

Lausunto asemakaavaluonnoksesta koskien Itäväylän yrityspuiston asemakaavan muutosta ja laajennusta

288/51.512/2021

RAKYL § 139

Selostus:

Itäväylän yrityspuisto sijaitsee 19. kaupunginosassa noin 5 km kaupungin keskustasta itään Savonlinnantien (valtatie 14) eteläpuolella.

Muutosalue sisältää jo aikaisemmin kaavoitettuja, mutta rakentamattomia kortteleita yrityspuiston eteläosassa.

Asemakaava-aluetta laajennetaan länteen, itään ja kaakkoon yhteensä noin 30 ha.

Kaavamuutosalue on kokonaan ihmisen muokkaamaa. Metsät ovat hoidettua metsätalousaluetta. Luonnontilaista metsää ei ole. Kaavamuutosalueella ei ole rakennuksia.

Kaavamuutosalueen länsireunalla sijaitsevalla teollisuuskiinteistöllä (Metsäkuljetus Lavoset Oy) sijainnut halli tuhoutui tulipalossa maaliskuussa 2020.

Kaavamuutosalueen etelä- ja itäpuolisilta alueilta on tehty luontoselvitysvuonna 2017, itäosasta vuonna 2018 ja eteläosasta kesällä 2020. Selvitykset ovat selostuksen liitteinä. Kaavamuutosalueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole arvokkaita luontokohteita.

Etelä-Savon voimassa olevissa **maakuntakaavoissa** on kaavamerkinnot [A] *Taajamatoimintojen alue, Matkailutie ja Eritasoliittymä uusi*.

Suunnittelualueella on voimassa **keskustaajaman itäosan osayleiskaava**. Kaava on hyväksytty 30.5.1994 ja vahvistettu 9.6.1997.

Yleiskaavassa asemakaava-alueella on seuraavia kaavamerkintöjä:

[PK] *Yksityisten palvelujen ja hallinnon alue, joka varataan pääasiassa liike- ja toimistotiloille ja jolla sallitaan myös ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuustoimintaa. Pienimuotoista päivittäistavarojen myyntitoimintaa (elintarvikekioskit tms.) lukuun ottamatta päivittäistavaramyymälöiden sijoittumista alueelle ei sallita*

[VL] *Lähivirkistysalue, kevyen liikenteen väylä, kokoojakatu ja historiallinen maantie.*

[LM] *Tieliikenteen alue*

[M] *Maa- ja metsätalousalue*

[SR] *Rakennuslainsäädännön nojalla suojeltava alue*

[AP] *Pientalovalatinen alue.*

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, 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 30.11.2017 ostanut 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 on esittänyt haketerminaalin sijoittamista yrityspuistoon. Terminaalin tilatarve on noin 3 - 5 ha.

Toiminnassa käytetään yhtä tai useampaa hakkuria ja murskainta. Li-

säksi 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 Juva - Parikkala -kehittämishankkeen. Selvityksessä infratarpeeksi esitetään Johtokadun risteyksen parantaminen kanavoituna tasoliittymänä. Eritasoliittymä vaihtoehtona on poistettu.

Rakennuskortteleiden käyttötarkoitukset ja kaavamerkinnot käy 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.

Alueella tai sen lähiympäristössä ei ole suojeltavia rakennuksia.

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

Kaavamuutosalueen rakentamista varten osoitettujen alueiden rakennusoikeus on 191 000 m².

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 työpaikkoja.

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

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

(Valmistelu: rakennustarkastaja Juha Karvinen, puh. 044 417 4685 ja
ympäristöpäällikkö Matti Rautiainen, puh. 044 417 4685)

Rakennustarkastajan / ympäristöpäällikön esitys:

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää todeta lausuntonaan Itä-
väylän 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 toi-
minta on muutakin kuin hakkeen varastointia, ts. haketusta tehdään
kaavaluonnoksessa varatulla paikalla, kuten tehdystä meluselvityk-
sestä on ymmärrettävissä. Ympäristölupatarve voi syntyä
naapurisuhdelain mukaisesta haitasta.

Toimenpiteet: Kaavoituspalvelut / asemakaavoitus