



SAVITAIPALEEN KUNTA

TUOHIKOTINTIEN RISTEYSALUEEN ASEMA- KAAVAN MUUTOS



Kaavaselostus

Luonnos

16.5.2022

KUNNANHALLITUKSEN HYVÄKSYMÄ _____

KUNNANVALTUUSTON HYVÄKSYMÄ _____

TUOHIKOTINTIEN RISTEYSALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1	Kaava-alueen sijainti.....	3
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	4
1.3	Selostuksen liiteasiakirjat	4
1.4	Kaavatyöhön liittyvät muut asiakirjat, selvitykset ja lähdemateriaali	4
2	TIIVISTELMÄ	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet ja aikataulu.....	4
2.2	Asemakaavan tiivistelmä	4
3	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista	5
3.1.1	Luonnonympäristö	5
3.1.2	Rakennettu ympäristö	5
3.1.3	Pohjavesialueet	7
3.1.4	Kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	7
3.1.5	Maanomistus.....	7
3.1.6	Liikenne.....	7
3.1.7	Virkistys	8
3.1.8	Yhdyskuntatekninen huolto	8
3.1.9	Maaperän mahdollinen pilaantuminen.....	8
3.1.10	Pohjakartta	8
3.2	Suunnittelutilanne	8
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)	8
	Uusimmat alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.	8
3.2.2	Maakuntakaava	9
3.2.3	Yleiskaava	10
3.2.4	Asemakaava	10
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	10
4.1	Suunnittelun tarve ja tavoitteet	10
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	11
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	11
4.3.1	Osalliset	11
4.3.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	11
4.3.3	Viranomaisyhteistyö.....	11
4.3.4	Vaihtoehtotarkastelu	11
4.3.5	Yleiskaavallinen tarkastelu	11
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	12
5.1	Kaavan rakenne	12
5.2	Kokonaismitoitus	12
5.2.1	Palvelut ja työpaikat	12
5.3	Aluevaraukset	13
5.3.1	Korttelialueet	13
5.3.2	Lähivirkistys- ja urheilualueet (VL ja VU-3)	13
5.3.3	Suojaviheralueet (EV)	13
5.3.4	Kadut ja liikenne.....	13
5.4	Yhdyskuntatekninen huolto.....	14
5.5	Rakennus- ja kulttuuriympäristösuojelu sekä muinaismuistot.....	14
5.6	Maaperän pilaantuneisuus	14
5.7	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	14

TUOHIKOTINTIEN RISTEYSALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

5.8	Nimistö	14
5.9	Kaavan vaikutukset	14
5.9.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan	15
5.9.2	Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja ilmastoon	15
5.9.3	Vaikutukset vesistöihin ja pohjavesiin	15
5.9.4	Sosiaaliset vaikutukset	15
5.9.5	Taloudelliset vaikutukset	16
5.9.6	Kaupallisten vaikutusten arviointi	16
5.9.7	Vaikutukset palveluverkon ja palvelutarjonnan kehitykseen	16
5.9.8	Vaikutukset Savitaipaleen ydinkeskustan kaupan kehitykseen	16
5.9.9	Vaikutukset kaupan palvelujen saavutettavuuteen	17
5.9.10	Vaikutukset toimivan kilpailun edellytyksiin	17
5.9.11	Vaikutukset liikenteeseen	17
5.9.12	Asemakaavan suhde muihin kaavoihin	18
5.9.13	Epävarmuustekijät	18
6	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS	19
6.1	Toteuttamisen aikataulu	19
6.2	Toteuttamista edeltävät luvat	19
6.3	Toteuttamisen seuranta	19

LIITTEET

SAVITAIPALEEN KUNTA**1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT****1.1 Kaava-alueen sijainti**

Asemakaava-alue sijaitsee Savitaipaleen kunnassa Mikkelin tien ja Tuohikotintien risteuksen lähialueella. Alueella on mm. liikenneasema, autokorjaamo, rekkaparkki, pesula ja vanha urheilukenttä.



Suunnittelualueiden seudullinen sijainti



Suunnittelualueen rajausta ilmapäätävään sovitettuna

TUOHIKOTINTIEN RISTEYSALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan koko nimi on " TUOHIKOTINTIEN RISTEYSALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS".

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on ajantasaistaa alueen maankäyttöä ja mahdollistaa maakuntakaavan mukainen liikerakentaminen hyvien liikenneyhteyksien yhteyteen.

1.3 Selostuksen liiteasiakirjat

- Kaavamuutuskartta 1: 2 000
- Voimassa oleva asemakaava
- Kaavamerkinnot
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Asemakaavan tilastolomakkeet (ehdotusvaihe)

1.4 Kaavatyöhön liittyvät muut asiakirjat, selvitykset ja lähdemateriaali

- Alueen hyväksytyt asemakaavat selostuksineen ja merkintöineen
- Kirkonkylän yleiskaava 1992
- Vahvistettu maakuntakaava
- Kirkonkylän taajaman yleiskaavan kulttuuriympäristöselvitys
- Kirkonkylän taajaman yleiskaavan ympäristöselvitys

2 TIIVISTELMÄ**2.1 Kaavaprosessin vaiheet ja aikataulu**

Savitaipaleen kunnanhallitus on tehdyt kaavamuutoksen laatimispäätöksen kokouksessaan 22.02.2021 § 40.

