

ASEMAKAAVALUONNOKSESTA ANNETUT LAUSUNNOT JA MIELIPITEET
SEKÄ NIIHIN LAADITUT VASTINEET

Mertajärventie 2-6

Asemakaavaluonnos oli yleisesti nähtävänä 28.08.-28.9.2020.

Tieto asemakaavaluonnoksen nähtävillä olost ja ilmoitus mahdollisuudesta jättää mielipide on kuulutettu:

Kaupungin ilmoitustaulu ja nettisivut	28.08.-28.9.2020.
Itä-Savo -lehti	28.08.2020.

Asemakaavaluonnoksesta on pyydetty lausunto seuraavilta tahoilta:
lausunto saapunut:

Rakennus- ja ympäristöviranominen	01.10.2020
Savonlinnan vesi	-
Kunnallistekniset palvelut	-
Tonttipalvelut	-
Palo- ja pelastusviranomainen	09.09.2020
Etelä-Savon ELY	30.09.2020
Pohjois-Savon ELY-keskus, liikenne	25.09.2020
Etelä-Savon maakuntaliitto	08.10.2020
Väylävirasto	-
Järvi-Suomen Energia Oy	28.08.2020
Suur-Savon Sähkö Oy	21.09.2020
Suur-Savon Sähkö Oy, Lempeä	-
Elisa Oyj	-
Telia Finland Oyj	08.09.2020
Blue Lake Communications Oy	08.09.2020

Tieto nähtävänäolosta on lähetetty naapureille:

740-20-13-4	Kiinteistö Oy Mertajärventie 8
740-20-15-1	Kiinteistö Pietarinen Oy
740-20-44-1	yksityinen omistaja
740-20-45-1	Kiinteistö Oy Savonlinnan Mertalan Kullervonkadun Kauppa

Mielipiteitä ei saapunut.

LAUSUNTO

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää todeta lausuntonaan Mertajarventie 2 - 6 asemakaavan muutosluonnoksesta rakennusvalvonnan osalta, että sillä ei ole huomautettavaa muutosluonnoksesta.

Ympäristönsuojelun osalta lautakunta korostaa, että kaavaratkaisun yleinen määräys Maaperän pilaantuneisuuden selvittämisestä ja kunnostamisesta koskee koko kaavamuutosaluetta, koska maaperän pilaantumista aiheuttavien toimintojen sijoittumisesta alueella vuosikymmenten mittaan ei ole tarkkaa tietoa (kaavaratkaisuun ei sisälly saa -alueen rajausta).

VASTINE

Lausunto merkitään tiedoksi.

LAUSUNTO

Pelastusviranomainen

Savonlinnan kaupungin kaavoituspalvelut pyytää lausuntoa kaavamuutoksen luonnoksesta.

Osuuskauppa Suur-Savon on tehnyt kaavamuutosanomuksen. Osuuskauppa Suur-Savolla on alueella toimiva S-market Mertala sekä kiinteistökaupan esisopimuksella hankittu huoltoasema. Alueen pohjoisreunassa sijaitsevassa liikerakennuksessa on toimineiden yritysten vuokrasopimukset Osuuskauppa Suur-Savon kanssa ovat päättyneet keväällä 2020.

Osuuskauppa Suur-Savon tavoitteena on purkaa alueen pohjoisreunassa sijaitseva liikerakennus ja rakentaa uusi, suurempi liikerakennus valtatie suuntaisesti. Uuteen liikerakennukseen tulisi sijoittumaan mm. autokauppa, korjaamo ja katsastusasema. Uusi liikerakennus ja sen piha sijoittuisi osin nykyiselle valtatie liikennealueelle (LT), joten alueelle tarvitaan kaavamuutos. Osuuskauppa Suur-Savon tavoitteena on kehittää jatkossa myös huoltoasematoimintaa.

PELASTUSVIRANOMAISEN LAUSUNTO

Etelä-Savon pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa kaavamuutoksen luonnokseen.

VASTINE

Lausunto merkitään tiedoksi.

LAUSUNTO

Etelä.Savon ELY-keskus

Savonlinnan kaupungin kaavoituspalvelut on pyytänyt Etelä-Savon ELY-keskuksen lausuntoa Mertajärventien 2-6 asemakaavan (20 kaupunginosan korttelin 13) muutosluonnoksesta. Kaavamuuotos koskee Osuuskauppa Suur-Savon liikerakennushanketta Savonlinnan Mertalassa, n. 3 km keskustasta itään. Kaavamuuotosalue rajautuu Savonlinnantiehen (VT14), Moinsalmentiehen ja Mertajärventiehen. Aloitteen kaavamuuotukseen on tehnyt Osuuskauppa Suur-Savo.

