Mikkelin kaupunki

Pellosniemen asemakaava ja asemakaavamuutos



Kaavaselostus (ehdotus)

Kaupunginvaltuusto 13.6.2022 §85
Kaupunginhallitus 6.6.2022 §245
Ehdotus nähtävillä 13.4.-13.5.2022
Kaupunginhallitus 4.4.2022 §153
Luonnos nähtävillä 16.2.-22.3.2022
Kaupunginhallitus 7.2.2022 §39
Kaupunkikehityslautakunta 25.1.2022 §8
Vireille tulo 15.12.2021

1 Johdanto

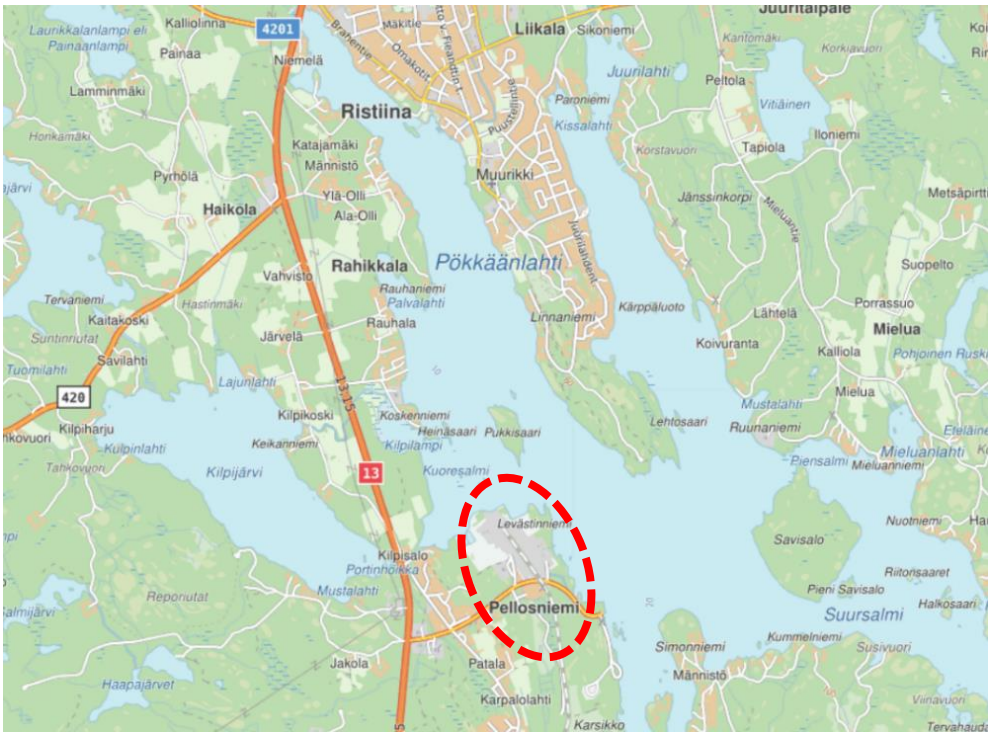
Mikkelin kaupunki on päättänyt käynnistää Pellosniemessä sijaitsevan teollisuusalueen asemakaavoituksen ja asemakaavan muutoksen. Asemakaava on tullut vireille 15.12.2021.

1.1 Tunnistetiedot

Alueen nimi:	Pellosniemi
Kunta:	Mikkelin kaupunki
Kaavan nimi:	Pellosniemen asemakaava ja asemakaavamuutos
Asemakaava koskee:	Asemakaava koskee tilaa 491-537-39-2 (osa). Asemakaavan muutos koskee 60. kaupunginosan (Ristiina) kortteleita 6, 30 ja 323 (osa) sekä katu-, liikenne-, puisto- ja lähivirkistysalueita
Kaavan laatija:	FCG Finnish Consulting Group Oy Osmontie 34, PL 950, 00601 Helsinki
Hyväksyminen:	Kaupunginvaltuusto __.__.202_ § __
Mikkeli:	Dno-2021-4582
Kaavatunnus:	1005

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijoittuu Mikkelin kaupunkiin, Ristiinan keskustasta noin 7 km etelään. Suunnittelualueeseen kuuluu Pellosniemen teollisuusalue.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti. Taustakartta: CGI LG-karttasarja.

1.1 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Pellosniemen asemakaava ja asemakaavamuutos. Suunnittelun kohteena on Mikkelissä sijaitsevan UPM:n vaneritehdasalue. Asemakaavalla luodaan alueidenkäytölliset edellytykset alueen käytölle nykyisessä käyttötarkoituksessa nyt ja tulevaisuudessa:

Asemakaavalla:

- Määritellään alueen päämaankäyttötarkoitus vastaamaan käyttötarkoitusta (teollisuus)
- Tutkitaan ja järjestellään toiminta-alueita, rakennusalueiden ja tonttien rajoja
- Tutkitaan ja ratkaistaan tehdasyhdyskunnan kulttuurimaisema ja rakennussuojelulliset asiat

Sisällysluettelo

1 Johdanto 1
1.1 Tunnistetiedot 1
1.2 Kaava-alueen sijainti 1
1.1 Kaavan nimi ja tarkoitus 2
1.2 Selostuksen liiteasiakirjat 5
1.3 Muut kaavaa koskevat asiakirjat, taustaselvitykset ja lähdemateriaali 5
2 Tiivistelmä 6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet 6
2.2 Asemakaava 7
2.3 Asemakaavan toteuttaminen 7
3 Lähtökohdat 8
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 8
3.1.1 Alueen yleiskuvaus 8
3.1.2 Rakennettu ympäristö 9
3.1.3 Kulttuuriympäristö 11
3.1.4 Luonnonympäristö 27
3.1.5 Liikenne ja infrastruktuuri 37
3.1.6 Melu 39
3.1.7 Palvelut 42
3.1.8 Maanomistus 42
3.2 Suunnittelutilanne 42
3.2.1 Maakuntakaava 42
3.2.2 Yleiskaava 43
3.2.3 Asemakaava 47
3.2.4 Rakennusjärjestys 51
3.2.5 Pohjakartta 51
4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet 52
4.1 Suunnittelun tarve 52
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset 52
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö 52
4.3.1 Osalliset 52

4.3.2 Vireilletulo 52
4.3.3 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettelyt ja viranomaisyhteistyö 53
4.3.4 Valmisteluvaihe 53
4.3.5 Ehdotusvaihe 55
4.3.6 Hyväksymisvaihe 58
5 Asemakaavan tavoitteet 59
5.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 59
5.2 Viranomaisten asettamat tavoitteet 59
5.3 Kaupungin asettamat tavoitteet 59
5.4 Toimijoiden tavoitteet 60
5.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehtojen tarkastelu 60
6 Asemakaavan kuvaus 61
6.1 Kaavan rakenne ja suhde voimassa olevaan maakuntakaavaan 61
6.2 Kaavan rakenne ja suhde voimassa olevaan yleiskaavaan 61
6.3 Kaavan rakenne ja suhde voimassa oleviin asemakaavoihin 74
6.4 Asemakaava, merkinnät ja määräykset 77
7 Kaavan vaikutukset 81
7.1.1 Vaikutukset valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin 86
8 Asemakaavan toteutus 87

1.2 Selostuksen liiteasiakirjat

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (tark. 28.3.2022)
2. Kaavaehdotuskartta
3. Tilastolomake
4. Luonnosvaiheen lausuntojen vastineet (23.3.2022)
5. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun muistio (19.1.2022)
6. Ehdotusvaiheen lausuntojen vastineet (18.5.2022)

1.3 Muut kaavaa koskevat asiakirjat, taustaselvitykset ja lähdemateriaali

- Ympäristömeluselvitys, Pelloksen tehtaat (Promethor, 29.10.2019)
- RisLog, Pellosniemi, Ristiina, Meluselvitys (Ramboll 4.10.2012)
- Tuulivoimalapuiston ympäristömeluselvitys, Pellosniemi, Ristiina (Promethor 15.5.2012)
- Ympäristömeluselvitys, Pellosniemen Biohiililaitos (Akukon 6/2016)
- Ristiinan Pellosniemen tuulivoimapuiston luontoselvitykset 2012 (T:mi Ympäristötutkimus Kuitunen 15.3.2013)
- Ristiinan kuntakeskuksen seudun yleiskaava, eteläosan luontoselvitys 2011 (Enviro 30.11.2011)
- Ristiinan kirkonkylän osayleiskaavan ja Löydön kyläyleiskaavan kulttuuriympäristöselvitys (Selvitystyö Ahola 18.10.2011)
- Rakennettavuusselvitys ja ympäristötekninen tutkimus, Mikkelin kaupunki, Pelloksen alue (Ramboll 19.4.2016)

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- 15.12.2021 • Vireilletulokuulutus, Mikkelin kaupunki
- 15.12.2021 • Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
- 19.1.2022 • Viranomaisneuvottelu
- 16.2.-22.3.2023 • Kaavan valmisteluvaiheen nähtävilläolo
- 13.4.-13.5.2022 • Kaavaehdotus nähtävillä
- 6.6.2022 • Mikkelin kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan
- __.__.202_ • Mikkelin kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan
- __.__.202_ • Asemakaava lainvoimainen

2.2 Asemakaava

Suunnittelun kohteena on Mikkelissä sijaitsevan UPM:n vaneritehdasalue. Asemakaavalla luodaan alueidenkäytölliset edellytykset alueen käytölle nykyisessä käyttötarkoituksessa nyt ja mahdollistaa alueen käyttö ja kehitys vastaavassa toiminnassa tulevaisuudessa.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen ja alueidenkäytön jatkokehittäminen tapahtuvat maanomistajan toimesta asemakaavan mahdollistamalla tavalla, kun asemakaava on saanut lainvoiman. Toteutusta ohjaa kaupungin rakennusvalvonta ja muut mahdolliset lupaviranomaiset.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijoittuu Pellosniemeen Mikkelin kaupunkiin, Ristiinan keskustasta noin 7 km etelään. Suunnittelualueeseen kuuluu Pellosniemen teollisuusalue sekä sitä ympäröiviä vesi- ja metsäalueita. Asemakaava-alueen pinta-ala maa- ja vesialueineen on noin 78 ha.



Kuva 2. Kiinteistöjaotus ja ortoilmakuva (MML).

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueelle sijoittuu vaneritehdas ja toiminnan tarvitsemat tuotanto-, huolto- ja tekniset tilat, jäteveden puhdistamo ja toimistotiloja. Tehtaan piha-alueella on puiden käsittelyyn, logistiikkaan ja uittoon liittyviä toimintoja ja kenttiä. Teollisuusalueen pohjoisosassa sijaitsee käytöstä poistettu vanha edustussaunatila.

UPM Plywood Oy:n Pelloksen vaneritehtaat sijaitsevat osoitteessa Karsikkoniementie 10, Pellosniemi. Alueella toimii kolme vaneritehdasta: Pellos 1, Pellos 2 ja Pellos 3. Lähimmät asuinrakennukset sijaitsevat 300–400 m etäisyydellä tehdasalueen länsipuolella ja noin 1 km etäisyydellä tehdasalueen pohjois- ja kaakkoispuolella. Kaava-alue on ollut teollisessa ja alati tarpeen mukaan muuttuvassa käytössä noin 50 vuotta. Asemakaava-alue on valtaosin rakennettua ympäristöä.

Pellosniemen asutus sijoittuu pääosin teollisuusalueen lounaispuolelle. Lähimmät asuinrakennukset sijaitsevat noin 400 metrin päässä tehdasalueesta.



Kuva 3. Tehdasaluetta kuvattuna Ristiinan kirkonkylän suunnalta. (kuva: Teppo Jukarainen 2022)

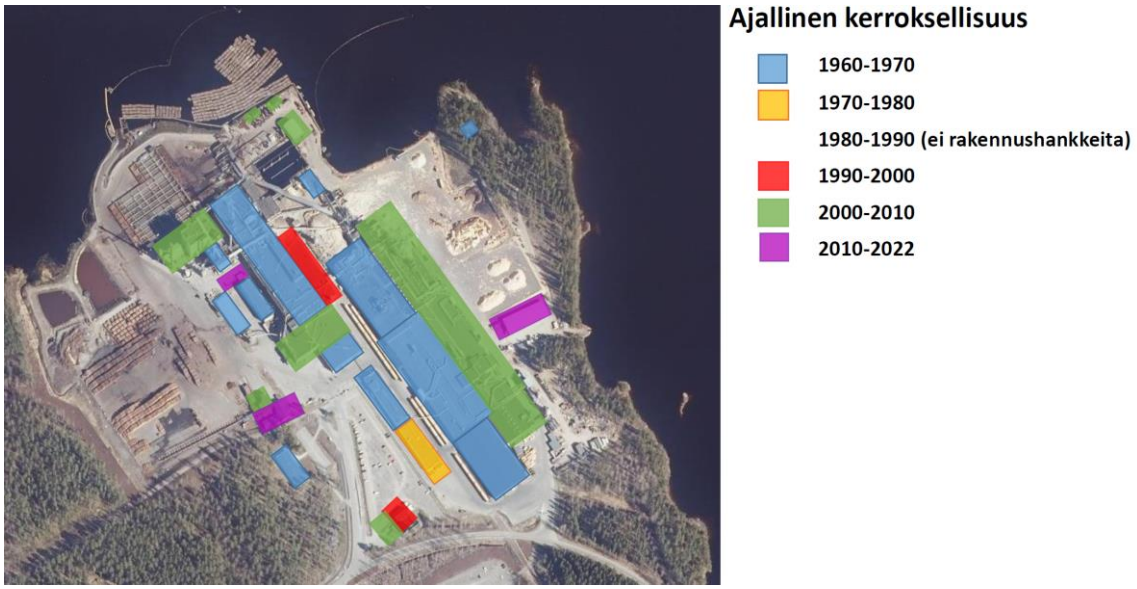
Teollisuusalue on rakentunut teollisuusalueille tyypilliseen tyyliin ajallisesti kerroksittain vuodesta 1963. Se on ollut alati muuttuvassa tilassa olemassaolonsa ajan. Alueen rantoja ja rantaviivaa on muokattu vuosien saatossa ja alueella on toiminut erilaisia tuotantolaitoksia. Teollisen laitoksen keskimääräinen elinkaari on noin 30-40 vuotta, jonka jälkeen sitä on modernisoitu, rakennettu uusi ja vanhat osat täydentyneet, purettu tai otettu uuteen käyttöön. Rakentamisen lisäksi alueen infrastruktuuri on ollut jatkuvan muutoksen alla. Edellä kuvatun mukainen kehittyminen on luonut teollisille alueille tyypillisen kerroksellisen rakenteen.

Alueen kerroksellisesta rakenteesta on luettavissa, että keskeiset muutosajankohdat aloitusajankohdan jälkeen ajoittuvat 2000 luvulle. Kyseessä on tyypillinen ajanjakso teollisuusalueiden ajallisesta uudistumisesta. Alueen rakennuskanta on kuvattu tarkemmin kaavaselostuksen kohdassa 3.1.3.



Kuva 4. Tehdasalue ja sen sijoittuminen olemassa olevaan rakenteeseen. (kuva: Ympäristömeluselvitystyö, Promethor 2019)

Vuonna 1963 Aarne J. Aarnion johtama Pellos Oy rakennutti Pellosniemeen lastulevytehtaan, voimalaitoksen ja asuinalueen työntekijöille. Vaneritehdas Pellosniemelle rakennettiin 1967–1968. Oy Wilhelm Schauman Ab osti 1983 Pellosniemen tehtaat Aarne J. Aarniolta ja Pellos Oy:stä tuli Schaumanin tytäryhtiö jonka nimeksi muuttui 1988 Pellos-Puhos Oy. Schauman ja Kymmene fuusioituivat 1988 ja vuonna 1996 muodostettiin sitten UPM-Kymmene Oy Kymmene Oy:n ja Repola Oy:n fuusiossa. Vuonna 1994 Pellosniemellä suljettiin lastulevytehdas mutta samana vuonna aloitti toimintansa toinen havuvaneritehdas Pellos 2. Vuonna 2002 aloitti vielä kolmas havuvaneritehdas Pellos 3. Tehtailla on oma syväsatama Pellosniemellä ja Savon radalta valmistui 1979 teollisuusraide Pelloksen tehtaille.



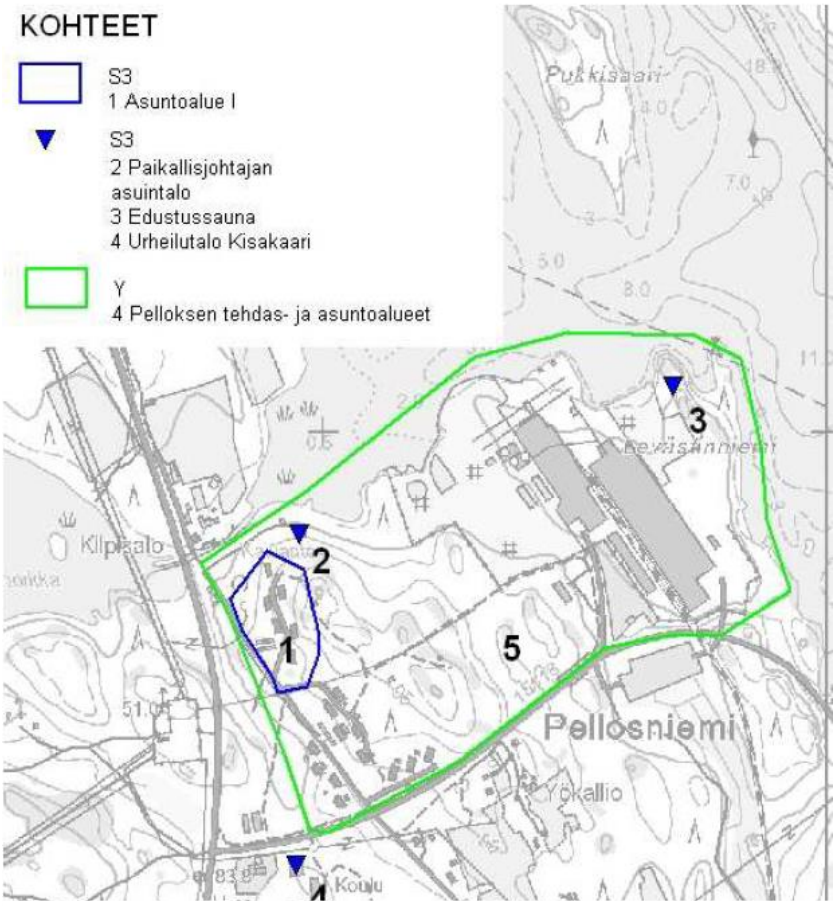
Kuva 5. Tehdasalueen nykytilanne ja ajallinen kerroksellisuus

3.1.3 Kulttuuriympäristö

Asemakaava-alue sijoittuu paikallisesti arvokkaan kulttuurimaiseman kokonaisuuteen. Kyseinen aluekokonaisuus on tunnistettu voimassa olevassa yleiskaavassa Pelloksen tehdasyhdyskunnan kulttuurimaisemaksi. Alueen määrittelyn perusteena on käytetty perusteena 1960-luvun arkkitehtonista kokonaissuunnitelmaa. Asemakaava-alueelle kyseisestä kohteesta sijoittuu teollisuusalue ja edustussauna. Kyseiset arvot ovat luokaltaan paikallisia.

Aluetasolla tehdas tehdas- ja asuntoalueet on luokiteltu luokkaan Y, jonka mukaan: Alue, joilla on kulttuuriympäristöselvityksen (mahdollisesti myös aikaisempien inventointien) perusteella taajamakuvallisia, maisemahistoriallisia tai maisemallisia arvoja. **Arvo perustuu visuaalisesti havaittaviin arvoihin**

Rakennustasolla edustussaunan suositus on määritetty luokkaan R Rakennushistorialliset ja arkkitehtoniset arvot, mutta varsinaista arvoa kohteelle ei ole määritetty. **Luokituksen osalta on huomattava, että selvitys ei ota kantaa arvojen merkittävyyteen.** Kohdetta ei ole tunnistettu ylemmän tason inventoinneissa, joten sen status on paikallinen arvo.



Kohteet		Arvot	Suositus	
13.1	I-alue	R, Yk	S3	
13.2	Paikallisjohtajan yksityistalo		R	S3
13.3	Edustussauna		R	S3
13.4	Urheilutalo Kisakaari	R, Yk	S3	

Kuva 6. Kuvaote kulttuuriympäristöselvityksestä (Ahola 2011)

Teollisuusalueen elinkaaresta on tunnistettavissa kolme keskeistä rakennettuun ympäristöön liittyvää ja alueen maankäyttöä sekä yleisilmettä muuttavaa kerrostumaa, jotka liittyvät alueen käyttöön ja siihen liittyviin tarpeisiin. Alueen arvon ja muutoksen arviointi kulttuurihistorian näkökulmasta on yleensä erittäin haastavaa, koska alueen tarkoitus on toimia tuotantoalueena, jonka toiminta ei saisi häiriintyä muutostilanteissa. Arvotusta vaikeuttaa lähtökohtaisesti myös se, että alueen merkitys taloudellisesti on yleensä erittäin merkittävä paikallisesti ja kansallisesti, joten arvioinnissa tulee huomioida myös kokonaisuuden merkitys osana toimintaa. Edellä mainittujen seikkojen lisäksi kulttuurihistorian määrittelyä vaikeuttaa ajoitetun arvon tunnistaminen ja lukeminen nykyhetken rakennuskannasta.

Muutoksen ja modernisoinnin yhteydessä olemassa oleva rakennuskanta perinteisesti täydentyy, rakenteita kytketään yhteen sekä rakennusten, että prosessien edellyttämien laitteiden toimesta. Teollinen prosessi edellyttää tiettyä järjestystä ja rakennetta toimiakseen, joten tämän johdosta teollisen alueen kehittyminen tapahtuu yleisesti prosessijohtoisesti, olemassa olevan rakennuskannan sijaan. Olemassa olevia rakennuksia ja rakenteita pyritään hyödyntämään, mutta teollisessa toiminnassa prosessin optimointi on kaiken lähtökohta.

Seuraavissa kappaleissa on kuvattu alueen rakennuskanta alueen näkökulmasta keskeisten muutosajankohtien mukaan. Kuten kappaleet läpikäymällä huomaa, ajallinen kerrostuma on tunnistettavissa, mutta yksittäisten rakennusten osalta muutokset eivät välttämättä erotu julkisivussa ja näkyvin osin mitenkään. Käytetyt kuvat: Teppo Jukarainen 2022

3.1.3.1 Lastulevytehtaan perustaminen ja ajanjakso 1963-1967

Vuonna 1963 Aarne J. Aarnion johtama Pellos Oy rakennutti Pellosniemeen lastulevytehtaan, voimalaitoksen ja asuinalueen työntekijöille. Tämä ajanjakso kuuluu niin sanottuun 1960-luvun arkkitehtoniseen kokonaissuunnitelmaan, josta vastasi kokonaisuudessaan arkkitehtitoimisto Toivo Korhonen. Suunnitelma on luonteeltaan metsälähiötyyppinen sivutaajama, joka muodosti tehdasyhdyskunnan tehdas-, palvelu- ja asuntoalueesta. Asemakaava-alueelle sijoittuu tästä kokonaisuudesta tehdasalue ja teollisten toimintojen osalta keskeiseksi kohteeksi on nostettu teollisuusalueella sijaitseva edustussauna.



Käynnistysvaiheen 1963 jäljellä oleva rakennuskanta suhteessa nykyiseen tilanteeseen

1. Pellos 2 (osittain uudelleenrakennettu ja laajennettu 1998)
2. Ponttaus 1
3. Varasto
4. Korjaamo
5. Voimalaitos
6. Pumppuasema
7. Edustussauna
8. Korjaamon varasto
9. Vanha Konttori

Kuva 7. Tehdasalue aloitusvaiheessa, lastulevytehtaan aikana vuonna 1963, suhteessa nykytilanteeseen



Kuva 8. Tehdasalue aloitusvaiheessa, kaikki ensimmäisen rakennusvaiheen rakennukset eivät ole vielä valmistuneet. Kuvanottoaika ei tiedossa (Lähde: UPM)

Pellos 2 (1)

- Vanha osa





Vanhan osan luoteiskulma



Vanhan osan julkisivu



Vanhan osankoilliskulma (14. osuus liittyy sisäpuolisiin uudistuksiin)



Vanhan ja uuden osan kytkeytyminnen (1-16) länsipuoli. Vanhan osan kyljessä näkyy uudistettuja prosessiin liittyviä teknisiä laitteita

Pellos 2 tuotantolaitos on rakenteeltaan aikakautensa tyypillinen teollisuusrakennus. Rakennuksen alaosa on vaaleaa tiiliverhousta ja räystään alapuolelle on sijoittunut ikkunarivistö. Kyseistä rakennusmassaa on vuosien saatossa täydennysrakennettu. Rakenteeseen on kytketty uusia rakennuksen osia, prosessirakenteita ja rakennelmia. Kokonaisuudessaan alkuperäinen asu on luettavissa. Rakentamisvaiheen värisävy sekä räystäskorkeus noudattelevat myös myöhäisemmän rakentamisen yleisilmettä. Alueen uudempi rakennuskanta on kytkeytynyt olemassa vanhaan rakennuskantaan luontevasti ja teollista toimintaa tukevan tehokkaasti. Alueen arkkitehtuuri edustaa tyypillistä teollisuusarkkitehtuuria.

Pellos (7., 6., 3., 2)

- Lastulevytehdas 1963





6. Pumppuasema (kuvassa etualalla olevan varaston takana matala rakennus)



7. Edustussaunan yleisilme



2. Jalostamo



Uuden osan julkisivu kaakkoispää. Vanha rakenne hävinnyt uuden alle (3-16)

Pellos (4., 5., 8., 9.)

- Lastulevytehdas 1963





4. Korjaamo



5. Vanha voimalaitos (matala osa) kytkettynä uuteen voimalaitokseen



9. Peltivarasto



8. Vanha konttori

Ensimmäisen rakennuskauden rakennustapa noudattelee yhdenmukaista rakentamistapaa, poikkeuksena edustussauna, joka on tarkemmin käyty läpi kaavaselostuksen kappaleessa 3.1.3.4. Osa vanhasta rakenteesta on myös jäänyt kokonaisuudessaan uudemman rakentamisen alle julkisivun osalta, eikä näistä ole visuaalisesti nähtävissä mitään.

3.1.3.2 Vaneritehtaan perustamien ja ajanjakso 1968-2000

Teollisuusalueen laajennus tuli ajankohtaiseksi 1960-luvun puolessa välissä ja tämän seurauksena alueelle tehtiin uusinvestointipäätös Vaneritehtaan rakentamisesta. Hanke toteutettiin 1967–1968.

Hankkeen toteuttamisajankohdan jälkeen teollista toimintaa harjoitettiin kahdessa eri yksikössä. Tällä ajanjaksolla ei toteutettu alueen maankäyttöön tai rakentamiseen liittyviä mittavia uusinvestointeja. Olemassa olevaa rakennuskantaa täydennettiin toiminnan harjoittamista tukevilla rakennuksilla ja hankkeilla ja modernisoitiin, mutta nämä uudistukset kohdistuivat alueella harjoitettavaan teolliseen toimintaan.



Kuva 9. Tehdasalue, vaneritehtaan rakennusvaiheen jälkeen vuonna 1968 suhteessa nykytilanteeseen

Pellos 1 vanha osa noudattelee rakennustyypiltään ja ulkoasultaan alueen ensimmäisen vaiheen Pellos 2 rakennustyyliä. Yleisilmeessä toistuu teolliselle rakentamiselle tyypillinen lisärakentaminen ja prosessinosien kytkeminen rakennuksiin.

Pellos 1 (10)
- Vanha osa





Vanhan osan luoteiskulma



Vanhan osan lounaiskulma



Vanhan osan julkisivu yleisilme



Vanhan osan julkisivu kaakkoispää

Lama-aikana 1990 luvulla teollisuustoiminta joutui sopeutumaan vallitsevaan tilanteeseen reagoimalla siten, että vuonna 1994 Pellosniemellä suljettiin lastulevytehdas, jonka ympärille teollisuusalueen toiminta oli rakentunut. Tilanne kuitenkin korjautui, kun lastulevytehtaan tiloja voitiin osittaisella modernisoinnilla ja lisärakentamisella muuttaa siten, että samana vuonna aloitti toimintansa toinen havuvaneritehdas Pellos 2.



Vuodet 1969-2000, vaneritehtaan käyttöönottovaihe 1998, suhteessa nykyiseen tilanteeseen

12. Filmipinnoitus 1971
13. Jäteveden puhdistamo 1994
14. Pellos 2 1998

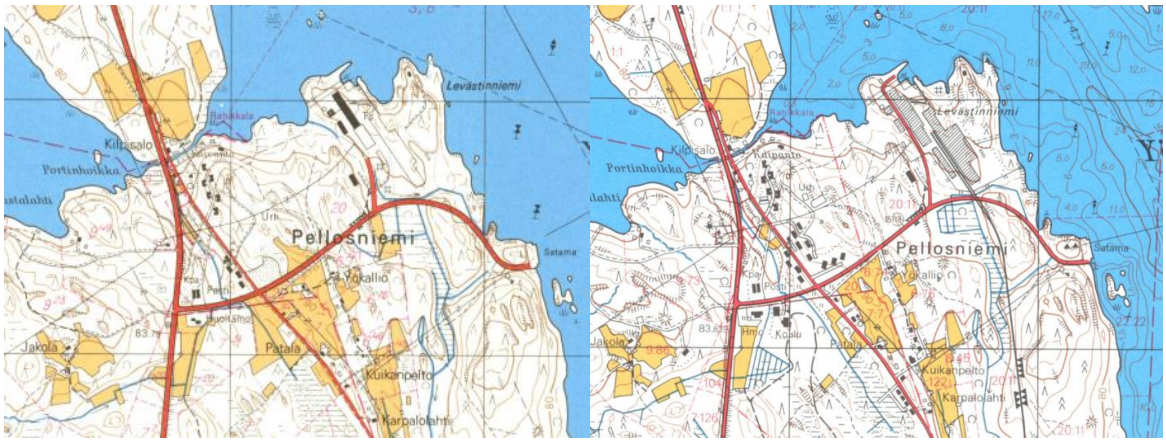
Kuva 10. Tehdasalue, vaneritehtaan lakkauttaminen ja Pellos 2. käyttöönotton toteuduttua 1998, tilanne suhteessa nykytilanteeseen

Pellos 2. modernisointi kohteen 14. osalta on ollut pääasiassa teollisten prosessien ja käyttötarkoituksen muutosta. Rakennuksen visuaalisessa ulkoasussa ei ole tapahtunut rakenteellisesti tapahtunut uudistuksen yhteydessä muuta, kuin että prosessin toiminnan edellyttämiä teknisiä rakennelmia on ulokkeita kytketty rakennukseen. Muilta osin kyseisen ajankohdan muutokset ovat kohdistuneet rakennuksen sisätiloihin.



Kuva 11. Pellos 2 ja näkymä prosessilaitteiston rakennelmien kytkeytymisestä rakennukseen osana modernisaatiota.

Vuosien 1970-80 tapahtunut suurin muutos oli Savon radan teollisuusraiteen valmistuminen vuonna 1979 Pelloksen tehtaille. Rakentamisessa tämä ei näkynyt muilta osin, kuin että teollisuuden kentät ja logistiikan painopiste muuttuivat alueen sisäisessä ja ulkoisessa infrastruktuurissa. Tämä muutos on luettavissa vuosien 1970 ja 1987 karttaotteista.



Kuva 12. Karttaotteet vuoden 1970 ja 1987 peruskartasta. Kartan laatimisajankohdasta ei tietoa. Teollisuusalueen osalta tilanne vanhentunut suhteessa ajankohtaan

Tarkasteltavalta ajanjaksolla toteutetut tuotantolaitoksista erilliset rakennukset, kuten jäteveden-putsari poikkeaa alueen perinteisestä rakennustyylistä. Poikkeavuutta selittää osin sen irrallisuus laitosalueesta käyttötarkoitus. Kyseinen rakennus on tummapintainen puurakennus harjakatolla, kun aiemmat rakennukset olivat kaikki tasakattoisia. Laitoksiin kytkeytyvä jalostamorakennus taas edustaa tyypiltään alueen rakennuskantaa.

Pellos (12., 13.)
- Ajanjakso 1971-1994





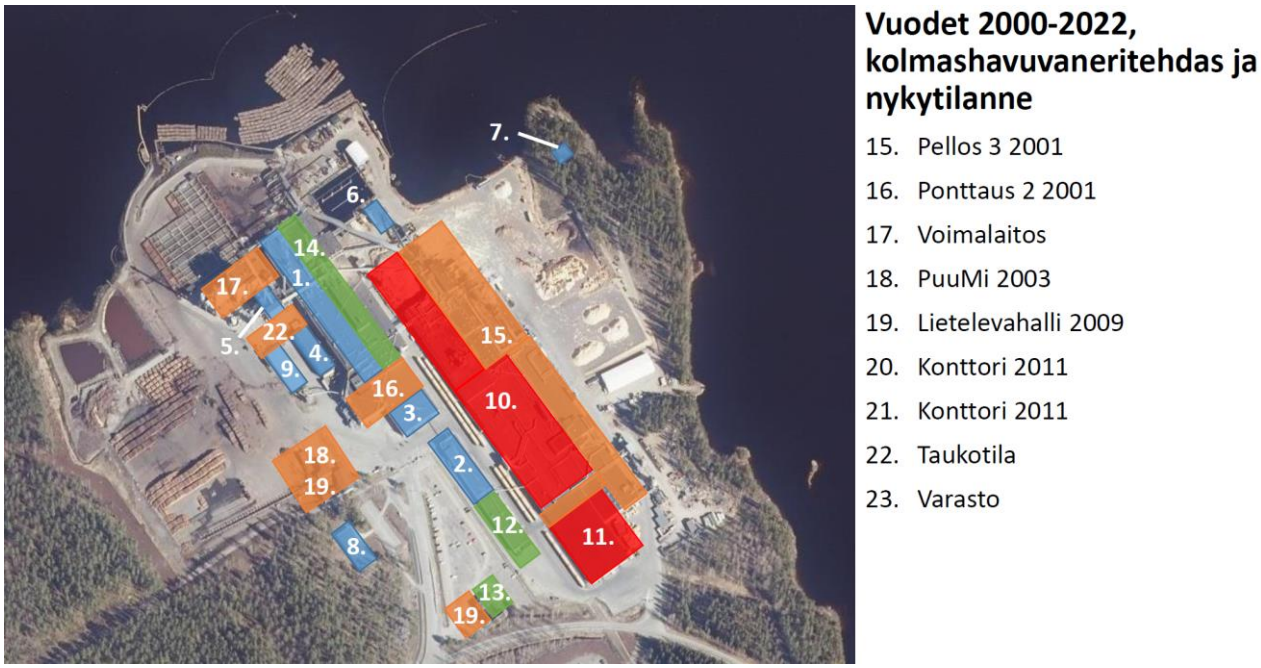
12. Filmipinnoitus



13. Jäteveden puhdistamo (oikeanpuoleinen rakennus)

3.1.3.3 Kolmas havuvaneritehdas ja ajanjakso 2000-2022

Alueen viimeisimmässä muutosvaiheessa on nähtävissä muutos rakennusmateriaalien käytön osalta. Aiemmin käytössä ollut tiiliverhoilu on korvattu osittain ajanmukaisen teollisuusrakentamiseen kuuluvan käytännöllisen tyylin mukaisesti elementeillä. Muutos on nähtävissä etenkin Pellos 3 laitoksen itäpuolisessa päädyssä. Räystäslinja on säilynyt entisellään ja värisävy vastaa entistä hyvin pitkälle. Aiemman rakenteen lähes valkoinen tiili on korvattu vaalealla sinertävän harmaalla elementillä. Vanhan ja uuden osan kyteytymiskohdissa on osittain käytetty arkkitehtonisia tehostekeinoja ulkospäin työntäytyvinä rakenteina, sekä materiaali- että värisävyeroin. Kytköskohdat on kuitenkin toteutettu varsin luontevasti ja kokonaisuutta kunnioittaen.



