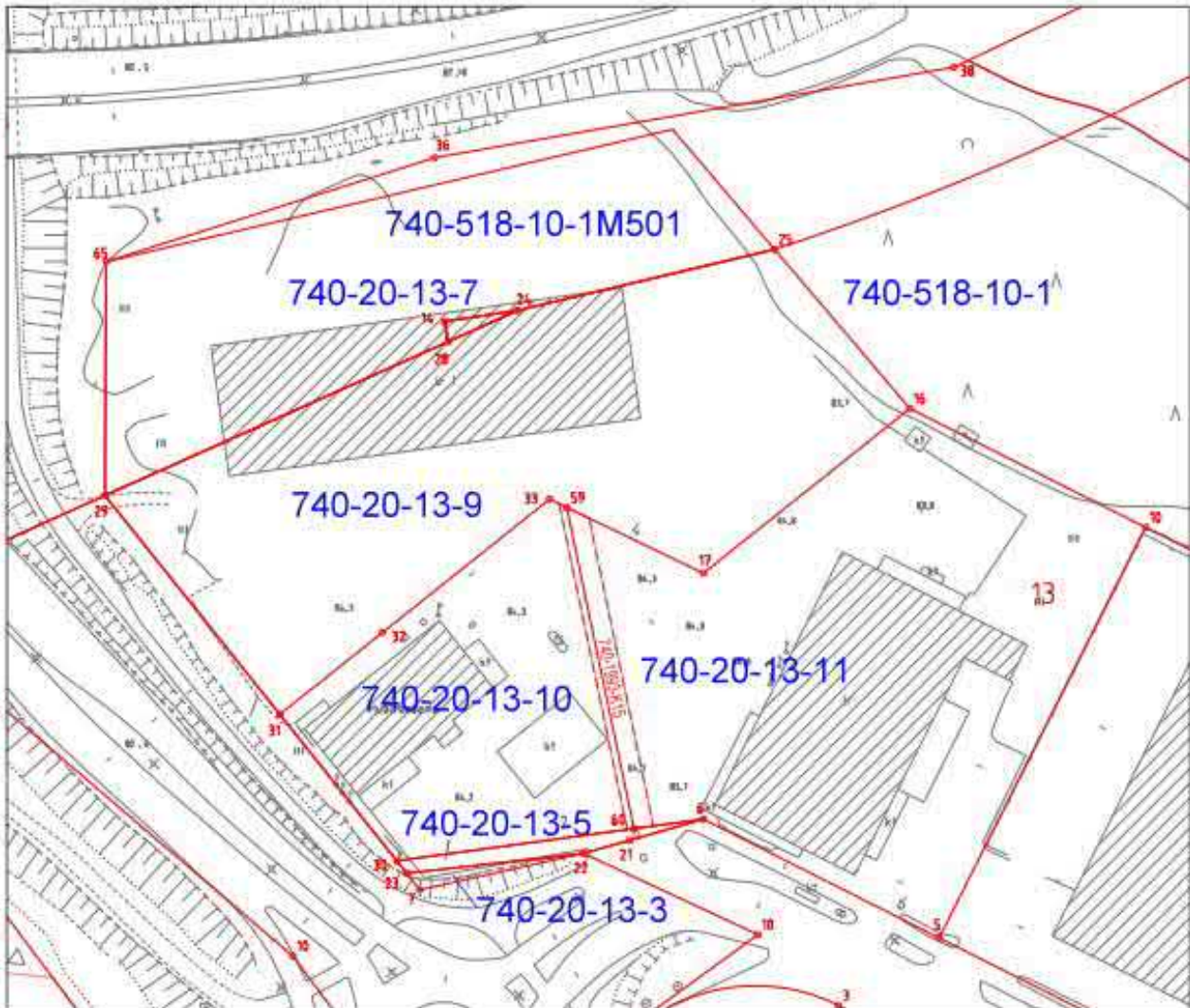


Rasitteet, käyttöoikeudet, käyttörajoitukset:

Tieoikeus (740-1993-K15)

- Rekisteröintipvm: 27.9.2008
- Oikeutetut: 740-20-13-9
- Rasitetut: 740-20-13-10, 740-20-13-11

Kiinteistöillä ei ole osuuksia yhteisiin alueisiin tai erityisiin etuuksiin.



Ote kiinteistöjakokartasta. Tilanne syksy 2020.

2.3 Suoritetut selvitykset

Maaperän ympäristötekniinen tutkimus

Osuuskauppa Suur-Savon toimeksiannosta Ramboll Finland Oy on suorittanut maaperän ympäristötekniisen tutkimuksen maaliskuussa 2020. Tarkoituksena oli selvittää, onko tontilla harjoitetusta liiketoiminnasta aiheutunut maaperän pilaantumista.

Tutkimus keskitettiin syksyllä 2020 puretun liikerakennuksen ympärille. Rakennuksen lähiympäristöstä otettiin kairaamalla maanäyttei-



tä yhteensä seitsemästä tutkimuspisteestä, joista kaksi maanalais-
ten lämmitysöljysäiliöiden läheisyydestä.

Tutkimuksessa ei havaittu viitteitä maaperän pilaantumisesta ras-
kasmetalleilla tai bensiini- ja öljyhiilivedyillä (>C5-C40).

Tutkimuksia ei voitu kohdentaa maanalaisten polttoöljysäiliöiden
alapuolelle. Selvityksessä esitetään, että mikäli säiliöt poistetaan
maaperästä, alapuolisen maan pilaantuneisuus tulee selvittää ym-
päristöteknisin tutkimuksin.

Nykyisen polttoaineenjakelupisteen aluetta ei ole tutkittu. Käynnissä
olevan rakennushankeen yhteydessä alueeseen ei kajota.

2.4 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Savonlinnan kaupungin teknisen viraston
mittaus- ja kartastoyksikön toimesta. Pohjakartta täyttää maankäyt-
tö- ja rakennuslain 54 a §:n vaatimukset.

Korkeusjärjestelmä on pohjakartoissa NN. Selostuksessa käytetään
NN-korkeusjärjestelmän mukaisia korkolukemia, jos ei toisin maini-
ta.

2.5 Muu suunnittelu ja päätökset

2.5.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Voimassa olevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tul-
leet voimaan 1. huhtikuuta 2018.

Maakunnan suunnittelussa ja muussa alueiden käytön suunnitte-
lussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden
huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

2.5.2 Kaavatilanne

1.1.1.1. Maakuntakaava

Etelä-Savossa on tällä hetkellä 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 maakuntavaltuus-
ton päätöksellä.