Kaavaluonnos valmistui toukokuussa 2022.

TÄYDENNETÄÄN PROSESSIN AIKANA

2.2 Asemakaavan tiivistelmä

Kaavamuutoksen ydinajatuksena on alueen voimakas liiketoiminallinen kehittäminen ja uusien työpaikkojen luominen.

Vanhan urheilukentän toimintoja siirtynyt suurelta osin lähemmäs koulua uudelle tekonurmikentälle. Aluetta olisi mahdollista kehittää muunlaiseen urheilutoimintaan.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Luonnonympäristö

Luonnonympäristöä on alueella suhteellisen vähän. Alueen luontoarvoja on selvitelty yleiskaavan yhteydessä.

Alue on laajalti muokattua käsittäen mm. entisiä ja nykyisiä liikenneväyliä ja risteysalueita, urheilukentän, asuinalueen, vanhan ja uuden huoltoaseman alueet sekä joutomaa- ja lastausalueita. Alkuperäisluontoa on säilynyt erikoisina saarekkeina valtatievarressa ja asuinalueen rakentamattomilla alueilla.

Säilyneet metsäsaarekkeet ovat mäntyvaltaista kuivaa kangasta (VT- ja CT - kangas) tai tuoretta kangasta (MT). Tuoretta kangasta oli todettavissa esim. lakialueen laakeissa supissa, Pitkämäen länsiosien alarinteillä sekä risteysalueella, huoltoaseman itäpuolella. Kuivien kankaiden maaperä todettiin hietasedimentiksi, tuoreiden kankaiden maaperä hietapitoiseksi harjusoraksi.

Osa-alueen kasvi- ja lintulajisto todettiin kulttuuribiotooppien ansiosta hyvin monipuoliseksi, mutta kaiken kaikkiaan tavanomaiseksi. Kuivien kankaiden kasvilajisto todettiin paahteisilla rinnepaikoilla vaateliaaksi, mutta tavanomaiseksi (mm. kissankäpälä, ketotuulenlento, keltatalvikki ja keltalieke). Kangasvuokkoa alueella ei todettu. Alueella ei todettu liito-oravaa tai merkkejä liito-oravan oleskelusta alueella eikä liito-oravalle soveltuvia elinympäristöjä.

Nykyisen pesulan eteläpuolella on yleiskaavassa inventoitu maisemallisesti arvokasta suppa-aluetta.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Alueen rakentaminen on varsin moninaista. Rakentamisen voi luokitella kahteen kategoriaan: Liike- ja teollisuusrakennusrakentaminen sekä pientaloympäristöt.

Uusinta liikerakentamista edustaa risteysalueen liikenneasema, joka on valmistunut vuonna 2004. Rakennuksessa toimii yrittäjävetoinen Savitaipaleen Helmi niminen ravintola ja myymälä. Samalla alueella on Osuuskaupan ja Teboilin polttoaineen jakelupisteet.



Liikenneasema

TUOHIKOTINTIEN RISTEYSALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS



Nesteen kylmäasema



Autokorjaamo



Entinen Shellin rakennus nykyinen pesula



Vanha urheilukenttä

TUOHIKOTINTIEN RISTEYSALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Alueen omakotitalot 2 kpl ovat 1950-luvulta.

Rakennettuun ympäristöön voidaan luokitella myös olemassa olevat kadut, maantiet ja urheilualueet.

3.1.3 Pohjavesialueet

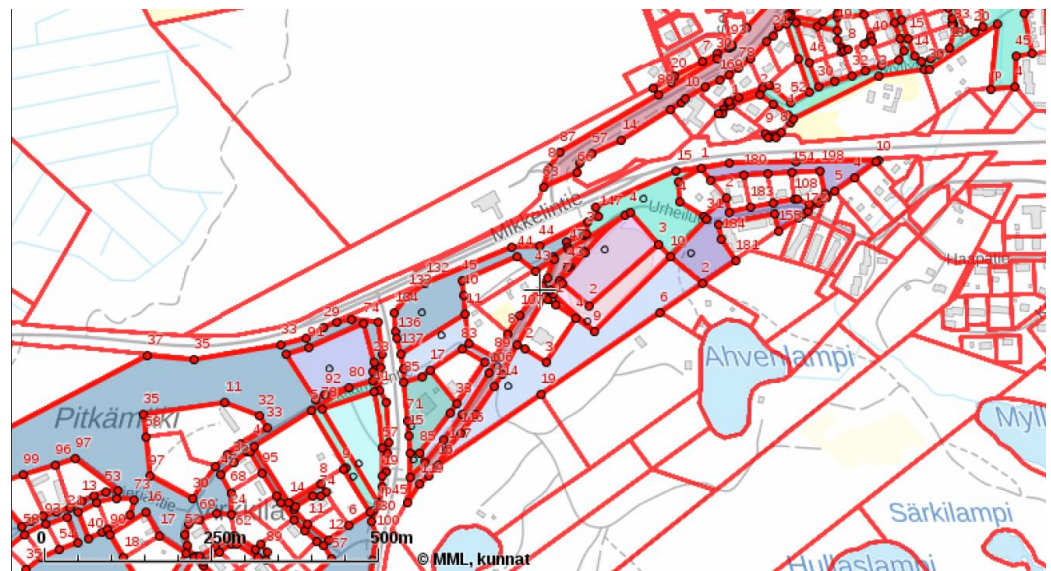
Koko kaava-alue kuuluu vedenhankintaa varten tärkeään pohjavesialueeseen, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen (1E) Selkäkangas (0573907).