Kuva 13. Tehdasalue, Kolmas havuvaneritehdas käyttöönoton toteuduttua ja nykytilanne

Pellos 3 (15)
- Uusi osa





Uuden osan koilliskulma



Yleisilme uudesta osasta koilliskulmasta



Uusi osa idästä



Uuden ja vanhan osan liittymä lounaispuolella



Uuden ja vanhan osan liittymä kaakkoispuolella

Pellos 2 (16)

- Uusi osa





Uuden ja vanhan osan kytkeytyminen (14-16) itäpuoli



Vanha rakenne hävinnyt uuden tieltä (3-16) itäpuoli



Vanhan ja uuden osan kytkeytyminen (1-16) länsipuoli. Vanhan osan kyljessä näkyy uudistettuja prosessiin liittyviä teknisiä laitteita



Uuden osan julkisivu kaakkoispää. Vanha rakenne hävinnyt uuden alle (3-16)

Pellos (17., 18., 19.,20.)

- Ajanjakso 2000-





17. Uusi voimalaitos (vasemmalla)



18. Puumi ja siihen liittyvä prosessinosa



19. Vasemmanpuoleinen rakennus



20. Uusi konttori

Pellos (17., 18., 19.,20.)

- Ajanjakso 2000-





17. Uusi voimalaitos (vasemmalla)



18. Puumi ja siihen liittyvä prosessinosa



19. Vasemmanpuoleinen rakennus



20. Uusi konttori

Pellos (22., taukotila ja varasto)

- Ajanjakso 2000-





22. KUPI konttori



Varasto (vas) Taukotila (kesk alhaalla) ja varasto (oik)

3.1.3.4 Edustussauna

Pelloksen osayleiskaavassa suunnittelualue sijoittuu Pelloksen tehdasyhdyskunnan kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle kulttuurimaisema-alueelle. Lisäksi tehtaan edustussauna on osoitettu kulttuurihistoriallisesti ja/tai ympäristön kannalta arvokkaaksi rakennukseksi. Osayleiskaavan kulttuuriympäristöselvityksessä (Selvitystyö Ahola 2011) aluetta ja edustussaunaa kuvataan seuraavasti:

”-- edustussaunan julkisivuissa linjat ovat horisontaalisia, kuten tyypillisesti aikakauden moderneissa asuintaloissa. Edustussaunan käyttö liittyi yhtiön liikesuhteiden hoitoon. Edustussaunojen taustalla heijastuu erityisesti sotien jälkeiseen kesämökkikulttuuriin liittyvä rantasaunailmiö ja aikakauden neuvottelukulttuuri. Muodoltaan äärimmäisen niukan edustussaunan tumma puupinta sopeuttaa sen havumetsään, ja suuret lasipinnat pehmentävät kulmikkaan rakennusmassan ja luonnonympäristön vastakohtaisuutta.”

Saunan keskeiset tunnistetut arvot liittyvät Arkkitehtitoimisto Toivo Korhosen kokonaissuunnitelmaan.



Kuva 14. Edustussauna (kuva: Selvitystyö Ahola 2011)

Saunan nykytila:

Edustussaunaa ei käytetä enää siinä tarkoituksessa, mihin se on rakennettu. Saunarakennus on käytännössä käyttämättömänä, eikä rakennuksen funktio tue modernin teollisuusalueen toiminnanharjoittamista tai toimintakulttuuria. Käytön näkökulmasta tarpeettoman saunarakennuksen kunnossapitoon liittyviä korjaustöitä ei ole juurikaan tehty ja rakennuksen kunto on erittäin huono. Loppuvuonna 2021 rakennuksesta päätettiin tehdä kuntotutkimus, minkä keskeinen sisältö on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa 6.2.

Rakennuksen sijoittuminen asettaa haasteita alueen käytölle sen pääkäyttötarkoituksen, eli teollisuustoiminnan osalta. Mahdollinen hakekentän laajentuminen ja muut teollisen toiminnan edellyttämät tilatarpeet tulisi saada sijoitettua tehdasalueelle ja tämän johdosta paine muuttuvalle alueidenkäytölle on olemassa.




Kuva 15. Edustussaunan julkisivu ja yleisilme (kuva: Teppo Siponkoski 2021)




Kuva 16. Edustussaunan julkisivu ja yleisilme (kuva: Teppo Siponkoski 2021)

Suunnittelualueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita kulttuuriperintökohteita.

3.1.3.5 Yhteenveto rakennetusta kulttuuriympäristöstä

Pellosniemen teollisuusalueen rakentuminen noudattelee hyvin tyypillistä teollisen alueen rakentumista. Noin 60 vuoden ajanjaksolta on luettavissa rakentamisvaiheen lisäksi kaksi isoa muutosajankohtaa ja tällä hetkellä aletaan valmistautua kolmanteen muutokseen, josta asemakaavoitus on yksi osa.

Alueen rakennuskanta ja rakennustyyli on kunnioittanut perinteistä teollisuusrakentamista, eikä teollisuustoiminnan tarkoituksena ole luoda visuaalisesti uutta ja innovatiivista ympäristöä muuttavaa arkkitehtuuria. Tältä osin alueen rooli osana paikallisesti arvokasta kulttuurimaisemaa on keskeinen elementti. Jos teollisuus häviää tai menettää kilpailu- ja uusiutumiskykynsä, koko arvo lakkaa. Näin ollen arvo sitoutuu keskeisesti teolliseen toimintaan, yksittäisen rakennuksen sijaan.

Arvo säilyy, jos sitä voidaan kehittää teollisuusalueena. Kulttuuriympäristön yhtenä lähtökohtana pidetään teollisille alueille tyypillistä jatkuvan muutoksen tilaa. Teollisuuden markkinat ja suhdanteet elävät, joten teollisen toiminnan on löydettävä uusia muotoja ja uudistuttava keskimäärin noin 30 vuoden syklillä. Nykyinen alue on rakennettu vaiheittain ja näin se jatkuu myös tulevaisuudessa. Seuraavassa kehitysvaiheessa, laitoksia joko modernisoidaan tai rakennetaan uusia. Tämä on osa kulttuurihistoriallista jatkumoa, jonka seurauksena alueen rakenteeseen syntyy lisää kerroksellisuutta, jonka nähdään tukevan teollisen alueen kehittymisen traditiota.

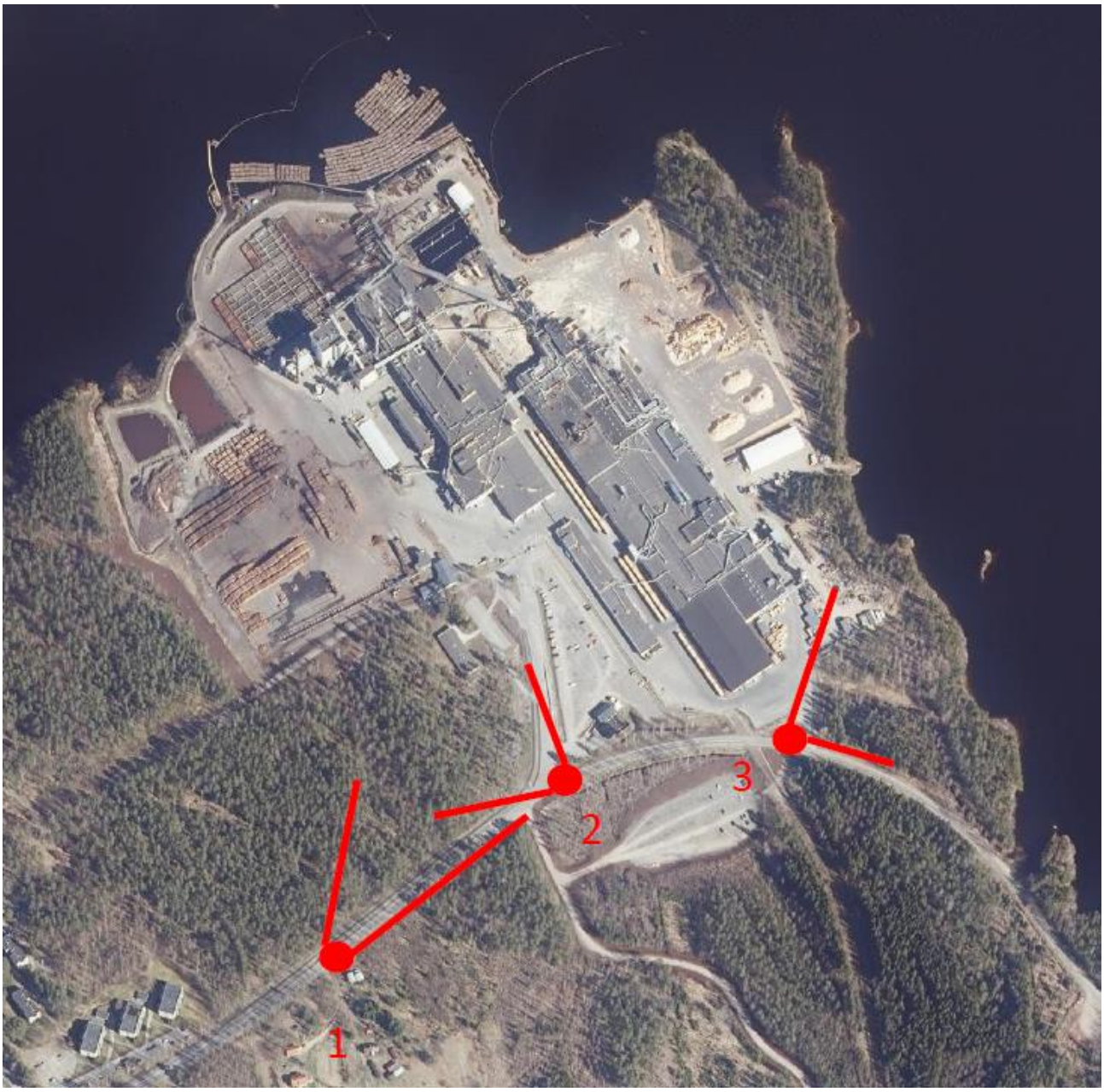
3.1.4 Luonnonympäristö

Tehdasalueen länsipuolella kasvaa tuoretta mäntyvaltaista metsätalouskäytössä ollutta kangasmetsää. Myös alueen itäosassa rannan ja tehdasalueen välissä on puustoinen metsäkaistale. Muilta osin asemakaava-alue on voimakkaan maankäytön muokkaamaa teollista aluetta.

Yleiskaavan yhteydessä tehdyn luontoselvityksen (Enviro 2011) Karsikkoniementien pohjoispuolinen alue on pääosin kuivahkon ja tuoreen kankaan mäntyvaltaista metsää. Kallioalueen pohjoisrinteellä on tuoretta ja osin lehtomaista kangasta. Varttuneen männikön alla on pihlaja- ja lehtipuukasvos. Kosteimmilla paikoilla kasvaa hiirenporrasta, mutta varsinaista saniaislehtoa ei ole.



Kuva 17. Kuvaotteet alueen ympäristöstä Karsikkoniementieltä pohjoiseen. Lähde googlemaps



Kuva 18. Kuvien avautumissuunnat. Lähde paikkatietoikkuna

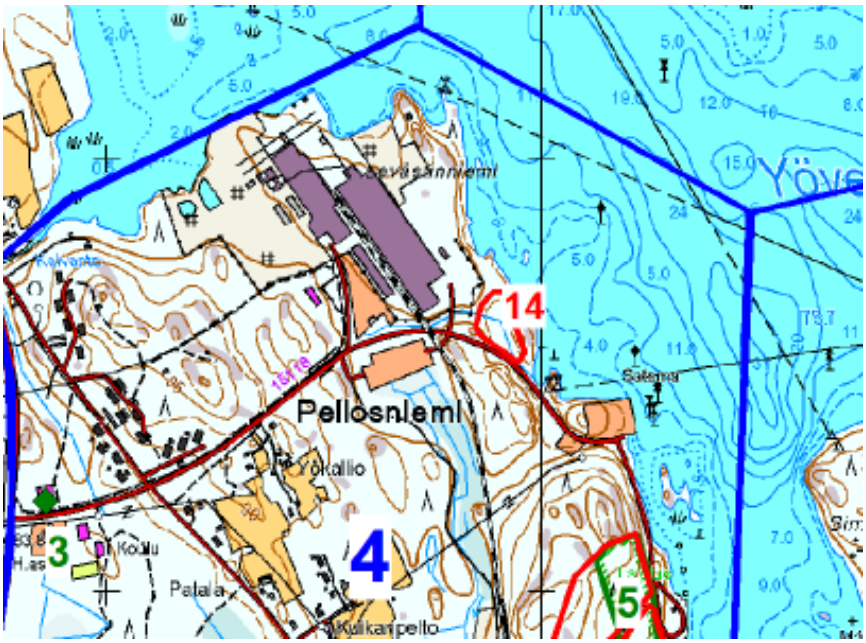
Liito-orava:

Suunnittelualueelle sijoittuu Pelloksen osayleiskaavassa tehdyssä luontoselvityksessä (Enviro 2011) tarkasteltu liito-orava-alue:

”14. Sataman liito-orava

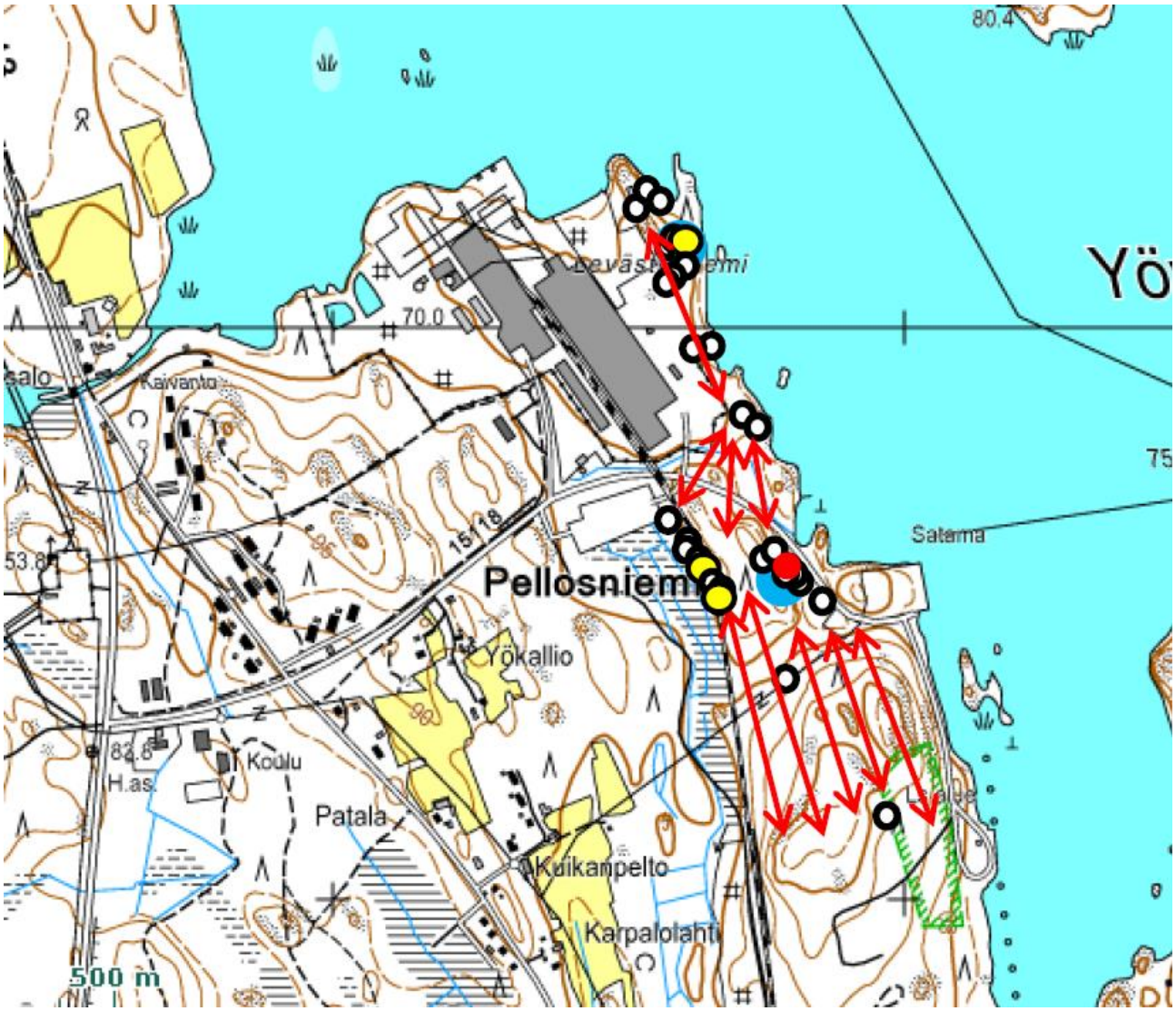
Pellosniemen satamaan johtavan tien ja rannan välissä on kuusikkoa sekä haapaa ja koivua kasvava alue. Keväällä 2011 löydettiin liito-oravan jätöksiä viiden puun tyveltä. Jätöksiä oli niukasti ja ne olivat

vanhoja. Haavoissa ei havaittu koloja, mutta tiheäoksaisissa kuusissa saattaa olla oravan pesiä, joita liito-oravat voivat käyttää."



Kuva 19. Ote osayleiskaavan luontoselvityksen raportista (Enviro 2011)

Asemakaavan laadinta-alueella oli vuonna 2012 käynnissä tuulivoimahanke, jonka yhteydessä tutkittiin kasvillisuus, luontotyypit, liito-orava, lepakot, lintujen muutto ja pesimälinnusto (Ristiinan Pellosniemen tuulivoimapuiston luontoselvitykset 2012 T:mi Ympäristötutkimus Kuitunen).



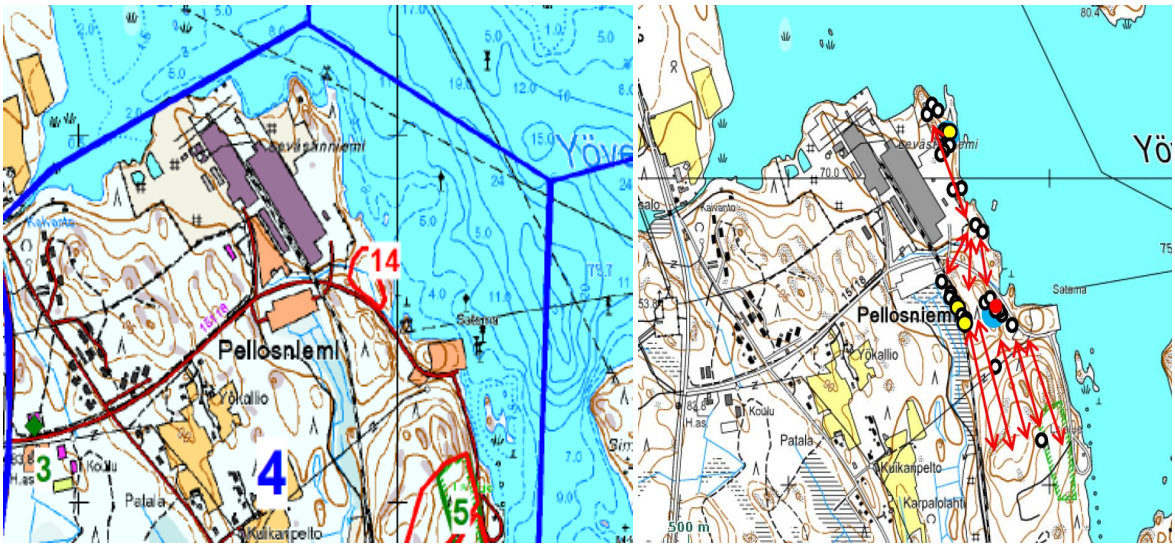
Kuva 20. Ote osayleiskaavan luontoselvityksen raportista (T:mi Kuitunen 2012) Lisääntymis- ja levähdyspaikkojen (kaksi kolohaapaa) sijainti on osoitettu punausella ympyrällä. Mahdolliset lisääntymis- ja levähdyspaikkojen (2) sijainti osoitettu mustakeltaisilla ympyröillä ja muiden papanahavaintojen mustavalkoisilla ympyröillä. Liito-oravien mahdollisia elinympäristölaikkujen välisiä etenemissuuntia on merkitty punaisin viivoin.

Asemakaavatyön aikana tehty liito-oravaselvityksen täydennys:

Ennen kaavaehdotuksen laatimista alueelle tehtiin maastokäynti ja suoritettiin koko kaavoitettavan alueen kattava liito-oravaselvitys. Työ suoritettiin 21.3.2022 ja maastotyöhön käytettiin aikaa noin neljä tuntia. Liito-oravainventoinnissa noudatettiin Nieminen & Ahola (toim.) 2017 julkaisun mukaista papanakartoitusmenetelmää eli kaava-alueen kaikki liito-oravalle soveltuvat elinympäristöt kierrettiin läpi ja tarkistettiin kaikkien varttuneiden kuusten, haapojen ja koivujen tyvet liito-oravan jätösten varalta. Samalla havainnoitiin metsänrakenteen soveltuvuutta liito-oravalle sekä lajille soveltuvia pesäpuita eli kolo-, risupesä- ja pönttöpuita. Myös liito-oravalle soveltumattomissa männiköissä kierret-

tiin, jotta voitiin varmistua, ettei männiköissä sijaitse pienialaisia liito-oravalle soveltuvia metsäkuvioita. Alueella oli maastokäynnin aikaan lunta, mutta se oli pitkälti sulanut varttuneiden puiden tyviltä; etenkin kuusten tyvet olivat jo paljastuneet lumen alta. Olosuhteet papanoiden havainnointiin olivat hyvät. Selvityksen suoritti FCG Finnish Consulting Group Oy, Marja Nuottajärvi FM, biologi.

Alueelta aiemmin laadituissa selvityksissä (Enviro 2011, T:mi Kuitunen 2012) alueen itäreunalla Levästinniemen rantametsässä sekä alueen kaakkoisosassa on tehty liito-oravahavaintoja.



Kuva 21. Alueelta aiemmin tehdyt liito-oravahavainnot. Vasemmalla Environ vuonna 2011 rajaama liito-oravan elinympäristö (numero 14, punainen rajaus) ja oikealla T:mi Kuitusen vuoden 2012 havaintoja, joissa lisääntymis- ja levähdyspaikkojen (kaksi kolohaapaa) sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä. Mahdolliset lisääntymis- ja levähdyspaikkojen (2) sijainti osoitettu mustakeltaisilla ympyröillä ja muiden papanahavaintojen mustavalkoisilla ympyröillä. Liito-oravien mahdollisia elinympäristölaikkujen välisiä etenemissuuntia on merkitty punaisin viivoin.

21.3.2022 suoritetussa inventoinnissa alueella ei havaittu liito-oravan jätöspapanoita eikä muita merkkejä lajin esiintymisestä. Inventointituloksen perustella on todettavissa, että liito-orava ei ole käyttänyt kaava-alueen metsiä pesintään, levähtämiseen tai liikkumiseen talvella-kevättalvella 2022.

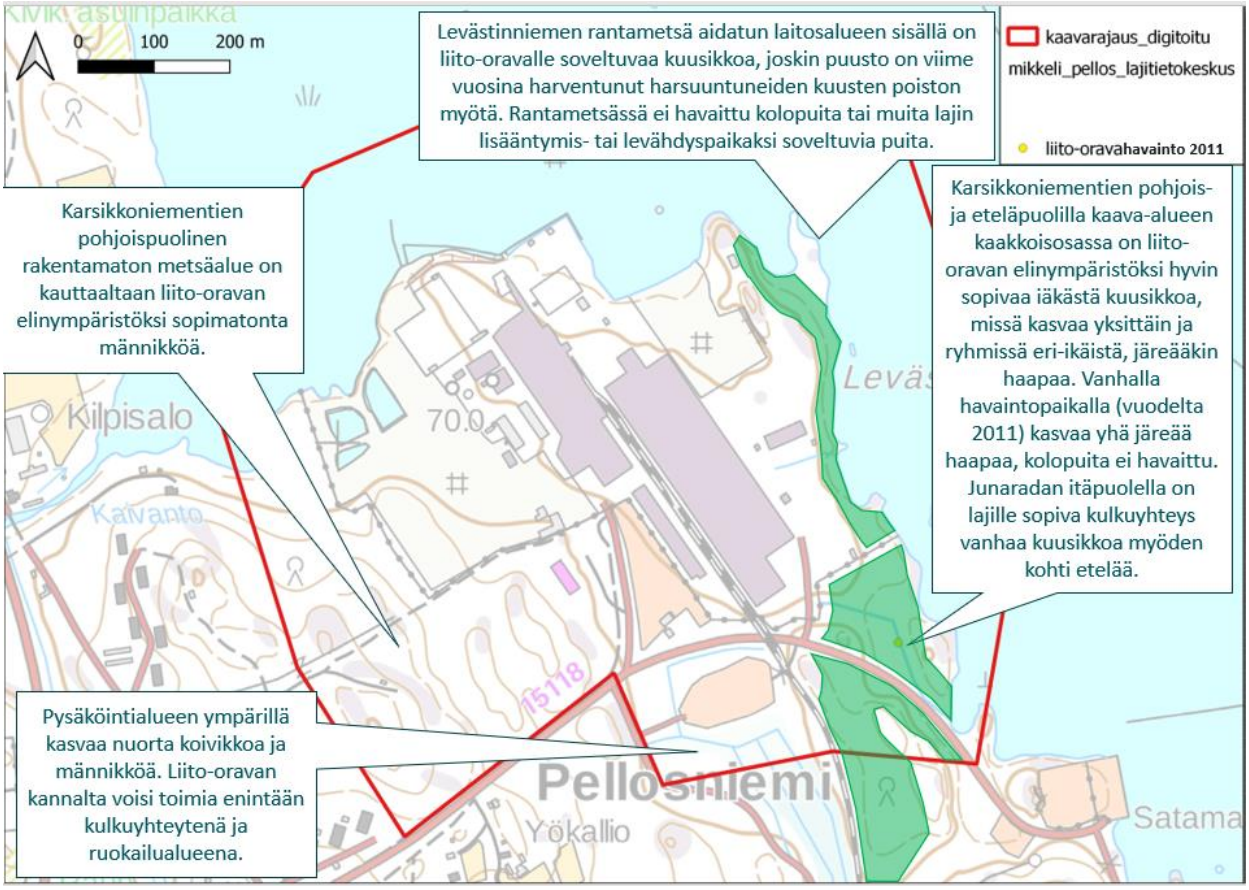
Kaavoitettavalla alueella on edelleen liito-oravalle soveltuvaa elinympäristöä pääpiirteissään samoilla metsäkuvioilla, missä lajista on tehty havaintoja vuosina 2011-2012. Levästinniemen rantametsä aidatun laitosalueen sisällä on puustoltaan aiempaa harvempaa, koska alueelta on viime vuosina kaadettu harsuuntuneita pystyyn kuolevia kuusia. Rantametsässä ei havaittu kolopuita tai muita lajin lisääntymis- tai levähdyspaikaksi soveltuvia puita.

Karsikkoniementien pohjois- ja eteläpuolilla kaava-alueen kaakkoisosassa on edelleen liito-oravan elinympäristöksi hyvin sopivaa iäkästä kuusikkoa, missä kasvaa yksittäin ja ryhmissä eri-ikäistä, järeääkin haapaa. Junaradan itäpuolella on lajille sopiva kulkuyhteys vanhaa kuusikkoa myöden kohti etelää.

Karsikkoniementien pohjois- ja eteläpuolilla kaava-alueen kaakkoisosassa on edelleen liito-oravan elinympäristöksi hyvin sopivaa iäkästä kuusikkoa, missä kasvaa yksittäin ja ryhmissä eri-ikäistä, järeääkin haapaa. Junaradan itäpuolella on lajille sopiva kulkuyhteys vanhaa kuusikkoa myöden kohti etelää.

Vuoden 2011 selvityksessä kaava-alueen kaakkoisosasta noin 400 metriä kaakkoon sijoittuvalta Karsikon lehmusmetsikön suojelualueelta (LTA060041) ja sen välittömästä lähiympäristöstä oli rajattu liito-oravan elinympäristö. Suojelualueen ympäristössä on sittemmin suoritettu laajahko hakkuu, joka on rajoittanut liito-oravalle soveltuvan metsäalueen alaa ja kulkuyhteyksiä. Liito-orava on voinut hävitä alueelta hakkuun seurauksena esimerkiksi, jos alueelle ei pääse levittäytymään uusia liito-oravayksilöitä alueella elävien yksilöiden kuoltua.

Kaavoitettavan alueen eteläreunalla sijaitsevan pysäköintialueen ympärillä kasvaa nuorta koivikkoa ja männikköä. Liito-oravan kannalta nuoret koivikot voisivat toimia enintään kulkuyhteytenä ja ruokailualueena. Karsikkoniementien pohjoispuolinen rakentamaton metsäalue laitosalueen länsipuolella on kauttaaltaan liito-oravan elinympäristöksi sopimatonta männikköä, missä kasvaa harvakseltaan muutamia kuusia.



Kuva 22. Maastokäynnin tulokset ja alueanalyysi. Liito-oravalle soveltuva metsäalue on esitetty vihreällä rasterilla.



Kuva 23. Levästinniemen rantametsää aidatun laidunalueen sisällä



Kuva 24. Liito-oravalle hyvin soveltuvaa haavikkoa ja kuusikkoa kaava-alueen kaakkoisosassa, Karsikkoniementien pohjoispuolelta



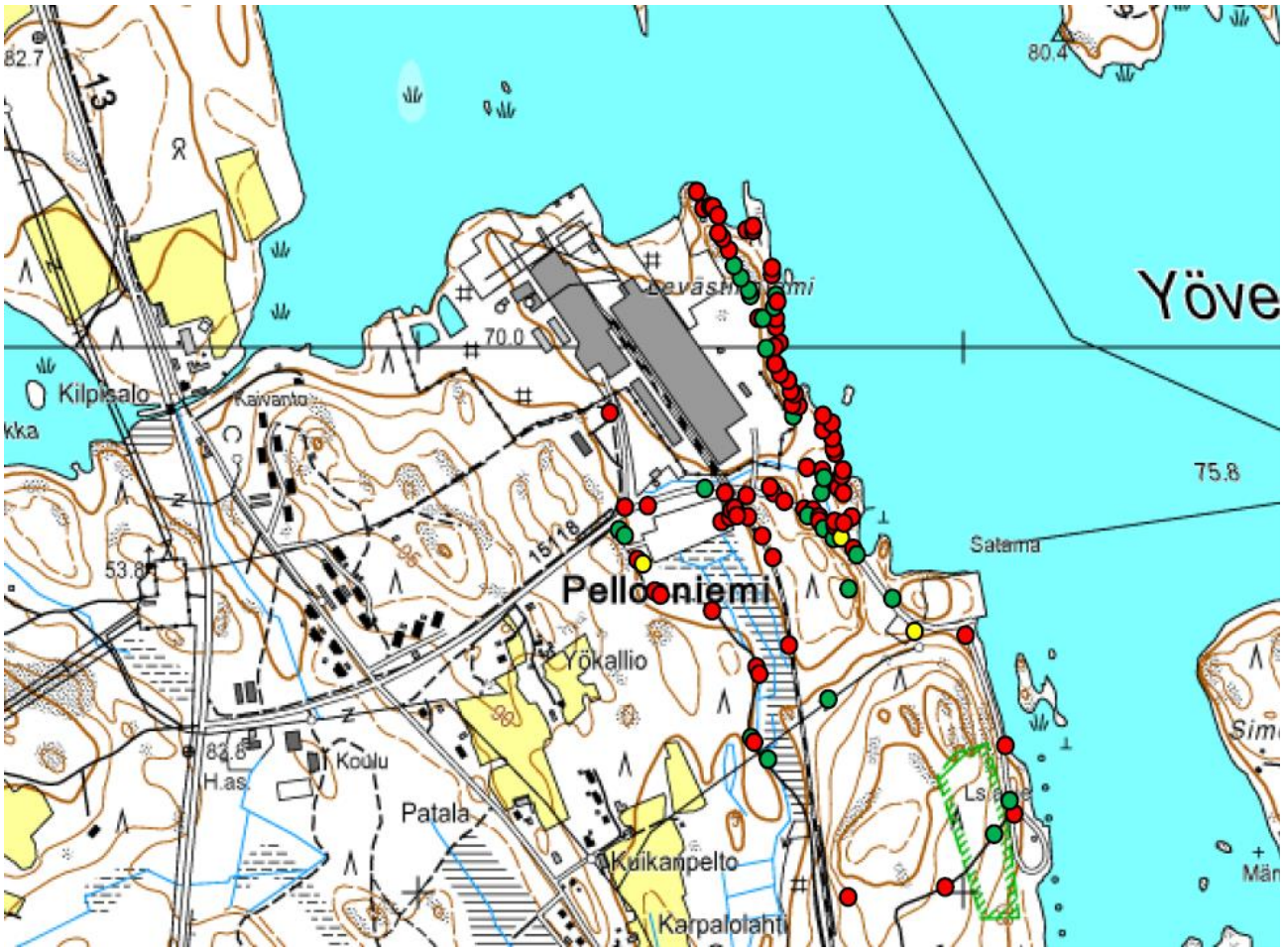
Kuva 25. Liito-oravalle hyvin soveltuvaa vanhaa kuusikkoa kaava-alueen kaakkoisosassa, Karsikkoniementien eteläpuolella



Kuva 26. Liito-oravan elinympäristöksi soveltumatonta mäntymetsää kaava-alueen länsiosassa

Lepakko:

T:mi Kuitusen 2012 tekemän selvityksen yhteydessä tutkittiin alueen lepakkojen saalistusalueita, joita ovat esimerkiksi rehevät metsänreunat, tien varret ja rannat ja aluskasvillisuudeltaan rehevä ojanvarsi. Varmoja luonnonsuojelulailla suojeltavia lisääntymis- ja levähdyspaikkoja ei selvityksessä havaittu. Mahdollisia lisääntymis- ja levähdyspaikkoja selvitysalueella ovat esimerkiksi rakennusten, kallioiden ja puiden kolot. Lisääntymis- ja levähdyspaikkojen paikallistaminen havaintojen perusteella on vaikeaa, sillä lepakot saattavat öisillä retkillään liikkua pitkiäkin matkoja.



