



Juvan-Vehmaan matkailukeskuksen asemakaavan muutos ja -laajennus

Ehdotusvaiheen nähtävillä olo marras – joulukuussa 2015

Juvan kunnan teknisen lautakunnan lausuntopyyntöön 5.11.2015 saadut viranomaislausunnot
Lausunnot on koottu alustavasti Juvan kunnassa vuonna 2016



Lausuntojen koosteen on päivittänyt 5.2.2021

Henna Arkko, kaavoitusinsinööri, YKS 599

Järvi-Saimaan Palvelut Oy / Rakennuttaminen ja maankäyttö

Savonlinnan maakuntamuseo, lausunto 5.11.2015

Savonlinnan maakuntamuseo toteaa, ettei sillä ole arkeologisen kulttuuriperinnön osalta huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Museovirasto, 23.11.2015, (MV/456/05.02.00/2015 1)

Juvan-Vehmaan matkailukeskuksen asemakaavahankkeessa on tutkittu kaupan palveluiden ja matkailutoimintojen järjestämistä Jukajärven luoteisosassa. Myllylahden vesialueelle (W) on osoitettu kaksi venesataman/venevalkaman/laiturialueen varausta (LV-1). Vesialueelta ei ole tiedossa vedenalaisen arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita.

Museovirastolla ei ole kuitenkaan kattavaa tietoa hankealueen mahdollisista vedenalaista muinaisjäännöksistä, koska alueella ei ole tehty systemaattista vedenalaisinventointia. Museovirasto ei näe aluetta potentiaalisena alueena ennestään tuntemattomien vedenalaisten muinaisjäännösten löytymisen kannalta, joten virasto ei edellytä arkeologista vedenalaisinventointia alueella.

Kaava-alueella ei ole inventoituja rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Savonlinnan maakuntamuseo on antanut lausunnon maalla olevan arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Pohjois-Savon Elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus, lausunto 23.11.2015

Pohjois-Savon ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuurin vastuualue totesi lausunnossaan, että asemakaavaehdotuksen selostuksessa oli selvitetty kiitettävän hyvin valtatie 14 meluvaikutus matkailutoiminnoille. Koska alueen etäisyys valtatiestä riittävän pitkä, matkailua koskevat valtioneuvoston ohjearvot ulkoalueille eivät ylity.

ELY-keskus totesi lausunnossaan, että on tarpeen selvittää kaavaehdotuksessa esitettyä ajoyhteyttä suuremman ajoyhteyden järjestäminen matkailualueelta Tulostien varren palveluihin korttelin 827 pohjoispuolelta. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan koko matkailualueen kannalta houkuttelevammalla yhteydellä voidaan välttää asioinnin yhteydessä turha koukkaus valtatie kautta. Vastaava, kevyttä liikennettä palveleva reitti on koko alueen kannalta toimiva.

Lausunnossa ELY-keskus pyysi täydentämään kaavaselostukseen kuvauksen matkailualueen nykyisestä maankäytöstä aiheutuvasta liityntäliikenteestä valtatielle 14 (Savonlinnantie), sekä arvio liikenteen kasvusta kaava muutoksen ja -laajennuksen toteutuksen myötä. Kaavan vaikutusten arvioimiseksi pitää pystyä arvioimaan Poikolanniementien liittymän toimivuutta valtatiellä kesäliikenteen aikaan, sekä tarvetta väistötien rakentamiseen kaavan toteuttamiseen liittyvän rakentamisen aikana.

Puolustusvoimat, 1. Logistiikkarykmentti, Esikunta, Lausunto 25.11.2015

Puolustusvoimat pyysi lausunnossaan, että kaavoitusprosessissa käsitellään seuraavat, puolustusvoimien toiminnan kannalta merkittävät asiakokonaisuudet siten, että ne tulevat huomioituiksi kaavoituksen mahdollistamissa rakennus- ja maansiirtotöissä:

- *"Rakennus- ym. töitä tehdessä tulee huomioida alueella ja läheisyydessä mahdollisesti kulkevat puolustusvoimien kaapelilinjat. Mahdollisten kaapelilinjoiden sijainti tulee selvittää hyvissä ajoin, vähintään kymmenen (10) työpäivää ennen aiottua rakentamista. Kaikki kaapelinäytöt tilataan Suomen Turvallisuusverkko Oy:ltä (STUVE)"*
- *"Jatkotyöskentelystä mahdollisesti aiheutuvien olemassa olevien kaapelireitin siirtojen, kaapeleiden rakentamisen aikaisten suojaamisen tai muiden muutosten osalta kustannukset on kohdennettava muutoksen aiheuttajalle."*

Puolustusvoimat totesi lausunnossaan, että tähän asemakaavaan, alueelle laadittaviin kunnallisiin rakennusjärjestyksiin ja tarvittavilta osin muihin kuntakaavoihin tulee lisätä seuraavat lauseet:

- *"Yli 50 metriä (kokonaiskorkeus maanpinnasta) korkeista tuulivoimaloista koko kunnan alueella tulee aina pyytää erillinen lausunto puolustusvoimien Pääesikunnalta."*
- *"Yksittäisiä alle 50 metriä (kokonaiskorkeus maanpinnasta) korkeita pientuulivoimaloita saa rakentaa, mikäli ne eivät rajoitu puolustusvoimien vakituksessa käytössä oleviin alueisiin."*

Etelä-Savon pelastuslaitos, lausunto 4.12.2015

Etelä-Savon pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa Juva-Vehmaa Matkailukaavan asemakaavan ehdotukseen (kaavamuutos osassa korttelia 821 ja 830, kaavalla muodostuu kortteli 826, 827, 828 ja 829 sekä niihin liittyvät katu-, virkistys, venevalkama- ja vesialueet)

Rantasalmen kunta, Ympäristölautakunta (Rantasalmi, Juva, Sulkava), lausunto 16.12.2015 § 43

Juva - Vehmaan matkailukeskuksen asemakaavan laadinta on ollut pysähdyksissä asemakaavan luonnoksen nähtävillä pitämisen jälkeen mm. alueelle jo hyväksytyn maakaupan peruuntumisen johdosta sekä myös siksi, että tämän asemakaavan laadinnan aikana vireillä olleen Juvan keskustan osayleiskaava 2035 laadinta venyi.

Juva - Vehmaan matkailukeskuksen asemakaava on kunnan valtuuston 15.6.2015 hyväksymän Juvan kunnan keskustan osayleis- kaava 2035 maankäyttöratkaisujen mukainen. Osayleiskaava 2035 yhteydessä on laadittu kaikki tarkemmat asemakaavoittamisen edellyttämät selvitykset ja vaikutusten arvioinnit, joissa ei ole todettu mitään sellaista, joka estää merkittyjen maankäyttöratkaisujen merkitsemistä kaavaan tai niiden muokkauksien toimintojen toteuttamista kaavan vahvistuttua.

Ympäristölautakunnalla ei ole huomautettavaa asemakaavamuutoksen ja -laajennuksen ehdotuksesta.

Etelä-Savon ELY-keskus totesi lausunnossaan, että asemakaavamuutoksen ja -laajennuksen alueen sijainti valtateiden kulmauksessa ja samalla kirkonkylän tuntumassa on saavutettavuudeltaan erittäin hyvä ja kohde soveltuu suunniteltuun käyttöön oikein hyvin

Etelä-Savon ELY-keskus esitti kaavaehdotukseen useita täydennyksiä / tarkennuksia / muutoksia:

1. Kaavaselistuksen täydennystarpeet

ELY-keskus huomautti, että toisin kuin kaavaselistuksessa todetaan, suunnittelualueeseen kohdistuu valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Näitä ovat ainakin seuraavat:

- *Alueidenkäytön suunnittelussa uusia huomattavia asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei tule sijoittaa irralliseen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta. Vähittäiskaupan suuryksiköt sijoitetaan tukemaan yhdyskuntarakennetta. Näistä tavoitteista voidaan poiketa, jos tarve- ja vaikutusselvityksiin perustuen pystytään osoittamaan, että alueen käyttöönotto on kestävä kehityksen mukaista.*
- *Alueidenkäytön suunnittelussa on maaseudun asutusta sekä matkailu- ja muita vapaa-ajan toimintoja suunnattava tukemaan maaseudun taajamia ja kyläverkostoa sekä infrastruktuuria.*
- *Alueidenkäytössä on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.*
- *Alueidenkäytössä on ehkäistävä melusta, tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvaa haittaa ja pyrittävä vähentämään jo olemassa olevia haittoja. Uusia asuinalueita tai muita melulle herkkiä toimintoja ei tule sijoittaa melualueille varmistamatta riittävää meluntorjuntaa.*
- *Alueidenkäytössä tulee edistää energian säästämistä sekä uusiutuvien energialähteiden ja kaukolämmön käyttöedellytyksiä.*
- *Alueidenkäytön suunnittelussa rantaan tukeutuva loma-asutus on suunniteltava siten, että turvataan luontoarvoiltaan arvokkaiden ranta-alueiden säilyminen sekä loma-asumisen viihtyisyys.*