Kaavatyön tarkoituksena on laajentaa oleva asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialue (AL) valtatie 14 liikennealueelle (LT). Kaavaluonnoksessa osa LT-alueesta on osoitettu Liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa moottoriajoneuvojen huoltoaseman ja polttoaineen jakeluasema (KL-1). Kaavamuuotos mahdollistaa näin ollen uuden liikerakennuksen rakentamisen lähemmäksi valtatieä (VT14

Kaavatyö on käynnistetty kaupunginhallituksen kaavoituspäätöksellä kaavoituskatsauksen 2020 hyväksymisen yhteydessä 16.3.2020 § 81. Kaavatyö on edennyt suoraan asettamalla asemakaavan luonnos nähtäville. Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaista osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ei ole erikseen laadittu, koska kaupunki katsoo asemakaavan muutoksen vaikutukseltaan vähäiseksi.

Etelä-Savon ELY-keskuksen käsityksen mukaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimatta jättäminen on puute kaavaprosessissa, koska asemakaavan muutosta ei ole pidettävä vaikutukseltaan vähäisenä. Kaavamuuotuksessa on kyse mm. valtatie 14 kehittämistä koskevan tilavaruuden oleellisesta kaventamisesta.

ELY-keskuksen mielestä asemakaava muutosluonnos Mertajärventie 2-6 on sopusoinnussa vireillä olevan Savonlinnan strategisen yleiskaavaluonnoksen kanssa. Yleiskaavan selvityksiä on käytetty asemakaavamuuotuksen laadinnassa, joten tältä osin asemakaava täyttää MRL 54 § vaatimukset

Rakennettavan korttelialueen kasvamisen myötä, tulee huomioida hulevesien lisääntyminen ja käsittelytarve korttelialueella. ELY-keskuksen mielestä kaavamääräyksissä tulee edellyttää, että rakennuslupakäsittelyssä hakijan tulee esittää hulevesien hallintasuunnitelma, jossa esitetään hulevesien käsittely ja viivyttäminen rakennuspaikalla ja hulevesien liittämiskohta mahdolliseen kunnan hulevesiverkkoon.

Etelä-Savon ELY-keskuksella ei ole muutoin huomautettavaa asemakaavamuuotuksen luonnoksesta.

VASTINE

Valtatien risteyksen järjestämistä on tosiasias-
sa päätetty vuonna 2019 laaditun Valtatien 14 Juva-
Parikkala kehittämisselvityksen yhteydessä.
Päätöksen seurauksena risteysjärjestelyjä varten
tarvittava tila on kaventunut.
Asemakaavamuutoksella muutetaan
liikekorttelialueen rajausta huomioiden
vapautunut tila.

Korttelialueen käyttötarkoitusta muutetaan
vastaamaan jo toteutunutta tilannetta.

Siten asemakaavamuutos on vaikutuksiltaan
vähäinen.

Asemakaavan hulevesimääräystä on tarkistettu; mm.
vaatimus hulevesisuunnitelman esittämiseksi on
lisätty.

LAUSUNTO

Pohjois-Savon ELY-keskus

Savonlinnan kaupungin kaavoituspalvelut on pyytänyt Pohjois-Savon ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueen lausuntoa Mertajärventien 2-6 asemakaavan muutosluonnoksesta. Kaavamuutos koskee Osuuskauppa Suur-Savon liikerakennushanketta Savonlinnan Mertalassa, n. 3 km keskustasta itään. Kaavamuutosalue rajautuu Savonlinnantiehen (VT14), Moinsalmentiehen ja Mertajärventiehen.

Osuuskauppa Suur-Savon tavoitteena on purkaa alueen pohjoisreunassa sijaitseva liikerakennus ja rakentaa uusi, suurempi liikerakennus valtatie 14 suuntaisesti. Uuteen liikerakennukseen tulisi sijoittumaan mm. autokauppa, korjaamo ja katsastusasema. Uusi liikerakennus ja sen piha sijoittuisi osittain voimassa olevan asemakaavan mukaiselle, valtatie 14 liikennealueelle (LT). Kaavaluonnoksessa osa LT-alueesta on osoitettu Liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa moottoriajoneuvojen huoltoaseman ja polttoaineen jakeluasema (KL-1). Kaavamuutos mahdollistaa näin ollen uuden liikerakennuksen rakentamisen lähemmäksi valtatieä.