3.1.4 Kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole tiedossa arvokkaita muinaismuistoja eikä kulttuuri-historiallisesti arvokkaita rakennuksia.

3.1.5 Maanomistus

Kaavamuutosalue ovat Savitaipaleen kunnan, Suomen valtion ja yksityisten omistuksessa.



Kunnan maanomistus alueella

3.1.6 Liikenne

Keskimääräinen VT 13 vuorokausiliikenne noin 2 200 ajoneuvoa ja Tuohikotintiellä 1 600 ajoneuvoa.

TUOHIKOTINTIEN RISTEYSALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS



3.1.7 Virkistys

Virkistyskannalta merkittävin kohde on vanha urheilukentän alue. Sen merkitys on tosin vähentynyt uuden tekonurmikentän myötä.

3.1.8 Yhdyskuntatekninen huolto

Koko suunnittelualue on yhdyskuntateknisen huollon piirissä. Kaikki nykyiset rakennetut kiinteistöt ovat liittyneet kunnallisteknisiin verkostoihin.

3.1.9 Maaperän mahdollinen pilaantuminen

ELY-keskuksen ylläpitämässä rekisterissä suunnittelualueelle sijoittuu 4 maaperän riskikohdetta. Näistä kaksi kohdetta on voimassa olevan ympäristöluvan alaisia polttoaineen jakelukohteita. Kaksi muuta kohdetta ovat entinen toimintansa lopettanut Shellin huoltoasema-alue ja autokorjaamon alue.

3.1.10 Pohjakartta

Uusi ajantasainen digitaalinen pohjakartta on valmistunut talvella 2016.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on:

- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa
- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys
- toimia kaavoituksen ennakoivan ja vuorovaikutteisen viranomaistyön välineenä valtakunnallisesti merkittävissä alueidenkäytön kysymyksissä sekä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa.

Uusimmat alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.

TUOHIKOTINTIEN RISTEYSALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

3.2.2 Maakuntakaava

”Maakuntakaava on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen yleispiirteinen suunnitelma maakunnan alueiden käytöstä. Siinä esitetään maakunnan yhdyskuntarakenteen ja alueidenkäytön perusratkaisut sekä maakunnan tavoiteltu kehitys keskipitkällä ja pitkällä aikavälillä. Maakuntakaavan tehtävänä on myös välittää valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet kuntakaavoitukseen.” (Etelä-Karjalan liitto)

Savitaipaleen kunta kuuluu Etelä-Karjalan liittoon ja siten myös sen alaisuudessa laadittavan maakuntakaavan vaikutuspiiriin.

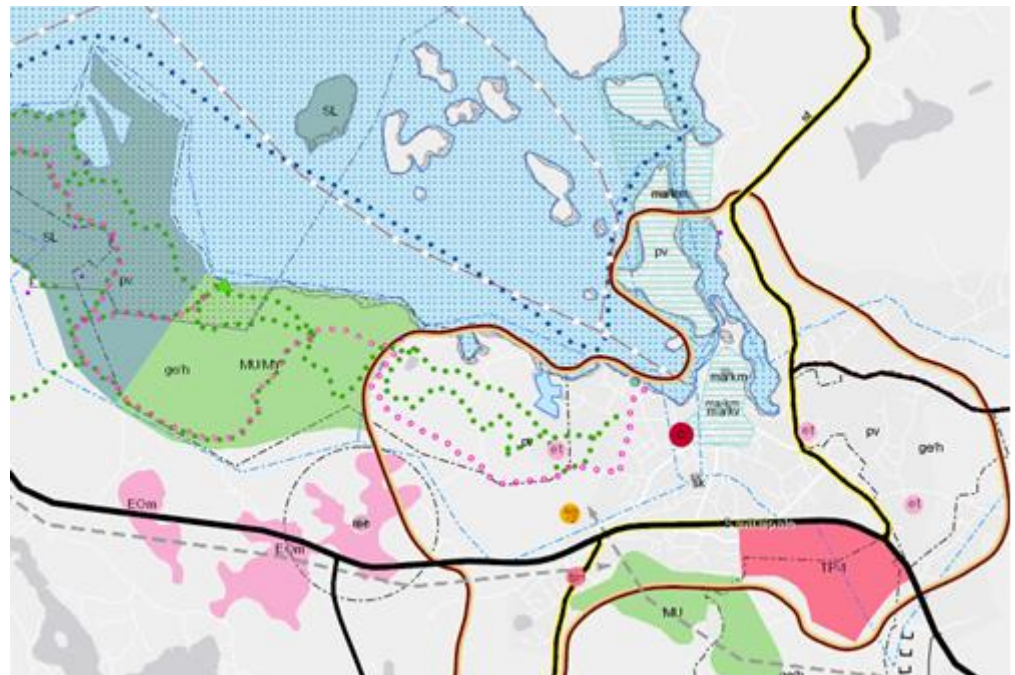
Etelä-Karjalan liiton maakuntavaltuusto on kokouksessaan 9.6.2010 hyväksynyt Etelä-Karjalan maakuntakaavan. Ympäristöministeriö vahvisti maa-kuntakaavan 21.12.2011.