Näistä 1. ja 2. vaihemaakuntakaavassa ei ole merkintöjä kaava-
muutosalueelle.



Ote maakuntakaavayhdistelmästä.

Merkinnät ja määräykset:



A
16.1 Savonlinna
TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE
maakuntakeskukset ja seutukeskukset.

Aluevarausmerkinnällä osoitetaan maakuntakeskuksen ja seutukeskusten taajamatoimintojen alueet. Kohdemarkinnällä 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 kestäväan 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 konsultointivyohteen



yksityiskohtaiseen suunnitteluun on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen, kuten asuinalueiden, vilkkaiden liikenneväylien, yleisölle tarkoitettujen kokoontumistilojen ja sairaaloiden sijoittumista vyöhykkeen sisälle on kaavaa laadittaessa pyydettävä kunnan palo- ja pelastusviranomaisen ja tarvittaessa TUKES:n lausunto.

vt 16.150

Juva-Parikkala

vt / vt/rt / kt VALTATIE / RUNKOTIE / KANTATIE

Merkinnällä vt osoitetaan valtateinä valtakunnallista ja maakuntien välistä pitkämatkaista liikennettä välittäviä maanteitä. Valtateistä osoitetaan merkinnällä vt/rt omana alaryhmänään keskeisiä valtakunnallisesti merkittäviä valtateitä. Näistä korkealuokkaisista valtateistä käytetään nimitystä runkotie. Merkinnällä kt osoitetaan kantateinä niitä valtateitä täydentäviä, maakuntia palvelevia maanteitä, jotka yhdistävät kaupunkitason keskuksia tärkeimpiin liikennesuuntiin. Merkintään liittyy MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

Suunnittelumääräys

Teillä tulee varautua kevytväyläjärjestelyihin taajamien ja kylämäisen asutuksen kohdalla. Väylän ja sen lähialueiden suunnittelussa tulee huomioida melun vaikutukset alueiden käyttöön.

Suunnittelumääräys koskien runkoteitä (vt/rt)

Maankäytön suunnittelussa tulee varautua siihen, että väylälle pääsy tapahtuu eritasoliittymien kautta ja paikalliselle sekä kevyelle liikenteelle on osoitettu erillinen väylä.

yt 16.152

Moinsalmi

YHDYSTIE / KATU

Yhdysteinä osoitetaan merkittäviä kyläverkoston tai kuntien yhteistoiminnan kannalta tärkeitä teitä ja katuja. Merkintään liittyy MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.



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.



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.



km 16.41

Vähittäiskaupan suuryksikkö
Nojanmaa.

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 suuryksiköjä.

Aluetta kehitettäessä ja suuryksiköjä 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.

Kohdekohtaiset erityismääräykset

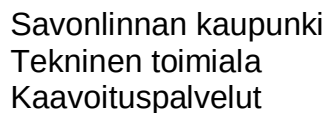
Nojanmaa km 16.41:

Vähittäiskaupan yhteenlaskettu enimmäiskerrosala alueella on 100 000 k-m².

Koko maakuntaa koskevia määräyksiä ja kehittämisperiaatteita:

Seudullisesti merkittävää vähittäiskauppaa suunniteltaessa on edistettävä toimivan kilpailun kehittymistä. Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajaksi Etelä-Savossa määritellään 3000 k-m² lukuun ottamatta seuraavia alueita:

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



Keskustaajaman yleiskaava 2000

Ote yleiskaavasta.

Merkinnät voimassa olevassa yleiskaavassa asemakaavamuutos-
alueella ja välittömässä läheisyydessä:



Alue varataan liike-, toimisto- ja palvelutiloille, keskustaan soveltuvalle asumiselle, keskustaan soveltuvalle ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle työpaikkatoiminnoille, näihin liittyville liikenne-, pysäköinti-, tori-, aukio- ja virkistysalueille sekä yhdyskuntateknisen huollon tiloille.



Liittyminen tiehen on sallittu vain kaavakartassa merkityssä kohdassa.



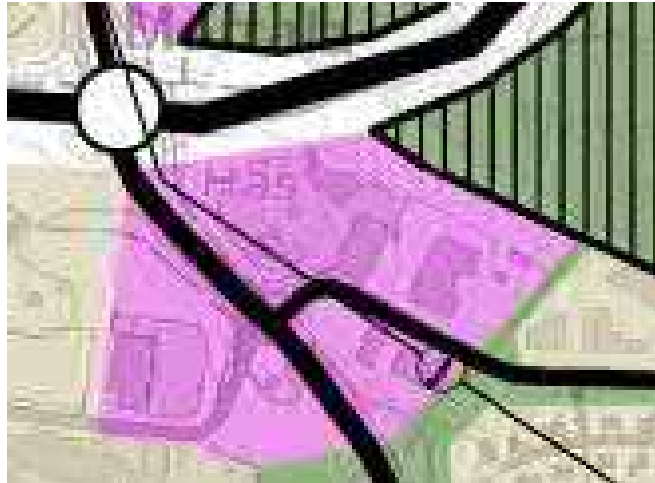
Mertajärven rannat on osoitettu Lähivirkistysalueeksi (VL)

Valtatien suunnittelutilanne, katso; 2.5.8 – Aluetta koskevat hankkeet.



Uusi strateginen yleiskaava

Uusi strateginen yleiskaava Savonlinnaan on valmisteilla 2020. Yleiskaavaaluonnos oli nähtävänä 17.12.2019 – 17.2.2020. Kaava on tarkoitus laatia oikeusvaikutteisena.



Ote valmisteilla olevasta yleiskaavasta.



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.



Johto tai linja.

Ympyrään on merkitty johdon tai linjan tyyppiä kuvaava kirjain- tai muu tunnus. Päävesijohto ja runkoviemäri (v,j).

Linjaukset on suunniteltava siten, että ne aiheuttavat mahdollisimman vähän haittaa ympäristölle.

Päävesijohdon ja runkoviemärin linjaus ei koske asemakaavamuu-
tosaluetta.



Valtatie 14.

Valtatien kehittämisessä on otettava huomioon sen liikenteellinen merkitys muuna päätieverkkona, liikenneturvallisuus eri käyttäjärhyhmille, ympäristövaikutukset ja maisemalliset vaikutukset. Maankäytön suunnittelussa on otettava huomioon, että väylälle pääsy ohjataan pääliittymien kautta ja tehtävä valtatien liikennealueelle riittävät tilavaraukset sekä selvitettävä melu ja tärinähaitat sekä niiden vaikutukset rakentamiseen.



Seututie/pääkatu.

Liikenneturvallisuuden kehittäminen ja liikenteen sujuvuus on otettava huomioon.