Kuva 27. Ote osayleiskaavan luontoselvityksen raportista (T:mi Kuitunen 2012) Lepakoiden havaintopaikat. Ensimmäisen kartoituskerran (27.-28.6.2012) havaintopaikat on merkitty keltaisin, toisen kartoituskerran (26.-27.7.2012) havainnot vihrein ja kolmannen kartoituskerran (16.-17.8.2012) havainnot punaisin ympyröin)

Pesimälinnusto:

Alueelle laadituissa selvityksissä ei havaittu merkkejä erityisesti suojeltavista lajeista.

Petolinnut:

Alueelle laadituissa selvityksissä ei havaittu merkkejä petolintujen pesinnöistä. Pellosniemen suunnittelualueella ja noin 5 kilometrin säteellä sen ympäristössä ei ole tiedossa suurten päiväpetolintujen pesintöjä vuosilta 2002-2012.

3.1.5 Liikenne ja infrastruktuuri

Valtatie 13 (Lappeenrannantie) kulkee suunnittelualueen länsipuolella. Valtatien liikennemäärä suunnittelualueen kohdalla oli vuonna 2020 noin 4000–4100 ajoneuvoa vuorokaudessa. Raskaan liikenteen määrä valtatiellä oli noin 600–650 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Kaava-alueelle on teollisen toiminnan tarpeita palveleva junaraideyhteys etelästä.



Kuva 28. Liikennemäärät 2020 (Väylävirasto)

Tieliikenne (*Lähde*: Promethor 2019)

Alueen liikennetiedot ja alueen eri osissa käyvien ajoneuvojen määrä vuorokaudessa on esitetty alla olevassa taulukossa. Taulukossa esitetyt määrät kuvaavat alueella käyvien ajoneuvojen kappalemäärää, jolloin alueelle vievien teiden liikennemäärä on esitettyihin määriin nähden kaksinkertainen (meno + paluu).

Tie / katu	Raskaat ajoneuvot	Henkilöautot ja pakettiautot	Päiväaikaisen liikenteen osuus kokonaisliikenteestä
Puutavarakuljetukset (etuportin kautta)	75	-	85–90 %
Tuotekuljetukset (50 % etuportin ja 50 % takaportin kautta)	20	-	100 %
Hakekuljetukset (takaportin kautta)	20	-	85–90 %
Henkilöliikenne	-	250	100 %

Raideliikenne (*Lähde*: Promethor 2019)

Tehdasalueella vaihdetaan lastattavat junavaunut maanantaisin, keskiviikkoisin ja perjantaisin klo 16–21 välisenä aikana. Alueelta lähtee kerralla keskimäärin 26 vaunua, joiden yhteispituus on noin 360 m.

Inrasrtuktuuri

Teollisuusalue on yhdyskuntatekniikan näkökulmasta itsenäinen yksikkö. Alueen vesihuolto on järjestetty käyttöveden osalta: talousvesi porakaivolla ja prosessivedet pumpataan Saimaasta. Alueella toimii itsenäinen jätevedenpuhdistuslaitos, jonka hyödyntämistä voidaan tulevaisuudessa tutkia myös yhdyskuntien jätevesien osalta.

Alueen hulevedet käsitellään paikallisesti ohjaamalla hulevesiä joko alueen luoteisosissa olevaan altaaseen, sekä ohjaamalla vettä ojituksen avulla keräyspisteisiin, jotka ohjataan Saimaaseen siten, että ojitusjärjestelmän purkupisteessä on muun muassa erillisiä pato ja muita järjestelmiä. Jätevedenpuhdistuslaitoksen purkuvedet ohjataan Saimaaseen.

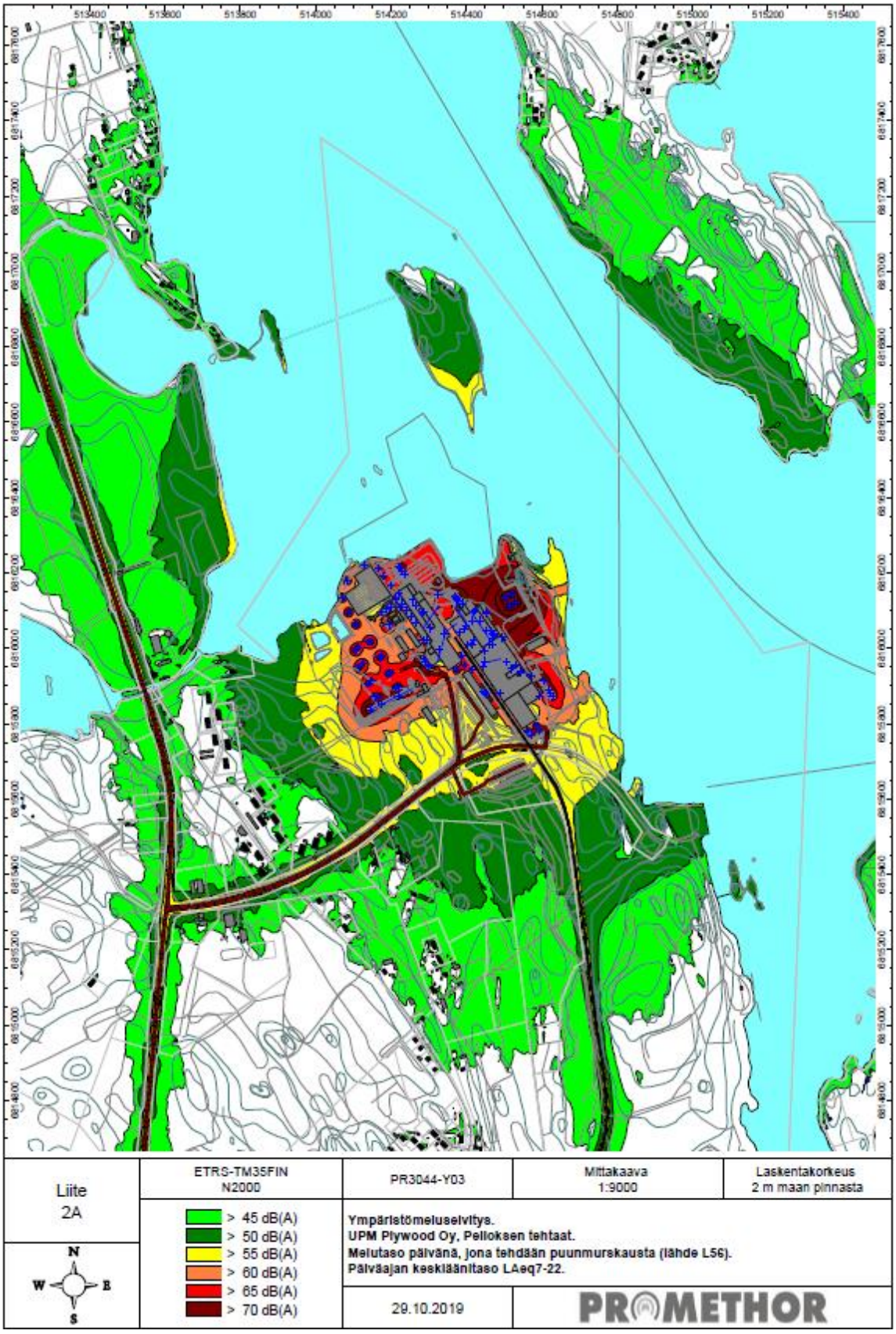
3.1.6 Melu

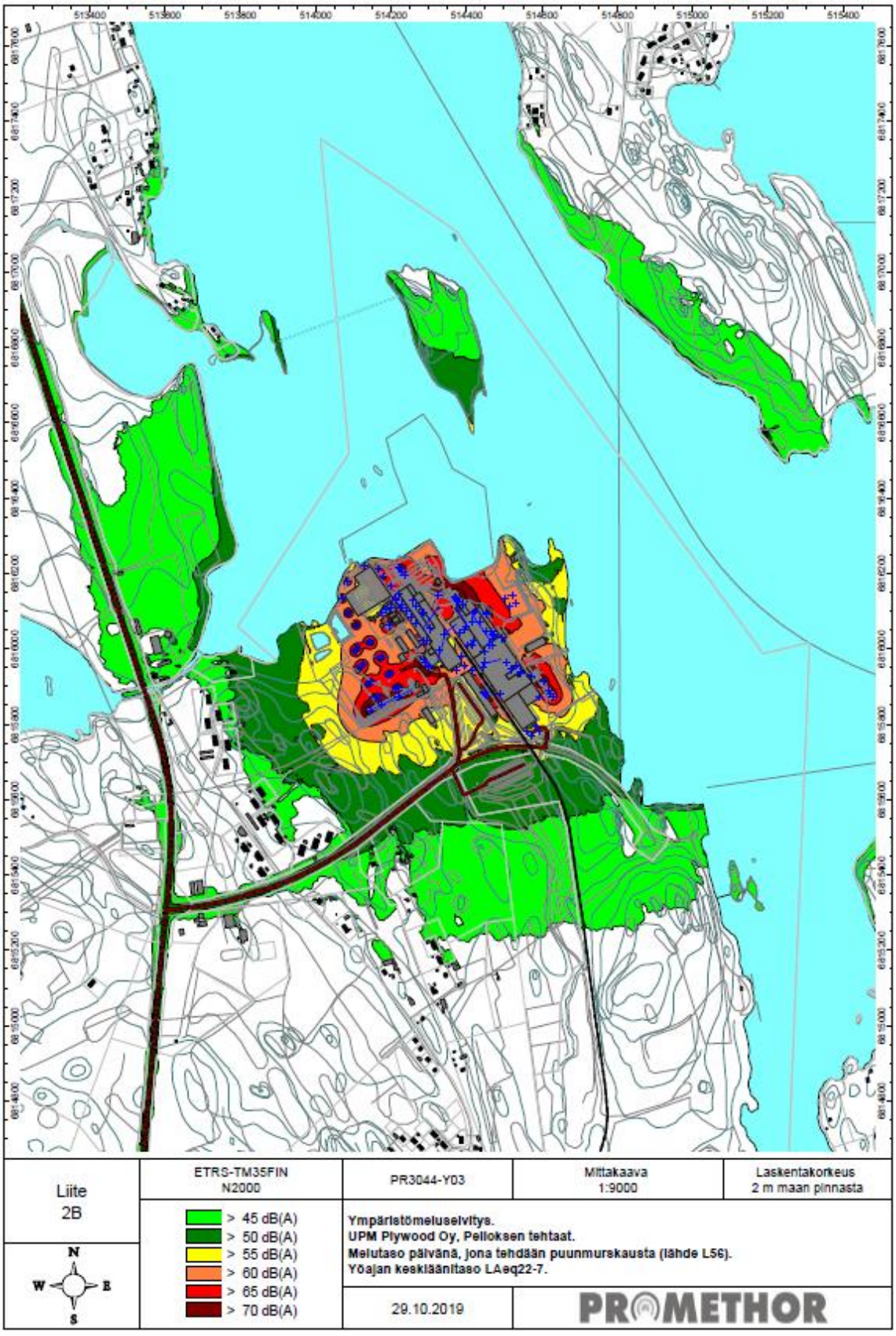
Alueen ympäristölupaa varten on tehty viimeisin meluselvitys vuonna 2019 (Promethor 2019). Selvityksessä huomioitiin kaikki teollisuusalueen melua tuottavat lähteet ja melun leviäminen mallinnettiin. Lainauksia selvityksestä:

" Selvityksen tulosten perusteella eniten toiminnan aiheuttamalle melulle altistuvat asuinrakennukset ovat Pellosniemen alueella tehtaan länsipuolella. Melutaso alittaa päiväajan raja-arvon kaikilla ympäristön asuinrakennuksilla. Yöajan keskiäänitaso on suurimmillaan likimain raja-arvon suuruinen muutamien länsipuolella sijaitsevien asuinrakennusten tehtaan puoleisilla piha-alueilla.

Alueella tehdyissä mittauksissa ei havaittu raja-arvoja ylittäviä melutasoja. Mittausten tulokset olivat etäisyydestä johtuva epävarmuus huomioiden yhtä suuria kuin vuonna 2014 tehtyjen mittausten tulokset. Näin ollen voidaan arvioida, ettei tehtaan toiminnan aiheuttamassa melussa ole tapahtunut oleellisia muutoksia. Melumittaukset tehtiin kaikissa mittauspisteissä mittausohjeen suosituksen mukaisissa myötätuuliolosuhteissa."

Meluraportista asemakaavatyön tueksi on otettu tapaukset, joissa melua tuottavia toimintoja on eniten käynnissä.


513400
513600
513800
514000
514200
514400
514600
514800
515000
515200
515400
6817600
6817400
6817200
6817000
6816800
6816600
6816400
6816200
6816000
6815800
6815600
6815400
6815200
6815000
6814800
Liite
2A
ETRS-TM35FIN
N2000
PR3044-Y03
Mittakaava
1:9000
Laskentakorkeus
2 m maan pinnasta
> 45 dB(A)
> 50 dB(A)
> 55 dB(A)
> 60 dB(A)
> 65 dB(A)
> 70 dB(A)
Ympäristömeluselvitys.
UPM Plywood Oy, Pellosen tehtaat.
Melutaso päivänä, jona tehdään puunmurskausta (lähde L56).
Päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22.
N
W
E
S
29.10.2019
PROMETHOR


513400
513600
513800
514000
514200
514400
514600
514800
515000
515200
515400
6817600
6817400
6817200
6817000
6816800
6816600
6816400
6816200
6816000
6815800
6815600
6815400
6815200
6815000
6814800
Liite 2B
ETRS-TM35FIN N2000
PR3044-Y03
Mittakaava 1:9000
Laskentakorkeus 2 m maan pinnasta
> 45 dB(A)
> 50 dB(A)
> 55 dB(A)
> 60 dB(A)
> 65 dB(A)
> 70 dB(A)
Ympäristömeluselvitys.
UPM Plywood Oy, Pellosen tehtaat.
Melutaso päivänä, jona tehdään puunmurskausta (lähde L56).
Yöajan keskiäänitaso LAeq22-7.
N
W
E
S
29.10.2019
PROMETHOR

3.1.7 Palvelut

Alueella toimii UPM Kymmene Oyj:n vaneritehdas, johon kuuluu kolme itsenäistä vanerilinjaa: vuonna 1968 perustettu Pellos 1, 1994 perustettu Pellos 2 sekä 2002 perustettu Pellos 3.

Suunnittelualueella ei ole palveluja. Alue tukeutuu Ristiinan kirkonkylän palveluihin.

3.1.8 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisomistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Etelä-Savossa on voimassa kolme maakuntakaavaa:

- Etelä-Savon maakuntakaava vuodelta 2010
- Tuulivoimaa käsittelevä Etelä-Savon 1. vaihemaakuntakaava vuodelta 2016
- Edellisten päivittämiseksi laadittu Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakaava vuodelta 2016

Maakuntakaavayhdistelmässä suunnittelualueelle on osoitettu seuraavat merkinnät ja määräykset:

- teollisuus- ja varastoalue (t 15.30 Pellos)



TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE (KOHDEMERKINTÄ) *[MKK]*

Kohdemerkinnällä osoitetaan maakuntakeskuksen, seutukeskusten ja paikalliskeskusten ulkopuolella olevia seudullisesti merkittäviä teollisuusalueita. Ristiinan Pellos sisältää myös Pellosniemen taajaman. Alueen kehittäminen, maankäyttö ja rakentaminen edellyttävät yksityiskohtaisempaa suunnittelua.

Suunnittelumääräys
Alueiden suunnittelussa on sovellettava paikalliskeskuksen kohdemerkinnälle (a) annettuja suunnittelumääräyksiä.

- uiton toimintapaikka (ls1 15.208 Pellos)



ls1 *UITON TOIMINTAPAIKKA* *[MKK]*

Merkinnällä osoitetaan uiton toiminta- sekä raakapuun lastauspaikkoja. Merkintään liittyy MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

- yhdystie/katu (yt 15.155 Pellosniemi)

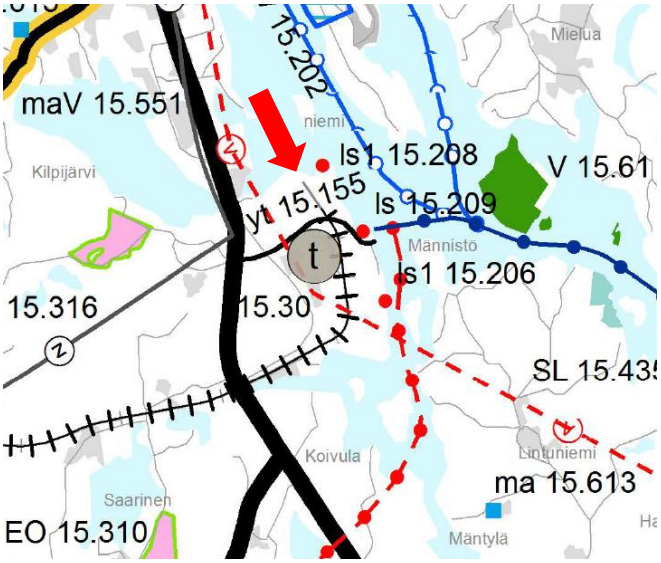
yt YHDYSTIE / KATU *[MKK]*

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

- yhdysrata/sivurata (yr 15.255 Mynttilä-Ristiina)

yr YHDYSRATA / SIVURATA *[MKK]*

Merkinnällä osoitetaan pääratoja yhdistävät radat ja teollisuudelle tarpeelliset radat. Merkintään liittyy MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

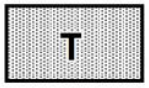


Kuva 29. Ote Etelä-Savon maakuntakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella nuolella.

3.2.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Pelloksen osayleiskaava, joka on hyväksytty 24.3.2014. Osayleiskaavassa suunnittelualuetta koskevat seuraavat aluevaraukset ja merkinnät:

- teollisuus- ja varastorakennusten alue (T)



TEOLLISUUS- ja VARASTORAKENNUSTEN ALUE.
T-alueella tapahtuva merkittävä lisärakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista alueelle. Vanhan kaatopaikan lisäselvitysalue on osoitettu lisämerkinnällä (EJ).

- teollisuus- ja varastorakennusten alue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laajuudelle erityisiä vaatimuksia (TY)



TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUSTEN ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA.
TY-alueella tapahtuva merkittävä lisärakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista alueelle sekä uusia liittymäjärjestelyjä valtatielle (Ostolahti).

- logistiikkakeskuksen sekä teollisuus- ja varastorakennusten alue (T/log)



LOGISTIIKKAKESKUKSEN SEKÄ TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUSTEN ALUE.
Alueelle saa sijoittaa logistiikkakeskuksen ja sitä tukevia toimintoja.
T/log-alueella tapahtuva merkittävä lisärakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista alueelle.

- logistiikkakeskuksen sekä teollisuus- ja varastorakennusten reservialue (T/log/res)

XX/res RAKENTAMISEN RESERVIALUE.
Alue otetaan käyttöön, kun vaihtoehtoiset alueet on pääosin rakennettu.
Alueen pääkäyttötarkoitus on merkinnän edessä XX.

- rautatieliikenteen alue (LR)



RAUTATIELIIKENTEEN ALUE.

- pientalovaltainen asuntoalue, reservi (AP/res)



PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.

- yhdyskuntateknisen huollon alue (ET)



YHDYSKUNTATEKNISEN HUOLLON ALUE.

- maa- ja metsätalousvaltainen alue



MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.
Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.

MRL 72 §:n nojalla alueen rantavyöhykkeellä on muu kuin 72 § 3 mom. mukainen rakentaminen kielletty.

Yleiskaavan rantavyöhykkeelle saa rakentaa ennen 1.1.1997 olemassa olleeseen asuinrakennukseen tai maatilaan liittyvän enintään 25 k-m2:n suuruisen sauna-rakennuksen (MRL 72 § 6 mom.).

Olemassa olevat erilliset rantasaunan (25 k-m2) rakennuspaikat on merkitty vihreällä neliöllä. ■

- lähivirkistysalue



LÄHIVIRKISTYSALUE.
Alue varataan pääsääntöisesti ulkoiluun ja liikuntapalveluille.

- vesialue



VESIALUE.

- Pelloksen tehdasyhdyskunnan kulttuurimaisema, jolla on kulttuurihistoriallista arvoa (km)



PELLOKSEN TEHDASYHDYSKUNNAN KULTTUURIMAISEMA, JOLLA ON KULTTUURIHISTORIALLISTA ARVOA.

1960-luvun arkkitehtoninen kokonaissuunnitelma ja olemassa oleva rakennuskanta on lähtökohtana alueella ja siihen välittömästi liittyvässä ympäristössä tapahtuvalle rakentamiselle ja maankäytön suunnittelulle.
Rakennuksia ei saa purkaa ilman MRL 127§:ssä tarkoitettua lupaa.

Uudisrakentaminen ja peruskorjaaminen on sopeutettava taajamakuvaan ja ympäröivään rakennuskantaan. Alueen rakentamisperinnettä tulee noudattaa.

Merkintöihin liittyvät numerot (xx) viittaavat erilliseen selvitykseen (kulttuuriympäristö-selvitys).

- kulttuurihistoriallisesti ja/tai ympäristön kannalta arvokas rakennus (ar)



KULTTUURIHISTORIALLISESTI JA/TAI YMPÄRISTÖN KANNALTA ARVOKAS RAKENNUS.

Rakennuksia ei saa purkaa ilman MRL 127§:ssä tarkoitettua purkamislupaa. Purkamisluvasta on pyydettävä lain mukaiset lausunnot.

Lausunnot ovat myös tarpeen kun purkamista haetaan uudisrakentamisen yhteydessä. Purkamisluvan edellytyksistä määrätään MRL 139§:ssä.

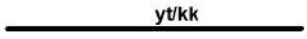
- luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo-1)



LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE.

Alueella havaittujen erityisesti suojeltavien tai uhanalaisten lajien elinolosuhteita ei saa vaarantaa. Alueella on voimassa MRL 128§:n mukainen toimenpiderajoitus. Liito-oravakohteiden (13, 14 ja 15) puusto tulee säilyttää tai hoitaa sitä niin, että liito-oravan esiintymisalueet ja niitä suojaavat puut sekä liikkumisen kannalta riittävä puusto säilytetään. Aluerajaukset ja hoitosuositukset täsmentyvät asemakaavatyön aikana.

- yhdystie/kokoojakatu (yt/kk)



YHDYSTIE / KOKOOJAKATU.

- uusi yhdystie/kokoojakatu, vaihtoehtoinen linjaus katkoviivalla (T/log/res-alueella)



UUSI YHDYSTIE/ KOKOOJAKATU, VAIHTOEHTOINEN LINJAUS KATKOVIIVALLA (T/log/res-alueella).

Teollisuusalueen asemakaavoitusta ohjaavat keskeiset yleiset määräykset ja suositukset:

Rakentaminen ja liikenne:

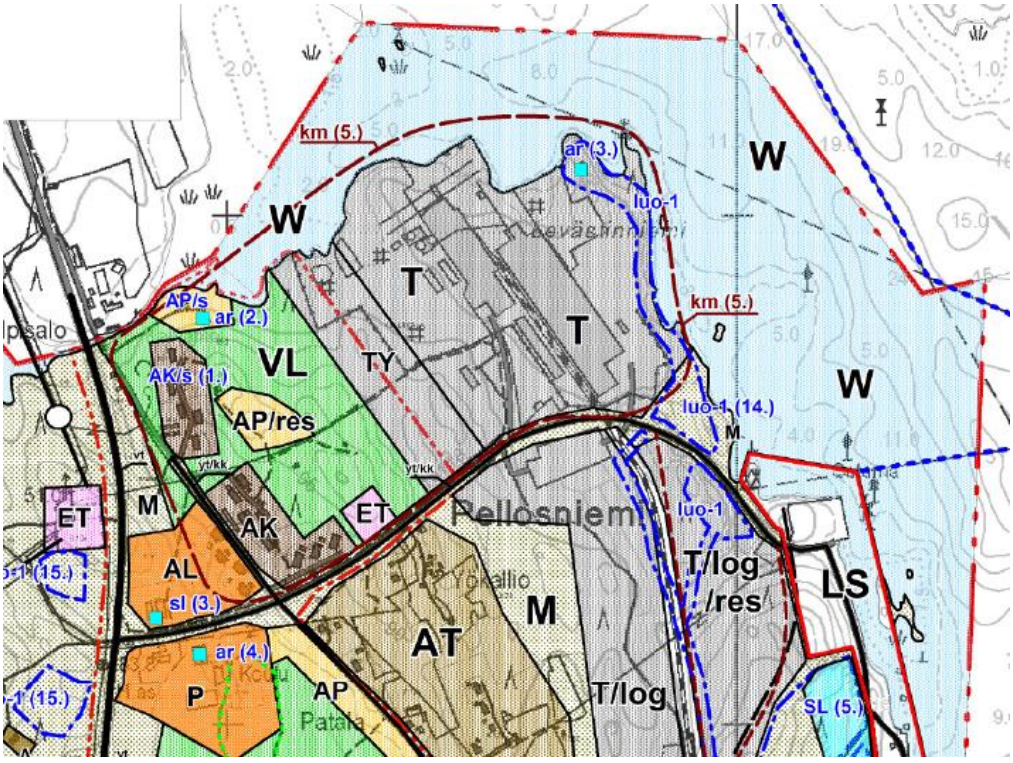
Rakentamisessa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää rakennuspaikkojen puustoa ja arvokkaat kasvillisuuden reunavyöhykkeet, merkittävät luonnon kauneusarvot sekä luonnonmuodostumat.

Lentoturvallisuutta mahdollisesti vaarantavan laitteen, rakennelman tai merkin asettamisesta on etukäteen pyydettävä ilmailusta vastaavan viranomaisen lausunto.

Rakentamiseen osoitettujen alueiden rajoista voidaan poiketa pohjakartan tarkkuusvaatimusten ja kaavamuodon yleispiirteisyyden puitteissa, mikäli teiden tai rakennusten sijoittaminen ja maasto-olosuhteet sitä edellyttävät.

Meluntorjunta:

Toiminnassa olevien ja uusien melua tuottavien suurempien laitosten ympäristöluvassa määritellään meluarvot ja tavat, joilla päästään alle valtioneuvoston määrittämien ohjearvojen.



Kuva 30. Ote Pelloksen osayleiskaavasta.

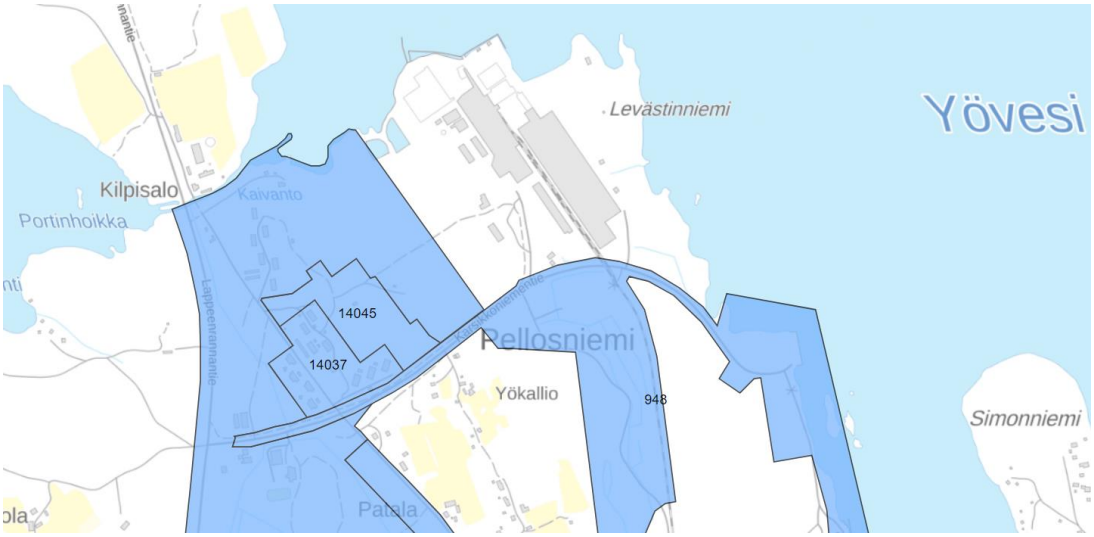
3.2.3 Asemakaava

Suunnittelualue on osin asemakaavoitettua ja osin asemakaavoittamatonta aluetta. Suunnittelualueen eteläosassa on voimassa Pelloksen eteläisen teollisuusalueen 1. asemakaava, joka on hyväksytty 22.5.2017 ja länsiosassa Pellosniemen alueen 1. rakennuskaava, joka on hyväksytty 16.8.1974 sekä Pellosniemen asemakaavan muutos – lämpölaitos, joka on hyväksytty 29.9.2008.

Pellosniemen rakennuskaavassa suunnittelualueen länsireuna on osoitettu puistoalueeksi (P).

Pelloksen asemakaavamuutoksessa alueelle on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialue (AK), lähivirkistysalue (VL) sekä energiahuollon alue (EN).

Pelloksen eteläisen teollisuusalueen asemakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu autopaikkojen korttelialue (LPA), luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo-1), katualue sekä rautatiealue teollisuusraidetta varten (LRT).



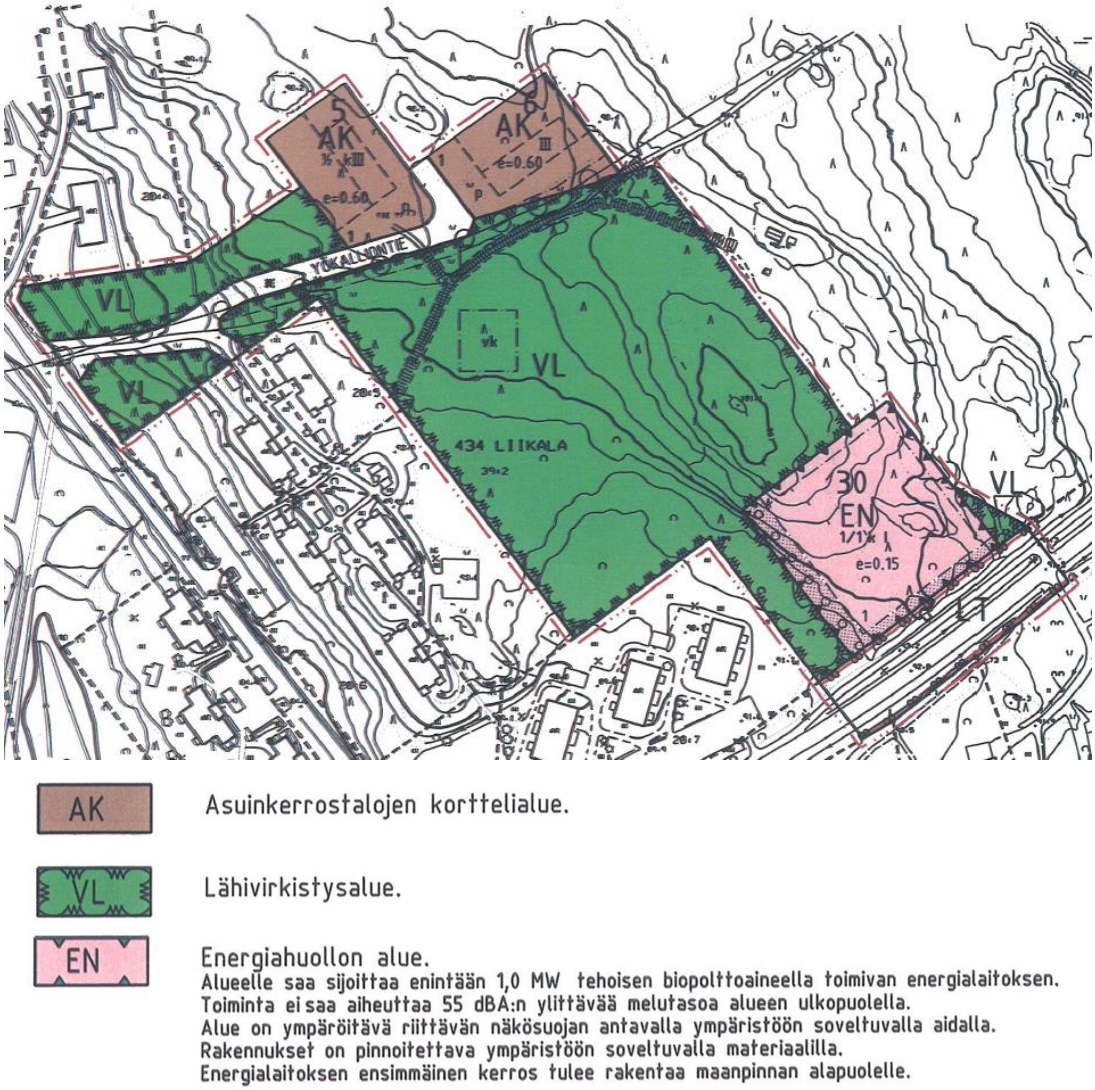
Kuva 31. Voimassa olevat asemakaavat. Mikkelin karttapalvelu.



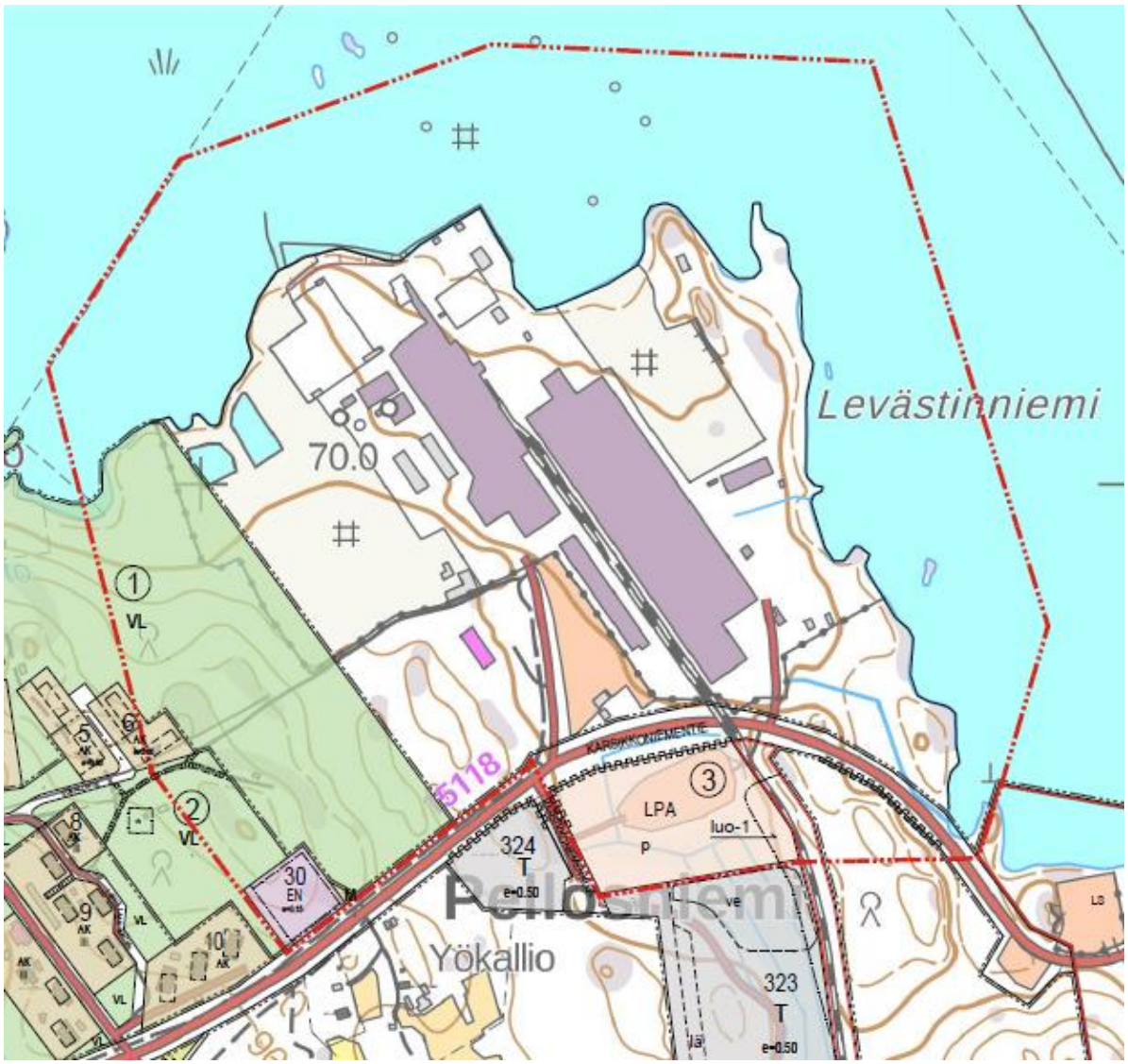
Kuva 32. Ote Pelloksen eteläisen teollisuusalueen 1. asemakaavasta.