Etelä-Karjalan maakuntavaltuusto hyväksyi Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavan 24.2.2014. Vaihemaakava kattaa koko maakunnan ja teemana on kaupallisten palveluiden, elinkeinoelämän ja liikenteen kehittämismahdollisuudet.

Etelä-Karjalan 1.vaihemaakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 19.10.2015.

Maakuntavaltuusto hyväksyi joulukuussa 2021 vaihekaava 2. Se koskee seudullisen jätevesipuhdistamon sijoittamista. Päätöksestä valitettiin Itä-Suomen hallinto-oikeuteen.

Kokonaismaakuntakaavan päivitystyö on käynnissä. Se on työnimellä maa-kuntakaava 2040.



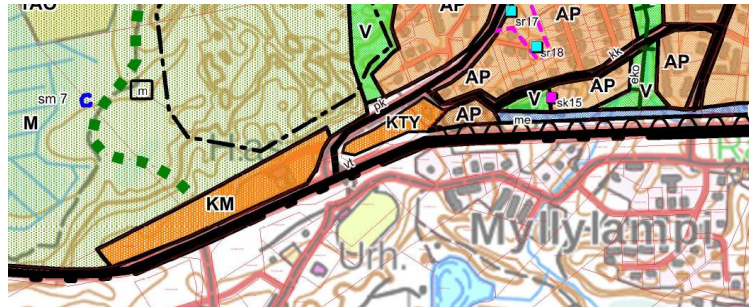
Ote maakuntakaavayhdistelmästä Savitaipaleen kirkonkylän osalta

Maakuntakaavassa suunnittelualueelle kohdistuu mm. seutukeskuksen kehittämisalueen varaus (sk) ja tärkeä pohjavesialue (pv). Maakuntakaavassa on lisäksi varauksia tilaa vevän kaupan toiminnolle (km-2) ja työpaikka-alueille tp1.

TUOHIKOTINTIEN RISTEYSALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

3.2.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa mitään oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Yleiskaavan laadinta on parhaillaan käynnissä Mikkelin tien pohjoispuolella ja kaavaehdotus on nähtävillä alkuvuonna 2022.



Ote Kirkonkylän yleiskaavaehdotuksesta suunnittelualueella

3.2.4 Asemakaava

Alueelle on voimassa seuraavat asemakaavat

- Olvenlammen RK ja RK:n muutos, kort. 212-235
- Savitaipaleen rakennuskaava 1960
- Peijonmäen asemakaavan muutos 2004
- Peijonmäen rakennuskaavan muutos 1999

Asemakaava ei vastaa monelta osin vanhentuneisuuden takia enää maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämää maankäytön ja rakentamisen ohjausta



Voimassa oleva asemakaava

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tarve ja tavoitteet

Asemakaavalla ajantasaistetaan maankäyttöä vastaamaan paremmin nykyistä tilannetta. Asemakaavalla huomioidaan laadittavana olevan yleiskaavan osoittamaa maankäyttöä sekä voimassa olevan maakuntakaavan mitoitusta kaupalliselle toiminnalle.

TUOHIKOTINTIEN RISTEYSALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavalla ei oteta merkittävästi kantaa nykyisten rakennusten soveltuvuuteen kaavan osoittamaan käyttötarkoitukseen. Kaava tutkii alueiden soveltuvuutta osoitettuun käyttötarkoitukseen laajemmalti esim. ympäristön kannalta.

Kaava saattaa mahdollistaa jopa nykyisten rakennusten purkamisen, mikäli niitä ei ole tarpeen merkitä suojeltavaksi.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus on päättänyt asemakaavamuutoksen laadinnasta kokouksessaan 22.2.2021/Pykälä 40.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Savitaipaleen kunta
Alueen asukkaat ja maanomistajat
Alueen yrittäjät ja yhdistykset
Media
Viranomaiset

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä **yhdessä kaavaluonnoksen kanssa**. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta on mahdollista antaa mielipiteitä ja huomautuksia. Kaavaehdotuksesta voi jättää muistutuksia. Ne huomioidaan mahdollisuuksien mukaan suunnittelun edetessä. Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta lähetetään kirje alueen maanomistajille, joiden osoite on tiedossa.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaislausunnot.

4.3.4 Vaihtoehtotarkastelu

Asemakaavamuutoksessa ei ole suoritettu vaihtoehtotarkastelua, koska kaava on enimmäkseen vanhan kaavan päivitystä ja ajantasaistusta.