Kaavaluonnoksen tullessa lausunnot, Pohjois-Savon ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue näki myönteisenä, että hankkeen toteutumisedellytykset ja aluevaraukset tarkastellaan asemakaavan muutosprosessilla, poikkeamismenettelyn sijaan, koska kyse on valtatie 14 kehittämisedellytyksiin vaikuttavasta kaavamuutoksesta.

Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue antoi 26.6.2020 lausuntonsa Osuuskauppa Suur-Savon poikkeamishakemuksesta liikerakennuksen rakentamiseksi sekä 22.9.2020 lausunnon rakennuslupahakemuksesta naapurina (vt 14). Pohjois-Savon ELY-keskuksella ei ollut kuitenkaan tietoa rakennuslupan naapurinkuulemislausuntoa valmistellessaan, että hankkeen poikkeamispäätös oli myönnetty jo 2.9.2020. Pohjois-Savon ELY-keskuksen sai siitä tiedon vasta 23.9.2020. ELY-keskus pitää valitettavana, että poikkeamislupapäätös on tehty kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana, eikä tietoa päätöksestä oltu toimitettu Pohjois-Savon ELY-keskukselle. Hyvän hallintotavan mukaista olisi ollut, että poikkeamispäätös olisi tehty vasta siinä vaiheessa, kun palaute kaavasta olisi ollut saatavilla.

Pohjois-Savon ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue antaa kuitenkin lausunnon kaavaluonnoksesta, vaikka hankkeen toteuttaminen on käytännössä ratkaistu poikkeamispäätöksellä. Savonlinnan kaupunki on kaavanlaatijana tulkinnut kaavamuutoksen vaikutukset niin vähäisenä, ettei kaavamuutoksesta ole laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa (OAS), eikä pidetty MRL 66 §:n mukaista aloitusvaiheen viranomaisneuvottelua. Kaavamuutoksessa on kuitenkin kyse valtatie 14 kehittämistä koskevan tilavaruuden oleellisesta kaventamisesta. Kaavan vaikutusten arvioinnissa on syytä vielä korostaa, että kaavamuutos ei jatkossa mahdollista, maakuntakaavassakin osoitetun, eritasoliittymän sijoittamista alueelle.

Kaavaselostukseen on syytä lisätä tieto siitä, että kaavaprosessista ja valtatie eritasoliittymävarauksen luopumisen perusteluista ja periaatteista on käyty keskustelua ennakkoon Pohjois-Savon ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueen ja Väyläviraston kanssa jo syksyllä 2019.

Kaavaselostuksessa tulee myös korostaa, että vt 14 eritasoliittymävarauksesta luopuminen perustuu Savonlinnan kaupungin ja Pohjois-Savon ELY-keskuksen vuonna 2019 valmistuneeseen selvitykseen valtatie 14 kehittämisestä välillä Juva-Parikkala, jossa Mertalaan on esitetty liittymän parantaminen tasoliittymänä sekä valtatie 14 nelikaistaistaminen välillä Mertala-Nojanmaa. Kaavaselostukseen tulee liittää kuva-aineistoa selvityksessä esitetyistä toimenpiteistä. ELY-keskuksella ei ole nelikaistaistamisen tilavaruudesta tarkempia suunnitelmia, joten niistä tulee esittää karkeat karttatarkastelut kaava-aineistossa.

Kaavaselostuksen mukaan kaavamuutosalueella ei ole hulevesiviemärointiä ja hulevedet johdetaan läheisiin avo-ojiin ja vähäisin osin pohjoispuolelle virkistysalueelle. Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue suhtautuu kielteisesti liikekorttelin hulevesien johtamiseen valtatie 14 sivuojiin. Hulevesien käsittely ja johtaminen tulee suunnitella niin, ettei niitä johdeta valtatie 14 sivuojiin. Hulevesisuunnitelmat tulee myös liittää kaava-aineistoon.

VASTINE

Valtatien nelikaistaistamisesta on lisätty kaavaselostukseen tietoa ja karkea karttatarkastelu (2.5.8 - Aluetta koskevat hankkeet).

Hulevesiä johdetaan nykytilanteessa avo-ojiin. Tulevassa tilanteessa vedet johdetaan ja imeytetään koilliseen lähivirkistysalueelle. Hulevesisuunnitelma on lisätty selostuksen liitteeksi.