Kuva 33. Ote Pellosniemen alueen 1. rakennuskaavasta.



Kuva 34. Ote kaavasta Pellosniemen asemakaavan muutos – lämpölaitos



Kuva 35. Epävirallinen ajantasa-asemakaava. Suunnittelualueen rajaus punaisella pistekatkoviivalla.

3.2.4 Rakennusjärjestys

Mikkelin kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2017.

3.2.5 Pohjakartta

Pohjakartta kokonaisuudessaan saatetaan MRL 54 a §/2014 ajan tasalla.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Suunnittelun tarve

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen tarkoituksena on saattaa alueen kaavoitustilanne vastaamaan nykyisen ja tulevan toimintojen tarpeita. Kaavatyössä tullaan tarkentamaan alueen suunnittelutilannetta suhteessa voimassa olevaan yleiskaavaan ja tullaan tarkistamaan voimassa olevien asemakaavojen ajantasaisuus muuttaen niitä tarvittavilta osin. Asemakaavassa tullaan käsittelemään rakennusalueiden ja tonttien rajojen, rakennetun kulttuurimaiseman ja rakennussuojelullisten asioiden osalta sekä määritellään alueen päämaankäyttötarkoitus palvelemaan teollisuustoiminnan tarpeita.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Mikkelin kaupunki on päättänyt käynnistää Pellosniemessä sijaitsevan teollisuusalueen asemakaavoituksen 15.12.2021. Asemakaavan laadinnasta tehdään maankäyttösopimus (MRL 91 b §).

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisten listaa tarkistetaan ja täydennetään tarvittaessa suunnittelun aikana.

Yksityiset ja yhteisöt

- maanomistajat ja –haltijat, naapurit
- kaavan vaikutusalueen asukkaat ja yritykset
- tahot ja toimijat, joihin vaiheasemakaavan sisältö vaikuttaa

Viranomaiset ja muut tahot

- Etelä-Savon maakuntaliitto
- Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Pohjois-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (liikenne)
- Riihisaari - Savonlinnan museo
- Etelä-Savon Pelastuslaitos
- Mikkelin Vesilaitos
- Alueelliset energiayhtiöt
- Teleoperaattorit
- Asukasyhdistykset ja -seurat
- Kaupungin asianomaiset tahot (rakennusvalvonta, ympäristöpalvelut, infra-aluepalvelut, kaupunkiympäristölautakunta, kaupunginhallitus)

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaava on tullut vireille 15.12.2021

4.3.3 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettelyt ja viranomaisyhteistyö

Kaavan vireilletulosta ja kaavatyön etenemisestä kuulutettiin kaupungin ilmoitustaululla, Internet-sivuilla, Kaava-asiakirjat asetetaan julkisesti nähtäville Mikkelin kaupungissa ja Internetsivuille https://www.mikkeli.fi/sisalto/palvelut/kaavoitus/nahtavilla-olevat-kaavat

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 15.12.2021 ja asetettu nähtäville 15.12.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on kaavoitusprosessin ajan nähtävillä ja osalliset voivat lausua mielipiteensä siitä suullisesti tai kirjallisesti.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kolme palautetta vireilletulokuulutuksen jälkeen.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 19.1.2022.

4.3.4 Valmisteluvaihe

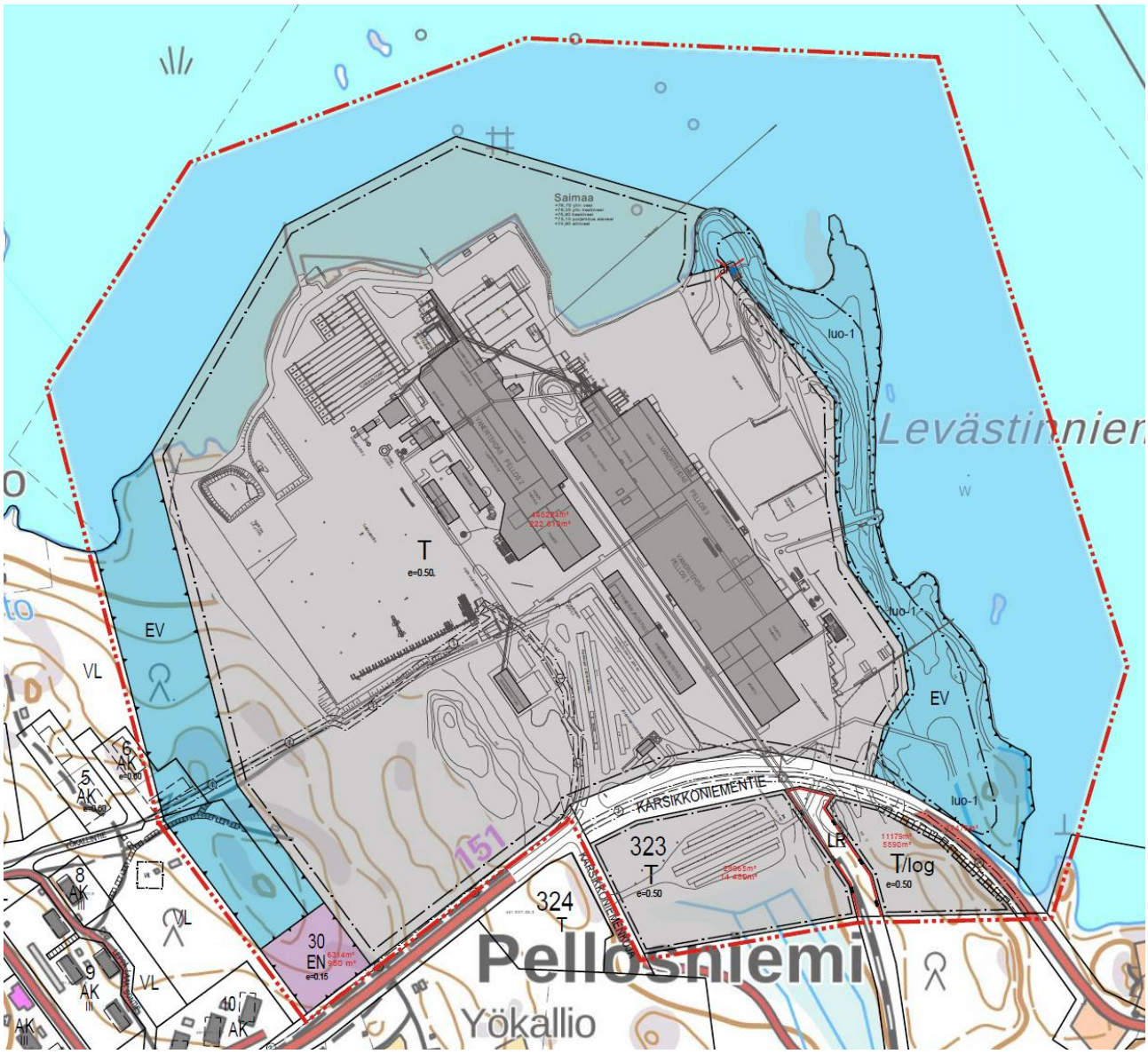
Asemakaavasta laadittiin luonnos (kaavan valmisteluaineisto) välittömästi aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun jälkeen.

Viranomaisneuvottelussa sovittiin seuraavien selvitysten laadinnasta tai tarkennuksesta:

- Liito-oravaselvitystä tarkennetaan ja päivitetään keväällä 2022.
- Edustussaunan kuntotutkimus ja rakennuskulttuurillinen kokonaisuus selvitetään ja perustelaan paremmin ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista
- Hulevesiin liittyviä kysymyksiä nykytilan ja kaavaratkaisun osalta tarkennetaan ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista.

Kyseisten selvitysten laatiminen käynnistettiin välittömästi ja ne valmistuivat ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista.

Asemakaavan luonnos (kaavan valmisteluaineisto) asetettiin nähtäville 30 päiväksi ajanjaksolle 16.2.-22.3.2022. Luonnoksesta pyydettiin lausuntoja viranomaisilta. Osallisilla ja kaupungin jäsenillä oli mahdollisuus lausua mielipiteensä nähtävilläolon aikana.



Kuva 36. Nähtävillä ollut asemakaavaluonnos

Luonnosvaiheen nähtävilläolon aikana palautteena saatiin 5 lausuntoa viranomaistahoilta:

- Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristöpalvelut
- Pohjois-Savon elinkeino-, liikenne-, ja ympäristöpalvelut
- Mikkelin seudun ympäristöpalvelut
- Riihisaari –Savonlinnan museo/ Etelä-Savon alueellinen vastuumuseo
- Etelä-Savon pelastuslaitos

Palautteissa esiinnousseita asioita olivat:

- Lainvoimaisen yleiskaavan merkinnät ja määräykset, niiden suhde yleiskaavaan
    - Aluerajaukset
    - Rakennettua kulttuuriympäristöä ja -maisemaa kuvaava osa-aluemerkintä
    - Kulttuurihistoriallisesti ja/tai ympäristön kannalta arvokas rakennus
- Liito-oravaselvityksen täydentäminen kaava-alueella
- Olemassa olevan rakennuskannan kuvaus
- Hulevesiin liittyvät kysymykset

Saatuihin palautteisiin laadittiin vastineet vastineet, jotka on liitetty osaksi kaava-aineisto. Saatujen palautteiden aiheuttamisen muutos- ja tarkistustarpeiden määrittelyn jälkeen käynnistettiin asemakaavan ehdotuksen valmistelu. Luonnos tarkistettiin ehdotukseksi saadun palautteen perusteella.

4.3.5 Ehdotusvaihe

Kaavan valmisteluaineiston ajankohtana käynnistetty edustussaunan kuntotutkimuksen edellyttämät laboratoriotulokset eivät valmistuneet ennen kaavaluonnoksen nähtäville asettamisen käsittelyn sisäänjättämisajankohtaa. Raportti valmistui kokonaisuudessaan 25.1.2022. Kuntotutkimuksen sisältö ei itsessään ole osa kaava-aineisto, mutta se on toimitettu kaavahanketta ohjaavien viranomaisomaistahojen käyttöön ja sen sisältö on riittävässä määrin raportoitu osana kaavaselostusta.

Kaavan valmisteluaineiston laatimisen ajankohtana ei ollut mahdollista laatia lisäselvitystä liito-oravan suhteen. Tämä selvitys laadittiin siten, että maastokäynti suoritettiin 21.3.2022 ja selvitys laadittiin tämän jälkeen. Maastokäynti ja selvityksen tulokset on raportoitu osana kaavaselostusta.

Selvitysten perusteella ei noussut esiin sellaisia reunaehtoja tai kysymyksiä, jotka olisivat edenneet luonnosvaiheessa esitettyihin alueidenkäytöllisiin ratkaisuihin olennaisia muutoksia. Tehtyjen selvitysten perusteella luonnosvaiheessa esitetyt suunnitteluratkaisut saivat vahvemmat ja pitävämmät perustelut, kun voitiin todistaa että poissulkevia tekijöitä ei ole.

Keskeisimmät muutokset, joita asemakaavaan tehtiin luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen kaavaselostuksen täydentämisen lisäksi:

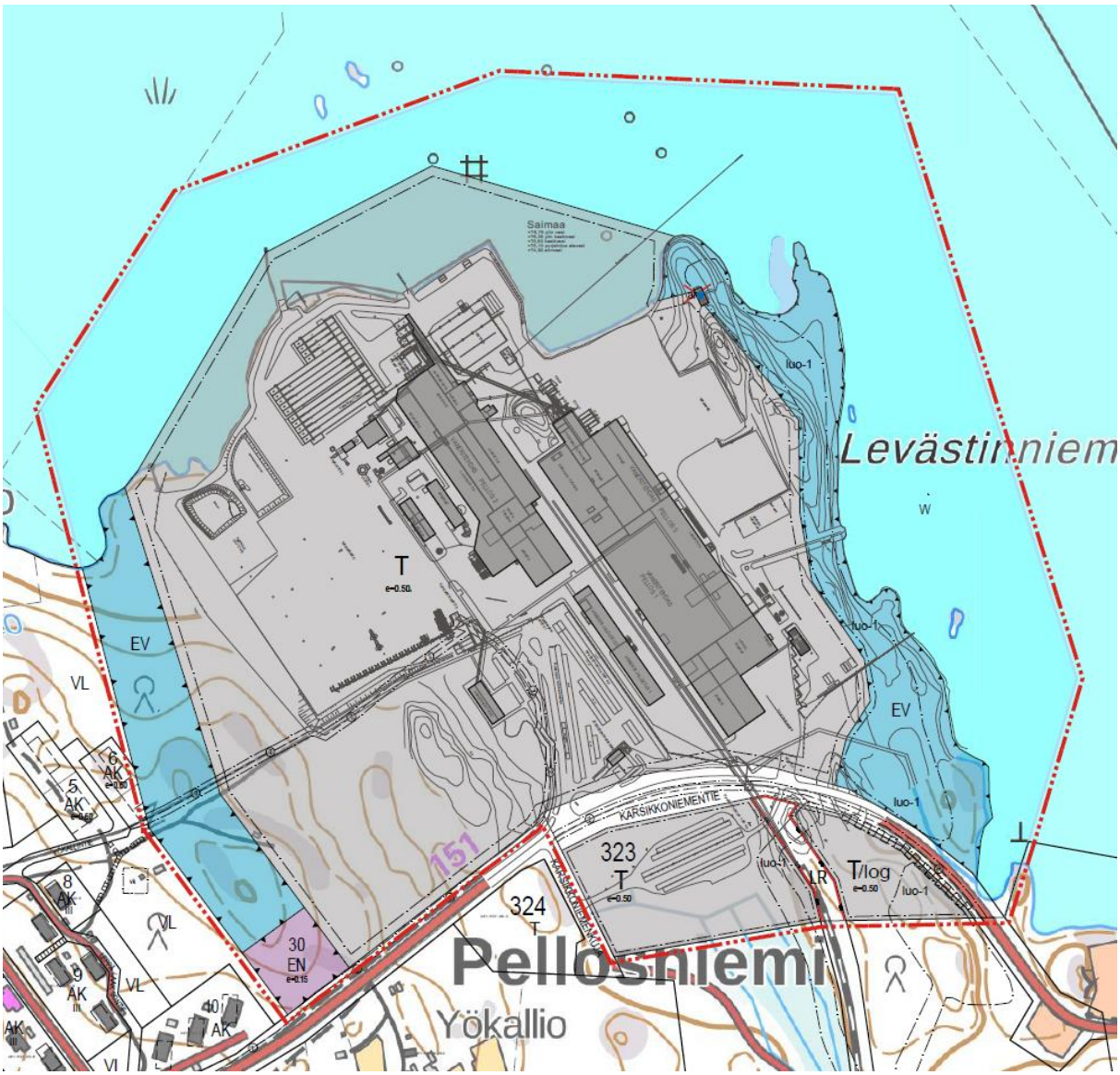
Kaavakartta:

- Yksittäisiä ja pieniä teknisiä korjauksia ja tarkistuksia päämaankäyttöalueiden osalta
- Tekninen korjaus, lisättiin luo-1 alue, joka oli luonnosvaiheessa jäänyt pois

Kaavan merkinnät ja määräykset:

- Tarkennettiin luo-1 osa-aluemerkinnän sanamuotoa siten, että se vastaa paremmin asemakaavatason ohjausta
- Lisättiin T-alueen kaavamääräykseen säädös haitallisten päästöjen ja melun ehkäisemisestä ja leviämisestä.
- Tarkennettiin yleismääräyksiä:
    - Maiseman ja kulttuuriympäristön huomioiminen hankkeiden toteuttamisen yhteydessä
    - Alueita, jotka eivät ole aktiivisessa käytössä, kannustetaan säilyttämään puusto
    - Lentoturvallisuuteen liittyvä huomioimiskäsky
    - Alueen jätevesilaitoksen toiminnan tehostaminen

Asemakaavan ehdotus asetettiin nähtäville 30 päiväksi 13.4.-13.5.2022 ja ehdotuksesta pyydetään lausuntoja viranomaisilta. Osallisilla ja kaupungin jäsenillä oli mahdollisuus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta nähtävilläolon aikana.



Kuva 37. Nähtävillä asetettava asemakaavaehdotus

Luonnosvaiheen nähtävilläolon aikana palautteena saatiin 4 lausuntoa viranomaistahoilta:

- Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristöpalvelut
- Pohjois-Savon elinkeino-, liikenne-, ja ympäristöpalvelut
- Riihisaari –Savonlinnan museo/ Etelä-Savon alueellinen vastuumuseo
- Etelä-Savon pelastuslaitos

Palautteissa esiinnousseita asioita olivat:

- Aiemmin annetut viranomaislausunnot ja työneuvotteluissa läpikäydyt asiat on huomioitu asianmukaisesti kaavaehdotuksessa.
- Tehtäväksi sovitus selvitykset ja täydennykset ovat riittäviä asemakaavan tarkoitus ja Maankäyttö- ja rakennuslaki huomioiden.
- Ehdotus liito-orava alueen kaavamääräykseen (luo-1) esitettiin teknistä korjausta sanamuotojen suhteen
- Ehdotus liito-orava alueen rajaukseen (T/log) alueella esitettiin teknistä tarkistusta rajauksen suhteen.

Saatuihin palautteisiin laadittiin vastineet vastineet, jotka on liitetty osaksi kaava-aineisto. Saatujen palautteiden aiheuttamisen muutos- ja tarkistustarpeiden määrittelyn jälkeen asemakaavaehdotus valmisteltiin hyväksymiskäsittelyyn.

4.3.6 Hyväksymisvaihe

Ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen Etelä-Savon ELY-keskus totesi 16.5.2022, että tarvetta ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelulle ei ole.

Saadun palautteen perusteella luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisten tärkeä alue (luo-1) kaavamääräyksen tekstiin tehtiin tekninen sanamuotojen tarkistus, mikä ei muuttanut määräyksen sisältöä ja tavoitetta. Teknisestä sanamuotojen tarkistamisesta on järjestetty neuvottelu Mikkelin kaupungin ja alueen toimijan kanssa ja se on käyty yhdessä läpi. Sanamuotojen tekninen tarkistaminen on luonteeltaan sellainen, että se ei ylitä Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32§ säädöstä uudelleen nähtäville asettamisesta.

Kaava-aineisto toimitettiin Mikkelin kaupungin hyväksymiskäsittelyyn.

Kohtaa täydennetään kaavaprosessin edetessä.

5 Asemakaavan tavoitteet

5.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Niiden tehtävänä on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa.

Päivitetyt valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018 ja ne koskevat seuraavia asiakokonaisuuksia:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uusiutumiskykyinen energiahuolto

Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

MRL 22 §:n mukaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet voivat koskea asioita, joilla on:

1 aluerakenteen, alueiden käytön taikka liikenne- tai energiaverkon kannalta kansainvälinen tai laajempi kuin maakunnallinen merkitys;

2 merkittävä vaikutus kansalliseen kulttuuri- tai luonnonperintöön; tai

3 valtakunnallisesti merkittävä vaikutus ekologiseen kestävyyteen, aluerakenteen taloudellisuuteen tai merkittävien ympäristöhaittojen välttämiseen.

Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita annettaessa on otettava huomioon MRL:n 1 §:ssä säädetyt lain yleiset tavoitteet ja 5 §:ssä säädetyt alueiden käytön suunnittelun tavoitteet.

Asemakaavan tunnistetut merkittävät vaikutukset:

- aluerakenteen taloudellisuuteen
- merkittävien ympäristöhaittojen välttämiseen.

5.2 Viranomaisten asettamat tavoitteet

Viranomaisneuvottelu järjestettiin 19.1.2022. Viranomaisneuvottelun keskeisenä tuloksena päätettiin tehdä tarkentavia selvityksiä ja tutkimista luonnon, rakennetun kulttuuriympäristön ja hulevesien osalta.

5.3 Kaupungin asettamat tavoitteet

Asemakaavan tarkoituksena on saattaa alueen maankäyttötilanne vastaamaan tulevaisuuden tarpeita toteuttamalla yleiskaavassa alueelle säädettyä määräystä, jonka mukaan alueelle tapahtuva merkittävä lisärakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista.

5.4 Toimijoiden tavoitteet

Asemakaavan tarkoituksena on varmistaa alueen käytettävyys nykyisen toiminnan ja tulevaisuuden tarpeiden mukaisesti teollisuustoiminnassa ja saattaa alueen maankäyttötilanne vastaamaan tulevaisuuden tarpeita toteuttamalla yleiskaavassa alueelle säädettyä määräystä, jonka mukaan alueelle tapahtuva merkittävä lisärakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista.

5.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehtojen tarkastelu

Asemakaavalla tutkitaan ja järjestellään rakennusalueiden ja tonttien rajoja, kaava-alueen korkeusasemia ja ratkaistaan rakennussuojelulliset asiat. Alueen päämaankäyttötarkoitus ei muutu. Näin ollen asemakaavasta ei ole suunnittelun näkökulmasta tehty erillisiä vaihtoehtoisia ratkaisuja.

Vaiheasemakaavan vaikutusten arvioinnissa vaikutuksia on käsitelty kahdesta eri näkökulmasta:

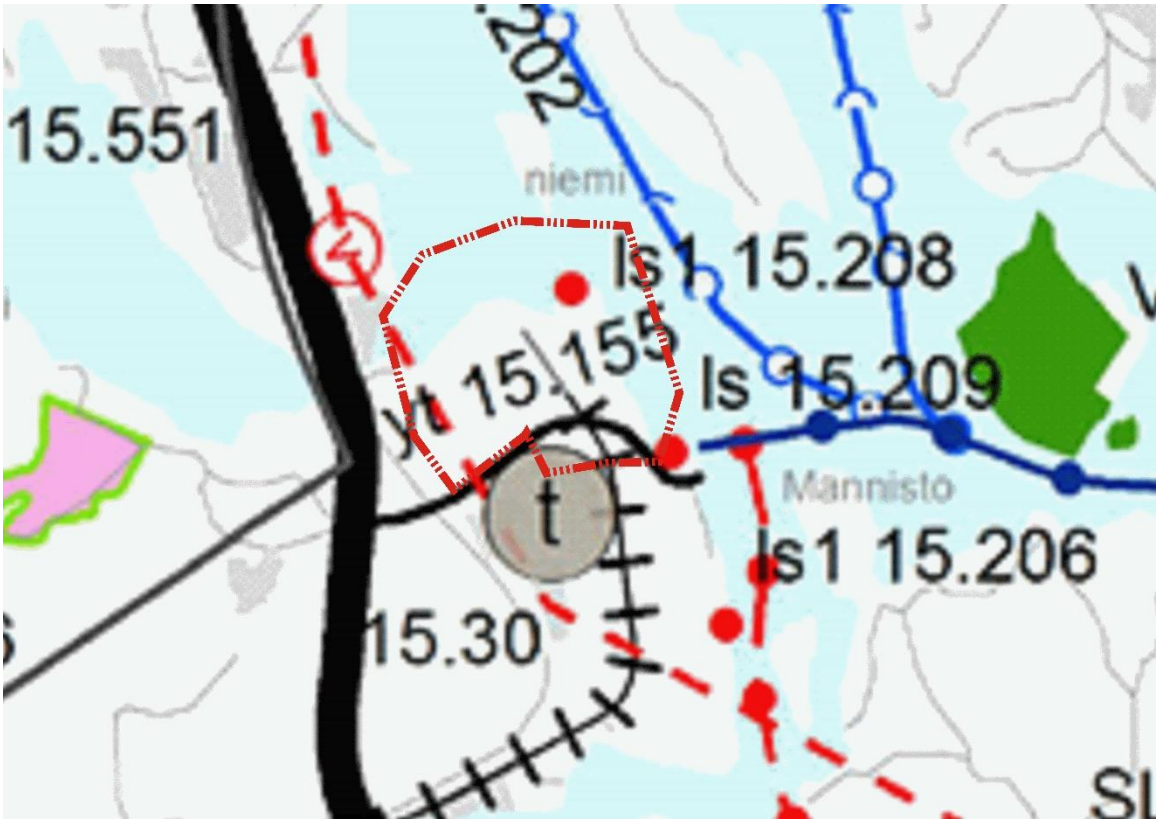
1. Alueelle ei laadita asemakaavaa, toiminta jatkuu nykyisen kaavoitustilanteen mahdollistamalla tavalla
2. Alueelle laaditaan asemakaava, joka mahdollistaa alueen kehittämistä nykyistä kaavatilannetta paremmin

Asemakaavan laatimatta jättämistä ei voida pitää tarkoituksenmukaisena, koska vallitseva kaavatilanne ei mahdollista käytännössä juuri minkäänlaista toimintojen kehittämistä alueella ilman asemakaavaa. Vaihtoehtojen osalta kaavoitusratkaisut ja visiot ilman tavoitetta ei ole tarkoituksenmukaista, koska teollisuusalueen suunnittelua ohjaa ensisijaisesti prosessi, jonka ympärille maankäyttö muodostuu ja kaava pyritään saattamaan vastaamaan tätä tilannetta. Teollisuusalueen tulee voida reagoida nopeasti erilaisiin haasteisiin ja muutoksiin. Tästä syystä alueelle laaditaan niin sanottu ”peruskaava”, joka mahdollistaa nykyisen toiminnan ja tietyn liikkumavaran kaavan osalta kehitettäessä alueen toimintaa

6 Asemakaavan kuvaus

6.1 Kaavan rakenne ja suhde voimassa olevaan maakuntakaavaan

Asemakaavan voidaan katsoa tukevan voimassa olevien maakuntakaavojen tilannetta



Kuva 38. Ota maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta ja asemakaava-alueen rajaus

6.2 Kaavan rakenne ja suhde voimassa olevaan yleiskaavaan

Asemakaavan voidaan katsoa tukevan voimassa olevaa yleiskaavaa.

T/log Logistiikkakeskuksen sekä teollisuus- ja varastorakennusten alue osalta asemakaava määrittää yleiskaavassa annetun määräyksen rakennusoikeudesta. Yleiskaavan laatimishetkellä ollut logistiikkakeskuksen suunnitelma ei ole toteutunut ja tämän asemakaavan alue kyseisen alueen osalta perustuu yksityiskohtaisemman ja tarkentuvan suunnitteluperiaatteen mukaisesti nykyisten ja tulevien tarpeiden tavoitteiden mukaisesti. Asemakaavassa esitetyn ratkaisun ei voida katsoa olevan oleellinen poikkeama suhteessa yleiskaavaan huomioiden T/log-alueen rajaus ja mittakaava. Mikäli yleiskaavan mukaisen ratkaisun tavoite toteutetaan, se voidaan sijoittaa osoitetulle alueelle hyvin asemakaavan estämättä.

T Teollisuus ja varastorakennusten alueen osalta asemakaava määrittää yleiskaavassa annetun määräyksen rakennusoikeudesta ja alueen yleisilmeestä rakentamisen suhteen.

TY Teollisuus ja varastorakennusten alue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia, osalta asemakaava määrittää yleiskaavassa annetun määräyksen rakennusoikeudesta ja alueen yleisilmeestä rakentamisen suhteen. Ympäristön laadun suhteen yleiskaavassa perusteena käytetty rakennusalueiden läheisyys on huomioitu suojaviheralueena, joka jättää selkeän vyöhykkeen teollisten toimintojen sijoittumisen ja olemassa olevan rakenteen välille.

VL-lähivirkistysalueen, osalta asemakaavassa on tehty yksityiskohtaisemman ja tarkentuvan suunnitteluperiaatteen mukaisesti EV-suojaviheralue rajaus, joka varmistaa alueen koskemattomuuden teollisesta toiminnasta. VL-alueen mittakaava ja käyttötarkoitus huomioiden poikkeama suhteessa yleiskaavaan voidaan katsoa olevan merkityksetön alueidenkäytön näkökulmasta.

M Maa- ja metsätalousvaltainen alue, osalta asemakaava toteaa yleiskaavassa osoitetun alueen EV-suojaviheralueena, eli yksityiskohtaisemman suunnittelun periaattein todetaan alueen olevan pois maa- ja metsätalouskäytöstä ja kuuluvan johonkin muuhun kokonaisuuteen, eli tässä tapauksessa suojavyöhykkeenä sekä maisemallisista syistä, että melunleviämisen takia Yöveden suuntaan.

AP/res Pientalovaltainen asuntoalue ja rakentamisen reservialue, osalta on todettu nykyisten asemakaavojen tilanne siten, että ne eivät ole ajantasaisia tämän merkinnän osalta, eikä aluetta ole perusteltua käyttää reservialueena. Aluetta halkova EV-suojaviheralue toteaa tältä osin tilanteen säilyvän nykyisen kaltaisena, eikä poikkeama suhteessa yleiskaavan ole merkityksellinen alueidenkäytön näkökulmasta.



Kuva 39. Teollisuusalueen ja olemassa olevan rakenteen vaihettumisvyöhyke. (Kuva: Teppo Jukarainen 2022)

ET Yhdyskuntateknisen huollon alue. Asemakaava toteaa yleiskaavassa osoitetun alueen sellaisenaan

km Pelloksen tehdasyhdyskunnan kulttuurimaisema, jolla on kulttuurihistoriallista arvoa, osalta asemakaavassa tehtyjen ratkaisujen voidaan katsoa tukevan tavoitetta. Alue on ollut vuosikymmeniä teollisessa käytössä ja osana teollista maisemaa on luonnollista kerroksellinen rakenne ja aika ajoin muuttuva teollisuusmaisema osana teollisen toiminnan kehittymistä ja sen hetken tarpeita. Olemassa oleva teollisuuslaitos rakennuksineen toimii asemakaavasta huolimatta. Alueen perusteena käytetyt rakennukset ja rakennusalueet eivät muodosta sellaista yhtenäistä kokonaisuutta, jotka voi havaita kokonaisuutena. Näin ollen alueen keskeisimmän arvon voidaan olettaa kohdistuvan kokonaisuuden säilymiseen ja tällöin yksittäisen kohteen merkitys osana teollista kokonaisuutta ei nouse muuta kokonaisuutta keskeisemmäksi kysymykseksi. Teollisuusalueen laitosten ja rakenteiden tarpeen ja olemassaolon määrittävät niiden käyttökelpoisuus ja soveltuvuus kulloinkin käynnissä olevaan toimintaan. Asemakaavassa todetaan alueen rakentamisen mittakaava, rakennusalueiden rajaus ja alueen yleisilme rakentamisen suhteen. Laaditussa ratkaisussa nämä ovat luonteeltaan ja mittakaavaltaan sellaisia, joiden ei voi katsoa heikentävän kyseisen alueen kulttuurimaisemaa. Teollisuusalue sijoittuu peitteiselle alueelle, eikä ole vallitseva elementti näkyvässä yhdyskuntarakenteessa. Alueella sijaitsevat rakennukset ja rakennuskorkeudet eivät muutu oleellisesti. Alue on aidoin suljettu kokonaisuus, eikä näkymiä avaudu mantereen suuntaan. Yöveden suuntaan avautuva maisema on nykyiselläänkin teollisen laitos. Asemakaavassa osoitettu alue mahdolliset täytöt vesialueella suuntautuvat pohjoiseen suhteellisen kapealla sektorilla ja aiheuttavat maisemavaikutuksia lähinnä vastarannalle Puhdistamon alueelle. Muilta osin kaava-alueen pohjoispuolella sijaitseva Pukkisaari peittää näkymät Linnaniemen suuntaan. Ristiinan suunnasta katsottuna Rauhanniemi ja Pukkisaari peittävät näkymää Pellosniemen suuntaan.



Kuva 40. Teollisuusalueen ja olemassa olevan rakenteen vaihettumisvyöhyke. (Kuva: Teppo Jukarainen 2022)



Kuva 41. Tehdasaluetta kuvattuna Ristiinan kirkonkylän uimarannalta. (kuva: Selvitystyö Ahola 2011) Tekstit lisätty osana asemakaavatyötä.

Yöveden suunnasta, kaava-alueen itäpuolelta katsoen asemakaava-alueen maisema säilyy käytännössä ennallaan. Asemakaava-alueen itäpuolinen ranta-alue on merkitty asemakaavassa EV-suoja-vyhyöhykkeeksi, jonka tarkoituksena on toimia sekä maisemallisia vaikutuksia lieventävänä metsäalueena, että melun leviämistä rajoittavana elementtinä.



Kuva 42. Tehdasaluetta kuvattuna Linnaniemen virkistysaluelaavulta. Kuvan indeksikartta ja avautumissuunta (kuva: googlemaps/Juha Kaarnioja, Indeksikartta: Paikkatietoikkuna) Tekstit lisätty osana asemakaavatyötä.



Kuva 43. Tehdasaluetta viistoilmakuvattuna laivaväylältä teollisuusalueen itäpuolelta. (Kuva: Teppo Jukarainen 2022)

ar Kulttuurihistoriallisesti ja/ tai ympäristön kannalta arvokas rakennus, on todettu asemakaavassa vallitsevan yleiskaavatilanteen mukaisesti. Yleiskaavassa säädetty purkuluvan tarve MRL 127 § pyritään todentamaan asemakaavaprosessin aikana, koska kyseiselle alueelle kohdistuu maankäytön muutosta aiheuttavaa painetta. Ja tältä osin merkintä tullaan poistamaan asemakaavasta.

Edustussaunaa ei käytetä enää siinä tarkoituksessa, mihin se on rakennettu. Saunarakennuksen kunnossapitoon liittyviä korjaustöitä ei ole juurikaan tehty ja rakennuksen kunto on erittäin huono. Rakennuksen ylläpidon edellyttämät kustannukset ovat mittavat. Suhteessa alueen varsinaiseen käyttötarkoitukseen (teollisuus ja maankäyttö- ja rakennuslain säädökset muun muassa elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä) rakennuksen käyttöön sekä tarpeeseen, kunnostuksen edellyttämää investointia ei pidetä tarkoituksenmukaisena.