Eritasoliittymä.

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

Varaus eritasoliittymälle on tarkoitus poistaa yleiskaavasta ehdotusvaiheessa. Valtatien suunnittelutilanne, katso; 2.5.8 – Aluetta koskevat hankkeet.

Mertajärvi ja sen rannat on osoitettu viheralueeksi (vihreä) ja alueeksi, jolla on säilytettäviä ympäristöarvoja (vinoviivoitus).

Asemakaavamuutosaluetta koskevia yleisiä määräyksiä;

Strateginen yleiskaava on maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 42 §:n tarkoittama oikeusvaikutteinen yleiskaava. Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

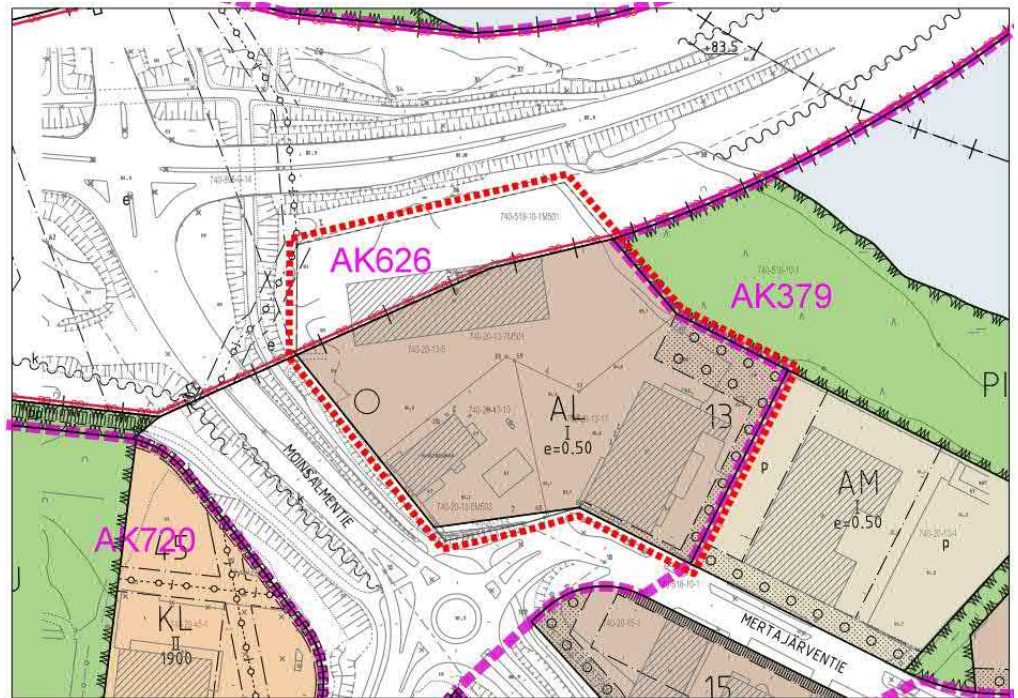
Yleiskaavamerkinnoillä osoitetaan alueiden pääasiallinen käyttötarkoitus. Alueisiin voi sisältyä myös alueen pääasiallisille toiminnoille tarpeellisia yksityisiä ja julkisia palveluita, sisäisiä liikenneväyliä ja liikennealueita, viheralueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita.



1.1.1.3. Asemakaava

Asemakaavamuutosalueella voimassa oleva asemakaava:

- AK626 14.07.1995



Ote ajantasa-asemakaavasta. Punainen pisteviiva on kolme metriä kaavamuutosalueen rajan ulkopuolella.

Lila katkoviiva=voimassa olevan asemakaavan raja.

Kaavamerkintöjä asemakaavassa AK626:



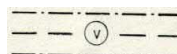
Asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialue.



Kauttakulku- tai sisääntulotie suoja- ja näkemäalueineen.



Puilla istutettava alueen osa.



*Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
j=viemäri.*

AL-korttelinosassa kerrosluku on I ja tehokkuusluku e=0,50.



YLEISET MÄÄRÄYKSET:

ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUEELLA (AL)

saadaan tontille rakentaa liikkeenhoidon ja huoltotoiminnan kan-
nalta välttämättömät asunnot, kuitenkin enintään kaksi (2).

Kortteliin 92 saadaan rakentaa elintarvikkeiden myyntiin tar-
koitettua kerrosalaa enintään 500 ka-m².

Kortteliin 84 ei saa rakentaa elintarvikkeiden myyntiin tarkoi-
tettua kerrosalaa.

Korttelialueilla on olemassa olevaa kasvillisuutta suojeltava ja
säilytettävä. Istutettavaksi merkityt tai muutoin rakentamatto-
mat tontinosat on istutettava ja rakennettava samanaikaisesti
rakennusten kanssa.

AUTOPAIKKOJA ON VARATTAVA VÄHINTÄÄN SEURAAVASTI:

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueella (AL)

1 autopaikka/huoneisto

1 autopaikka/60 m² liikekerrosalaa.

Asemakaavamuutosalue rajoittuu asemakaavaan AK379.



Istutettava puistoalue.

2.5.3

Suojelutilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa, yleiskaavassa tai maakunta-
kaavassa ei ole kaavamuutosalueelle suojelumääräyksiä.

Luonnosvaiheessa olevassa strategisessa yleiskaavassa Mertajärvi
ja sen rannat on osoitettu alueeksi, jolla säilytettäviä ympäristöarvo-
ja.

2.5.4

Rakennusjärjestys

Savonlinnan rakennusjärjestys on hyväksytty 3.9.2018 ja astui voi-
maan 16.10.2018.

2.5.5

Ympäristönsuojelumääräykset

Savonlinnassa ovat voimassa 14.3.2016 päivitetyt ympäristönsuo-
jelumääräykset.

2.5.6

Jätehuoltomääräykset

Savonlinnassa on voimassa alueellisen jätelautakunnan
27.11.2013 hyväksymät jätehuoltomääräykset.

2.5.7

Rakennuskiellot

Kaavamuutosalueella ei ole rakennuskieltoa.



2.5.8

Aluetta koskevat hankkeet

Osuuskauppa Suur-Savon hankkeet

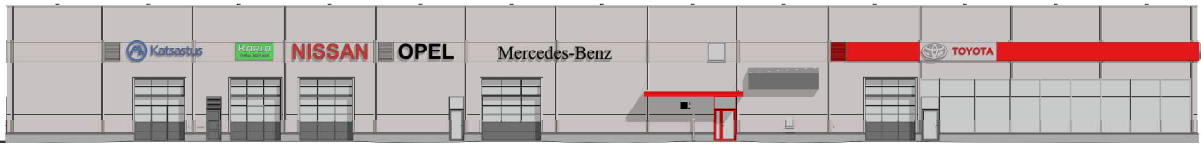
Aloitteentekijällä, Osuuskauppa Suur-Savolla on alueella toimiva S-market Mertala sekä kiinteistökaupan esisopimuksella hankittu huoltoasema. Alueen pohjoisreunasta on lokakuussa 2020 purettu liikerakennus.