4.3.5 Yleiskaavallinen tarkastelu

Suunnittelualueella on voimassa oleva asemakaava. Alueella on voimassa vuonna 1992 hyväksytty oikeusvaikutukseton Kirkonkylän taajamayleiskaava. MRL 54 §:n mukaan on alueelle, jolle ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, asemakaavaa laadittaessa soveltuvien osien otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään:

Asemakaavan muutos täyttää yleiskaavan sisältövaatimukset seuraavin perustein:

1. Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

Alueet sijaitsevat tiiviisti rakennetussa taajamakeskustassa ja hyödyntävät olemassa olevia keskustarakenteita.

2. Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Alueet liittyvät olemassa oleviin katu- ja johtoverkostoihin.

3. Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

TUOHIKOTINTIEN RISTEYSALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutos turvaa asumisen tarpeet kaupallisten ja julkisten palveluiden läheisyyteen.

4. Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti kevyenliikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla.

Palveluiden läheisyys pienentää henkilöauton käyttötarvetta. Alueelle on jo rakennettu kattava vesi- ja jätevesihuolto.

5. Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen ympäristöön.

Kaava-alueelle ei varata alueita raskaaseen teolliseen toimintaan.

6. Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Alueen kehittämisen myötä käyttö lisääntyy ja voidaan olettaa että läheisten liikkeiden asiakasmäärät kasvavat. Kaava mahdollistaa uusia työpaikkoja.

7. Ympäristöhaittojen vähentäminen

Kaavaratkaisu ei lisää ympäristöhaittoja. Työpaikka-alueet ja asuminen on eriytetty eri alueille. Suojaviheralueita on osoitettu melulähteiden ja asumisen väliin. Läheisempien asuintalojen rakentamisessa tulee huomioida riittävä ääneneristävyys.

8. Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Kaavaratkaisu ei heikennä ympäristö-, maisema- ja luonnonarvoja. Luonnonarvoalueet on huomioitu kaavaratkaisussa. Luonnonarvoiltaan merkittävät alueet on osoitettu omalla kaavamerkinnällä.

9. Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Kaavaratkaisu suurentaa hieman virkistysalueiden pinta-alaa.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 18,6 ha. Kaavamuutoksella osoitetaan tontteja pääosin asuinrakentamiseen, liike-, toimisto-, teollisuus- ja varistorakentamiseen. Yleiseen käyttöön tarkoitettujen alueiden pinta-alat eivät muutu merkittävästi. Maantiealueet osoitetaan liikennealueina. Liikennealueet sisältävät ajoradat, kevyen liikenteen väylät sekä näiden tarvitsemat penger- ja leikkausalueet. Rakennettu kadun osa osoitetaan kaavalla autokorjaamon pohjoispuolella.

5.2 Kokonaismitoitus

Tarkemmat käyttötarkoituskohdalliset mitoitustiedot ilmenevät liitteenä olevista tilastolomakkeista. Kaavan kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu n. 17 300 k-m².

5.2.1 Palvelut ja työpaikat

Kaavamuutoksen jälkeen alueen toiminnot tukeutuvat edelleen Savitaipaleen kirkonkylän palveluihin.

TUOHIKOTINTIEN RISTEYSALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

5.3 Aluevaraukset**5.3.1 Korttelialueet**Erillispientalojen korttelialue (AO)

Erillispientaloille on varattu kaavassa alueita yhteensä 0,74 ha. Rakennusoikeutta on varattu 1 000 k-m². Molemmat tontit ovat rakennettuja, mutta ne ovat voimassa olevassa kaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (Mmv).

Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. (TY ja TY-1)

Autokorjaamon, varastorakennuksen ja vanhan Shellin tontti osoitetaan TY-merkinnöillä. Ns. rekkaparkin puoli osoitetaan TY-1 merkinnällä. TY-1 merkin TY-alueiden pinta-ala on yhteensä 2,2 ha rakennusoikeutta niille on osoitettu yhteensä 7 600 m².

Liikerakennusten korttelialue. (KL-1 ja KL-2)

Nykyinen liikenneaseman tontti osoitetaan KL-1 merkinnällä. Rakentamaton tontti Pitkämäentien ja VT 13 välillä osoitetaan KL-2 merkinnällä.

KL-1 määräys on: *Korttelialueelle saa sijoittaa liikenneaseman sekä kauppa- ja ravintolatiloja. Polttoaineen jakelu on sallittu alueella.*

KL-2 määräys on: Alueen rakennusoikeuden voi käyttää myös paljon tilaa vaativan erikoistavaran ja sen toimialaan liittyvien oheistuotteiden vähittäiskaupan suurmyymälään.

KL-alueiden pinta-ala on yhteensä 2,75 ha ja rakennusoikeus yhteensä 3 700 k-m².

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran ja sen toimialaan liittyvien oheistuotteiden vähittäiskaupan suurmyymälän. (KM-1)

Tämä rakentamaton tontti pinta-alaltaan 0,68 ha on osoitettu liikenneaseman viereen. Rakennusoikeutta sille on osoitettu 2 200 k-m².

Liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. (KTY-1)

Tämä rakentamaton tontti on pinta-alaltaan 0,94 ha on osoitettu autokorjaamon ja VT13 välille. Rakennusoikeutta sille on osoitettu 2 800 k-m².

5.3.2 Lähivirkistys- ja urheilualueet (VL ja VU-3)

Urheilualueita osoitetaan 2,04 ha ja lähivirkistysalueita 1,93 ha.

5.3.3 Suojaviheralueet (EV)

Suojaviheralueita osoitetaan noin 1,1 ha.

5.3.4 Kadut ja liikenne

Asemakaavan on osoitettu rakennetut kadut sekä VT 13 ja Tuohikotintie liikennealueena (LT). VT 13:n alittava kevyen liikenteen yhteys on merkitty asemakaavaan. Liikennealueen liittymänuolet on osoitettu rakennuttujen ka-

TUOHIKOTINTIEN RISTEYSALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

tujen liittymäkohtiin sekä toteutuneisiin tonttiliittymiin.
Urheilutieltä lähtevä ajoyhteys lähivirkistysalueella on osoitettu oleman olevan tilanteen ja merkitys kiinteistörasitteen mukaisena.

5.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Kaikki rakentamiseen osoitetut tontit on liitetty tai liitetään kunnallisteknisiin verkostoihin. Uutta verkostoa ei tämän kaavan perusteella ole tarpeen rakentaa.

5.5 Rakennus- ja kulttuuriympäristösuojelu sekä muinaismuistot

Yleiskaavaa varten laaditun kulttuuriympäristöselvityksen perusteella alueella ei ole arvokkaita rakennuksia eikä merkittäviä kulttuuriympäristöjä. Myöskään alueelta ei ole tiedossa rekisteröityjä muinaisjäänneitä.

5.6 Maaperän pilaantuneisuus

ELY-keskuksen rekisterin mukaan kaava-alueella on neljä potentiaalista maaperän pilaantuneisuuskohdetta.
Niistä kaksi on osoitettu kaavamerkinnällä:
Mahdollinen maaperän pilaantuneisuuskohde.
Tontilla on harjoitettu toimintaa, joka on voinut aiheuttaa maaperän pilaantumista. Ennen rakentamiseen ja maankaivuun ryhtymistä alueen pilaantuneisuus tulee selvittää ja tarvittaessa maaperä tulee puhdistaa ympäristösuojeluviranomaisen hyväksymällä tavalla.

5.7 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamääräykset ovat kaavaselostuksen liitteenä.
Yleisissä määräyksissä on huomioitu mm. korttelien autopaikkojen tarvetta ja pohjavesien suojelua.

Autopaikkoja tulee varata seuraavasti:

- AO-korttelit 2 ap/asunto
- KM- kortteli 1 ap/100 k-m²
- KL-korttelit 1 ap/ 80 k-m²
- TY- ja KTY-korttelit 1 ap/työpaikka

Alueita rakennettaessa on otettava huomioon radonhaittojen vähentäminen. Maalämpökaivon asentaminen on kielletty kaikissa kortteleissa.

5.8 Nimistö

Pitkämäentien itäinen osa puuttui voimassa olevasta asemakaavasta. Sekä katu että nimi lisätään.

5.9 Kaavan vaikutukset

Vaikutusten arviointi on tehty kaavoittajan ja sidosryhmien yhteistyönä. Vaikutusten arviointi on osa suunnitteluprosessia, ja vaikutuskysymyksiä on pohdittu kaavoitusprosessin kuluessa järjestetyissä erilaisissa kokouksissa ja neuvotteluissa. Osallisten mielipiteillä on myös arvioitu kaavan vaikutuksia lähiympäristöön.

Arvioinnit perustuvat olemassa oleviin selvityksiin ja muuhun lähtötietomateriaaliin. Suunnittelualueeseen on tutustuttu maastossa.

TUOHIKOTINTIEN RISTEYSALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaavoituksen alkaessa tunnistettiin alustavasti kaavaan liittyvät vaikutukset ja mietittiin niiden merkittävyyttä.

Kaavamuutoksen vaikutusalue on Savitaipaleen taajama-alue lähiympäristöineen.

5.9.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Haitalliset vaikutukset olemassa olevaan asutukseen ja maisemaan pyritään minimoimaan kaavaratkaisuilla ja kaavamääräyksillä.

Alueet ovat jo tällä suurella osin rakentamisen piirissä, joten vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan jäävät vähäiseksi. Olemassa olevien rakennusten purkamisella ja korvaamisella voi olla maisemallisia vaikutuksia.

5.9.2 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja ilmastoon

Kokonaisuutena katsoen kaavamuutos ei merkittävästi tule muuttamaan alueen luonto-olosuhteita, koska alueet ovat suurelta osin jo rakentamisen piirissä.

Vanhan urheilukentän eteläpuolista suppamaastoa on pyritty suojelemaan kaavaratkaisuilla.

Uudisrakentaminen energiatehokkuus ja ilmastonmuutoksiin liittyvät asiat tulee huomioida rakentamisessa.