Rakennuksen sijoittuminen asettaa haasteita alueen käytölle sen pääkäyttötarkoituksen osalta. Mahdollinen hakekentän laajentuminen ja muut teollisen toiminnan edellyttämät tilatarpeet tulisi saada sijoitettua tehdasalueelle ja tämän johdosta paine muuttuvalle alueidenkäytölle on olemassa. Alue kokonaisuudessaan hakekentän laajentamisen näkökulmasta ongelmallinen. Teollinen toiminta ja rakennetut prosessit, eivät mahdollista hakekentän siirtämistä muualle, ilman mittavia investointeja sekä muutoksia teollisissa prosesseista. Tämän lisäksi alueen käyttömahdollisuuksia rajaavat logistiset järjestelmät alueella, radat, tiet, rakennukset sekä hakekentän toiminnan aiheuttama melu.



Kuva 44. Työmaakuvia edustussaunan kuntoselvityksen työmaakäynniltä 22.12.2021 (kuva: Teppo Siponkoski, FCG 2021)



Kuva 1. Rakennuksen länsisivua. Vierustalla on kasvillisuutta, joka ulottuu paikoin ulkoseinään. Maanpinta viettää lievästi rakennusta kohti.



Kuva 2. Myös rakennuksen eteläpäädyssä on paikoin kasvillisuutta lähellä rakennusta. Maanpinta viettää kohti järveä.



Kuva 3. Rakennuksen itäsivu. Koilliskulmalla noin 2 metrin etäisyydellä rakennuksesta kasvaa suurikokoinen mänty (kuvassa oikealla).



Kuva 4. Rakennuksen vierellä länsisivulla maanpinnassa on painauma, joka ei selkeästi vietä hulevesiä rakennuksen ohi. Kuvassa on näkyvissä myös kosteus- ja mikrobivaurioitunutta alapohjarakennetta.

Kuva 45. Työmaakuvia edustussaunan kuntoselvityksen työmaakäynniltä 22.12.2021 (kuva: Teppo Siponkoski, FCG 2021)

Loppuvuonna 2021 rakennuksesta päätettiin tehdä kuntotutkimus. Työ valmistui 28.1.2022. Raportti laadittiin erillisenä työnä, eikä sillä itsessään ollut yhteyttä asemakaavan laadinnan kanssa. Raportin lopputuloksia voidaan tästä huolimatta käyttää perusteena kaavaratkaisuja tehtäessä, koska kyseinen kohde on kaavan sisällön kannalta keskeinen asia.

Alla kyseisen raportin tiivistelmä:

Tutkittu rakennus on vuonna 1964 valmistunut Pellosniemen tehtaan edustussauna. Tutkimuksen taustana oli selvittää saunarakennuksen nykykunto, tulevat korjaustarpeet sekä sisäilmaan heikentävästi vaikuttavat tekijät. Rakennuksen kuntoa tutkittiin aistinvaraisesti ja rakenneavauksin, aistinvaraisten havaintojen tueksi rakenteista otettiin materiaalinäytteitä mikrobiviljelyyn.

Edustussauna on 1-kerroksinen pääasiassa puurunkoinen rakennus, jossa on sauna-, puku- ja pesutilojen lisäksi kaksi makuuhuonetta, keittiö ja olohuone. Tekniset tilat on rakennettu muita tiloja alemmaksi maan tasalle. Rakennus on perustettu pääasiassa teräsbetonipilarien varaan, tekniset tilat on perustettu arviolta maanvaraisen kantavan teräsbetonilaatan päälle. Alapohjina on tuulettuva puu- ja teräsbetonirakenteinen alapohja sekä teknisten tilojen osalla maanvarainen teräsbetonilaatta. Rakennuksen ulkoseinät ovat pääasiassa rankarakenteisia mineraalivillalla eristettyjä seinä, teknisten tilojen osalla on tiilirakenteisia ulkoseinä. Yläpohjana on puurakenteinen mineraalivillalla eristetty rakenne, kattomuotona on tasakatto ja katemateriaalina kumibitumikermikate. Julkisivumateriaalina on vaakalaudoitus.

Käyttäjähaastattelun mukaan rakennuksessa on noin 10-15 vuotta sitten sattunut lämmitysverkoston jäätymisestä aiheutunut vesivahinko. Rakennukseen ei ole sen elinkaaren aikana tehty merkittäviä peruskorjaus-tasoisia korjaustoimenpiteitä ja viime vuodet rakennus on ollut kylmänä. Viimeisimmät korjaukset ovat vesi-katteen, lämmityspatterien ja putkien uusiminen noin 10 vuotta sitten. Märkätilat on korjattu kertaalleen, tutkimuskäynnin perusteella korjaus on tehty arviolta 80-luvulla.

Tehdyn kuntotutkimuksen perusteella rakennuksessa on laajasti kosteus- ja mikrobivaurioituneita rakenteita, rakennuksen sisäilmassa oli tutkimushetkellä aistittavissa myös selvää mikrobiperäistä hajua. Alapohjissa havaittiin aistinvaraisesti sekä tarkemmin rakenneavauksin kosteus- ja mikrobivaurioituneita materiaaleja ja rakenteita; rakenteissa on kosteusjälkiä ja näkyvää mikrobikasvua. Myös alapohjista otetut mikrobinäytteet viittaavat mikrobikasvuun tutkituissa materiaaleissa. Alapohjarakenteet ovat kastuneet ulkoseinälinjoilta lämmityspatterien ympäristöstä eri puolilla rakennusta. Vaurioiden syynä on pääasiassa lämmitys-verkoston jäätymisestä seurannut vesivuoto.

Lämmitysverkoston vuodon seurauksena myös ulkoseinien alaosiin on kulkeutunut vettä. Ulkoseinien ala-osissa havaittiin alapohjarakenteiden vaurioita vastaavia kosteus- ja mikrobivaurioita mm. kosteusjälkiä ja näkyvää mikrobikasvua. Ulkoseinien materiaalinäytteiden mikrobiviljelyn tulokset viittaavat myös yhtä näytettä lukuun ottamatta selvään mikrobikasvuun tutkituissa ulkoseinämateriaaleissa. Rakennuksen eteläpäädyssä päädyn sadevesikouru on vuotanut ja kastellut kourun alapuolisia rakenteita aiheuttaen niihin kosteus- ja mikrobivaurioita, myös lahovaurioita.

Yläpohjarakenteissa kosteus- ja mikrobivaurioita havaittiin makuuhuoneeseen tehdyssä rakenneavauksessa. Yläpohjan tuuletustilassa, erityisesti vesikatteen aluslaudoituksen pinnassa, on näkyvää mikrobikasvua. Lisäksi rakenteissa havaittiin paikoin vesivuodon jälkiä, mikrobivaurioitunutta muottilautaa ja jyrsijöiden jätöksiä. Yläpohjarakenteiden kosteusvaurioituminen on seurausta yläpohjan heikosta tuulettuvuudesta ja vesi-katteen vuodoista. Räystäillä ei ole selkeitä ilmanottoaukkoja eikä toisaalta vesikatolla ole alipainetuulettimia. Rakenteissa havaitut vesijäljet ovat arviolta vanhoja jälkiä, vesikate on vuotanut arviolta ennen katteen uusimista noin 10 vuotta sitten.

Väliseinissä kosteus- ja mikrobivaurioita havaittiin märkätilojen väliseinissä, erityisesti pesuhuoneen ja saunan välinen seinä on pahasti kosteusvaurioitunut; seinän laatat irtoilevat ja laattojen taustalla on näkyvää mikrobikasvua. Ikkunoissa ja ulko-ovissa havaittiin kulumaa ja tiiveyspuutteita mm. ikkunapuitteet halkeilevat ja pellityksissä on paikallisia epätiiveyskohtia. Ikkunat ja ovet ovat puurakenteisia ja niiden käyttöikä on täyttynyt.

Ilmanvaihtona rakennuksessa on koneellinen poistoilmanvaihto. Ilmanvaihdon puhaltimet eivät tarkastus-hetkellä toimineet ja ovat arviolta alkuperäisiä. Korvausilmaventtiilejä ei ole rakennuksessa riittävästi ja näin ollen rakennukseen tuleva korvausilma on rakenteiden kautta tulevaa vuotoilmaa,

joka sisältää epäpuhtauksia mm. mikrobikasvustoista. Rakenneavauksissa mikrobivaurioituneista rakenteista havaittiin ilmavuotoreittejä rakennuksen sisäilmaan. Rakenteiden höyrynsulkupaperit eivät tutkituilta kohdin liittyneet tiiviisti toisiinsa, epätiiviit rakenteet ovat tyypillisiä 1960-luvun rakennuksille. Muiden lvi-järjestelmien kartoituksissa todettiin, että järjestelmiä ei ole näkyviltä osin pääasiassa uusittu mm. vesijohdot ovat alkuperäisiä kuparijohtoja ja viemärit valurautaa. Nykyiset järjestelmät muodostavat vuotoriskin rakenteille.



Kuva 7. Rakennuksen eteläpäädyssä sijaitseva sadevesikouru ”ulosheittäjä”. Kourussa on lunta ja jäätä ja kourun liitos räystään reunakorotukseen on epätiivis.



Kuva 8. Räystäskourun liitokset ovat vuotaneet ja kouru on kastellut alapuolisia rakenteita.



Kuva 9. Sadevesikourun kastelemaa väliseinää rakennuksen sisältä kuvattuna. Väliseinässä on kosteus- ja mikrobivaurioita.



Kuva 10. Purettua yläpohjan rakennusmateriaalia sadevesikourun vuotoalueen ympäristöstä. Puretuissa materiaaleissa esiintyy kosteus- ja mikrobivaurioita, kattopaneeleissa mm. lahottajasientä.

Kuva 46. Työmaakuvia edustussaunan kuntoselvityksen työmaakäynniltä 22.12.2021 (kuva: Teppo Siponkoski, FCG 2021)

Tehtyjen tutkimusten ja havaintojen perusteella rakennuksen käyttöä nykykunnossaan ei suositella. Rakennuksessa on laajoja kosteus- ja mikrobivaurioita, joista on ilmayhteys rakennuksen sisäilmaan. Rakennuksessa on myös muita epäpuhtauksia, kuten jyrsijöiden jätöksiä, jotka heikentävät osaltaan sisäilman laatua. LVI-järjestelmät ovat käyttöikänsä päässä eikä niiden käyttöä jatkossa suositella, järjestelmät eivät olleet tutkimushetkellä käytössä. Rakennuksen käyttämiseksi saunarakennuksena tulisi sen rakenteet ja järjestelmät peruskorjata kauttaaltaan, käytännössä purkutyöt ovat suositeltavaa ulottaa kantavaan runkoon asti. Rakenteissa voi purkutöiden yhteydessä ilmetä myös laajempaa uusimistarvetta. Mikäli rakennus korjataan, tulee sen korjaus suorittaa kokonaisuudessaan, yksittäisten rakenneosien tai järjestelmien korjaaminen ei paranna merkittävästi rakennuksen kokonaiskuntoa. Laajasta korjaustarpeesta johtuen myös rakennuksen korvaamista uudella rakennuksella on suositeltavaa tarkastella. Ennen korjaus- tai purkutoimenpiteitä rakennukseen tulee tehdä asbesti- ja haitta-ainekartoitus.

Alla kyseisen raportin toimenpide-ehdotukset:

Korjaukset suositellaan toteuttamaan kokonaisuutena rakennussuojelu huomioiden. Myös rakennuksen korvaamista uudella on suositeltavaa tarkastella. Rakennukseen tulee tehdä asbesti- ja haitta-ainekartoitus.

- Kasvillisuuden poisto noin metrin etäisyydeltä rakennuksesta. Kasvillisuuden poiston yhteydessä rakennuksen viereinen maa-aines korvataan esim. sepelillä, joka erotetaan maapohjasta suodatinkankaalla.
- Maanpintojen muotoilun korjaaminen esim. niskaojituksella siten, että rakennuksen ympärillä ei ole painaumia ja hulevedet ohjautuvat rakennuksen ohi.
- Salaojituksen lisääminen rakennuksen ympärille.
- Sadeveden poistojärjestelmän uusiminen.
- Perustusten vedeneristysten uusiminen tai puuttuvan vedeneristyksen asentaminen.
- Alapohjarakenteiden peruskorjaus. Rakenteet puretaan kantavaan runkoon asti, tarvittaessa rakenteita uusitaan kokonaisuudessaan (puurakenteinen alapohja).
- Väliseinien peruskorjaus sisältäen vähintään väliseinien pintarakenteiden uusimisen. Pesuhuoneen väliseinät suositellaan uusimaan kokonaisuudessaan.
- Alapohjan puisen kehäpalkiston kunnon tarkempi tarkastus rakenteiden purkamisen jälkeen alapohjan korjausten yhteydessä. Palkiston korjaukset suunnitellaan tarkastuksen jälkeen. Puupalkiston korjaustoimenpiteenä kuitenkin vähintään ryömintätilaan rajoittuvien palkkien puhdistus ja puun-suojakäsittely.
- Teräsbetonipilarien puhdistus ja huoltomaalaus.
- Ulkoseinien peruskorjaus. Korjauksessa on suositeltavaa purkaa ja uusia ulkoseinien rakenteet pystyrunkoa lukuun ottamatta kokonaisuudessaan.
- Ikkunoiden ja ulko-ovien uusiminen peruskorjauksen yhteydessä.
- Ulkotasojen ja portaiden pintakäsittelyn uusiminen. Terassin laskeminen alemmaksi.
- Yläpohja- ja vesikattorakenteiden peruskorjaus. Korjauksessa on suositeltavaa purkaa ja uusia yläpohja- ja vesikattorakenteet kantavaa runkoa lukuun ottamatta kokonaisuudessaan. Rakenteet uusitaan tarvittaessa kokonaan.
- Tilapintojen ja pintarakenteiden uusiminen rakennuksen kattavan peruskorjauksen yhteydessä.
- Ilmanvaihtojärjestelmän uusiminen peruskorjauksen yhteydessä.
- LV-järjestelmien uusiminen kokonaisuudessaan.

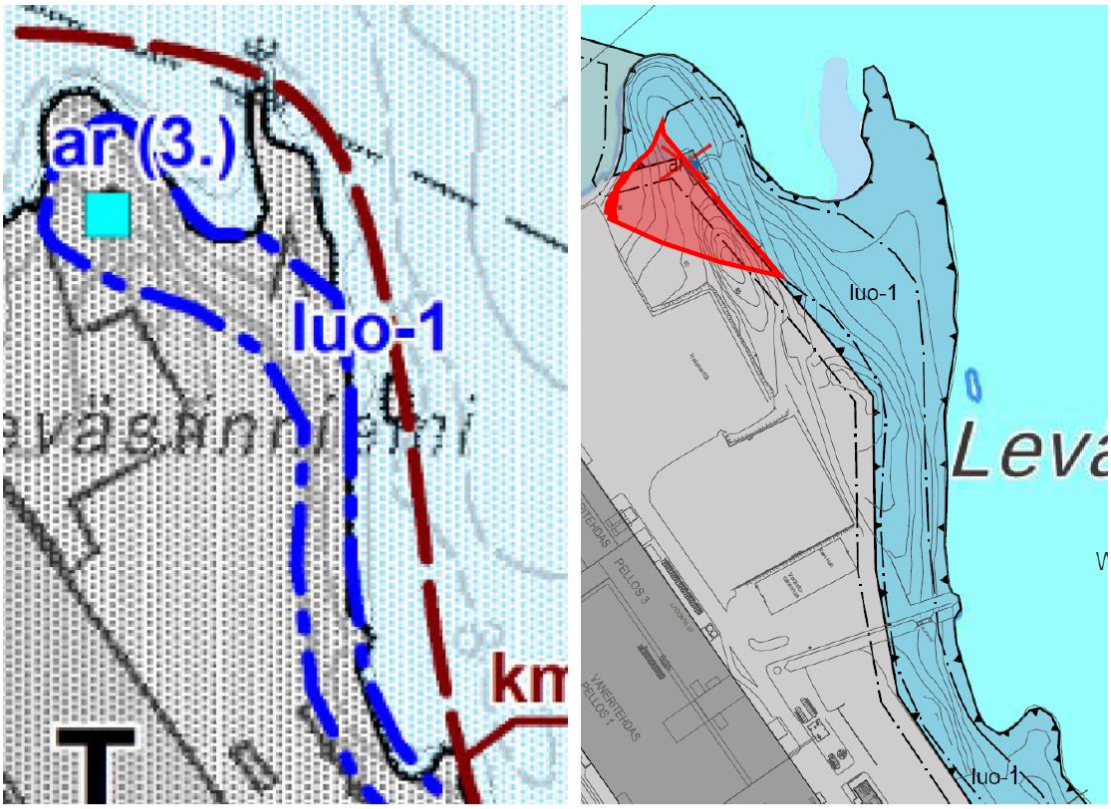
Yhteenveto:

Kokonaisvaltaisen tarkastelun perusteella, osittain ristiriitaisten tavoitteiden täydellinen yhteensovittaminen, Maankäyttö- ja rakennuslain säädösten mukaisesti on mahdotonta. Tässä tapauksessa alueen toiminta ja toimintaedellytysten parantaminen, on katsottu tavoitteiltaan vahvemmaksi, kuin paikallisesti arvokkaan erittäin huonokuntoisen rakennuksen, jolla ei ole käyttöä, saattaminen edustavaan kuntoon.

Tältä osin alueen rooli osana paikallisesti arvokasta kulttuurimaisemaa on keskeinen elementti. Jos teollisuus häviää tai menettää kilpailu- ja uusiutumiskykynsä, koko arvo lakkaa. Näin ollen arvo sitoutuu keskeisesti teolliseen toimintaan, yksittäisen rakennuksen sijaan.

Alueen arvo säilyy, jos sitä voidaan kehittää teollisuusalueena. Kulttuuriympäristön yhtenä lähtökohtana pidetään teollisille alueille tyypillistä jatkuvan muutoksen tilaa. Teollisuuden markkinat ja suhdanteet elävät, joten teollisen toiminnan on löydettävä uusia muotoja ja uudistuttava keskimäärin noin 30 vuoden syklillä. Nykyinen alue on rakennettu vaiheittain ja näin se jatkuu myös tulevaisuudessa. Seuraavassa kehitysvaiheessa, laitoksia joko modernisoidaan tai rakennetaan uusia. Tämä on osa kulttuurihistoriallista jatkumoa, jonka seurauksena alueen rakenteeseen syntyy lisää kerroksellisuutta, jonka nähdään tukevan teollisen alueen kehittymisen traditiota.

luo Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue, on todettu asemakaavassa pääosin vallitsevan yleiskaavatilanteen mukaisesti. Levästinniemen pohjoiskärjessä liito-oraviin liittyvää luo-1 alueen rajausta on tarkennettu ja supistettu hieman, koska alueelle kohdistuu muuttuvan maankäytön painetta hakealueen laajentamisen takia. Alueelle tehtiin täydentävä liito-orava selvitys 21.3. ja se raportoitiin 25.3.2022.



Yleiskaava Asemakaava

Kuva 47. luo-1 alueen rajauksen muutos suhteessa lainvoimaiseen yleiskaavaan, merkitty punaisella rasterilla oikeanpuoleiseen karttaan.

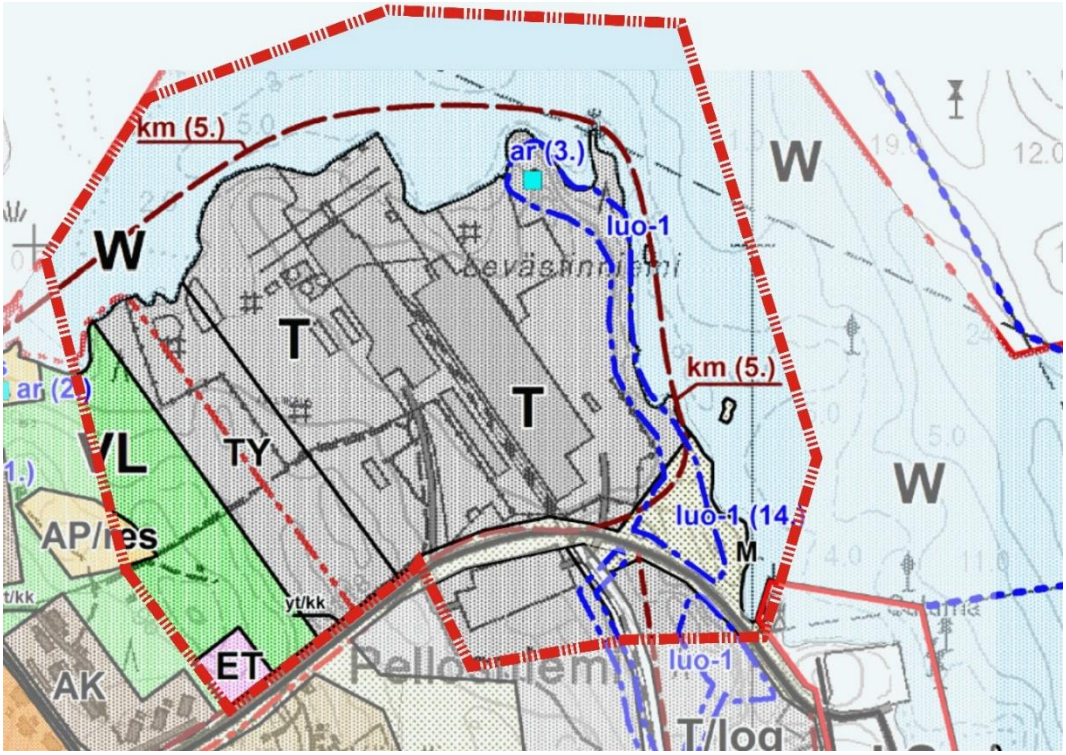
Luo-alueen supistaminen on liito-oravan kannalta tarkoituksenmukainen ratkaisu, koska saunan pohjoispuolinen mäki on lajille soveltumatonta männikköä. Saunan etelä-, lounais- ja länsipuolinen pieni maastokuvio on puustoltaan hyvin harvaa, liito-oravalle suojatonta ympäristöä. Paikalla on useita pystyyn kuolevia kuusia, joiden kaarna on kuoriutumassa pois eli puusto harvenee entisestään, kun kuolleet puut kaatuvat.



Kuva 48. Maastoa saunan lounais-länsipuolella.



Kuva 49. Hakekentän suunniteltua laajennusaluetta (Kuva: Teppo Jukarainen 2022)

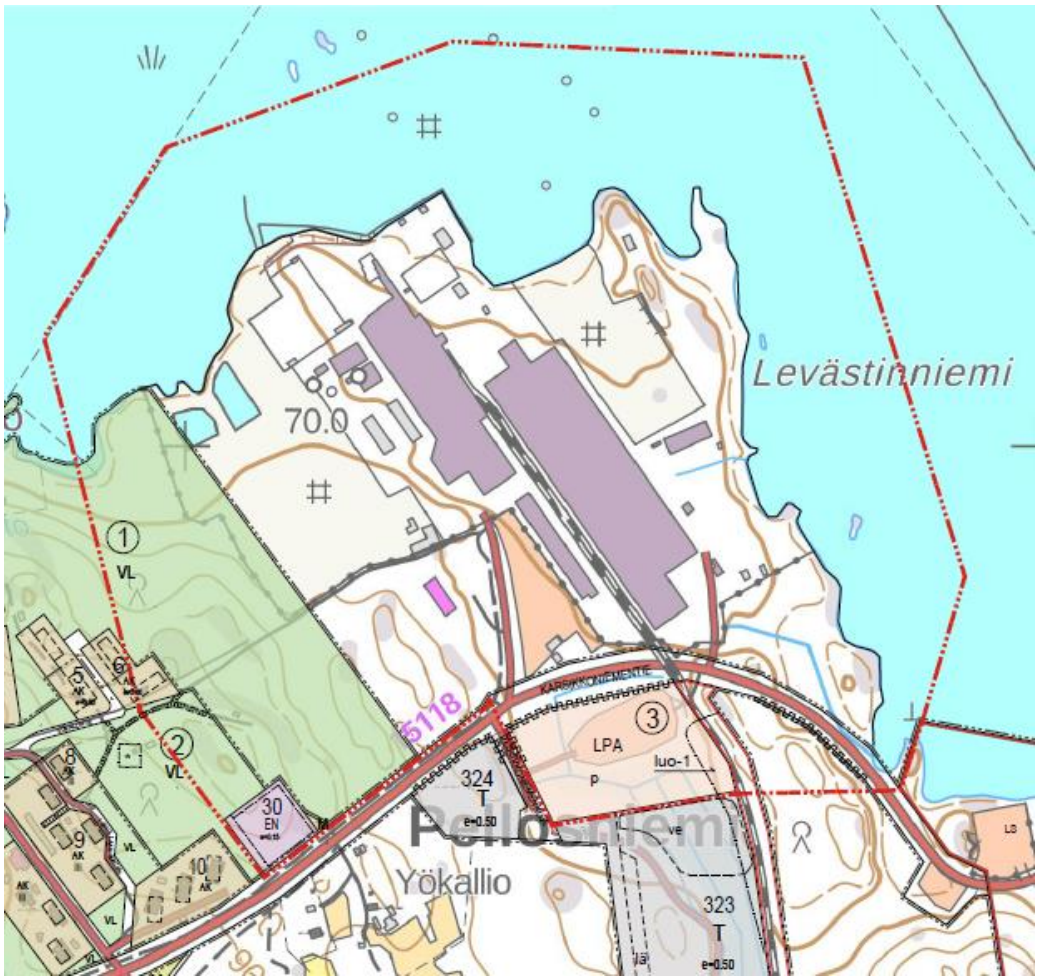


Kuva 50. Ota yleiskaavasta ja asemakaava-alueen rajaus

6.3 Kaavan rakenne ja suhde voimassa oleviin asemakaavoihin

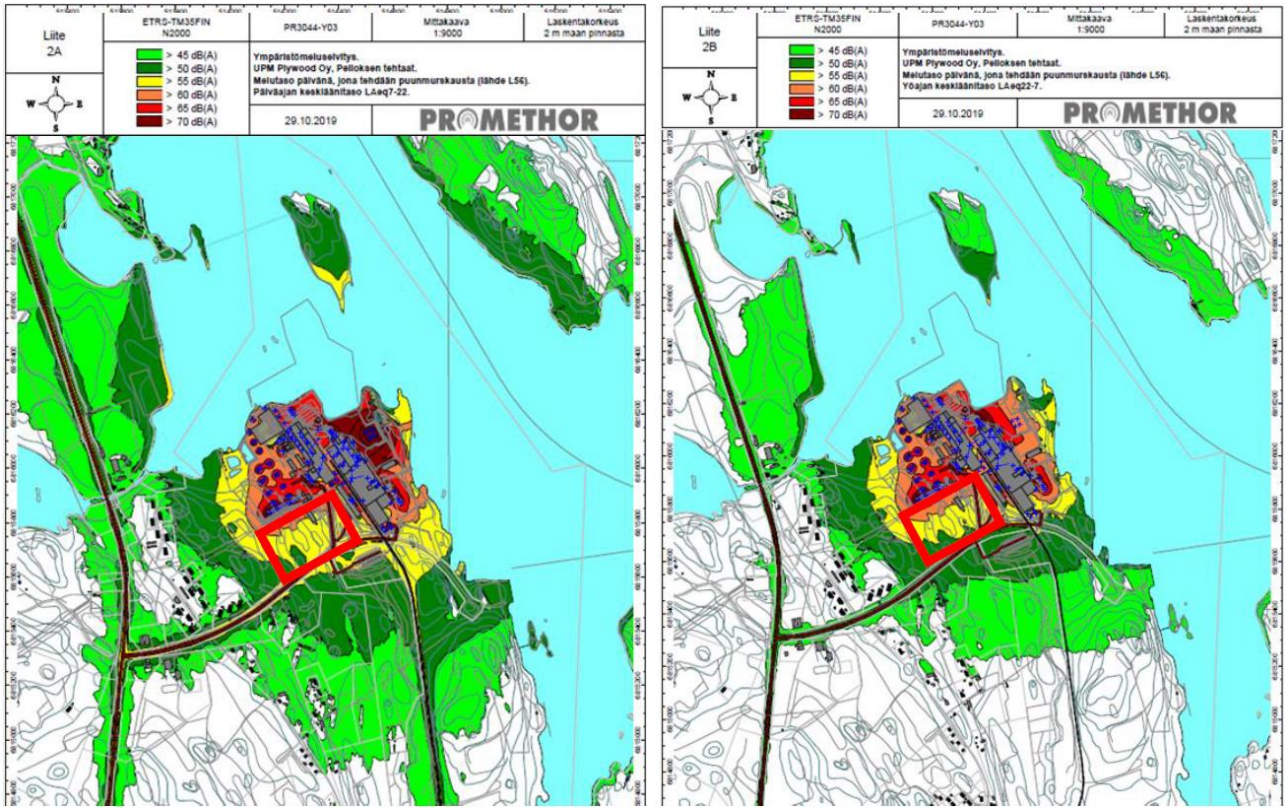
Laadittavana oleva asemakaava ja asemakaavamuutoksessa on poikkeamia vahvistettuihin asemakaavoihin. Olemassa oleva asemakaavatilanne ei vastaa alueen toiminnan nykyisiä tarpeita ja tulevaisuuden tarpeita ja kaavaratkaisulla halutaan myös selkeyttää alueen suhde Pellosniemen tien itäpuolella sijaitsevaan asuinalueeseen. Nykyisen teollisuusalueen lähialueet halutaan varata teollisuuskäytön tarpeisiin. Suhde olemassa olevaan asuinalueeseen määritetään EV-suojaviheralue merkinnällä. Asumiseen varattu alue on todettu vanhentuneeksi ja yleiskaavassa osoitettu res-reservialuemerkintä on tältä osin todettu myös vanhentuneeksi. Tehdyillä ratkaisuilla saadaan rajattua perusteltu aluekokonaisuus, jonka sisällä voidaan harjoittaa teollista toimintaa ja varmistua myös haitallisten vaikutusten ehkäisystä lähialueen asukkaille.

Karsikkoniementien eteläpuolinen alue, joka olemassa olevissa asemakaavoissa on todettu autopaikkojen korttelialueeksi, on haluttu varata teollisen toiminnan tarpeisiin laaja-alaisemmalla asemakaavamerkinnällä.



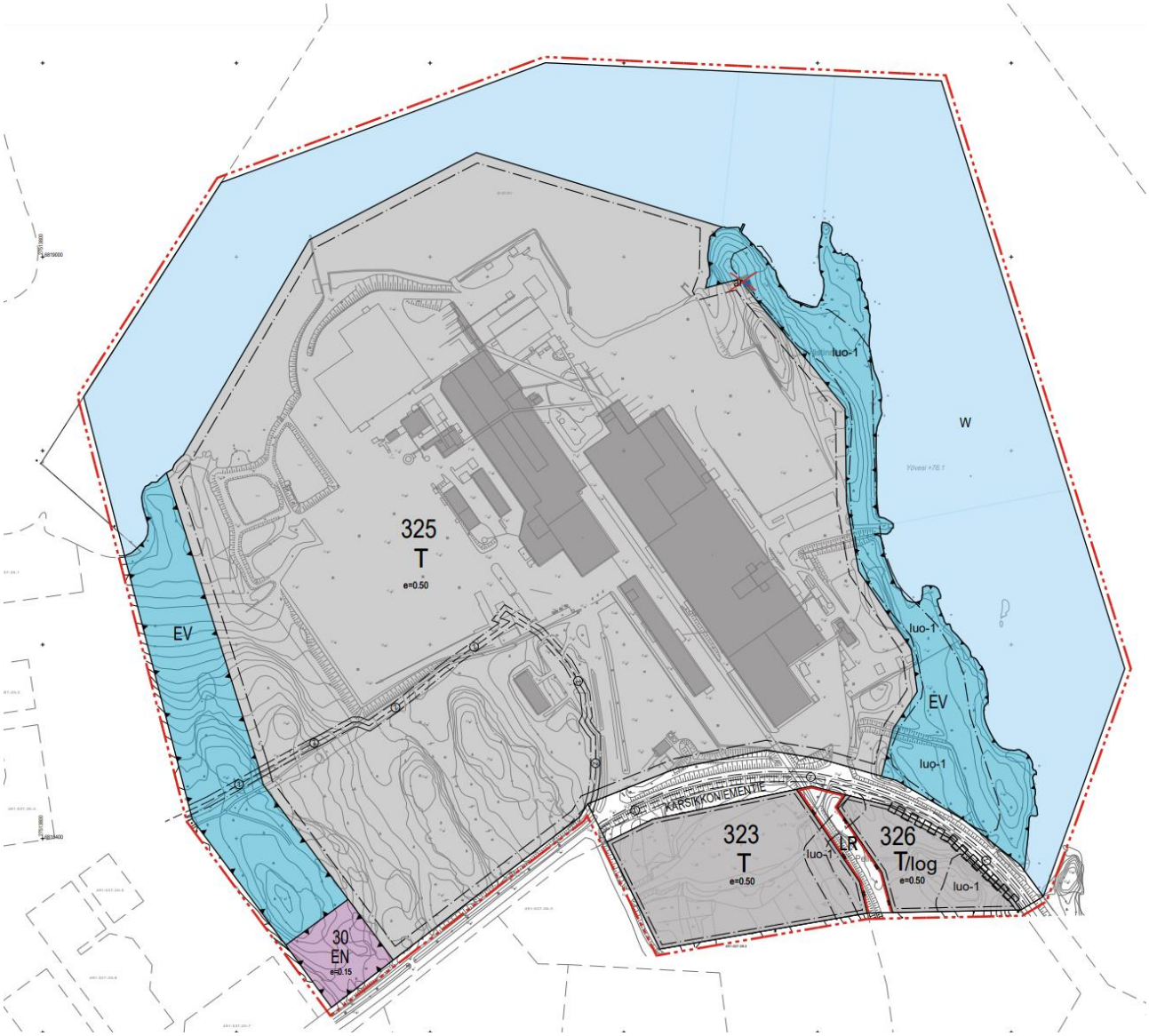
Kuva 51. Epävirallinen ajantasa-asemakaava. Suunnittelualueen rajaus punaisella pistekatkoviivalla.

Olemassa olevan toiminnan perusteella tehtyjen melumittausten mukaan, alueen meluvaikutukset eivät ylitä ohjearvoja lähialueella. Olemassa oleva yleiskaava ja asemakaavatilanne eivät salli toiminnassa olevalle teollisuusalueelle merkittävää lisärakentamista ennen asemakaavoitusta. Asemakaavatyön yhteydessä ja asemakaavan vahvistuessa laaja-alaisin alue, jota ei ole aiemmin käytetty teollisuustoimintaan sijoittuu kaava-alueen luoteisreunaan Karsikkoniementienpohjoispuolelle. Alla olevassa kuvassa kyseinen alue on merkitty melumallinnuskarttoihin ja tämän perusteella voidaan todeta, alueelle mahdollisesti sijoittuvalla toiminnalla voi olla meluvaikutuksia laajentava vaikutus lähiympäristöön. Teollisen alueen toiminta on sellaista, että toiminnan harjoittaminen edellyttää ympäristölupaa, jossa asetetaan myös meluun kohdistuvia määräyksiä toiminnalle. Näin ollen kyseisen alueen toimintaa suunniteltaessa on tiedostettava ja huolehdittava melun vaikutuksesta ympäristöön.



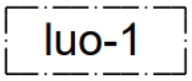
Kuva 52. Kuvaotteet melumallinnuksesta (Lähde: Promehtor). Asemakaavan alue, jossa maankäytön muutos suhteessa nykyiseen voi aiheuttaa muutoksia melumallinnustilanteeseen, merkitty punaisella ja kyseinen rajaus tehty kaavatyön yhteydessä.