Osuuskauppa Suur-Savolle on myönnetty syyskuussa 2020 poikkeamislupa ja rakennuslupa uuden liikerakennuksen rakentamiseksi alueen pohjoisosaan. Uuteen liikerakennukseen tulee sijoittumaan mm. autokauppa, korjaamo ja katsastusasema. Rakennuksen laajuus tulee olemaan 2176 k-m².

Osuuskauppa Suur-Savon tavoitteena on kehittää jatkossa myös huoltoasematoimintaa.

Päätöksiä;

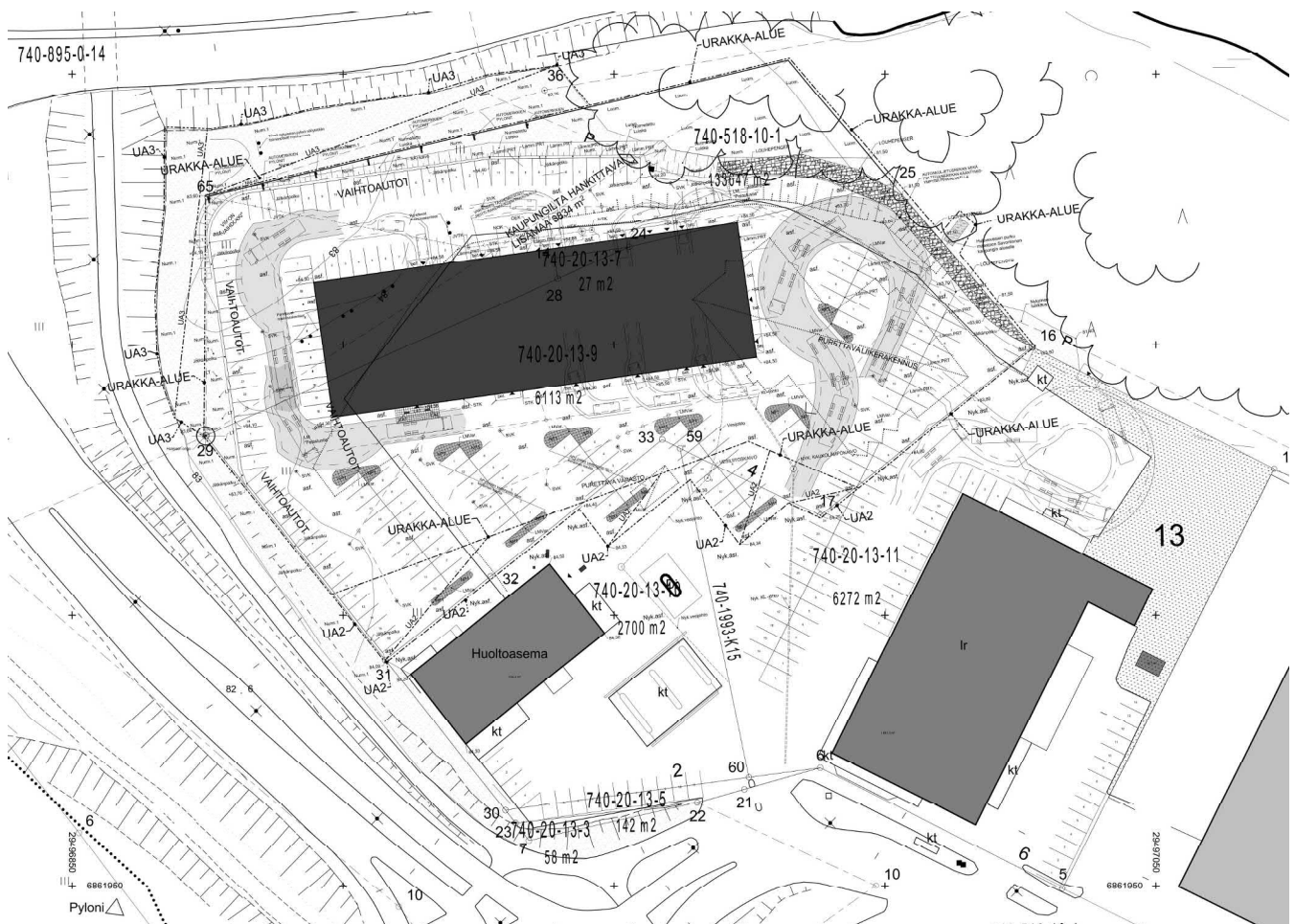
- Kaavatyö on käynnistetty kaupunginhallituksen kaavoituspäätöksellä kaavoituskatsauksen 2020 hyväksymisen yhteydessä 16.3.2020 § 81.
- Kaavoitussopimus; Kaupunki ja Osuuskauppa Suur-Savo, allekirjoitettu 3.3.2020.
- Kaavoitussopimuksen hyväksymispäätös; kaavoituspäällikkö, 17.03.2020 § 3.
- Kaupunki on myynyt Osuuskauppa Suur-Savolle Määräalan 740-518-10-1M5001. Tekninen lautakunta hyväksyi kaupan 24.03.2020 § 69. Kauppakirjan allekirjoituspäivä 24.4.2020. Kauppakirjassa on purkava ehto: Mikäli valmisteilla oleva rakennushanke ei saa poikkeamislupaa tai jos alueen asemakaavamuutosta ei ole lainvoimaisesti vahvistettu 31.12.2023 mennessä, ostajalla on oikeus purkaa kauppa.
- Rakennustarkastajan päätös 18.5.2020 § 162; purkamislupa. Liikerakennuksen purkaminen 916 m².
- Osuuskauppa Suur-Savo hakee poikkeamislupaa asemaavasta. Hakemus on jätetty 15.06.2020. Lupaa haetaan, koska uusi rakennus ylittää nykyisen asemakaavan rajan.
- Ympäristöpäällikön päätös 27.08.2020 § 247; vapautus velvollisuudesta liittää kiinteistö yhteiskunnan vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriin laitoksen toiminta-alueella.
- Kaavoituspäällikön päätös 1.9.2020 § 25; poikkeamislupa voimassa olevasta asemakaavasta. Päätöksestä ei tullut valituksia.
- Rakennuslupa uuden rakennuksen (liikerakennus, autokorjaamo ja myymälä) rakentamiseksi. Rakennuslautakunnan päätös 30.9.2020 § 167. Annettu 6.10.2020. Lainvoimainen 6.10.2020.