LAUSUNTO

Etelä-Savon maakuntaliitto

Suunnittelualue sijoittuu Savonlinnan keskustaajaman itäosaan Mertalaan Savonlinnantien ja Moinsalmentien kulmaukseen. Osuuskauppa Suur-Savon tavoitteena on purkaa alueella oleva liikerakennus ja rakentaa uusi suurempi liikerakennus valtatie suuntaisesti.

Kaavaluonnoksessa laajennetaan nykyistä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL) osin nykyiselle valtatie liikennealueelle (LT) ja muutetaan se liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa moottoriajoneuvojen huoltoaseman ja polttoaineen jakeluaseman. Rakennusoikeus nousee noin 7500:stä k-m² noin 9500:ään k-m².

Maakuntakaava

Vuonna 2010 vahvistetussa ja 2016 päivitetystä Etelä-Savon maakuntakaavassa suunnittelualueeseen kohdistuu *Kilpailukykyisen seutukeskuksen ja Ylimaakunnallisten yhteyksien kehittämismerkinnät, seutukeskuksen taajamatoimintojen alueen* merkintä (A), *uuden eritasoliittymän* merkintä, *vähittäiskaupan suuryksikön kohdemarkintä* (km, Nojanmaa) sekä *matkailutie- ja valtatie-* merkinnät.

Maakuntakaavassa on Savonlinnassa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön alarajaksi tilaa vaativan erikoiskaupan osalta määritetty 7000 k-m². Vähittäiskaupan yhteenlaskettu enimmäiskerrosala Nojanmaassa saa olla enintään 100 000 k-m².

Eritasoliittymän merkintään liittyy maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 132/1999) 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Maakuntakaavan suunnittelumääräyksen mukaan liittymä voidaan ensi vaiheessa toteuttaa myös tasoliittymänä. Erityisesti maankäytön tarpeita palvelevan eritasoliittymän toteuttamisen ajoitus ja toteuttamismahdollisuudet tulee määräyksen mukaan varmistaa ennen kuin niiden toteuttamiseen perustuvaa maankäyttöä asemakaavoitetaan pääteiden varsille ja taakse.

Alueelle on vuonna 1987 hyväksytty keskustaajaman yleiskaava 2000. Koska yleiskaava on oikeusvaikutukseton, toimii maakuntakaava ohjeena asemakaavaa muutettaessa (MRL 32 §). Valmisteilla olevassa Savonlinnan keskustaajaman strategisessa yleiskaavassa (luonnos nähtävillä keuhällä 2020) alue on osoitettu elinkeinoelämän alueeksi.

MAAKUNTALIITON LAUSUNTO

Liikenne

Maakuntaliitto katsoo, että vaikka asemakaavaluonnos ei täysin noudata maakuntakaavan eritasoliittymämerkinnän määräyksiä, turvaa esitetty kaavaratkaisu liittymäratkaisun osalta maakuntakaavan liikenteelliset tavoitteet. VT 14 -väyläosuuden kokonaisvaltaisen kehittämisen osalta kaavaluonnos ei maakuntaliiton käsityksen mukaan vielä täytä suunnittelualueeseen kohdistuvia toiminnallisia ja laadullisia tavoitteita.

Pohjois-Savon ELY-keskus ja Savonlinnan kaupunki ovat vuonna 2019 teettäneet VT 14 Juva-Parikkala -kehittämisselvityksen, jossa on luovuttu eritasoliittymäratkaisusta ja päädytty risteyksen parantamiseen valo-ohjatuksi tasoliittymäksi. Etelä-Savon maakuntaliitto katsoo, että kyseisen selvityksen nojalla maakuntakaavan eritasoliittymän merkintää voidaan pitää vanhentuneena ja että merkintää on syytä muuttaa maakuntakaavan seuraavassa päivityksessä. Meneillään olevan asemakaava-muutoksen yhteydessä tulee kuitenkin varmistaa, että valo-ohjatun tasoliittymän sekä VT 14:n nelikaistaistamisen toteuttamiseen jää riittävästi tilaa korttelialueen laajentamisen jälkeenkin.