6.4 Asemakaava, merkinnät ja määräykset



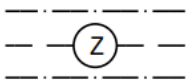
Kuva 53. asemakaava

T	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Alue on tarkoitettu teollisuus- ja varastotilojen, sekä niihin liittyvien apu- ja toimistotilojen tarpeisiin. Toimintoja alueelle suunniteltaessa tulee haitallisten päästöjen torjuntaan sekä niiden leviämisen estämiseen kiinnittää erityistä huomiota. Korttelialueella sijaitsevan laitoksen aiheuttama melutaso ei saa ylittää A-painotetun ekvlivalenttitason (L_{Aeg}) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB.
/log	Teollisuus-, varasto- sekä logistiikkarakennusten ja –toimintojen korttelialue.
LR	Rautatiealue.
EN	Energiahuollon alue. Alueelle saa sijoittaa enintään 1,0 MW tehoisen biopolttoaineella toimivan energialaitoksen. Toiminta ei saa aiheuttaa 55 dBA:n ylittävää melutasoa alueen ulkopuolella. Alue on ympäröitävä riittävän näkösuojan antavalla ympäristöön soveltuvalla aidalla. Rakennukset on pinnoitettava ympäristöön soveltuvalla materiaalilla. Energialaitoksen ensimmäinen kerros tulee rakentaa maanpinnan alapuolelle.
EV	Suojaviheralue. Elinvoimaista puustoa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.
W	Vesialue.
	6 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
323	Korttelin numero.
max+79.0	Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.
	Rakennusala.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

Alueella havaitun liito-oravan elinolosuhteita ei saa vaarantaa. Liito-oravakohteiden puusto tulee säilyttää tai hoitaa niin, että liito-oravan esiintymisalueet ja niitä suojaava puusto sekä liikkumisen kannalta riittävä puusto säilytetään. Alueella voidaan suorittaa ennallistavia ja luonnonhoidollisia toimenpiteitä, jotka eivät hävitä tai heikennä liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja.



20kV sähköjohtolinja (maakaapeli) ohjeellinen sijainti.

KARSIKKONIEMEN

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

e=0.50

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



Poistuva rakennus.

Katu.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Hulevesien hallinta ja käsittely:

1§ Rakentamisen aikaisesta hulevesien käsittelyn toteuttamisesta tulee tehdä suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä. Suunnitelma tulee hyväksyttää asianomaisella viranomaisella. Suunnittelussa on otettava huomioon sade- ja sulamisvesien imeytys- ja viivytysjärjestelmien riittävä mitoitus. Likaisten hulevesien pääsy vesistöihin ja pohjavesiin puhdistamattomina on estettävä.

2§ Alueelle on laadittava tonttikohtaiset hulevesien käsittelysuunnitelmat, joissa osoitetaan hulevesien kerääminen ja poistaminen. Suunnittelussa on otettava huomioon sade- ja sulamisvesien imeytys- ja viivytysjärjestelmien riittävä mitoitus. Likaisten hulevesien pääsy vesistöihin ja pohjavesiin puhdistamattomina on estettävä.

Rakentaminen ja liikenne:

3§ Tie- ja katualueita sekä ajoyhteyksiä suunniteltaessa, tulee varmistaa olemassa olevien yhteyksien säilyminen ja kiinnittää huomiota liikenneturvallisuuteen. Uusia liittymiä suunniteltaessa tulee varmistaa riittävät näkemät.

4§ Johtolinjat ja muut teknisen huollon verkot tulee toteuttaa siten, että niiden laitteistot, pylväät yms. sijoitetaan huomioiden tien liikenneturvallisuus ja näkemät.

5§ Autopaikkoja on rakennettava todellista tarvetta vastaava määrä.

6§ Lentotuvallisuutta mahdollisesti vaarantavan laitteen, rakennelman tai merkin asettamisesta on etukäteen pyydettävä ilmailusta vastaavan viranomaisen lausunto.

7§ Alueella sijaitsevaa jätevesien puhdistamoa voidaan kehittää ja toimintaa tehostaa myös yhdyskuntajätevesien käsittelyyn soveltuvaksi.

Yhdyskuntatekninen rakentaminen:

8§ Muuntamoiden sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakenteiden rakentaminen on sallittu suojaviheralueilla.

Rakentamista koskeva yleismääräys:

9§ Rakenteissa ja rakentamisessa voidaan käyttää puhtaita maita, stabiloituja massoja tai soveltuvia jätemateriaaleja ympäristönsuojelulain mukaisesti. Rakenteet toteutetaan niin, että ne eivät estä alueen käyttöä kaavan salliman käyttötarkoituksen mukaiseen rakentamiseen.

Maisema ja kulttuurimaisema:

10§ Ennen alueen yleisilmettä muuttaviin hankkeisiin ryhtymistä, tulee esittää maisemaa ja tehdasyhdyskunnan kulttuurimaisemaa tukevat toimenpiteet ja suunnitelmat hankkeen osalta.

11§ Alueen teollisen rakentamisen ominaispiirteitä tulee vaalia ja ylläpitää kokonaishahmon ja yleisilmeen osalta. Rakennukset on pinnoitettava teolliseen ympäristöön soveltuvalla materiaalilla.

12§ Kortteleiden rakentamattomat osat, joita ei käytetä korttelialueen käyttötarkoitukseen, liikenteeseen, oleskeluun tai muuhun sellaiseen, on pidettävä huolitellussa kunnossa.

13§ Olemassa olevaa puustoa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.

7 Kaavan vaikutukset

Vaikutusten arviointi kaavoituksessa perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin sekä asetukseen MRL 9 §, MRA 1 §. Jotta kaavan vaikutuksia voitaisiin arvioida, tulee kaavan perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

1. ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön,
2. maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon,
3. kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin,
4. alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen,
5. kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Vaikutusten arviointi tapahtuu asiantuntijatyönä maastokäyntien, tutkimusten ja selvitysten pohjalta, osallisten palautteen ja viranomaisohjauksen perusteella. Vaikutuksia arvioidaan koko kaavaprosessin aikana sen eri vaiheissa.

Asemakaavan tunnistetut merkittävät vaikutukset:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- alue- ja yhdyskuntarakenne
- maisema

Vaikutusten arvioinnissa on käyty läpi MRA 1 §:n mukaiset arvioinnin osakohteet. Tämän lisäksi asemakaavan vaikutukset on arvioitu laajemmin niiltä osin, kuin vaikutukset on tunnistettu merkittäviksi.

1. Luonto ja luonnonympäristö	• Asemakaava-alue on ollut teollisessa käytössä jo yli 60 vuotta. Alueella teollisuus ja muuttuva maankäyttö ovat muokanneet luontoa ja luonnonympäristöä vahvasti. Kaava-alueella sijaitsevat aiemmin koskemattomat alueet on tarkoitus ottaa käyttöön tarpeen vaatiessa kaavan vahvistumisen jälkeen. Näiltä osin tuleva mahdollinen rakentaminen ja teollisuuskäyttöön otto tulevat tulee muuttamaan luonnontilaa ja ympäristöä erittäin voimakkaasti paikallisesti. Muuttuvan ympäristön näkökulmasta kyse on kokonaisuudessaan noin 8 ha:n alueesta. Alueen kaavatilanne eri kaavoitustasoilla on määrittänyt alueen teollisuustoimintojen käyttöön. Tältä osin alueen kokonaisvaikutukset luontoon on peilattava yhdyskuntarakenteen ja tarkoituksenmukaisen maankäyttötavoitteen kautta. Mikkelin kaupunki on järjestellyt ja varannut alueita erilaisiin käyttötarkoituksiin ja tästä

	johtuen teollisuusalueen laajentaminen alueella on perusteltua, koska sijoittuessaan olemassa olevaan teolliseen ympäristöön, vähentää se maankäytön painetta, jolla on vaikutuksia ympäristöön, merkittävästi muualla. Näin ollen laajemmassa mittakaavassa tarkasteltuna vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön ovat vähäiset. • Asemakaavan laadinnan aikana alueelle tehtiin tarkentava liito-oravaselvitys. Selvityksen tulokset on raportoitu asemakaavaselostuksen kohdassa: 3.1.4. Alueelle kohdistuvien maankäyttöpaineiden johdosta lainvoimaisessa yleiskaavassa olevaa luo-1 aluerajausta on tarkennettu hieman. Tämä muokkaus ei muuta tilannetta, koska alueen metsäisyys ja puusto ovat luonteeltaan sellaisia, että liito-oravan suojelun ja elinalueiden kannalta keskeiset arvot eivät vaarannu. Kyseinen asia on kirjoitettu auki asemakaavaselostuksen kohdassa: 6.2. • Teollinen toiminta on luonteeltaan luvanvaraista ja tuotantolaitosten rakentaminen edellyttää ennen toteuttamista useampia lupaprosesseja. Lupaprosessien yhteydessä voidaan varmistaa, että vaikutukset eivät ole merkittäviä kyseisten arvojen suhteen laajemmassa mittakaavassa. • Asemakaavan vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön: paikallisesti suuret, laaja-alaisemmin positiiviset.
2. Maisema	• KTS. kappale 6.2 kohta: km Pelloksen tehdasyhdyskunnan kulttuurimaisema, jolla on kulttuurihistoriallista arvoa. Keskeisen vaikutus maisemaan syntyy Ristiinan kaupungin suunnasta. Olemassa olevan kuva-aineiston suhteen, voidaan todeta, että alueen nykyinen maisemakuva Ristiinan suunnasta on rajautunut saaren ja Niemenkärjen johdosta. Näkyvä maisema on tällä hetkellä teollinen. Kaava-alueen potentiaalinen laajentumisalue sijoittuu saaren ja niemen peittämälle alueelle tai nykyisen siluetin taakse. Koska asemakaavahankkeella ei oleellisesti muuteta olemassa olevan rakenteen korkeusasemia, alueelle ei ole sijoittumassa voimakkaita tai maisemaa dominoivia korkeita rakenteita kuten piippuja. • Asemakaavan vaikutukset maisemaan ovat vähäiset.

3. Rakennettu ympäristö ja taajamakuva	• KTS. kappale 6.2 kohta: km Pelloksen tehdasyhdyskunnan kulttuurimaisema, jolla on kulttuurihistoriallista arvoa • Asemakaava-alue sijaitsee peitteisellä alueella irrallaan olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta. Näin ollen asemakaavahankkeella ei ole vaikutusta taajamakuvaan. Keskeisen vaikutus taajamakuvaan syntyy Ristiinan kaupungin suunnasta. Olemassa olevan kuva-aineiston suhteen, voidaan todeta, että alueen nykyinen maisemakuva Ristiinan suunnasta on rajautunut saaren ja Niemenkärjen johdosta. Näkyvä maisema on tällä hetkellä teollinen ja muotokieli etäisyydestä johtuen ei hahmotu yksittäisten rakennusten kautta vaan yhtenäisestä rakennus massasta ja muotokielestä. Kaava-alueen potentiaalinen laajentumisalue sijoittuu saaren ja niemen peittämälle alueelle tai nykyisen siluetin taakse. Koska asemakaavahankkeella ei oleellisesti muuteta olemassa olevan rakenteen korkeusasemia, alueelle ei ole sijoittumassa voimakkaita tai maisemaa dominoivia korkeita rakenteita kuten piippuja. • Asemkaavan vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja taajamakuvaan ovat vähäiset.
4. Kulttuuriympäristöt	• KTS. kappale 6.2 kohta: km Pelloksen tehdasyhdyskunnan kulttuurimaisema, jolla on kulttuurihistoriallista arvoa. Asemakaava-alue on ollut teollisessa käytössä jo yli 60 vuotta. Alueella teollisuus ja muuttuva maankäyttö ovat muokanneet luontoa ja luonnonympäristöä vahvasti. Kulttuurimaisema on kiinteästi kytköksissä teollisuuden olemassaoloon ja toimimiseen, joten tältä osin asemakaavan voidaan todeta tukevan tehdasyhdyskunnan kulttuurimaisemaa. Kehittymällä ja alueelle investoimalla, pidetään alue toiminta- ja elinkelpoisena ja näin ollen kulttuuriympäristön tila tunnistetussa arvossa säilyy ja luo edellytyksiä alueen pysymisenä elinkelpoisena kokonaisuudessaan. • KTS. Kappale 6.2 kohta: ar Kulttuurihistoriallisesti ja/ tai ympäristön kannalta arvokas rakennus. Edustussauna on todettu osaksi Pelloksen tehdasyhdsyskunnan kulttuurimaisemaa. Kyseinen kohde kuuluu paikallisesti arvokkaaseen luokkaan, mutta sille ei ole rakennuksen osalta määritetty yksityiskohtaisempaa arvoa. Kyseinen rakennus ei ole maisemallisesti sellaisella paikalla, joka näkyisi osana kulttuurimaisemaa, näin ollen sen arvo kyseisen merkinnän perusteena ei ole oleellinen. Tämän

	lisäksi rakennus on erittäin huonokuntoinen, eikä sen ylläpidon ja kunnostuksen ole olemassa käyttötarpeeseen liittyvää painetta. Edellä mainittujen seikkojen lisäksi alueelle kohdistuu maankäytöllisiä paineita teollisuustoiminnan osalta. Näin ollen kyseisen rakennuksen olemassaolo voi heikentää teollisuusalueen käytettävyyttä ja tämän kautta sen kehittymistä ja tulevia investointeja. • Asemakaavan vaikutukset kulttuuriympäristöön ovat vähäiset. Mikäli alueelle ei voida toteuttaa tulevia laajennus/ kehittämisohjelmia maankäyttörajoittein, vaikutus voi muuttua negatiiviseksi, koska koko kulttuuriympäristön perusteena käytetty teollisuus voi vaarantua.
5. Liikenne	• Asemakaava ei itsessään ota kantaa kaava-alueen ulkopuolisiin liikenneratkaisuihin. Laaditun kaavan mahdollistamat laajennukset tulevat toteutuessaan kasvattamaan liikennemääriä jonkin verran, mutta oleellista muutosta suhteessa nykyiseen ei ole nähtävissä. • Liikenteen ohjaamisen osalta asemakaavan yleismääräyksissä on säädetty siinä määrin, kuin on tarkoituksenmukaista. Teollisuusalueen sisäistä liikennettä ei tulla suunnittelemaan asemakaavan avulla, näin ollen liittymiin ja niihin liittyvät ratkaisut ja ohjeistukset on säädetty yleismääräyksessä. • Asemakaavan vaikutukset liikenteeseen ovat kokonaisuudessaan vähäiset.
6. Sähkö	• Asemakaava ei ota kantaa sähköverkkoon, sähkön riittävyyteen tai sen tuottamiseen. Verkostoon liittyvät tarpeet alueen sisäisesti voidaan toteuttaa olemassa olevan verkoston kautta. alueen ulkopuoliset mahdolliset järjestelyt toteutetaan erillisillä suunnittelu- ja lupaprosesseilla.
7. Vesihuolto	• Asemakaava ei ota kantaa vesihuoltoon, veden riittävyyteen tai sen tuottamiseen. Alue toimii itsenäisesti. Talousvedet alueelle otatetaan porakaivosta ja teollisuuden tarvitsemat prosessivedet Saimaasta. Verkostoon liittyvät tarpeet alueen sisäisesti voidaan toteuttaa olemassa olevan verkoston mukaisesti, alueen ulkopuoliset mahdolliset järjestelyt toteutetaan erillisillä suun-

	nittelu- ja lupaprosesseilla. Alueella toimii jätevedenpuhdistamo, jonka käsitellyt vedet puretaan Saimaaseen olemassa olevien lupaprosessien mukaisesti.
8. Hulevedet	• Asemakaava ei ota kantaa hulevesijärjestelmiin. Hulevesiin liittyvät ratkaisut ja tarpeet voidaan toteuttaa olemassa olevan tilanteen ja olemassa olevien lupien mukaisesti. Alueella tapahtuvat järjestelmät ohjaavat hulevedet joko alueella oleviin saostusaltaisiin tai ojituksen kautta Saimaaseen. Ojitusjärjestelmä on rakennettu siten, että purkuojiin on rakennettu tarvittavat pidättelevät elementit, öljypadot yms.. Yksityiskohtaisemmat suunnitelmat hyväksytään, kun alueella käynnistyy rakennushankkeita. Tämä on kirjattu asemakaavan yleismääräyksiin.
9. Virkistys	• Asemakaava-alueella ei ole vaikutusta virkistysalueisiin.
10. Taloudelliset vaikutukset	• Kyseessä on toimiva teollisuusalue, joka on ollut toiminnassa eri muodoissaan noin 60 vuotta. Alueelle on rakennettu uutta ja purettu vanhaa säännöllisesti toiminnan edellyttämällä tavalla, jotta alue on voinut toimia kilpailukykyisesti niillä markkinoilla, joilla se on kulloinkin toiminut. • Alueen taloudellinen merkitys alueen työllistäjänä (suorat ja välilliset työpaikat), kuntatalouden ylläpitäjänä (verotulot) ja on merkittävä. • Asemakaavan positiivisista taloudellisista vaikutuksista merkittävin on se, että alue säilyy ja sitä voidaan kehittää teollisuusalueena. Jos kehittämisen mahdollisuuksia ei ole, koko alueen toiminta ja säilyminen ovat epävarmoja. Tässä tapauksessa taloudelliset vaikutukset ovat negatiivisia.
11. Ihmisten elinympäristön viihtyisyys	• Asemakaavan mahdollistamaa alueidenkäyttö, ylläpitää ympäristön teollista elinkeinotoimintaa sekä edistää metsätalouden harjoittamista laajemmassakin mittakaavassa. Tältä osin asemakaavan vaikutukset elinoloihin ja viihtyvyyteen voidaan lukea positiiviseksi, koska se edesauttaa elämisen ja asumisen perustarpeita mahdollistaen työpaikkojen syntymisen sekä taloudellisen elinvoimaisuuden lisääntymisen. • Viihtyvyyden osalta suorat vaikutukset ovat vähäisiä, koska alue on jo teollisen toiminnan alue, eikä alueen

	virkistysarvoa voida pitää merkittävänä. Näin ollen alueen ulkonäköön ja sijaintiin liittyvät kysymykset ovat subjektiivisia ja muodostuvat pääasiassa maisemallisten vaikutusten kautta.
12. Turvallisuus	• Alueelle sijoittuvia toimintoja ohjaa pääasiassa muut lupaprosessit, joiden reunaehdot ja vaatimukset määritetään kyseisten lupien yhteydessä. • Muilta osin asemakaava ei ota kantaa asioihin, joilla voisi katsoa olevan tekemistä turvallisuuden kanssa.

7.1.1 Vaikutukset valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Päivitetyt valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.

Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

MRL 22 §:n mukaan Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet voivat koskea asioita, joilla on:

1 aluerakenteen, alueiden käytön taikka liikenne- tai energiaverkon kannalta kansainvälinen tai laajempi kuin maakunnallinen merkitys;

2 merkittävä vaikutus kansalliseen kulttuuri- tai luonnonperintöön; tai

3 valtakunnallisesti merkittävä vaikutus ekologiseen kestävyyteen, aluerakenteen taloudellisuuteen tai merkittävien ympäristöhaittojen välttämiseen.

Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita annettaessa on otettava huomioon MRL:n 1 §:ssä säädetyt lain yleiset tavoitteet ja 5 §:ssä säädetyt alueiden käytön suunnittelun tavoitteet.

Asemakaavan tunnistetut merkittävät vaikutukset valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin:

- aluerakenteen taloudellisuuteen
- merkittävien ympäristöhaittojen välttämiseen.

aluerakenteen kannalta kansainvälinen tai laajempi kuin maakunnallinen merkitys;	Aluerakenteellisesti asemakaavalla on sekä kansallinen (työllisyys ja elinvoima) että kansainvälinen merkitys (kauppa). Asemakaava tukee alueen säilymistä, kehittymistä sekä luo edellytyksiä uusien toimijoiden asettumiseksi alueelle. Näin ollen asemakaava tukee valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita tältä osin.
alueiden käytön kannalta kansainvälinen tai laajempi kuin maakunnallinen merkitys;	Kyseessä on toimiva teollisuusalue, joka on ollut toiminnassa eri muodoissaan noin 60 vuotta. Alueelle on rakennettu uutta ja purettu vanhaa säännöllisesti toiminnan edellyttämällä tavalla, jotta alue on voinut toimia kilpailukykyisesti niillä markkinoilla, joilla se on kulloinkin toiminut.

	Alue on perinteinen teollisuusalue. Uusia alueita asemakaavassa ei oteta teolliseen käyttöön. Näin ollen alueidenkäyttö tukee nykyisen toiminnan kehittymistä, eikä vie tilaa muilta toiminnoilta. Näin ollen vaiheasemakaava tukee valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita tältä osin.
liikenne- tai energiaverkon kannalta kansainvälinen tai laajempi kuin maakunnallinen merkitys;	Kyseessä on toimiva teollisuusalue, joka on ollut toiminnassa eri muodoissaan noin 60 vuotta. Alueelle on rakennettu uutta ja purettu vanhaa säännöllisesti toiminnan edellyttämällä tavalla, jotta alue on voinut toimia kilpailukykyisesti niillä markkinoilla, joilla se on kulloinkin toiminut. Alue on perinteinen teollisuusalue ja alueen perusinfra on kunnossa ja mitoitus myös ympäristössä vastaa teollista tarvetta. Uusia alueita tai infraverkostoa asemakaavassa ei osoiteta. Olemassa olevan infrastruktuurin tehokas käyttö ja hyödyntäminen voidaan turvata. Näin ollen vaiheasemakaava tukee valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita tältä osin.
merkittävien ympäristöhaittojen välttämiseen	Asemakaava-alue on voimakkaan teollisen toiminnan käytössä jo nyt. Ympäristöhaittojen osalta asemakaava-alueen mukainen toiminnan harjoittaminen edellyttää useita muita lupia, joita ei Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa asemakaavassa säädetä. Näin ollen ympäristöhaittojen välttäminen tapahtuu asemakaavamääräysten kautta, jotka ohjeistavat ja asettavat vaatimuksia jatkosuunnittelulle.

8 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteutuminen alkaa heti voimaantullessaan rakentamista ohjaavana tekijänä. Toteutusta ohjaa kaupungin rakennusvalvonta.

Finnish Consulting Group Oy

18.5.2022

Lauri Solin

DI, YKS 402

Mikkelin kaupunki

Pelloksen asemakaava ja asemakaavamuutos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

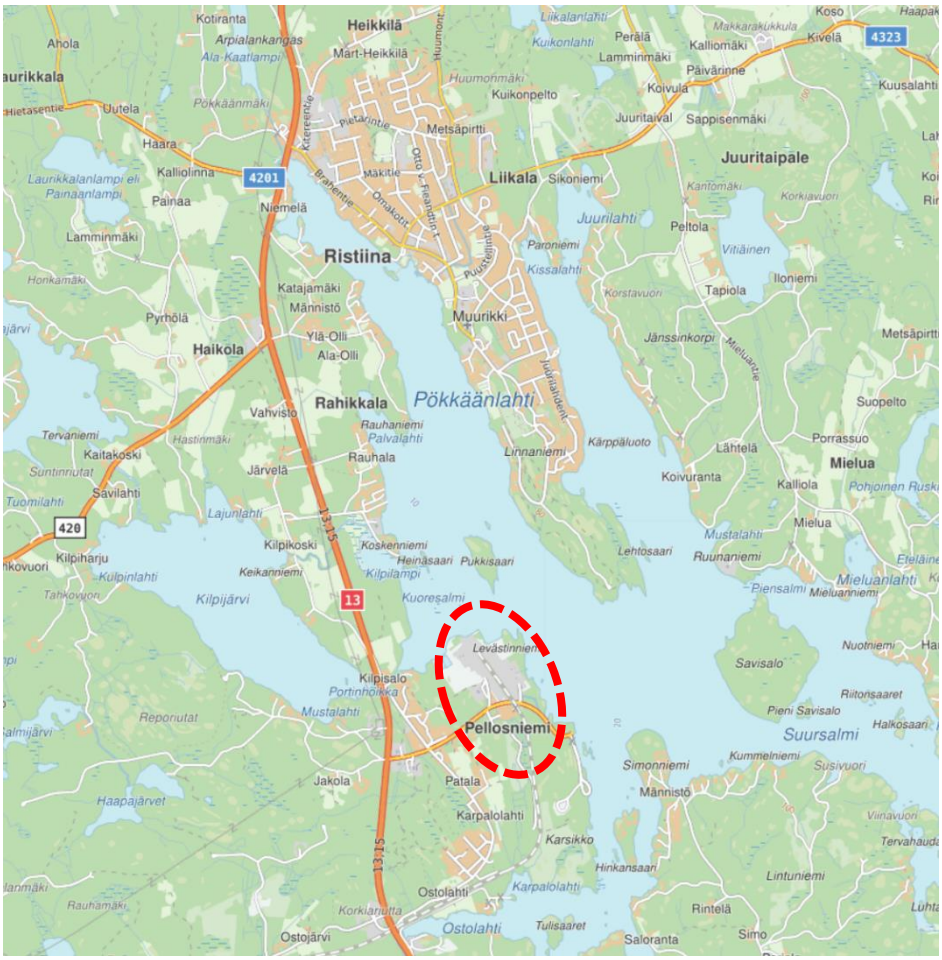
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lakisääteinen (MRL 63 §) kaavan laatimiseen liittyvä asiakirja, jossa esitetään suunnitelma kaavan laatimisessa noudatettavista osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

Tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa tiedotetaan kyseessä olevan asemakaavan osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

Asemakaavan muutos koskee tiloja 491-537-39-2 ja 491-895-1-5118 Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu 60. kaupunginosan (Ristiina) korttelit 323 ja 324 ja 325. Teollisuus- rautatie, energianhuollon sekä suojaviheralueita ja vesialueita

Asemakaavan muutos koskee 60. kaupunginosan (Ristiina) korttelia 323 (osa) sekä katu- ja liikennealueita sekä P-puistoaluetta ja AK-asuinaluetta Pellosniemen alueen 1. rakennuskaavasta.

Asemakaava ja vireilletulo



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti. Taustakartta: CGI LG-karttasarja.

Suunnittelualueeseen kuuluu Pellosniemen teollisuusalue. Suunnittelualueen pinta-ala on kokonaisuudessaan noin 78 hehtaaria. Alue sijaitsee tiestöä pitkin mitattuna noin 7 km Ristiinan keskustasta etelään.

Asemakaava ja asemakaavan muutos on tullut vireille Mikkelin kaupungin päätöksellä 15.12.2021



Kuva 2. Suunnittelualueen likimääräinen rajaus. Maastokartta ja kiinteistöjaotus: MML

Asemakaavan tavoitteet

Suunnittelun kohteena on Mikkelissä sijaitsevan UPM:n vaneritehdasalue. Asemakaavalla luodaan alueidenkäytölliset edellytykset alueen käytölle nykyisessä käyttötarkoituksessa nyt ja tulevaisuudessa:

- Määritellään alueen päämaankäyttötarkoitus vastaamaan käyttötarkoitusta (teollisuus)
- Tutkitaan ja järjestellään toiminta-alueita, rakennusalueiden ja tonttien rajoja
- Tutkitaan ja ratkaistaan rakennuskulttuuri- ja rakennussuojelulliset asiat

Suunnittelun nykytilanne

Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet (VAT) ovat osa Maankäyttö- ja rakennuslainmukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Niiden tehtävänä on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (14.12.2017) koskevat seuraavia asiakokonaisuuksia:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uusiutumiskykyinen energiahuolto

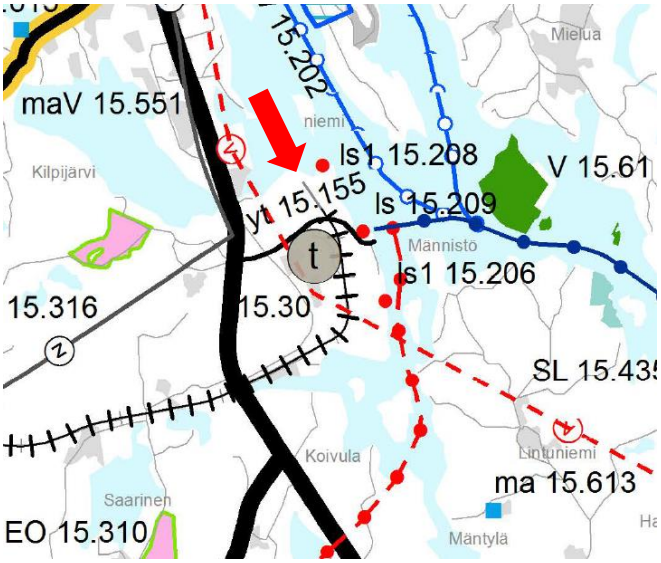
Maakuntakaava

Etelä-Savossa on voimassa kolme maakuntakaavaa:

- Etelä-Savon maakuntakaava vuodelta 2010
- Tuulivoimaa käsittelevä Etelä-Savon 1. vaihemaakuntakaava vuodelta 2016
- Edellisten päivittämiseksi laadittu Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakaava vuodelta 2016

Maakuntakaavayhdistelmässä suunnittelualueelle on osoitettu seuraavat merkinnät:

- teollisuus- ja varastoalue (t 15.30 Pellos)
- uiton toimintapaikka (ls1 15.208 Pellos)
- yhdystie/katu (yt 15.155 Pellosniemi)
- yhdysrata/sivurata (yr 15.255 Mynttilä-Ristiina)

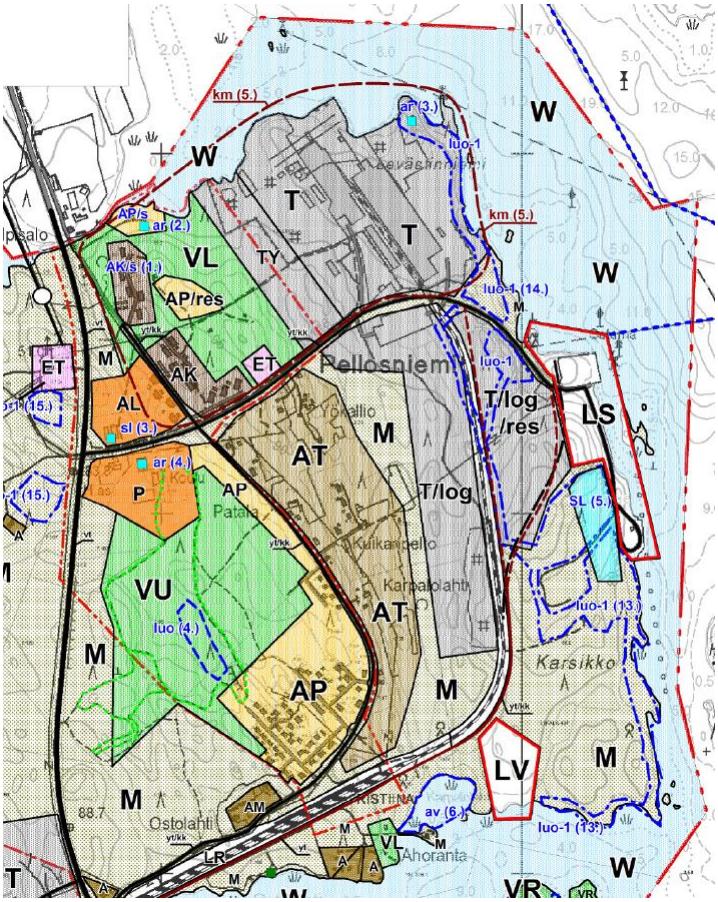


Kuva 3. Ote Etelä-Savon maakuntakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella nuolella.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Pelloksen osayleiskaava, joka on hyväksytty 24.3.2014. Osayleiskaavassa suunnittelualuetta koskevat seuraavat aluevaraukset ja merkinnät:

- teollisuus- ja varastorakennusten alue (T)
- teollisuus- ja varastorakennusten alue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laajuudelle erityisiä vaatimuksia (TY)
- logistiikkakeskuksen sekä teollisuus- ja varastorakennusten alue (T/log)
- logistiikkakeskuksen sekä teollisuus- ja varastorakennusten reservialue (T/log/res)
- rautatieliikenteen alue (LR)
- Pientalovaltainen asuntoalue, reservi (AP/res)
- Pelloksen tehdasyhdyskunnan kulttuurimaisema, jolla on kulttuurihistoriallista arvoa (km)
- kulttuurihistoriallisesti ja/tai ympäristön kannalta arvokas rakennus (ar)
- luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo-1)
- yhdystie/kokoojakatu (yt/kk)
- uusi yhdystie/kokoojakatu, vaihtoehtoinen linjaus katkoviivalla (T/log/res-alueella)

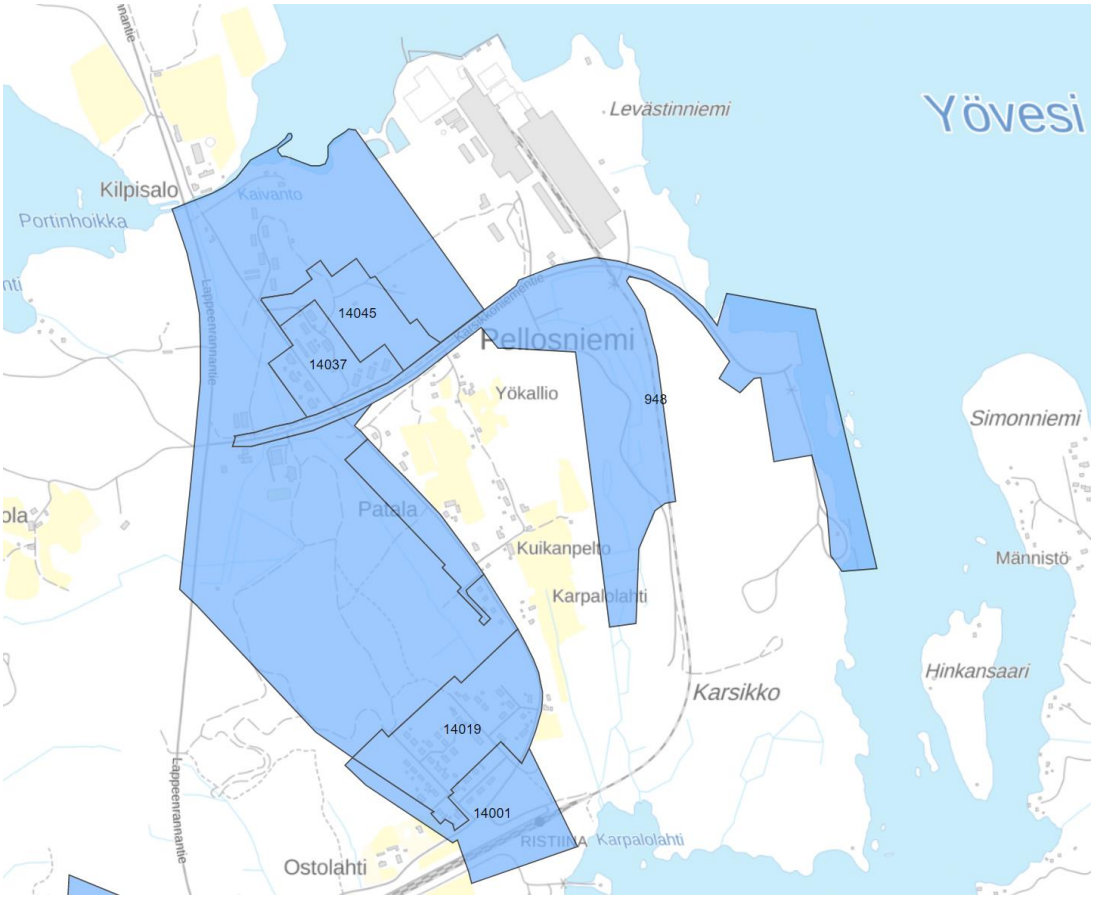


Kuva 4. Ote Pelloksen osayleiskaavasta.