Uuden liikerakennuksen julkisivu pohjoiseen valtatielle. Rakennuslupa-aineistoa.



Uusi liikerakennus luoteesta, valtatie ja Moinsalmentien risteuksen suunnasta katsottuna. Rakennuslupahakemuksen aineistoa, arkkitehdin laatima havainnekuva.



Ote asemapiirustuksesta, rakennuslupahakemuksen aineistoa.

Suunnitelmat valtatie 14:n kehittämiseksi

Maakuntakaavassa ja yleiskaavassa on merkitty eritasoristeysva-
raus valtatie14:n Mertalan risteykseen.

Kaavaprosessista ja valtatien eritasoliittymävarauksen luopumisen perusteluista ja periaatteista on käyty keskustelua ennakkoon Pohjois-Savon ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueen ja Väyläviraston kanssa jo syksyllä 2019.

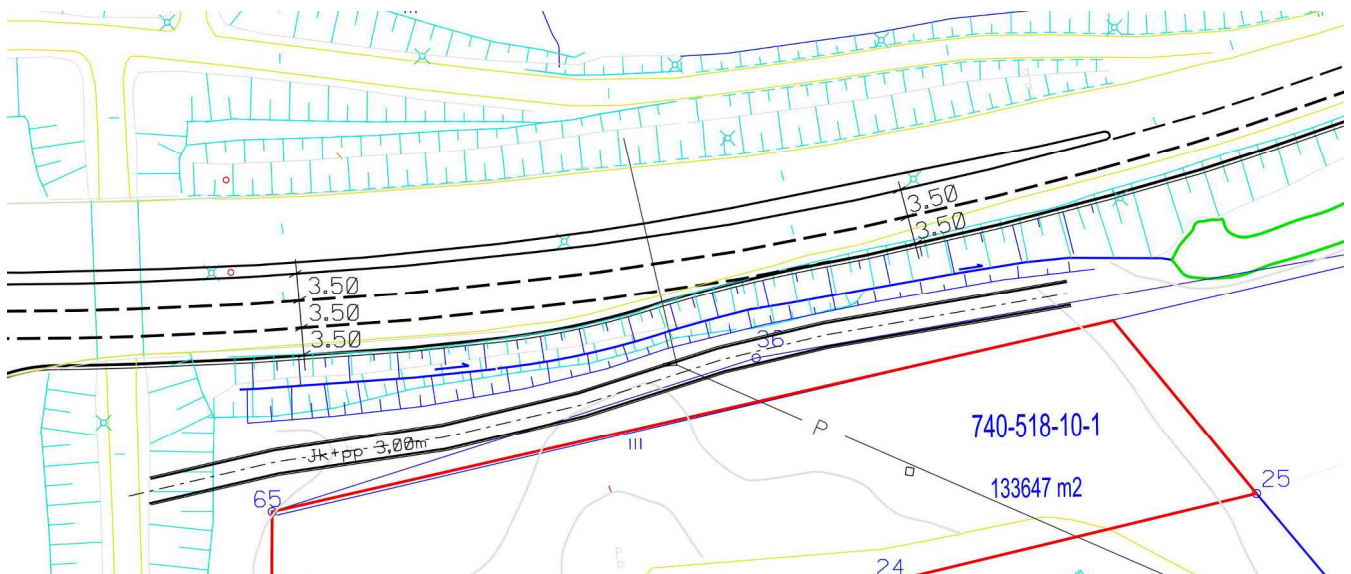
Pohjois-Savon ELY-keskus on yhteistyössä Savonlinnan kaupungin kanssa teettänyt vuonna 2019 Valtatien 14 Juva-Parikkala kehittämisselvityksen. Selvityksessä infratarpeeksi esitetään Mertalan risteyksen parantaminen valo-ohjattuna tasoliittymänä sekä valtatie 14 nelikaistaistaminen välillä Mertala-Nojanmaa. Eritasoliittymä on siis vaihtoehtona poistettu.

Asemakaavamuutoksessa korttelialuetta on tarkoitus laajentaa maantieteelle nykyisen maanomistustilanteen mukaisesti.

Asemakaavamuutos ei estä risteyksen parantamistoimenpiteitä. Uudessa tilanteessa korttelialueen raja on noin 25 metriä valtatie keskiviivasta. Maantiealueelle mahtuu kaksi uutta ajokaistaa, uusi kevyen liikenteen väylä ja kuivatusoja.

Vaihtoehtoisesti alueelle mahtuisi kertoliittymä.