ELY-keskus totesi lausunnossaan, että valtaosa edellä esitetystä valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista toteutui kaavaratkaisussa, eivät kuitenkaan kaikki. Esimerkiksi kaukolämmön käyttöä voisi edistää kaavassa antamalla sitä koskevan maankäyttö- ja rakennuslain 57 a §:n mukaisen määräyksen. Riittävän meluntorjunnan voi varmistaa esimerkiksi velvoittamalla kaavamääräyksessä melu- ja näkösuojavallin toteuttamiseen rakennusluvituksen yhteydessä.

ELY-keskus totesi, että kaavaselistuksessa tulee esittää, missä tilanteessa virkistysalueelle (V) osoitetun meluvallin rakentaminen konkretisoituu sekä arvio sen kustannuksista ja maksajasta.

ELY-keskus huomautti, että asemakaavamuutos koskee aluetta, josta suurin osa on yksityisessä omistuksessa. ELY-keskus tiedustelikin, että onko kaavan laatimisesta tehty maankäyttösopimus. Mikäli näin on, tulee siitä tiedottaa kaavan laatimisen yhteydessä sekä kaavaan liittyvissä asiakirjoissa (MRL 9 7 b. 4 §).

2. Kaavaratkaisun vaikutusten arvioinnin täydentäminen

ELY-keskus toisti ehdotusvaiheen lausunnossaan jo luonnosvaiheen lausunnossa esittämänsä huomion matkailukeskushankkeen huomattavan suuresta kokoluokasta (matkailun/loma-asumisen rakennusoikeutta kaikkiaan yli 38 000 k-m²). ja siitä aiheutuvat tarpeen huolelliseen vaikutusten arviointiin. ELY-keskus huomautti, ettei ehdotusvaiheen kaavaselistuksessa esitetty vaikutusten arviointi ole ollut riittävä.

Liikennejärjestelyjen osalta ELY-keskus totesi lausunnossaan, että huomattavan suuri osa kohteeseen suunnitelluista toiminnoista sijoittuu alueelle, jonka liikennöinti tapahtuu Poikolanniementien kautta valtatielle 14:lle. Siten alueen täysimääräisen toteuttamisen vaikutukset on selvítettävä sekä liikenteen sujuvuuden/turvallisuuden, että viereisen hoivalaitoksen rauhan varmistamiseksi. Suunnittelussa tulee selvittää myös mm. hankkeen vaikutuksia läheiseen rantayleiskaava-alueen loma-asutukseen.

3. Kaavakartta ja kaavamääräykset

ELY-keskus huomautti, että kaavakartta vaikuttaa osin keskeneräiseltä. Esimerkiksi rakennusten sijoittelu (sekä laatu), eri toiminnot, virkistys- ja muut rakentamiselta vapaat alueet on osoitettu lähinnä yleiskaavatasoisesti. ELY-keskuksen lausunnossa jatkettiin:

”Maankäytön suunnittelumuotona on asemakaava, jonka tarkoituksena on mm. ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden edellyttämällä tavalla (MRL 55 §), mikä tässä tapauksessa edellyttää yksityiskohtaisempia kaavamerkintöjä ja -määräyksiä, kuin luonnoksessa on esitetty. Lopputuloksen tulisi hahmottua kaavakartasta myös siksi, että kaavan vaikutuksia olisi ylipäättään mahdollista arvioida. Kaava-aineistoon liitetystä havainnekuvassa esitetty tilanne ei liene kerrosaloiltaan lähelläkään sitä maksimaalista tilannetta, jonka kaava mahdollistaa (rakentamistehokkuus 0,2) ja on siten harhaanjohtava.”