Asuminen ja rakentaminen kuluttavat aina jonkin verran luonnonvaroja. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen vähentää autoilun tarvetta ja sitä kautta vähenevät hiilidioksidipäästöt. Rakentamiseen varatut alueet sijoittuvat nykyiseen taajamarakenteeseen.

5.9.3 Vaikutukset vesistöihin ja pohjavesiin

Pohjavesien suojelua on tehostettu seuraavalla kaavamääräyksellä:

Koko kaavamuutosalue on vedenhankintaa varten tärkeää pohjavesialuetta (1E), jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen. Alueella tapahtuvaa rakentamista ja muita toimintoja rajoittaa pohjaveden ja maaperän pilaamiskiellot ja ohjaa vesitaloushankkeen yleinen luvanvaraisuus. Alueella ei sallita toimintaa, josta voi aiheutua pohjaveden tai maaperän pilaantumisriskiä.

Pohjavesien suojelua pyritään edesauttamaan kieltämällä maalämpökaivojen asentaminen tällä kaava-alueella.

5.9.4 Sosiaaliset vaikutukset

Uudisrakentaminen lisää palveluiden käyttäjiä ja siten vahvistaa ja turvaa taajaman elinvoimaisuutta ja parantaa yhteisöllisyyttä.

Kaava monipuolistaa liiketoiminnan vaihtoehtoja.

Vaikutukset ihmisten terveyteen

Asemakaavamuutoksilla ei ole merkittäviä vaikutuksia ihmisten terveyteen.

Vaikutukset viihtyvyyteen ja virkistykseen

TUOHIKOTINTIEN RISTEYSALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Virkistysalueiden kokonaispinta-ala ei pienene kaavamuutoksen perusteella.

Vaikutukset turvallisuuteen

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia turvallisuuteen.

5.9.5 Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutos luo edellytykset alueen työpaikkojen voimakkaaseen lisäykseen. Kunnan työpaikkaomavaraisuus parantuisi merkittävästi. Kaavan toteuttaminen toisi merkittäviä lisätuloja kunnalle.

5.9.6 Kaupallisten vaikutusten arviointi

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset, vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset ja kilpailun edistämistä koskevat tavoitteet ovat lähtökohtana arvioitaessa asemakaavamuutoksen kaupallisia vaikutuksia. Asemakaavan sisältövaatimuksissa korostuu edellytysten turvaaminen terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Kilpailun näkö-kulmasta keskeistä on kilpailukykyisten sijaintipaikkojen osoittaminen ja kaavaratkaisujen joustavuus. Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskeviin sisältövaatimuksiin sisältyvät tavoitteet keskusta-alueiden kaupan toimintaedellytysten turvaamisesta, kaupallisten palvelujen saavutettavuuden turvaamisesta sekä kestävän palveluverkon kehityksestä ja sitä kautta kohdullisista asiointimatkoista.

5.9.7 Vaikutukset palveluverkon ja palvelutarjonnan kehitykseen

Asemakaavamuutos mahdollistaa tilaa vaativan vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumisen alueelle.

Asemakaavamuutoksen mahdollistaman liikerakentamisen toteutuminen lisää ja monipuolistaa Savitaipaleen palvelutarjontaa, joka ei tällä hetkellä vastaa kunnan oman väestön kysyntää. Palvelutarjonnan lisääntyminen ja monipuolistuminen vähentävät ostovoiman vuotoa kunnan ulkopuolelle ja vahvistavat seututasolla Savitaipaleen asemaa osana Länsi-Saimaan seudun kaupallista palveluverkkoa. Kunnan sisäisen palveluverkon kehityksen näkökulmasta palvelutarjonnan lisääntyminen ja monipuolistuminen tukevat Savitaipaleen kirkonkylän asemaa ja kehitystä kunnan kaupallisena keskuksena. Nykyiset ostovoiman siirtymät huomioon ottaen erityisesti erikoiskaupan palvelutarjonnan lisääntyminen ja monipuolistaminen vahvistaisi Savitaipaleen keskustan kaupallista asemaa ja kehitystä.

Kaavamuutos vahvistaa suunnittelualueen asemaa tilaa vaativan kaupan ensisijaisena sijaintipaikkana ja tukee kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiä maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteiden mukaisesti.

5.9.8 Vaikutukset Savitaipaleen ydinkeskustan kaupan kehitykseen

Olettavasti tällä alueella ei ole merkittävää vaikutusta keskusta-alueen muihin kaupallisiin toimintoihin. Kirkonkylän keskustaan on sijoittunut kaupallisia toimintoja, jotka perustuvat ihmisten tarvitsemiin päivittäistavaroihin.