VT 14 on määritelty maakuntakaavassa ylimaakunnalliseksi liikennekäytäväksi. Liikenteellisten yhteyksien ja niihin tukeutuvien liikennepalveluiden kehittämistä on tarkoitus suunnitella yhdessä Savonlinnan seudun aluerakenteen eheyttämisen ja elinkeinoelämän toimintaedellytysten edistämisen kanssa parhaillaan suunnitteilla olevassa VT 14 kehityskäytävä -hankkeessa. Väyläosuuden kokonaisvaltainen kehittäminen edellyttää sitä, että aluetta koskevissa suunnitelmissa kiinnitetään erityistä huomiota maankäytön ja liikenteen yhteensovittamiseen, eri liikennemuotojen ja liikennepalveluiden kestävyteen ja sujuvuuteen sekä liikenneympäristön laatuun. Kaavaluonnoksessa nämä tavoitteet eivät vielä toteudu.

Kauppa

Kaavaluonnos toteuttaa käyttötarkoituksen osalta maakuntakaavaa, mutta edellyttää kaupallisten palveluiden osalta vielä perusteluita. Asemakaava ja vireillä oleva yleiskaava on syytä yhteensovittaa siten, ettei kauppa aiheuta ristiriitaa niiden tulkinnassa.

Maakuntaliiton näkemyksen mukaan korttelialueelle osoitettu käyttötarkoitus (KL-1) noudattaa maakuntakaavan määräyksiä. Näin siinäkin tapauksessa, että alueelle toteutetaan vaikutuksiltaan vähittäiskaupan suuryksikköä vastaava myymälä-keskittymä. Valmisteilla olevassa yleiskaavassa alueelle osoitettu *Elinkeinoelämän alue* ei maakuntaliiton tulkinnan mukaan kuitenkaan mahdollista asemakaavaan vähittäiskaupan yksiköitä ainakaan nyt esitetyssä mittaluokassa. Suunnittelukohde sijaitsee siinä määrin Nojanmaan palvelukeskuksen vaikutuspiirissä, että vireillä olevan strategisen yleiskaavan yhteydessä on syytä päivittää Nojanmaan km-merkinnän (*kaupallisten palvelujen alue*) ulottuvuudet kattamaan myös Mertalan liittymän ympäristön.

VASTINE

Valtatien nelikaistaistamisesta on lisätty kaavaselostukseen tietoa ja karkea karttatarkastelu (2.5.8 - Aluetta koskevat hankkeet).

Vireillä olevan strategisen yleiskaavan ja asemakaavan yhteensopivuus voidaan tarkistaa yleiskaavan ehdotusvaiheessa.

LAUSUNTO

Järvi-Suomen Energia Oy

Järvi-Suomen Energia Oy:n lausunto Mertajärventien
asemakaavamuutoksesta.

Liitteessä Yhdyskuntatekninen verkosto sähköverkoston tiedot ovat
osittain virheellisiä, alla olevassa kuvassa oikea sähköverkon
sijaintitieto.

Alueella sijaitsee 0,4kV sekä 20kV maakaapeliverkkoa.

- mikäli kaavan muutos aiheuttaa muutoksia olemassa olevaan
sähköjakeluverkkoon esim. siirto tai suojaustarpeita,
kustannuksista vastaa työn tilaaja.

VASTINE

Lausunto merkitään tiedoksi.
Ajantasainen kartta sähköverkosta lisätty
liitteeseen 2 - Yhdyskuntatekninen verkosto.

LAUSUNTO

Suur-Savon Sähkö Oy

Suur-Savon Sähkö Oy:n kaukolämpöputkia sijaitsee kaava-alueella sekä kaava-alueen
välittömässä läheisyydessä. Pyydämme ottamaan kaukolämpöputket huomioon
kaavoituksessa.

Kaukolämpöputkien viitteellinen sijainti on esitetty kaavahankkeen liitteessä 2 (26.8.2020)
”Yhdyskuntatekninen verkosto, karttaliite”

VASTINE

Lausunto merkitään tiedoksi.

LAUSUNTO

Telia Finland Oyj

Suunnitelma-alueella on Telian infraa. Työstä ei saa aiheutua sille vahinkoa, eikä sen päälle saa asentaa mitään.

Kaapelikartat ja -näytöt tulee pyytää www.verkkoselvitys.fi kautta. Jos tulee tarvetta kaapelisiirroille, niin niistä on ilmoitettava 12 viikkoa ennen maanrakennustöiden aloitusta. Siirroista aiheutuneet kulut laskutetaan työn tilaajalta.

VASTINE

Lausunto merkitään tiedoksi.

LAUSUNTO

Blue Lake Communications Oy

Blue Lake Communications Oy:llä on tietoliikennekaapeleita ja tietoliikennereittejä Mertajarventien 2-6 asemakaavamuutosalueella.

VASTINE

Lausunto merkitään tiedoksi.