”Tarkempi suunnittelutaso on erityisesti tarpeen myös sijoitettaessa hyvin eriytyypisiä (toisistaan mahdollisesti häiriintyviä) toimintoja rinnakkain. KTY-1- ja RM-1-alueiden väliin on osoitettu vain n. 14 metriä leveä virkistysaluekaistale (V), johon sisältyy lisäksi kevyen liikenteen väylä. Koska niin KTY-1-alueen kuin RM-1-alueen kaavamääräyksiinkään ei sisälly tarkempaa rakentamisen ohjausta, voi kyseinen viherkaistale hyvinkin osoittautua aivan riittämättömäksi suojaksi esim. maatalouskonemyymälän ja loma-asunnon välille. Vaikka KTY-1 -alue on osoitettu paljon tilaa vievälle kaupalle, saattaa sekin sesonkiaikoina (esim. puutarhamyymälät) aiheuttaa melkoista liikennettä. Yksi mahdollisuus olisi esim. osoittaa KTY-1-alueen reunaan puustoinen istutettava alueen osa.”

ELY-keskus huomautti, että kaavamääräyksissä tulee määrätä alin suositeltava rakentamiskorkeus, ellei rakennusalan sijainti tee sitä tarpeettomaksi.

4. Vähittäiskaupan suuryksikkö koskeva maankäytönsuunnittelun ohjaus

ELY-keskus kirjoitti lausunnossaan liittyen vähittäiskaupan suuryksiköihin seuraavasti:

”Kuluvana vuonna (2015) hyväksytyssä Juvan keskustan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa arvioitiin Juvan laskennalliseksi vähittäiskaupan tarpeeksi vuonna 2035 yhteensä 31 500 k-m², josta paljon tilaa vaativaa ns. TIVA-kappaa 7200 k-m². Vuonna 2005 hyväksytyssä Vehmaan asemakaavassa osoitettiin kuitenkin valtatie 14:n eteläpuolelle yhteensä noin 25 500 k-m² vähittäiskaupan suuryksikön mahdollistavaa liikennetarpeiden korttelialuetta (KM-1) jossa kaupan laatua ei ole määriteltä tarkemmin. Nyt puheena olevat asemakaavamuutoksen KTY-1 -alueet sijoittuvat lainvoiman saaneessa yleiskaavassa kaupallisten palvelujen alueelle (KM-1) jonne sinänsä saa sijoittaa seudullisen luokan TIVA-kaupan, mutta koska noin huomattava osa koko kunnan kaupan kerrosneliömetreistä on jo osoitettu Vehmaalle (25 500 k-m²), lienee syytä jättää loppu 6000 k-m² keskustaan sijoitettavaksi. Kyseiset alueet on siten syytä osoittaa kaavaluonnoksen mukaisina KTY-1-alueina (ei kauppaa). Myös kaupan kilpailun ja asiakkaiden kannalta on tarkoituksenmukaista keskittää toiminta samoihin kortteleihin.

Vaikka toimitilarakennusten korttelialueelle (KTY) voi yleisesti sijoittua jossain määrin myös sinne soveltuvia palvelun toimitiloja, ei aluevarausmerkintää ole tarkoitettu kaupallisten palvelujen osoittamiseen, vaan siihen tulee käyttää KL- tai KM-alkuista merkintää. Koska suunnittelukohde sijaitsee yleiskaavan keskustatoimintojen ulkopuolella ja alueelle halutaan mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksikön sijoittuminen, tulee aluevarauksena käyttää nimenomaan KM-merkintää (MRL 54 §).

Keväällä 2015 maankäyttö- ja rakennuslakia täydennettiin mm. korostamalla elinkeinoelämän toimivan kilpailuympäristön edistämistä kaavoituksellisin keinoin (MRL 5 § ja 9 §). Määrittelemällä suuryksiköille sopiva maksimikoko ja useampia sijoituspaikkoja tuetaan samalla pienempien toimijoiden mahdollisuuksia päästä markkinoille.”

Näihin lausuntoihin ei laadita kaavoittajan vastinetta.

Juvalla 5.2.2021

Henna Arkko

Henna Arkko, kaavoitusinsinööri YKS 599

Järvi-Saimaan Palvelut Oy