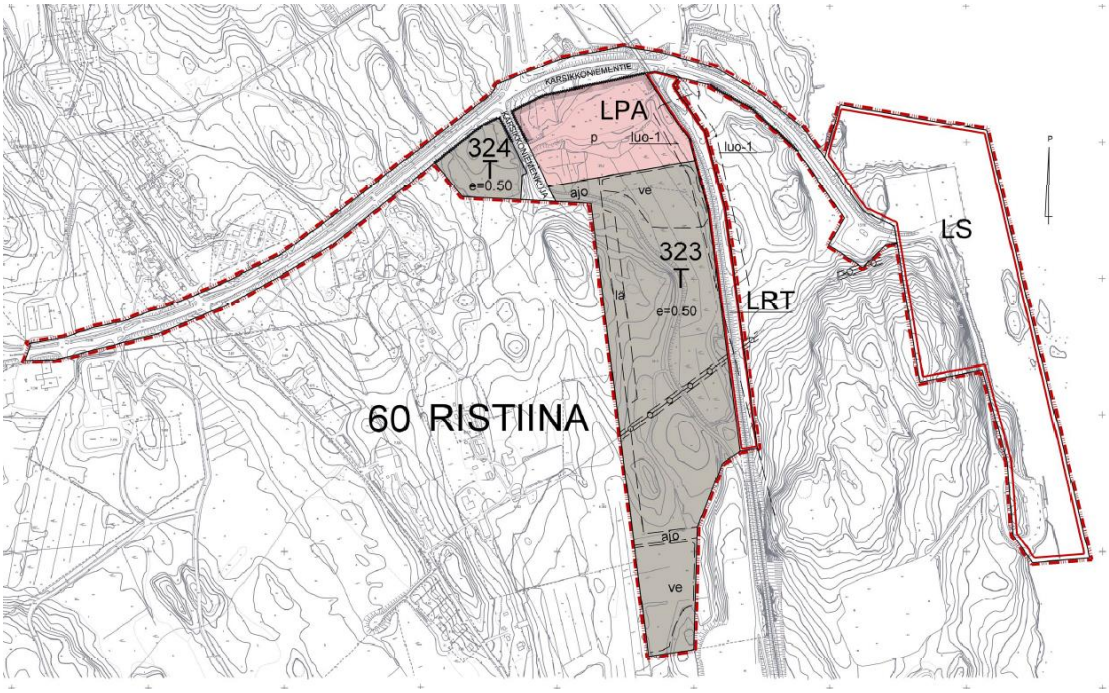
Asemakaava

Suunnittelualue on osin asemakaavoitettua ja osin asemakaavoittamatonta aluetta. Suunnittelualueen eteläosassa on voimassa Pelloksen eteläisen teollisuusalueen 1. asemakaava, joka on hyväksytty 22.5.2017 ja länsiosassa Pellosniemen alueen 1. rakennuskaava, joka on hyväksytty 16.8.1974.

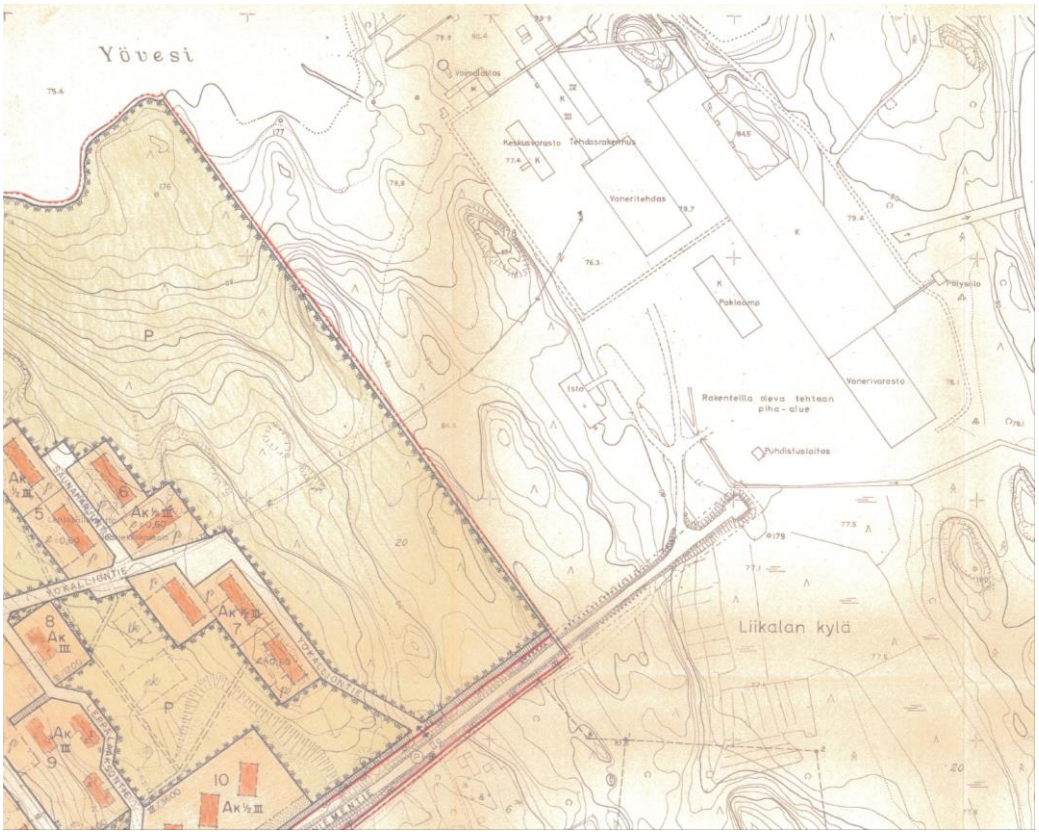
Pellosniemen rakennuskaavassa suunnittelualueen länsireuna on osoitettu puistoalueeksi (P). Pelloksen asemakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu autopaikkojen korttelialue (LPA), katualue sekä rautatiealue teollisuusraidetta varten (LRT).



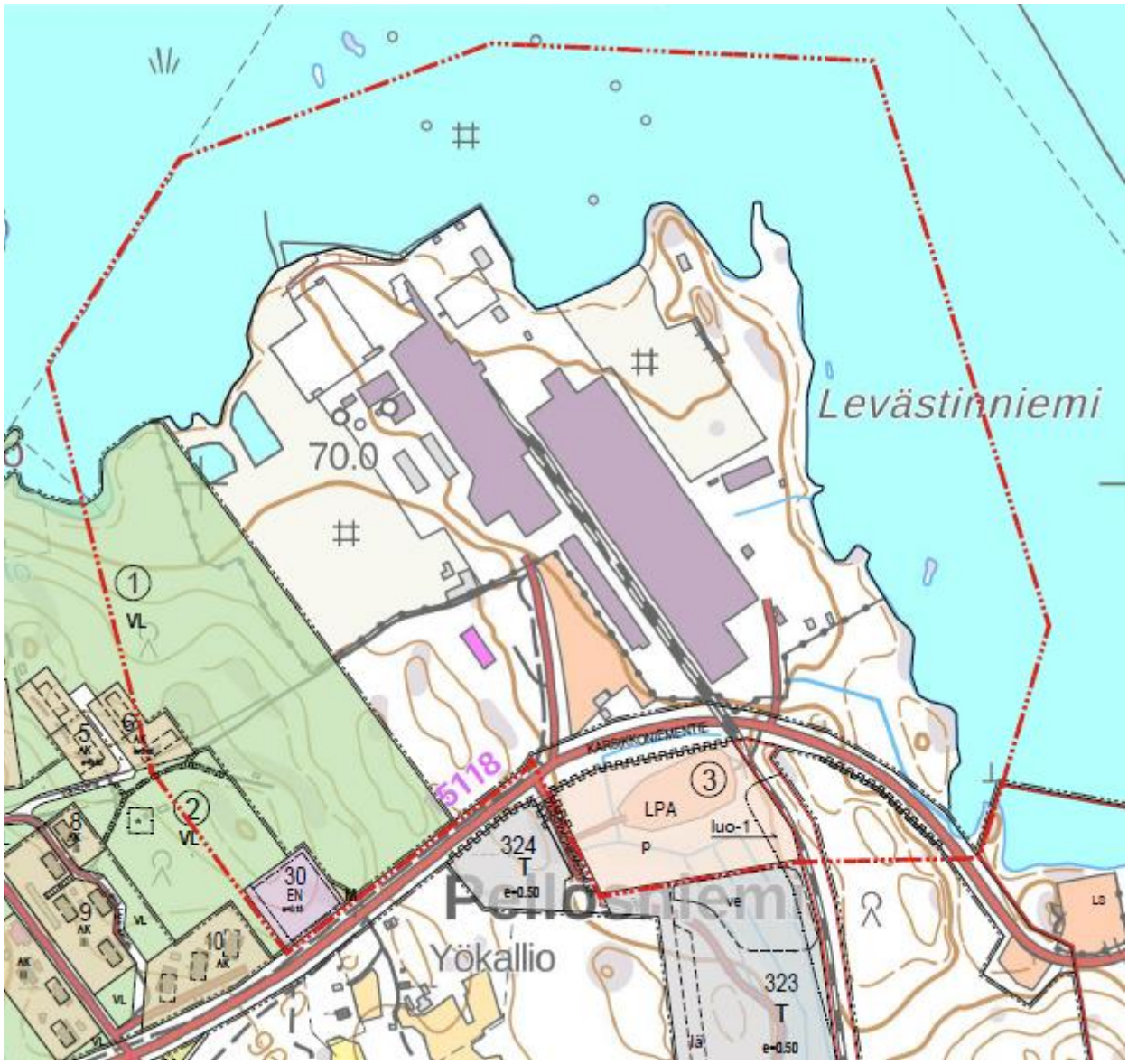
Kuva 5. Voimassa olevat asemakaavat. Mikkelin karttapalvelu.



Kuva 6. Ote Pelloksen eteläisen teollisuusalueen 1. asemakaavasta.



Kuva 7. Ote Pellosniemen alueen 1. rakennuskaavasta.



Kuva 8. Ajantasa-asemakaava (asemakaavan ja asemakaavamuutoksen rajaus punaisella).

Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisomistuksessa.

Maankäyttösopimus

Asemakaavan toteuttamiseksi laaditaan maankäyttösopimus.

Asemakaavan vaikutusten arviointi ja selvitykset

Kaavan vaikutuksia arvioidaan maankäyttö- ja rakennuslain säädösten edellyttämällä tavalla asemakaavan tarkoitus ja ohjausvaikutus huomioiden. Vaikutusten selvittämisen tarkoituksena on jo suunnittelun aikana saada tietoa suunnitteluratkaisujen merkityksestä ja siten parantaa lopullisen suunnitelman laatua.

Asemakaavan tunnistetut merkittävät vaikutukset:

- liikenteeseen
- luonnonympäristöön
- maisemaan ja rakennettuun ympäristöön

Vaikutusten selvittäminen perustuu alueelta tehtyihin ja tehtäviin selvityksiin, olemassa olevaan perustietoon, maastokäynteihin, osallisilta ja viranomaisilta saataviin lähtötietoihin ja palautteeseen sekä laadittavien suunnitelmien ympäristöä muuttavien ominaisuuksien analysointiin. Lisäksi huomioidaan asemakaavan suhde voimassa oleviin asemakaavoihin, yleiskaavaan ja maakuntakaavoihin.

Selvitykset

Laaditut selvitykset:

- Ympäristömeluselvitys, Pelloksen tehtaat (Promethor, 29.10.2019)
- RisLog, Pellosniemi, Ristiina, Meluselvitys (Ramboll 4.10.2012)
- Tuulivoimalapuiston ympäristömeluselvitys, Pellosniemi, Ristiina (Promethor 15.5.2012)
- Ympäristömeluselvitys, Pellosniemen Biohiililaitos (Akukon 6/2016)
- Ristiinan Pellosniemen tuulivoimapuiston luontoselvitykset 2012 (T:mi Ympäristötutkimus Kuitunen 15.3.2013)
- Ristiinan kuntakeskuksen seudun yleiskaava, eteläosan luontoselvitys 2011 (Enviro 30.11.2011)
- Ristiinan kirkonkylän osayleiskaavan ja Löydön kyläyleiskaavan kulttuuriympäristöselvitys (Selvitystyö Ahola 18.10.2011)
- Rakennettavuusselvitys ja ympäristötekninen tutkimus, Mikkelin kaupunki, Pelloksen alue (Ramboll 19.4.2016)

Laadittavat selvitykset:

- Liito-oraviin liittyvä täydennysselvitys (21.3.-25.3.2022)

Osalliset ja vuorovaikutus

Kaavan osallisia ovat lähialueen asukkaat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa alueen kaavoitus koskee. Osallisille ja kuntalaisille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Viranomaiset ja muut tahot

- Etelä-Savon maakuntaliitto
- Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Pohjois-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (liikenne)
- Riihisaari - Savonlinnan museo
- Etelä-Savon Pelastuslaitos
- Mikkelin Vesilaitos
- Alueelliset energiayhtiöt
- Teleoperaattorit
- Asukasyhdistykset ja -seurat
- Kaupungin asianomaiset tahot (rakennusvalvonta, ympäristöpalvelut, infra-aluepalvelut, kaupunkiympäristölautakunta, kaupunginhallitus)

Asemakaavan alustava aikataulu, kaavoituksesta tiedottaminen ja osallistuminen

Käynnistysvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi kaupungin viralliselle ilmoitustaululle sekä internet-sivuille. Osallisilla on mahdollisuus tutustua vireillä olevaan kaavahankkeeseen, vaikutusmahdollisuuksiin kaavan osalta sekä ennakoituun aikatauluun. OAS:an voidaan tehdä muutoksia ja täydennyksiä.

OAS on nähtävänä Mikkelin kaupunkisuunnittelun tiloissa ja kaupungin internet-sivuilla osoitteessa: https://www.mikkeli.fi/sisalto/palvelut/kaavoitus/nahtavilla-olevat-kaavat

- kaavoituksen käynnistäminen ja OAS: 12/2021

Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluaineisto asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi, jolloin osallisilla on mahdollisuus esittää asiasta mielipiteensä (MRA 30 §). Nähtävilläolosta ilmoitetaan kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä ja kaupungin kotisivuilla. Valmisteluaineistosta pyydetään lausunnot keskeisiltä viranomaisilta.

Asemakaavan valmisteluaineisto oli nähtäville 16.2.-22.3.2022 Kaupunkikehityslautakunnan §8 25.1.2022 ja kaupunginhallituksen §39 7.2.2022 päätöksen mukaisesti

Valmisteluaineisto oli nähtävänä Mikkelin kaupunkisuunnittelun tiloissa ja kaupungin internet-sivuilla osoitteessa: https://www.mikkeli.fi/sisalto/palvelut/kaavoitus/nahtavilla-olevat-kaavat

- kaavan valmisteluaineisto nähtävillä: 16.2.-22.3.2022

Ehdotusvaihe

Asemakaavan ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi kaupunginhallituksen päätöksellä. Osallisilla ja kaupungin jäsenillä on mahdollisuus tehdä kirjallinen muistutus kaavaehdotuksesta (MRA 27 §). Nähtävillä olosta ilmoitetaan kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä sekä kaupungin kotisivuilla. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot keskeisiltä viranomaisilta (MRL 65 §). Kaava on nähtävänä Mikkelin kaupunkisuunnittelun tiloissa sekä kaupungin internet-sivuilla osoitteessa: https://www.mikkeli.fi/sisalto/palvelut/kaavoitus/nahtavilla-olevat-kaavat

- kaavaehdotus: 4–5/2022

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan hyväksyy Mikkelin kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan MRL 67 § ja MRA 94 §:n mukaisesti. Kaavaehdotuksesta muistutuksen jättäneille ja siinä yhteydessä osoitteensa ilmoittaneille lähetetään vastine. Valtuuston hyväksymispäätös lähetetään heille, jotka ovat sitä pyytäneet. Asemakaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen voi hakea muutosta valittamalla päätöksestä Itä-Suomen hallinto-oikeuteen ja edelleen Korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Mikäli valituksia kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksestä ei jätetä, kaava saa lainvoiman 30 vuorokauden kuluttua Mikkelin kaupunginvaltuuston päätöksestä.

- päätöksentekovaihe: 6–8/2022

Viranomaisyhteistyö

Kaavaprosessin aloitusvaiheessa toimitetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma tiedoksi viranomaisosallisille ja tarvittaessa järjestetään Mikkelin kaupungin ja Etelä-Savon ELY-keskuksen kanssa aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu. Kaavan valmisteluaineistosta ja kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot asianomaisilta viranomaisilta. Ehdotusvaiheessa järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu. Tarvittaessa kaavatyön edetessä järjestetään työneuvotteluja viranomaisten kanssa.

Yhteystiedot

Mikkelin kaupunki

Asemakaavapäällikkö Kalle Räinä

Maaherrankatu 9–11, 50101 Mikkeli

sähköposti: etunimi.sukunimi(at)mikkeli.fi

puhelin: 044 794 2525

Verkkosivut: www.mikkeli.fi

Kaavaa laativa konsultti:

FCG Finnish Consulting Group Oy

Lauri Solin, DI YKS 402

puh. 044 704 6281

lauri.solin@alustaconsulting.fi

MIKKELIN KAUPUNKI

LIITE 2

PELLOSNIEMI

Asemakaavan muutos koskee tiloja 491-537-39-2 ja 491-895-1-5118

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu 60. kaupunginosan (Ristiina) korttelit 323 ja 324 ja 325. Teollisuus- rautatie, energianhuollon sekä suojaviheralueita ja vesialueita.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

T — Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
Alue on tarkoitettu teollisuus- ja varastotilojen, sekä niihin liittyvien apu- ja toimistotilojen tarpeisiin.

Toimintoja alueelle suunniteltaessa tulee haitallisten päästöjen torjuntaan sekä niiden leviämisen estämiseen kiinnittää erityistä huomiota.

Korttelialueella sijaitsevan laitoksen aiheuttama melutaso ei saa ylittää A-painotetun ekvlivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB.

/log — Teollisuus-, varasto- sekä logistiikkarakennusten ja –toimintojen korttelialue.

LR — Rautatiealue.

EN — Energiahuollon alue.
Alueelle saa sijoittaa enintään 1,0 MW tehoisen biopolttoaineella toimivan energialaitoksen. Toiminta ei saa aiheuttaa 55 dBA:n ylittävää melutasoa alueen ulkopuolella. Alue on ympäröitävä riittävän näkösuojan antavalla ympäristöön soveltuvalla aidalla. Rakennukset on pinnoitettava ympäristöön soveltuvalla materiaalilla. Energialaitoksen ensimmäinen kerros tulee rakentaa maanpinnan alapuolelle.

EV — Suojaviheralue.
Elinvoimaista puustoa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.

W — Vesialue.

6 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

323 — Korttelin numero.

max+79.0 — Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.

Rakennusala.

luo-1 — Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.
Alueella havaitun liito-oravan elinolosuhteita ei saa vaarantaa. Liito-oravakohteiden puusto tulee säilyttää tai hoitaa niin, että liito-oravan esiintymisalueet ja niitä suojaava puusto sekä liikkumisen kannalta riittävä puusto säilytetään. Alueella voidaan suorittaa ennallistavia ja luonnonhoidollisia toimenpiteitä, jotka eivät hävitä tai heikennä liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja.

Z — 20kV sähköjohtolinja (maakaapeli) ohjeellinen sijainti.

KARSIKKONIEMEN — Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

e=0.50 — Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

ar — Poistuva rakennus.

Katu.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Hulevesien hallinta ja käsittely:

1§ Rakentamisen aikaisesta hulevesien käsittelyn toteuttamisesta tulee tehdä suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä. Suunnitelma tulee hyväksyttää asianomaisella viranomaisella. Suunnittelussa on otettava huomioon sade- ja sulamisvesien imeytys- ja viivytysjärjestelmien riittävä mitoitus. Likaisten hulevesien pääsy vesistöihin ja pohjavesiin puhdistamattomina on estettävä.

2§ Alueelle on laadittava tonttikohtaiset hulevesien käsittelysuunnitelmat, joissa osoitetaan hulevesien kerääminen ja poistaminen. Suunnittelussa on otettava huomioon sade- ja sulamisvesien imeytys- ja viivytysjärjestelmien riittävä mitoitus. Likaisten hulevesien pääsy vesistöihin ja pohjavesiin puhdistamattomina on estettävä.

Rakentaminen ja liikenne:

3§ Tie- ja katualueita sekä ajoyhteyksiä suunniteltaessa, tulee varmistaa olemassa olevien yhteyksien säilyminen ja kiinnittää huomiota liikenneturvallisuuteen. Uusia liittymiä suunniteltaessa tulee varmistaa riittävät näkemät.

4§ Johtolinjat ja muut teknisen huollon verkot tulee toteuttaa siten, että niiden laitteistot, pylväät yms. sijoitetaan huomioiden tien liikenneturvallisuus ja näkemät.

5§ Autopaikkoja on rakennettava todellista tarvetta vastaava määrä.

6§ Lentotuvallisuutta mahdollisesti vaarantavan laitteen, rakennelman tai merkin asettamisesta on etukäteen pyydettävä ilmailusta vastaavan viranomaisen lausunto.

7§ Alueella sijaitsevaa jätevesien puhdistamoa voidaan kehittää ja toimintaa tehostaa myös yhdyskuntajätevesien käsittelyyn soveltuvaksi.

Yhdyskuntatekninen rakentaminen:

8§ Muuntamoiden sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakenteiden rakentaminen on sallittu suojaviheralueilla.

Rakentamista koskeva yleismääräys:

9§ Rakenteissa ja rakentamisessa voidaan käyttää puhtaita maita, stabiloituja massoja tai soveltuvia jätemateriaaleja ympäristönsuojelulain mukaisesti. Rakenteet toteutetaan niin, että ne eivät estä alueen käyttöä kaavan salliman käyttötarkoituksen mukaiseen rakentamiseen.

Maisema ja kulttuurimaisema:

10§ Ennen alueen yleisilmettä muuttaviin hankkeisiin ryhtymistä, tulee esittää maisemaa ja tehdasyhdyskunnan kulttuurimaisemaa tukevat toimenpiteet ja suunnitelmat hankkeen osalta.

11§ Alueen teollisen rakentamisen ominaispiirteitä tulee vaalia ja ylläpitää kokonaishahmon ja yleisilmeen osalta. Rakennukset on pinnoitettava teolliseen ympäristöön soveltuvalla materiaalilla.

12§ Kortteleiden rakentamattomat osat, joita ei käytetä korttelialueen käyttötarkoitukseen, liikenteeseen, oleskeluun tai muuhun sellaiseen, on pidettävä huolitellussa kunnossa.

13§ Olemassa olevaa puustoa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.

Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	13.6.2022 §85
Kaupunginhallitus	6.6.2022 §245
ehdotus nähtäville	13.4.-13.5.2022
luonnos nähtävillä	16.2.-22.3.2022
Kaupunginhallitus	7.2.2022 § 39
Kaupunkikehityslautakunta	25.1.2022 § 8
vireille tulo	15.12.2021

MIKKELIN KAUPUNKI PELLOSNIEMI	Mittakaava 1:2000 Koordinaatisto TM35

FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy
FCG Arkkitehdit
Osmontie 34, PL 950
00601 Helsinki
Puh. 0104090
www.fcg.fi

Suunnitteluala, työnumero ja piirustuksen numero
YKS 1005 P44890

Päiväys 18.5.2022
Pääsuunn. Lauri Solin, DI YKS-402 p.0447046281
Hyv. Pauli Santala, palvelualueen johtaja

Piirt. Jari Alatalo
Yhteyshenkilö. Mikkelin kaupunki, asemakaavapäällikkö, Kalle Räinä p.0447942525

Kaavoituksen pohjakartta
Mittausluokka: 2 Mk: 1:2000

Kunta: Mikkeli
Alue: Ristiina, Pellosniemi

Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK27
Korkeusjärjestelmä: N2000

Kartan laatija: Maanmittauspalvelu Puttonen Oy

Kartan laatimistapa:
Ilmakuvadigitointi, Mikkelin kaupungin pohjakartta 2019 ja Maastomittaukset

Kartan laatimispvm: 27.4.2022

Kartta hyväksytty:

Hyv. Pvm:

0 20 40 60 80 100
mittakaava 1 2000

Asemakaavan seurantalomake

LIITE 3

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	**491 Mikkeli**	Täyttämispvm	**18.05.2022**
Kaavan nimi	**Pellosniemen asemakaava ja asemakaavamuutos**		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	**15.12.2021**
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	**77,6981**	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	**61,2959**
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	**16,4022**

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]		
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset	
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset	

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**77,6981**	**100,0**	**224247**	**0,29**	**61,2959**	**222169**
A yhteensä					-0,1886	-1131
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	44,6601	57,5	223300	0,50	44,6601	223300
V yhteensä					-9,4349	
R yhteensä						
L yhteensä	2,1127	2,7			-2,8957	
E yhteensä	8,4321	10,9	947	0,01	7,8003	
S yhteensä						
M yhteensä					-1,1385	
W yhteensä	22,4932	28,9			22,4932	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**77,6981**	**100,0**	**224247**	**0,29**	**61,2959**	**222169**
A yhteensä					-0,1886	-1131
AK					-0,1886	-1131
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	44,6601	57,5	223300	0,50	44,6601	223300
T	44,6601	100,0	223300	0,50	44,6601	223300
V yhteensä					-9,4349	
VL					-9,4349	
R yhteensä						
L yhteensä	2,1127	2,7			-2,8957	
Kadut	1,7276	81,8			0,0008	
LR	0,3851	18,2			0,0000	
LPA					-2,8965	
E yhteensä	8,4321	10,9	947	0,01	7,8003	
EN	0,6318	7,5	947	0,15	0,0000	
EV	7,8003	92,5			7,8003	
S yhteensä						
M yhteensä					-1,1385	
M					-1,1385	
W yhteensä	22,4932	28,9			22,4932	
W	22,4932	100,0			22,4932	

MIKKELIN KAUPUNKI

Pellosniemen asemakaava, lausunnot ja mielipiteet

Luonnosvaiheen vastine

Solin Lauri 23.3.2023

Sisällysluettelo

1 Lausunnot 1
1.1 Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 1
1.2 Pohjois-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 16
1.3 Mikkelin seudun ympäristöpalvelut 17
1.4 Riihisaari –Savonlinnan museo/ Etelä-Savon alueellinen vastuumuseo 22
1.5 Etelä-Savon pelastuslaitos 28

1 Lausunnot

1.1 Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

1. Teollisuusalueen laajennus ei ELY-keskuksen käsityksen mukaan ole laajudeltaan tässä jo käytössä olevan teollisuustoiminnan yhteydessä merkittävä, ja suojaviheralue-merkinnällä voidaan katsoa olevan käytännössä sama vaikutus läheisen asuinalueen kannalta kuin yleiskaavan virkistysalueella.

2. Yleisesti ottaen asemakaavan aluevaraukset noudattavat pääsääntöisesti hyvin Pelloksen osayleiskaavan aluevarauksia.

3. Voimassa oleva yleiskaava yleispiirteisyydestään huolimatta ohjaa kuitenkin em. lisäksi rakentamista ja muuta toimintaa alueella huomattavasti tarkemmin kuin nähtävänä tällä hetkellä oleva asemakaavaluonnos, eikä näin ollen maankäyttö- ja rakennuslain kaavahierarkian periaate tältä osin täysin toteudu.

4. Asemakaavaluonnoksessa ei esim. yleiskaavassa olevien merkintöjen määräyksiä ole huomioitu juuri lainkaan.

5. Myöskään yleiskaavan yleiset määräykset ja suositukset uudisrakentamisesta ja esim. merkittävien luonnon kauneusarvojen eikä luonnonmuodostumien huomioimisesta eivät ole välittyneet asemakaavatasolle.

6. Nämä kaavoitusperiaatteet eivät ELY-keskuksen näkemyksen mukaan toteudu esitetyssä kaavaluonnoksessa esim. kulttuuriympäristöarvojen osalta.

7. Kaavaehdotuksessa on yleiskaavan ohjausvaikutus ja sisältö huomioitava ja esitettävä tarkemmin.

8. Vaikka edustussaunan korjaaminen käyttökelpoiseksi edellyttää epäilemättä varsin raskaita rakenteiden uusimista, katsoo ELY-keskus korjauksen säilyttävän rakennuksen arvoja, jotka on määritelty nimenomaan arkkitehtonisiksi ja ilmiöperusteisiksi. Ellei rakennukselle kuitenkaan ole lähitulevaisuudessa nähtävissä minkäänlaista käyttöä, ei noin mittavan peruskorjauksen vaatimista voi ELY-keskuksen käsityksen mukaan perustella esitetyillä kulttuurihistoriallisilla arvoilla, jotka loppujen lopuksi ovat merkitykseltään paikallisia.

9. Tarkennettua liito-oravaselvitystä ei ELY-keskuksella tällä hetkellä ole käytössä, joten tältä osin lausunnon antaminen jää myöhäisempään vaiheeseen. Asiaan on hyvä palata jo ennen varsinaisen kaavaehdotuksen nähtäville laittoa.

10. Yleismääräystä hulevesistä tulevan mahdollisen rakentamisen yhteydessä pidettiin hyvänä.

11. Asemakaavaan tulisi ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kuvata tarkemmin myös olemassa olevia ja tulevia hulevesien ratkaisuperiaatteita.

12. Alueen rakennuskannan kuvausta tulee täydentää. Lausuminen tehdasyhdyskunnan kulttuurimaisemaan kohdistuviin vaikutuksiin jää myöhäisempään vaiheeseen.

Vastine:

1. Asia kirjattu muistiin.

2. Asia kirjattu muistiin.

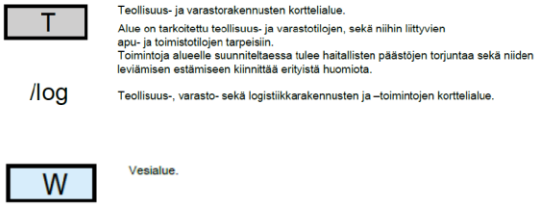
3. Ennen asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamista asemakaava-aineiston määräykset tullaan käymään läpi suhteessa voimassa olevaan yleiskaavaan ja tarkentamaan ohjausta siinä mittakaavassa ja laajuudessa, kuin asemakaavan tavoite ja ohjaustarkoitus huomioiden on tarkoituksenmukaista, jotta maankäyttö- ja rakennuslain kaavahierarkian periaate toteutuu. KTS. kohdat 4.- 7.

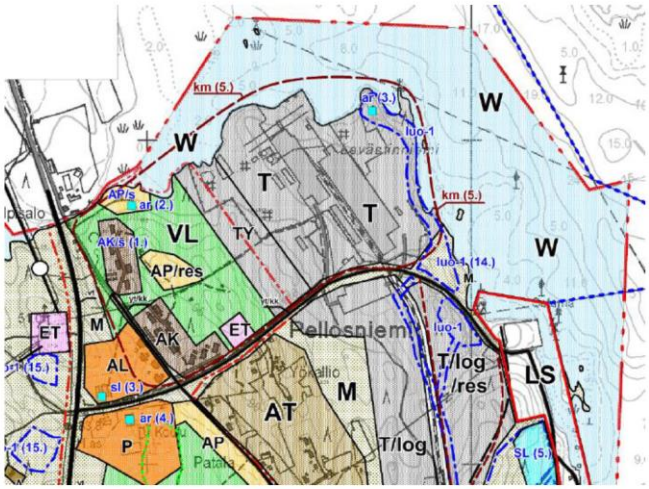
4. Alla käyty läpi yleiskaavan kaavamerkinnät ja määräykset suhteessa asemakaavaluonnokseen.

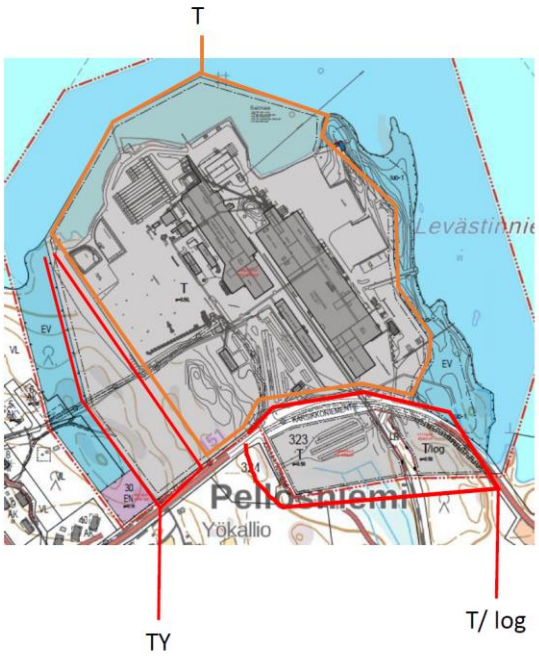
Yleiskaava



Asemakaavaluonnos







Kaavan keskeisin osa joka, toteuttaa asemakaavan ydintavoitetta: ”määritellään alueen päämaankäyttötarkoitus vastaamaan käyttötarkoitusta (teollisuus).” Tältä osin emme tunnista ristiriitaa tarkentuvan suunnitteluperiaatteen osalta määräysten tai rajausten osalta.

Rajauksen osalta poikkeamia on, jotka on kirjoitettu auki ja perusteltu asemakaavan selostuksessa. Näiltä osin poikkeamaa tai ristiriitaa ei nähdä.

Määräystekstien osalta yleiskaavan T ja T/ log merkintöjen määräykset, eivät sisällä sellaista tarkentavaa suunnittelua edellyttävää kirjausta, joka olisi syytä erikseen huomioida asemakaavassa tarkentuvan suunnittelun periaattein. Yleiskaavassa T-log alueelle Karsikkoniemen eteläpuolelle on merkitty liito-oravan huomioimista kuvaava osa-aluemerkintä luo-1.



LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE.
Alueella havaittujen erityisesti suojeltavien tai uhanalaisten lajien elinolosuhteita ei saa vaarantaa. Alueella on voimassa MRL 128§:n mukainen toimenpiderajoitus. Liito-oravakohteiden (13, 14 ja 15) puusto tulee säilyttää tai hoitaa sitä niin, että liito-oravan esiintymisalueet ja niitä suojaavat puut sekä liikkumisen kannalta riittävä puusto säilytetään. Aluerajaukset ja hoitosuositukset täsmentyvät asemakaavatyön aikana.

Asemakaavan luonnoksessa tämä merkintä on jäänyt kaavoittajalta huomioimatta. Se tullaan lisäämään asemakaavan ehdotusvaiheessa. Yleiskaavassa esitetty kaavamääräyksen sanamuoto ei sellaisenaan ole asemakaavoitetulle alueelle soveltuva ja sen sanamuotoa tullaan tarkentamaan ennen ehdotusvaihetta.