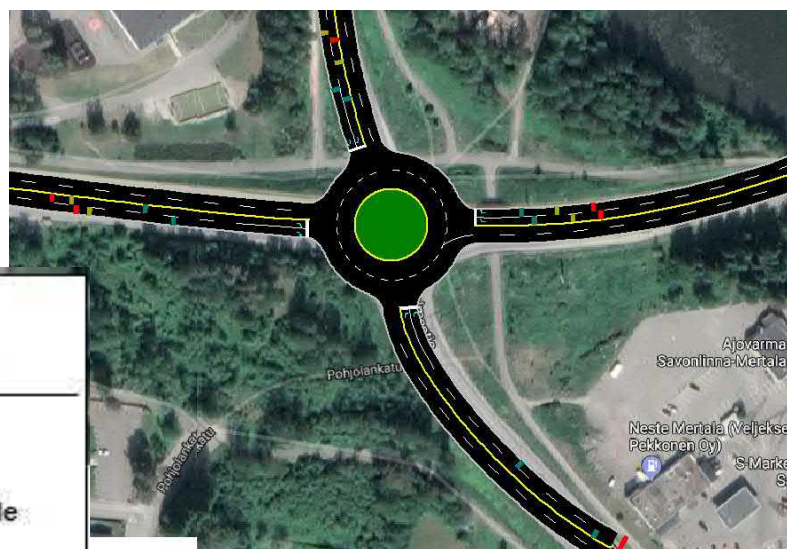
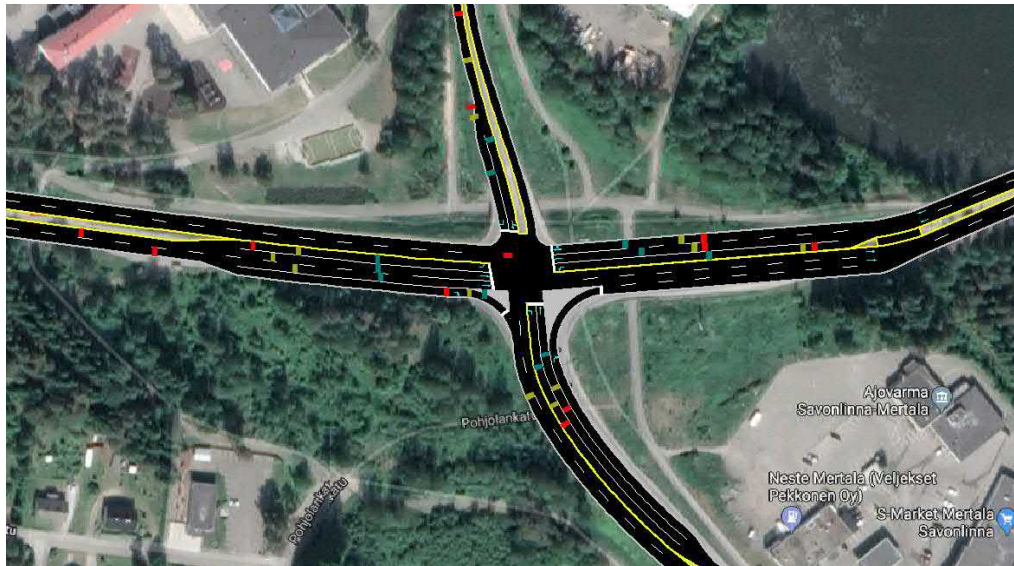
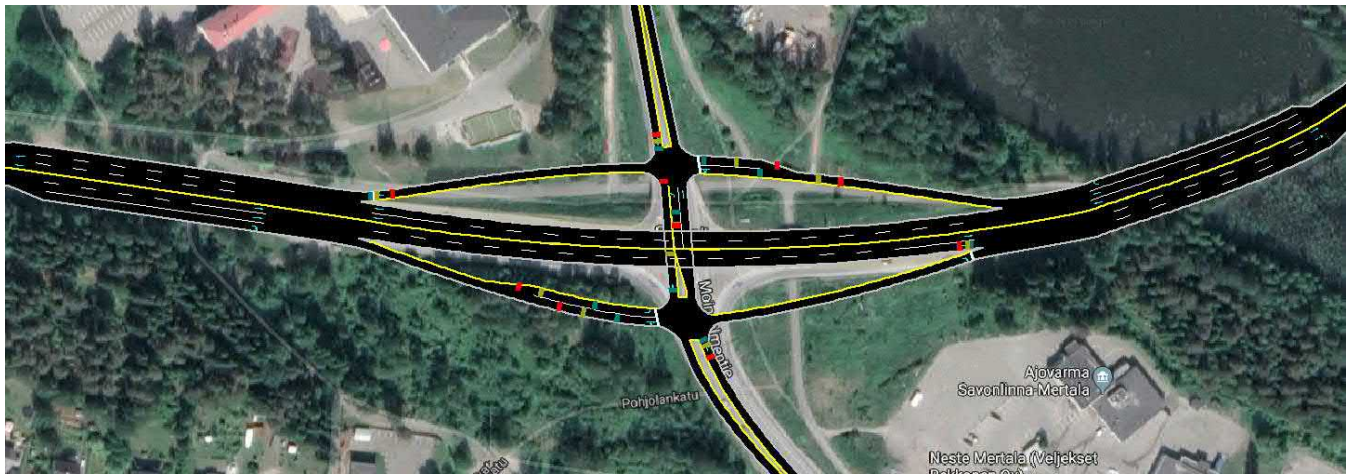
Eritasoliittymän sijoittaminen alueelle ei ole asemakaavamuutoksen jälkeen mahdollista.



Luonnos liikennealueen muutoksesta. Laatinut: Savonlinnan kaupungin tekninen toimiala 2020.



Otteita risteykseen laadittujen vaihtoehtojen simulaatioista ja jononpituudet eri liikennetilanteissa.



Queue Lengths All Intervals	
Color	Queue Type
	Average
	95th Percentile
	Max Observed



3 VIREILLETULO JA VUOROVAIKUTUS

3.1 Asemakaavan vireilletulo

Kaavatyö on käynnistetty kaupunginhallituksen kaavoituspäätöksellä kaavoituskatsauksen 2020 hyväksymisen yhteydessä 16.3.2020 § 81.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutoksen vaikutukset ovat vähäiset, joten maankäyttö- ja rakennuslain 63 § mukaista osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ei laadita.

3.2 Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluvaiheessa kaavaluonnosta on täydennetty ja korjattu tarpeen mukaan.

Kaavaluonnos asetettiin nähtäville kaavoituspäällikön päätöksellä. Asemakaavaluonnos, selostus ja muu valmisteluaineisto oli yleisesti nähtävänä 28.08.-28.9.2020.

Luonnoksesta pyydettiin lausunnot ja lähinaapureille tiedotettiin hankkeesta. Nähtävillä olosta tiedotettiin Itä-Savo lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja nettisivulla. Kunnan jäsenillä ja osallisilla oli tilaisuus esittää mielipiteensä asiasta.

Asemakaavaluonnoksesta saapui kymmenen lausuntoa. Mielipiteitä ei saapunut. Saapuneet lausunnot ja niihin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä ehdotusvaiheessa.

3.3 Ehdotusvaihe

Kaavaluonnosta on korjattu saatu palaute huomioiden kaavaehdotukseksi;

- Tonttijako on muutettu; yksi korttelialueen laajuinen tontti on tarkoituksenmukaisempi. Tulevassa tilanteessa alueella on yksi omistaja.
- Tonttijaon muutoksesta johtuen johdoille (kaukolämpö) varattu alueen osa sekä ajoyhteys-merkinnät on poistettu tarpeettomina.
- Hulevesiä koskevia määräyksiä on yhdenmukaistettu ympäristöviranomaisen myöntämän poikkeamisluvan kanssa.

Kaavoituspäällikön päätöksellä kaavaehdotus, selostus ja muu aineisto asetettiin nähtäville ajalle 13.11.-14.12.2020. Ehdotuksesta pyydettiin lausunnot. Kunnan jäsenillä ja osallisilla oli tilaisuus esittää mielipiteensä asiassa (muistutus). Nähtävillä olosta tiedotettiin Itä-Savo lehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla ja nettisivulla.

Asemakaavaehdotuksesta saapui kahdeksan lausuntoa. Mielipiteitä ei saapunut.



Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa. Saapuneet lausunnot ja niihin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä hyväksymisvaiheessa. Asemakaavaehdotusta ei ole nähtävillä olon jälkeen muutettu.