Kirkonkylän ydinkeskustan kaupallinen vetovoima ja elävyys ovat riippuvaisia palvelujen tarjonnan monipuolisuudesta. Ydinkeskustan kaupallisten palvelujen toiminta- ja kehitysedellytyksiin vaikuttavat hyvin monet tekijät, kuten liikenne- ja pysäköintijärjestelyt, fyysinen ympäristö, palvelutarjonnan monipuolisuus sekä liikkeiden ja palveluiden vetovoima ja aukioloajat. Riippumatta

TUOHIKOTINTIEN RISTEYSALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

siitä, toteutuuko asemakaavamuutoksen mahdollistama liikerakentaminen vai ei, on kunnan, yrittäjien, kiinteistönomistajien ja muiden toimijoiden joka tapauksessa huolehdittava ydinkeskustan jatkuvasta kehittämisestä.

5.9.9 Vaikutukset kaupan palvelujen saavutettavuuteen

Arvioitaessa asemakaavamuutoksen vaikutuksia kaupan palvelujen saavutettavuuteen korostuvat asemakaavan sisältövaatimuksista erityisesti palvelujen alueellista saatavuutta koskeva tavoite. Maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevista sisältövaatimuksista korostuvat tavoitteet, joiden mukaan palveluiden on mahdollisuuksien mukaan oltava saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla ja joiden mukaan suunnitellun maankäytön on edistettävä sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitat mahdollisimman vähäiset.

Uusien kaupan palvelujen sijoittuminen alueelle lisää ja monipuolistaa palvelutarjontaa ja valintamahdollisuuksia Savitaipaleen vakituisille ja kesäasukkaille sekä valtatie 13 liikkuville. Palvelutarjonnan ja valintamahdollisuuksien lisääntyminen parantaa kaupallisten palvelujen koettua saavutettavuutta. Myös fyysinen saavutettavuus (etäisyys myymälään) paranee, kun Lappeenrannan, Mikkelin ja Kouvolan sijaan ja rinnalla voidaan asioida lähempänä olevissa myymälöissä.

Alueelle sijoittuvat palvelut ovat saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla. Joukkoliikenteellä palvelut ovat saavutettavissa erityisesti Lappeenrannan ja Mikkelin suunnasta. Henkilöautolla asemakaava-alueelle sijoittuvat palvelut ovat hyvin saavutettavissa eri puolilta kuntaa. Kaava-alueen lähiasutus mahdollistaa asioinnin myös kävellen ja pyöräillen.

5.9.10 Vaikutukset toimivan kilpailun edellytyksiin

Maankäyttö- ja rakennuslakiin 1.4.2015 tulleen muutoksen myötä kilpailun toimivuuden edistämisen näkökulman tulee olla mukana alueidenkäytön suunnittelun tavoitteissa ja vaikutusten arvioinnissa kaikilla kaavatasoilla. Myös 1.5.2017 voimaan tullessa maankäyttö- ja rakennuslain muutoksessa kaupan sijainninohjausta koskevien lakipykälien muuttamisen perusteluina esitettiin elinkeinoelämän toimintaedellytysten parantaminen ja toimivan kilpailun kehittymisen edistäminen.

Käytännössä kilpailun toimivuuden edistäminen merkitsee sitä, että kaupalle osoitetaan riittävästi sijaintipaikkoja ole-massa olevaan tai suunniteltuun yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen ja että myös uusilla toimijoilla on edellytykset sijoittua kilpailukykyisille liikepaikoille. Asemakaavamuutos mahdollistaa uusien kaupan toimijoiden sijoittumisen risteysalueen tuntumaan, mikä osaltaan edistää toimivan kilpailun toteutumista.

5.9.11 Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen lisää merkittävästi liikennettä. Valtatie 13:sta tulee lisää erkanevaa ja liittyvää liikennettä. VT 13 liittymäjärjestelyt on kuitenkin mitoitettu niin, että se kestää lisääntyvän liikenteen.

TUOHIKOTINTIEN RISTEYSALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS



Erkanemiskaista Lappeenrannan suunnasta Peltoinlahdentielle



Liittymiskaista Tuohikotintielle

5.9.12 Asemakaavan suhde muihin kaavoihin

Asemakaavamuutos ei ole ristiriidassa laadittavan yleiskaavan eikä maakuntakaavan kanssa.

5.9.13 Epävarmuustekijät

Vaikutusten arvioinnin tuloksiin liittyy epävarmuustekijöitä. Vaikka asemakaava määrittelee kortteleiden sekä alueiden käyttötarkoituksen, rakennusten sijoittumisen ja arkkitehtuurin, lopputulos saattaa poiketa suunnitellusta, varsinkin, jos toteutusaikataulu pitkittyy tai rakentaminen toteutuu esim. suunniteltua paljon pienemmällä volyymillä.

6 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS

6.1 Toteuttamisen aikataulu

Kaavan toteutuminen voi alkaa kaavan saatua lainvoiman, edellyttäen että muut luvat ja suunnitelmat ovat valmiina.

6.2 Toteuttamista edeltävät luvat

Uusien tonttien toteuttaminen edellyttää normaalia rakennuslupamenettelyä. Jotkut alueelle sijoittuvat toimenpiteet saattavat edellyttää ympäristölupamenettelyä.

6.3 Toteuttamisen seuranta

Savitaipaleen kunta valvoo viranomaisen roolissa alueen rakentamista.

Savitaipaleen kunta

Antti Hirvikallio
RI, YKS 371