3.4 Hyväksymisvaihe

Tekninen lautakunta esittää asemakaavaehdotuksen hyväksymistä kaupunginhallitukselle.

Kaupunginhallitus hyväksyy asemakaavan. Savonlinnan kaupungin hallintosäännön 3 luvun kohdan 1 mukaan kaupunginhallitus voi päättää asemakaavan muutoksen hyväksymisestä tapauksissa, joissa muutosta ei ole pidettävä vaikutukseltaan merkittävänä.

Kaupunginhallituksen 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.

Muutoksenhakua valtuuston hyväksymispäätöksestä voi hakea Itä-Suomen hallinto-oikeudesta 30 vuorokauden kuluessa siten, kuin kuntalaissa säädetään.

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

3.5 Voimaantulo

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

3.6 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Esimerkiksi;

- Maanomistajat, vuokralaiset, naapurit ja kaupungin asukkaat.
- Kaupungin viranomaiset ja hallintokunnat: mm. ympäristö- ja rakennusvalvonta, Savonlinnan Vesi, kunnallistekniset palvelut, siivistystoimi, terveydensuojelu, paloviranomainen
- Alueelliset viranomaiset: mm. Etelä-Savon ELY, Pohjois-Savon ELY (liikenneväylät), Etelä-Savon maakuntaliitto, Museovirasto, Savonlinnan maakuntamuseo.
- Yhdyskuntatekniikka: mm. BLC Oy, Järvi-Suomen Energia Oy, Elisa Oy, Telia Finland Oy



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

3.7 Yhteystiedot

Kaupungin kuulutukset:

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

Nähtävänäoloaikoina materiaali on tarkasteltavissa ja ladattavissa:

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

Nähtävänäoloaikoina kaavaluonnoksesta/ehdostuksesta on mahdollisuus antaa palautetta sähköpostilla osoitteeseen;

kaavoitus@savonlinna.fi

tai kirjeellä;

Savonlinnan kaupunki
Kaavoituspalvelut
Olavinkatu 27
57130 Savonlinna

Kaavan laatijan yhteystiedot:

Pasi Heikkinen
asemakaava-arkkitehti
pasi.heikkinen@savonlinna.fi
puh: 044 417 4666
Olavinkatu 27
57130 Savonlinna



4 KAAVARATKAISU, SEN PERUSTELUT JA VAIKUTUKSET

4.1 Kaavaratkaisu

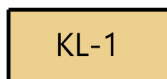
Kaavamerkinnot käyvät ilmi asemakaavakartasta.

Kaavamuutoksella mahdollistetaan uuden liikerakennuksen rakentaminen. Rakennukseen tulee sijoittumaan mm. autokauppa, korjaamo ja katsastusasema. Uusi liikerakennus ja sen piha sijoittuvat osin nykyiselle maantiealueelle (LV), joten alueelle tarvitaan kaavamuutos.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 1,9 ha.

4.2 Rakennuskorttelit

Korttelialueen käyttötarkoitus;



Liikerakennusten korttelilue, jolle saa sijoittaa moottoriajoneuvojen huoltoaseman ja polttoaineen jakeluaseman.

4.3 Tonttijako

Korttelialueesta muodostetaan yksi tontti.

Tonttijako on sitova.

4.4 Rakentaminen

Kerrosluku nostetaan yhdestä kahteen.

Tehokkuusluku pysyy kortteliosassa samana kuin voimassa olevassa kaavassa; $e=0,5$.

Uudessa tilanteessa korttelialueen pinta-ala on 19146 m².

Siten rakennusoikeutta on uudessa tilanteessa 9573 k-m².

Nykytilanteessa rakennuskorttelin pinta-ala on 15085 m². Tehokkuusluku $e=0,5$, joten rakennusoikeutta on 7543 k-m². Rakennuskortteli siis laajenee 4061 m² ja rakennusoikeutta tulee lisää 2031 k-m².

Asemakaavan mitoitukset esitetään myös hyväksymisvaiheessa selostuksen liitteenä olevassa asemakaavan seurantalomakkeessa.

Rakennettu tilanne uuden liikerakennuksen valmistuessa (k-m²):

huoltoasema	550
myymälä rak. (S-market)	1811
talousrakennus	12
uusi liikerakennus	2176
yhteensä	4549



4.5 Liikenne ja pysäköinti

Kaavamääräys:

*Pysäköintipaikkoja on varattava vähintään
1 ap / 60 k-m²*

Jos sallittu rakennusoikeus käytettäisiin täysimääräisesti, alueelle tulisi järjestää 160 autopaikkaa. Autokaupan rakennuslupahakemuksen pääpiirustuksissa alueelle on merkitty noin 250 autopaikkaa.

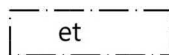
Länsirajalle merkitään liittymäkielto. Siten katuliittymä Mertajärvenkadulle tulee pysymään nykyisellään.

Alueelle suunnitellun autokaupan liikenteen tuotos on suuruusluokkaa 20 ajon./h eli varsin vähäinen suhteessa muihin tie- ja katuverkon liikennemääriin. Liikennemäärän kasvu ei siten aiheuta ongelmia.

Valtatiehen liittyvät suunnitelmat, katso; 2.5.8 – Aluetta koskevat hankkeet.

4.6 Yhdyskuntatekninen verkosto

Alueen koillisrajalla sijaitsevalle muuntamolle merkitään:



Yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattu alueen osa.

4.7 Maisema- ja kaupunkikuva

Kaavamuutosalue on näkyvällä paikalla valtatievarressa.

Muutosalue on jo rakennettu. Yksi liikerakennus alueen pohjoisosasta on purettu lokakuussa 2020.

Kaavamuutos mahdollistaa uuden liikerakennuksen rakentamisen lähemmäksi valtatietä. Kohdassa on nyt asfalttikenttää, ruohikkoa ja mainostauluja.

Uusi rakennus tulee olemaan nykyisiä rakennuksia näkyvämmällä paikalla. Rakennuksen pohjoispuolelle on tarkoitus sijoittaa autopaikkoja.

Yleinen määräys;

Alueen yleisilmeen tulee olla huoliteltu ja selkeä erityisesti valtatievarren suunnasta tarkasteltuna.

Aluetta ei saa käyttää ulko-varastointiin.

Määräys ei koske pysäköityjä tai myytäviä autoja.

Katso; 2.5.8 - Aluetta koskevat hankkeet.



4.8 Luonnonympäristö

Kaavamuutosalueella ei ole suojeluarvoiltaan merkittävää luonnonympäristöä.

4.9 Nimistö

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta nimistöön.
Kaupunginosan raja siirtyy korttelin rajan siirtyessä.

4.10 Haitallisten ympäristövaikutusten torjunta

Asemakaavasta ei aiheudu merkittäviä uusia haitallisia ympäristövaikutuksia.

Alueen läheisyydessä ei ole melulle herkkiä toimintoja.

Alueelle sijoittuvia toimintoja koskevat ympäristönsuojelumääräykset ja jätehuoltomääräykset ja sekä ao. lait ja asetukset.

Liikennevirasto on teettänyt valtatielle meluselvityksen vuonna 2017. Selvityksen mukaan uuden liikerakennuksen pohjoisjulkisivu tulisi sijoittumaan 65-70 dB (Lden) melualueelle. Päiväajan keskiäänitasoksi (LAeq) muutettuna arvot ovat noin 2-5 dB pienemmät.

Liike- ja toimistohuoneissa sovelletaan päiväohjearvoa 45 dB, joka saavutetaan tavanomaisilla seinärakenteilla. Siten kaava ei ole syytä lisätä melua koskevia määräyksiä.

Lähialueella hulevedet johdetaan avo-ojia pitkin. Hulevesiviemärröintiä läheisyydessä ei ole. Kaavamuutosalueen hulevedet on tarkoitus johtaa viereiselle virkistysalueelle. Koska korttelialueelle saa sijoittaa moottoriajoneuvojen huoltoaseman ja polttoaineen jakeluaseman, yleisissä määräyksissä määrätään hulevesistä;

Hulevesistä ei saa aiheutua maaperän tai vesistön pilaantumisvaaraa.

Hulevedet tulee koota keskitetysti liikennealueilta ja päälystetyiltä pinnoilta ja johtaa hulevesiviemäriin tai, kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen luvalla, imeyttää maaperään.

Hulevedet tulee kerätä normaalia suuremman öljyvuotoriskin alueilta kaivoihin, joissa on hiekanerotin ja öljynerotin.

Mikäli käsitelty hulevedet imeytetään maaperään, öljynerottimen luokan tulee olla I.

Ennen käsiteltyjen hulevesien johtamista tontilta, hulevesiviemäri on varustettava näytteenotto- ja sulkuventtiilikaivolla.



Rakennuslupakäsittelyn yhteydessä alueelle tulee esittää hulevesisuunnitelma.

Alueella on toiminut polttoaineen jakelu- ja korjaamotoimintaa vuosikymmeniä.

Yleinen määräys;

Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantuneet alueet on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä siten, että puhdistustaso vastaa paikalle sijoitettavan toiminnan vaatimuksia.

4.11 Tulvariskit

Kaavamuutosalue on merkittävästi ympäristöä korkeammalla, joten vesistö- tai hulevesitulvariskiä ei ole.



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 edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä.

5.2 Maakuntakaava

Alue on maakuntakaavassa taajamatoimintojen sekä keskustatoimintojen aluetta.

Valtatien ja Moinsalmentien liittymään on maakuntakaavassa merkitty varaus eritasoliittymälle. Eritasoliittymän sijoittaminen alueelle ei ole asemakaavamuutoksen jälkeen mahdollista.

Valtatiehen liittyvät suunnitelmat, katso; 2.5.8 – Aluetta koskevat hankkeet.

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen maakuntakaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle edellyttää, että vähittäiskaupan suuryksikön sijoituspaikaksi tarkoitettu alue on maakuntakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen.

Maakuntakaavassa on Savonlinnassa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön alarajaksi tilaa vaativan erikoiskaupan osalta määritetty 7000 k-m². Muutosalueen läheisyydessä on vähittäiskaupan suuryksikköä tarkoittava km-merkintä (Nojanmaa). Vähittäiskaupan yhteenlaskettu enimmäiskerrosala Nojanmaassa saa olla enintään 100 000 k-m².

Asemakaavamuutosalueelle osoitetaan rakennusoikeutta noin 9500 k-m².

Maakuntaliitto kiinnitti asiaan huomiota asemakaavaluonnoksesta esittämässään lausunnossa. Maakuntaliiton näkemyksen mukaan korttelialueelle osoitettu käyttötarkoitus (KL-1) noudattaa maakuntakaavan määräyksiä. Näin siinäkin tapauksessa, että alueelle toteutetaan vaikutuksiltaan vähittäiskaupan suuryksikköä vastaava myymäläkeskittymä.



5.3 Yleiskaava

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

Voimassa olevassa yleiskaavassa ja luonnosvaiheessa olevassa uudessa strategisessa yleiskaavassa valtatie ja Moinsalmentien liittymään on merkitty varaus eritasoliittymälle.

Uuden yleiskaavan ehdotuksesta eritasoliittymä kuitenkin tullaan poistamaan.

Valtatiehen liittyvät suunnitelmat, katso; 2.5.8 – Aluetta koskevat hankkeet.

Strategisen yleiskaavan luonnoksessa alue on merkinnällä *Elinkeinoelämän alue*. Merkintää voidaan tarkistaa yleiskaavan ehdotusvaiheessa varmistaen, että vähittäiskaupan suuryksikön sijoittuminen alueelle ei ole yleiskaavan kanssa ristiriidassa.

Muuten asemakaava on voimassa olevan ja uuden yleiskaavaluonnoksen mukainen.



6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Taloudelliset vaikutukset

Asemakaavan toteuttaminen ei aiheuta merkittäviä rakennuskustannuksia kaupungille. Alueen yhdyskuntatekninen verkosto on valmiina.

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

Mertalaan on jo entuudestaan keskittynyt moottoriajoneuvojen huolto- ja myyntitoimintaa, mikä nyt vahvistuu.

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

6.2 Toteuttamisen ajoitus ja seuranta

Alueen pohjoisreunasta on lokakuussa 2020 purettu liikerakennus.

Osuuskauppa Suur-Savolle on myönnetty syyskuussa 2020 poikkeamislupa ja rakennuslupa uuden liikerakennuksen rakentamiseksi alueen pohjoisosaan.

Nopeasta aikataulusta johtuen rakennuslupa, sitä varten tarvittava poikkeamislupa ja asemakaava käsitellään samanaikaisesti.

Kaavan toteuttamista seurataan normaalin rakennusvalvonnan keinoin.

6.3 Toteutusta havainnollistavaa aineistoa

Alueen tarkempi suunnittelu tehdään rakennussuunnittelun ja yhdyskuntateknisen suunnittelun yhteydessä.

Katso: 2.5.6 – Aluetta koskevat hankkeet



Savonlinnassa

Pasi Heikkinen
Asemakaava-arkkitehti