Määräystekstin osalta yleiskaavan TY-alueen määräystekstin osa ”jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia” osuus on käsitelty asemakaavan selostuksessa ja todettu, että yleiskaavan aineistosta, ei löydy selvää viittausta siihen, mitä ympäristöä tällä tarkoitetaan. Asemakaavan laadinnassa oletuksena on käytetty läheistä asutusta ja yhdyskuntarakennetta. Suhde tähän

kokonaisuuteen on kirjoitettu auki seuraavassa kohdassa. Muilta osin poikkeama suhteessa yleiskaavaan (rajaus) on hyvin pieni ja sisältyy tarkentavan suunnittelun perusteisiin tältä osin. Tästä huolimatta ehdotusvaiheessa asemakaavan yleismääräyksiin tullaan lisäämään meluntorjuntaan liittyvää ohjausta ja näin ollen oletus ympäristön laadun asettamista vaatimuksista täyttyy.

Pellosniemen tehdasyhdyskunnan kulttuurimaisema merkintä käydään läpi myöhemmin tässä vastineessa.



PELLOKSEN TEHDASYHDYSKUNNAN KULTTUURIMAISEMA, JOLLA ON KULTTUURIHISTORIALLISTA ARVOA.

1960-luvun arkkitehtoninen kokonaissuunnitelma ja olemassa oleva rakennuskanta on lähtökohtana alueella ja siihen välittömästi liittyvässä ympäristössä tapahtuvalle rakentamiselle ja maankäytön suunnittelulle.
Rakennuksia ei saa purkaa ilman MRL 127§:ssä tarkoitettua lupaa.

Uudisrakentaminen ja peruskorjaaminen on sopeutettava taajamakuvaan ja ympäröivään rakennuskantaan. Alueen rakentamisperinnettä tulee noudattaa.

Merkintöihin liittyvät numerot (xx) viittaavat erilliseen selvitykseen (kulttuuriympäristö-selvitys).

Yleiskaava



TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUSTEN ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA.
TY-alueella tapahtuva merkittävä lisärakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista alueelle sekä uusia liittymäjärjestelyjä valtatielle (Ostolahti).



LÄHIVIRKISTYSALUE.
Alue varataan pääsääntöisesti ulkoiluun ja liikuntapalveluille.



YHDYSKUNTATEKNISEN HUOLLON ALUE.



MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.
Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.

MRL 72 §:n nojalla alueen rantavyöhykkeellä on muu kuin 72 § 3 mom. mukainen rakentaminen kielletty.

Yleiskaavan rantavyöhykkeelle saa rakentaa ennen 1.1.1997 olemassa olleeseen asuinrakennukseen tai maatilaan liittyvän enintään 25 k-m2:n suuruisen sauna-rakennuksen (MRL 72 § 6 mom.).

Olemassa olevat erilliset rantasaunan (25 k-m2) rakennuspaikat on merkitty vihreällä neliöllä.



PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.

XX/res

RAKENTAMISEN RESERVIALUE.
Alue otetaan käyttöön, kun vaihtoehtoiset alueet on pääosin rakennettu.
Alueen pääkäyttötarkoitus on merkinnän edessä XX.

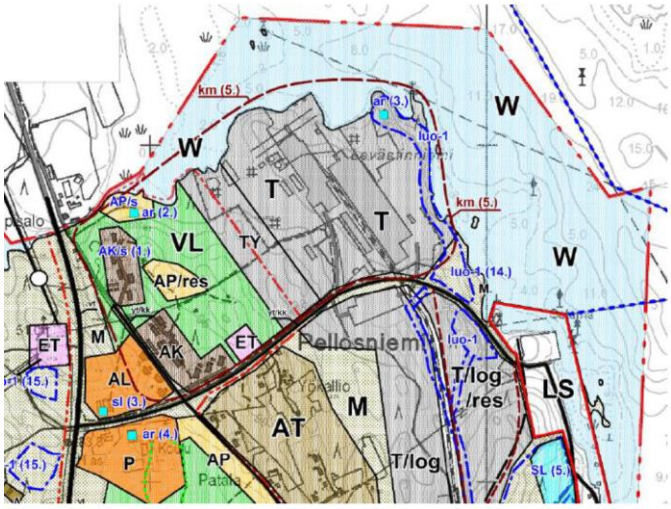
Asemakaavaluonnos

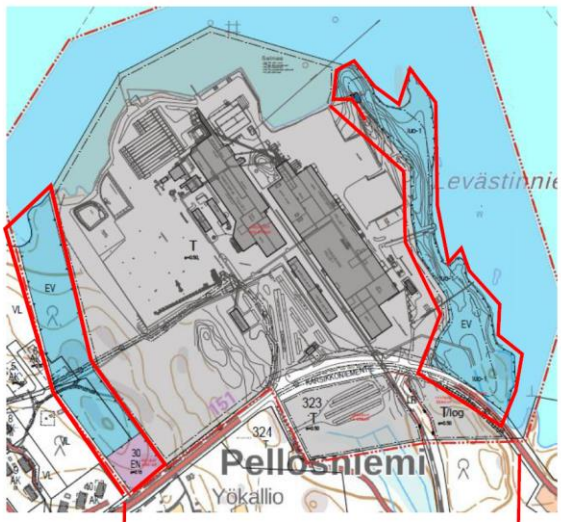


Energiahuollon alue.
Alueelle saa sijoittaa enintään 1,0 MW tehoisen biopolttoaineella toimivan energialaitoksen.
Toiminta ei saa aiheuttaa 55 dBA:n ylittävää melutasoa alueen ulkopuolella.
Alue on ympäröitävä riittävän näkösuojan antavalla ympäristöön soveltuvalla aidalla.
Rakennukset on pinnoitettava ympäristöön soveltuvalla materiaalilla.
Energialaitoksen ensimmäinen kerros tulee rakentaa maanpinnan alapuolelle.



Suojaviheralue.
Elinvoimaista puustoa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.





Kaavan keskeisen osan ”reuna-alueet”, jotka on määritetty kriittisiksi ilmansuunniksi sekä maiseman, melun yms. visuaalisten vaikutusten johdosta on osoitettu asemakaavassa EV-suojaviheralueeksi. Suhteessa yleiskaavan T, TY, VL ja AP/res, M ja T/log perusteet ovat seuraavat:

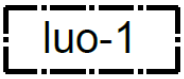
Levästinniemi EV-alue: Yleiskaavassa merkitty T-alueeksi ja M-alueeksi, jonka sisällä on myös luo-1 osa-aluemerkintä. Liito-orava selvitykseen perustuva luo-1 osa-aluemerkintä kuuluu tämän merkinnän sisälle. Yleiskaavassa T-alueen määräyksissä ei ole määritetty mitään sellaista, jonka voisi katsoa aiheuttavan yksityiskohtaisemman ohjaustarvetta asemakaavassa. M-alueen osalta yleiskaavassa määräyksen keskeisin osa on kirjoitettu ohjaamaan rantarakentamista sekä maa- ja metsätaloutta. Asemakaavassa alueelle ei ole EV-alueen osalta osoitettu rakennusaluetta ja EV-alue on nimensä perusteella suojaviheraluetta. Ainoat asiat, jotka EV-alueelle sallitaan ovat muuntamot ja yhdyskuntatekniset rakenteet. Tarvetta tällä alueella näiden rakentamiselle ei ole. Tämän lisäksi on huomioitava alueelle sekä yleis- että asemakaavassa liito-oravaan liittyvä luo-1 osa-alue.

yleiskaava:



LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE.
Alueella havaittujen erityisesti suojeltavien tai uhanalaisten lajien elinolosuhteita ei saa vaarantaa. Alueella on voimassa MRL 128§:n mukainen toimenpiderajoitus. Liito-oravakohteiden (13, 14 ja 15) puusto tulee säilyttää tai hoitaa sitä niin, että liito-oravan esiintymisalueet ja niitä suojaavat puut sekä liikkumisen kannalta riittävä puusto säilytetään. Aluerajaukset ja hoitosuositukset täsmentyvät asemakaavatyön aikana.

Asemakaava:



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

Alueella havaittujen erityisesti suojeltavien tai uhanalaisten lajien elinolosuhteita ei saa vaarantaa. Alueella on voimassa MRL 128§:n mukainen toimenpiderajoitus. Liito-oravakohteiden puusto tulee säilyttää tai hoitaa sitä niin,että liito-oravan esiintymisalueet ja niitä suojaavat puut sekä liikkumisen kannalta riittävä puusto säilytetään.

Tämän merkinnän osalta yleiskaavan määräysteksti on täsmällinen ja ohjaava. Asemakaavassa sama merkintä on vahvistettu vielä EV-päämaankäyttötarkoituksella. Näin ollen kyseisen alueen asemakaavassa esitetty ratkaisu on tarkentuvan suunnitteluperiaatteen mukainen ja asemakaavassa on tehty tarvittavat täsmennykset alueen erityispiirteiden osalta.

Liito-oravan osalta tehtiin 21.3.2022 täydentävä luontoselvitys. Selvityksen perusteella asemakaavassa esitetylle ratkaisulle ei ole esteitä liito-oravasta johtuvista syistä. Täydentävä selvitys tullaan raportoimaan osana kaavaselostusta ehdotusvaiheessa.

Poikkeus alueella suhteessa yleiskaavaan on M-alue, joka asemakaavassa on osoitettu EV-alueeksi. Tulkintamme mukaan kyseinen alue on pinta-alaltaan hyvin pieni ja sijoittuu yleiskaavassa teollisuuskäyttöön osoitetun alueen puristuksessa. Sen käyttö maa- ja metsätalouteen ei vastaa merkinnältään tarkoitusta. Huomioiden asemakaavan kyseisen alueen merkinnän, nähdään sen olevan maisemallisesti suojaava elementti, joka tukee sekä maiseman säilymistä ennallaan, että laajentaa ja vahvistaa myös Pelloksen tehdasyhdyskunnan kulttuurimaisemamerkintää. Tulkintamme mukaan myös tältä osin asemakaavassa tehdyt ratkaisut suhteessa merkintöihin ja määräyksiin ovat tarkentuvan suunnittelun periaatteiden ja tavoitteiden mukaisia. Tämä merkintä käydään läpi myöhemmin vastineessa.



PELLOKSEN TEHDASYHDYSKUNNAN KULTTUURIMAISEMA, JOLLA ON KULTTUURIHISTORIALLISTA ARVOA.

1960-luvun arkkitehtoninen kokonaissuunnitelma ja olemassa oleva rakennuskanta on lähtökohtana alueella ja siihen välittömästi liittyvässä ympäristössä tapahtuvalle rakentamiselle ja maankäytön suunnittelulle.
Rakennuksia ei saa purkaa ilman MRL 127§:ssä tarkoitettua lupaa.

Uudisrakentaminen ja peruskorjaaminen on sopeutettava taajamakuvaan ja ympäröivään rakennuskantaan. Alueen rakentamisperinnettä tulee noudattaa.

Merkintöihin liittyvät numerot (xx) viittaavat erilliseen selvitykseen (kulttuuriympäristö-selvitys).

Toinen poikkeus yleiskaavan suhteessa asemakaavaan on tehdasalueen vanha edustussauna. Asemakaavassa kyseinen kohde on merkitty poistuvaksi rakennukseksi.

yleiskaava:



KULTTUURIHISTORIALLISESTI JA/TAI YMPÄRISTÖN KANNALTA ARVOKAS RAKENNUS.

Rakennuksia ei saa purkaa ilman MRL 127§:ssä tarkoitettua purkamislupaa. Purkamisluvasta on pyydettävä lain mukaiset lausunnot.

Lausunnot ovat myös tarpeen kun purkamista haetaan uudisrakentamisen yhteydessä. Purkamisluvan edellytyksistä määrätään MRL 139§:ssä.

Asemakaava:



Poistuva rakennus.

Kyseisen rakennuksen suojeluperusteet ja arvotus on käyty läpi asemakaavan selostuksessa. Edustussaunan keskeisin kulttuuriarvo on kytketty olemassa olevassa selvityksessä S3 koodin alaisuuteen: Kohde tai aluekokonaisuus, joka kulttuuriympäristöselvityksen perusteella omaa erityisiä paikallishistoriallisia, rakennushistoriallisia ja/tai maisemallisia arvoja. **Arvo perustuu muodostuvaan kokonaisuuteen**

Aluetasolla tehdas tehdas- ja asuntoalueet on luokiteltu luokkaan Y, jonka mukaan: Alue, joilla on kulttuuriympäristöselvityksen (mahdollisesti myös aikaisempien inventointien) perusteella taajamakuvallisia, maisemahistoriallisia tai maisemallisia arvoja. **Arvo perustuu visuaalisesti havaittaviin arvoihin**

Rakennustasolla edustussaunan suositus on määritetty luokkaan R Rakennushistorialliset ja arkkitehtoniset arvot, mutta varsinaista arvoa kohteelle ei ole määritetty. **Luokituksen osalta on huomattava, että selvitys ei ota kantaa arvojen merkittävyyteen.** Kohdetta ei ole tunnistettu ylemmän tason inventoinneissa joten sen status on paikallinen arvo.

Rakennukselle tehtiin kuntotutkimusraportti joulukuu 2021-tammikuu 2022. Raportin mukaan kohteen rakenteet ovat teknisen käyttöiän päässä ja aiemmin tapahtuneiden teknisten vikojen johdosta, kohteen saattaminen arkkitehtonisesti ja taloteknisesti on erittäin kallis. Selostuksessa on myös tuotu esiin se, että kohteelle ei ole tarvetta tai käyttöä nykyisellään ja alueelle, missä se sijaitsee, on muutospainetta alueen päämaankäyttötarkoituksen (teollisuus) perusteella. Näin ollen suhteessa asemakaavan tarkoitus ja tavoite on perusteltua poistaa kyseinen kohdemerkintä kaavasta. Muilta osin tämä asiakokonaisuus perustellaan vielä tarkemmin vastineen kohdassa, jossa käydään läpi Pelloksen tehdasyhdyskunnan kulttuurimaisema, jolla on kulttuurihistoriallista arvoa osa-alue merkinnän yhteydessä.

Lappeenrannantien suunta EV-alue: Yleiskaavassa merkitty TY-alueeksi ja VL-alueeksi ja AP/res alueeksi. TY-alueen oletettu ”ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia”. Asemakaavan laadinnassa oletuksena on käytetty läheistä asutusta ja yhdyskuntarakennetta. Tältä osin tämän suhteen keskeisin vaikutus on visuaalinen näköyhteys alueelle sekä toiminnan aiheuttamat vaikutukset, joista keskeisimmät ovat melu ja mahdolliset päästöt.

Visuaalisuuden osalta vaikutusta on haluttu pehmittää selkeällä vyöhykkeellä teollisuuden ja muun käytön välillä. Tulkintamme mukaan EV-suojavyöhyke tulee statukseltaan parhaiten tätä tarkoitusta. Tältä osin tulkitsemme, että yleiskaavassa osoitetut määräykset on viety tarkentuvan suunnitteluperiaatteen mukaisesti asemakaavaan.

Melun ja päästöjen osalta yksityiskohtainen ohjaaminen asemakaavassa joiltain osin kyseenalaista. Alueella tapahtuva toiminta ovat luonteeltaan sellaisia, että se edellyttää myös monia muita lupia toiminnan harjoittamiseksi, joiden yhteydessä tämän asiakokonaisuuden haitta-arvoihin ja ohjearvoihin asetetaan selkeät rajat. Tästä huolimatta asemakaavan T-alueen määräykseen tullaan kirjaamaan erillinen määräys, jonka mukaan mahdollisia uusia toimintoja suunniteltaessa tulee haitallisten päästöjen torjuntaan sekä niiden leviämiseen kiinnittää erityistä huomiota. Haitallisia päästöjä ei tulla yksilöimään. Myös melun osalta tullaan asettamaan T-alueelle meluntorjunnassa käytettyjä yleisiä ohjearvoja, suunnitteluohjeena.

Edellä mainituin seikoin katsomme, että asemakaavan tarkoitus ja tavoite sekä yleiskaavassa asetetut määräykset tarkentuvat asianmukaisesti tarkentuvan suunnitteluperiaatteen mukaan.

Yleiskaavan VL-alueen määräykseen ei ole kirjattu sellaisia määräyksiä, joiden voisi katsoa asettavan asemakaavalle erityisiä huomioimistarpeita. EV-suojaviheralue ei tue ulkoilun ja liikuntapalveluiden järjestämistä. Tältä osin yleiskaavamerkinnän perusteluna lienee ollut Pellosniemen alueen ensimmäinen rakennuskaava vuodelta 1974, jossa alue on merkitty puistoalueeksi. Kyseistä aluetta ei ole hoidettu tai kehitetty tämän statuksen pohjalta ja muiltakin osin esim. AP/res (yleiskaava), A (asunto- tai liikerakennusten korttelialue 1974 rakennuskaava) ajanmukaisuutta voidaan kyseenalaistaa. Tämän asemakaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa todettiin, että kyseisen rakennuskaavan merkintöjen osalta on pikemminkin purkamispainetta kuin toteuttamispainetta. Näin ollen kyseisen rakennuskaavan toimimista yleiskaavan pohjana, on päivitetty vastaamaan nykyistä tarvetta ja tarkoitusta, eikä poikkeamaa voida pitää merkittävänä tai sellaisena asiana, joka olisi pitänyt huomioida asemakaavan merkintöjä ja määräyksiä pohdittaessa. Tältä osin katsomme, että asemakaavassa esitetty EV-suojaviheralue täyttää tarkentuvan suunnittelun periaatteen merkintöjen ja määräysten osalta.

Liikennealueiden osalta ja niihin liittyvien merkintöjen ja määräysten osalta yleiskaavan ja asemakaavaluonnoksen välillä ei voi sanoa olevan sellaista ohjausta, joka olisi asettanut asemakaavan suunnitteluvaiheeseen erityisiä huomioitavia asioita. Tältä osin tarkentuvan suunnittelun periaate toteutuu.

Pellosniemen tehdasyhdyskunnan kulttuurimaisema, jolla on kulttuurihistoriallista arvoa. Tämän osa-alueen kokonaisuuteen kuuluu myös edustusauna:



PELLOKSEN TEHDASYHDYSKUNNAN KULTTUURIMAISEMA, JOLLA ON KULTTUURIHISTORIALLISTA ARVOA.

1960-luvun arkkitehtoninen kokonaissuunnitelma ja olemassa oleva rakennuskanta on lähtökohtana alueella ja siihen välittömästi liittyvässä ympäristössä tapahtuvalle rakentamiselle ja maankäytön suunnittelulle.
Rakennuksia ei saa purkaa ilman MRL 127§:ssä tarkoitettua lupaa.

Uudisrakentaminen ja peruskorjaaminen on sopeutettava taajamakuvaan ja ympäröivään rakennuskantaan. Alueen rakentamisperinnettä tulee noudattaa.

Merkintöihin liittyvät numerot (xx) viittaavat erilliseen selvitykseen (kulttuuriympäristö-selvitys).

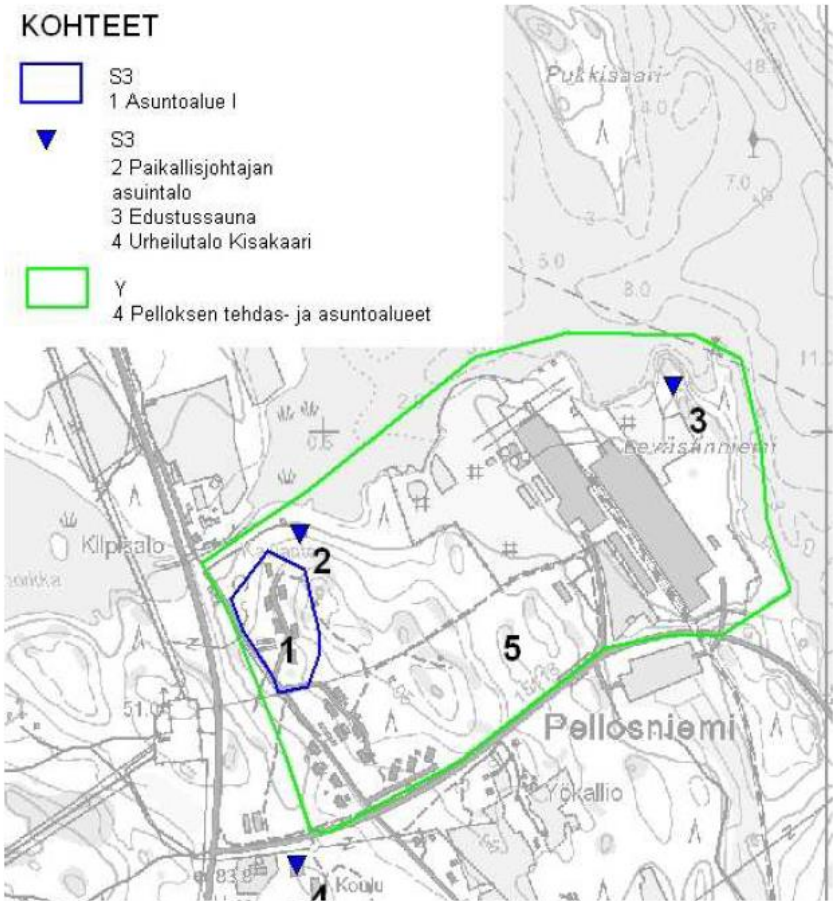


KULTTUURIHISTORIALLISESTI JA/TAI YMPÄRISTÖN KANNALTA ARVOKAS RAKENNUS.

Rakennuksia ei saa purkaa ilman MRL 127§:ssä tarkoitettua purkamislupaa.
Purkamisluvasta on pyydettävä lain mukaiset lausunnot.

Lausunnot ovat myös tarpeen kun purkamista haetaan uudisrakentamisen yhteydessä.
Purkamisluvan edellytyksistä määrätään MRL 139§:ssä.

Merkinnän perusteena on käytetty selvitystä, jossa kyseisen kohteen määrittely on tehty seuraavasti:



Kohteet		Arvot	Suositus	
13.1	I-alue	R, Yk	S3	
13.2	Paikallisjohtajan yksityistalo		R	S3
13.3	Edustussauna		R	S3
13.4	Urheilutalo Kisakaari	R, Yk	S3	

Aluetasolla tehdas tehdas- ja asuntoalueet on luokiteltu luokkaan Y, jonka mukaan: Alue, joilla on kulttuuriympäristöselvityksen (mahdollisesti myös aikaisempien inventointien) perusteella taajamakuvallisia, maisemahistoriallisia tai maisemallisia arvoja. **Arvo perustuu visuaalisesti havaittaviin arvoihin**

Rakennustasolla edustussaunan suositus on määritetty luokkaan R Rakennushistorialliset ja arkkitehtoniset arvot, mutta varsinaista arvoa kohteelle ei ole määritetty. **Luokituksen osalta on huomattava, että selvitys ei ota kantaa arvojen merkittävyyteen.** Kohdetta ei ole tunnistettu ylemmän tason inventoinneissa joten sen status on paikallinen arvo.

Taajamakuvallinen, maisemahistoriallinen tai maisemallinen. Tältä osin nyt laadittava asemakaava tulkintamme mukaan muuta kokonaistilannetta oleellisesti. Aiemmin vastineessa on käyty läpi tekijöitä, jotka edesauttavat maisemakuvan säilymistä pääosin ennallaan (EV-suojaviheralue). Kaavaselostuksen kohdassa 6.2. on käyty seikkaperäisesti läpi ihmisperspektiivistä havaittavat maisemalliset vaikutukset. Alueen kokonaisuutta ei voi havaita rakennetun kulttuuriympäristön osalta yhdellä silmäyksellä ja

yksittäisten rakennusten pohjalta, muutoin, kuin teollisuusalueen osalta. Teollisuusalueen osalta teollisessa tuotannossa olevia rakennuksia ei ole tunnistettu osaksi yksittäisiä kohteita, jotka ovat osa-alueen keskeinen elementti. Asemakaavan tavoitteena ei ole muuttaa koko teollisuusaluetta ja näin ollen siihen liittyvät muutokset ovat mittakaavaltaan hyvin maltillisia.

Taajamakuvallisten, maisemahistoriallisten tai maisemallisten arvojen osalta peitteiset alueet on asemaakaavassa määritetty EV-suojaviheralueella, joka tukee tätä tavoitetta ja vahvistaa niiden statusta suhteessa yleiskaavaan. Tältä osin ratkaisu tukee tarkentavan suunnittelun periaatetta. Aluekokonaisuuden osalta kyseisen alueen perusteluissa on tunnistettu arvokkaat kohteet, joille on asetettu purkukielto, ilman MRL 127§ lupaa. Koska teollisuus alueen tuotantorakennuksia ei ole tunnistettu yksittäisinä rakennuksina, ei kyseisellä alueella nähdäksemme ole tarkoituksenmukaista asettaa kyseistä kieltoa. Kokonaisuuden näkökulmasta teollisuusalue on kuitenkin keskeisin osa merkinnän tarkoitusta, joten teollisen alueen luonnetta ja ilmettä tulee pyrkiä ylläpitämään. Pelloksen tehdasyhdyskunnan kulttuurimaiseman osalta tullaan kuitenkin lisäämään yleismääräyksiin kohta kulttuurimaiseman säilymistä tukeva osio teollisuusrakentamisen näkökulmasta.

5. Alla käyty läpi yleiskaavan kaavamerkinnät ja määräykset suhteessa asemakaavaluonnokseen. Vastineessa otetaan kantaa vain niihin yleismääräyksiin, joiden voidaan katsoa aktualisoituvan laadittavana olevan asemakaavan yhteydessä huomioiden sen tarkoitus ja tavoite.

RAKENTAMINEN JA LIIKENNE

Rakentamisessa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää rakennuspaikkojen puustoa ja arvokkaat kasvillisuuden reunavyöhykkeet, merkittävät luonnon kauneusarvot sekä luonnonmuodostumat.

M-, VL- ja VR- alueilta on rakennusoikeus rantavyöhykkeeltä siirretty maanomistaja-kohtaisesti A-, AM- ja RA- alueille.

Uudisrakentamisessa tulee huomioida ympäröivän rakennuskannan rakennustapa, rakennusten sijoittuminen, koko, muoto, ulkomateriaali ja väritys.

Uusilta rakennuspaikoilta tulee käyttää olemassa olevia pääsyteitä ja liittymiä yleisille teille. Jos uusia liittymiä on tarpeen tehdä, tulee tarvittavien toimenpiteiden selvittämiseksi olla yhteydessä tiehallintoon. Kevyen liikenteen ratkaisut tulee ehdottomasti ohjata jatkossa pois valtatien pientareilta liikennemäärien kasvaessa.

Asuinrakennuksen alimman lattiatason tulee olla vähintään yhden metrin pitkäaikaisen ylävesipinnan (HW50) yläpuolella. Tämän lisäksi on huomioitava aaltoiluvara.

Lentoturvallisuutta mahdollisesti vaarantavan laitteen, rakennelman tai merkin asettamisesta on etukäteen pyydettävä ilmailusta vastaavan viranomaisen lausunto.

Rakentamiseen osoitettujen alueiden rajoista voidaan poiketa pohjakartan tarkkuusvaatimusten ja kaavamuodon yleispiirteisyyden puitteissa, mikäli teiden tai rakennusten sijoittaminen ja maasto-olosuhteet sitä edellyttävät.

Puusto ja kasvillisuus rakennusalueella: EV-vyöhyke Levästinniemen suuntaan tukee tätä tavoitetta. Muilta osin rakennusalueen puuston säilyttämiseen tullaan ottamaan kantaa asemakaavan ehdotusvaiheessa yleismääräyksissä. KTS kohta 4.

Rakentamistapaan, maisemaan ja kulttuurimaisemaan liittyviä ominaispiirteiden vaalimiseen ja ylläpitoon tullaan ottamaan kantaa asemakaavan ehdotusvaiheessa yleismääräyksissä. KTS kohta 4.

Tiestön osalta on tarkoitus tukeutua olemassa oleviin liittymiin ja yhteyksiin.

Lentoturvallisuuteen viittaava säädös siirretään asemakaavan yleismääräyksiin ehdotusvaiheessa.

YLEISET VESI- JA JÄTEHUOLTOMÄÄRÄYKSET

Rakennuslupahakemuksissa on osoitettava, että puhdasta vettä on saatavissa ja että jätevesistä huolehditaan siten, ettei aiheuteta pohja- tai pintavesien pilaantumisvaaraa.

Jätevesien käsittelytapa on tutkittava erikseen joka rakennushankkeen yhteydessä.

Vesihuoltosuunnitelma on esitettävä rakennusluvan yhteydessä erikseen hyväksyttäväksi.

Käymälät ja kompostit on hoidettava niin, ettei hajua tai muita haittoja synny.

Kompostia ja kuivakäymälää ei saa sijoittaa 20 m lähemmäs rannanpuoleista rajaa. Kuivakäymälä on varustettava tiiviillä jätesäiliöllä, joka on tyhjennettävä riittävän usein hoidettuun kompostiin.

Jätevesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa ympäristönsuojelulain ja sen nojalla annettuja säädöksiä, talousjätevesiasetuksen määräyksiä ja voimassa olevia kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä sekä terveyden- ja ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymiä ohjeita.

Asemakaavoitettavat alueet on liitettävä keskitetyn vesi- ja jätevesihuollon piiriin.

Hulevesien osalta laadittavassa asemakaavassa on huomioitu asianmukaisesti tarkentaen käsittelyä.

Jätevedet puhdistetaan laitoksella olevassa jätevedenpuhdistamossa.

Alueella on oma porakaivo talouskäyttöön ja prosessisiin liittyvät vedet nostetaan Saimaasta.

METSÄNHOITO

Metsänhoidossa maa- ja metsätalousalueilla noudatetaan metsätalouden kehittämiskeskus Tapion antamia metsänhoitosuosituksia ja erityisesti rantametsiä koskevia metsänhoitosuosituksia ja metsälakia.

Asemakaava-alueelle ei ole osoitettu maa- ja metsätalousalueita

MELUNTORJUNTA

Laadittaessa asemakaavaa liikenneväylän tai muun melulähteen tuntumaan on tarkistettava melutaso ja tarvittaessa edellytettävä riittävää etäisyyttä melulähteestä.

Mikäli joudutaan kuitenkin rakentamaan melualueelle, on luvissa edellytettävä sellaisten meluntorjuntatoimenpiteiden toteuttamista, että ohjearvot eivät ylity.

Liikenneväylän tai muun melulähteen tuntumaan sijoitettavan asuinrakennuksen, hoito- tai oppilaitoksen piha-alueella melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 55 dB(Aeq) eikä uusilla alueilla yöohjearvoa 45 dB(Aeq) tai vanhoilla alueilla yöohjearvoa 50 dB(Aeq). Lomarakennusten osalta vastaavat arvot ovat päivällä 45 dB(Aeq) sekä yöllä 40 dB (Aeq).

Toiminnassa olevien ja uusien melua tuottavien suurempien laitosten ympäristöluvassa määritellään meluarvot ja tavat, joilla päästään alle valtioneuvoston määrittämien ohjearvojen.

Meluntorjuntaan tullaan ottamaan kantaa asemakaavan ehdotusvaiheessa T-alueen määräyksessä. KTS kohta 4.

6. Katso kohta 4. ja kohta 5.
7. Asia kirjattu muistiin. Katso kohta 4. ja kohta 5. Myös asemakaavan selostusta tullaan täydentämään tältä osin ennen nähtäville asettamista.
8. Asia kirjattu muistiin. Edustussauna käsitelty kohdassa 4.
9. Liito-oravan osalta tehtiin 21.3.2022 täydentävä luontoselvitys. Selvityksen perusteella asemakaavassa esitetylle ratkaisulle ei ole esteitä liito-oravasta johtuvista syistä. Täydentävä selvitys tullaan raportoimaan osana kaavaselostusta ehdotusvaiheessa.
10. Asia kirjattu muistiin.
11. Asia kirjattu muistiin. Asemakaavan selostusta tullaan täydentämään tältä osin, ennen ehdotuksen nähtäville asettamista.
12. Asia kirjattu muistiin. Asemakaavan selostusta tullaan täydentämään tältä osin, ennen ehdotuksen nähtäville asettamista.

Vaikutus kaavakarttaan:

- Lisätään luo-1 osa-aluemerkintä T/log alueelle Karsikkoniemen eteläpuolelle.
- Muutetaan luo-1 osa-aluemerkinnän määräysosan sanamuoto:

  Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue

  Alueella havaittujen erityisesti suojeltavien tai uhanalaisten lajien elinolosuhteita ei saa vaarantaa. Alueella voidaan suorittaa ennallistavia ja luonnonhoidollisia toimenpiteitä, jotka eivät vaaranna liito-oravan elinolosuhteita.

- Lisätään haitallisia päästöjä ja meluntorjuntaa ohjaava määräysteksti T-alueen määräykseen:

Toimintoja alueelle suunniteltaessa tulee haitallisten päästöjen torjuntaan sekä niiden leviämisen estämiseen kiinnittää erityistä huomiota.

Korttelialueella sijaitsevan laitoksen aiheuttama melutaso ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeg}) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB.

- Lisätään kulttuurimaiseman vaalimista ohjaava määräysteksti yleismääräyksiin:

Maisema ja kulttuurimaisema:

Ennen alueen yleisilmettä muuttaviin hankkeisiin ryhtymistä, tulee esittää maisemaa ja tehdasyhdyskunnan kulttuurimaisemaa tukevat toimenpiteet ja suunnitelmat hankkeen osalta.

Alueen teollisen rakentamisen ominaispiirteitä tulee vaalia ja ylläpitää kokonaishahmon ja yleisilmeen osalta. Rakennukset on pinnoitettava teolliseen ympäristöön soveltuvalla materiaalilla.

Kortteleiden rakentamattomat osat, joita ei käytetä korttelialueen käyttötarkoitukseen, liikenteeseen, oleskeluun tai muuhun sellaiseen, on pidettävä huolitellussa kunnossa.

Olemassa olevaa puustoa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.

- Täydennetään yleismääräysten alaotsikko liikenne muotoon rakentaminen ja liikenne. Täydennetään kohtaa:

Lentotuvallisuutta mahdollisesti vaarantavan laitteen, rakennelman tai merkin asettamisesta on etukäteen pyydettävä ilmailusta vastaavan viranomaisen lausunto.

Vaikutus kaavaselostukseen tai erillisselvityksiin:

- Kuvataan tarkemmin myös olemassa olevia ja tulevia hulevesien ratkaisuperiaatteita.
- Alueen rakennuskannan kuvausta tulee täydentää.
- 21.3.2022 tehdyn liito-orava selvityksen tulokset tullaan raportoimaan asemaavaselostuksessa.

1.2 Pohjois-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

1. ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa kaavaluonnokseen.

Vastine:

1. Asia kirjattu muistiin.

Vaikutus kaavakarttaan:

- Ei vaikutusta.

Vaikutus kaavaselostukseen tai erillisselvityksiin:

- Ei vaikutusta

1.3 Mikkelin seudun ympäristöpalvelut

1. Vireillä olevaan asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen ehdotetut kaavarajaukset poikkeavat voimassa olevasta Pelloksen osayleiskaavasta seuraavilta osin:

   - Teollisuusalue laajenee lounaassa siten, että VL-alue pienenee ja korvataan osittain EV-alueella
   - Osayleiskaavassa T-alue ulottuu lännessä rantaan saakka, kuitenkin siten, että T-alueen sisään on rajattu luo-1 alue. Vireillä olevassa asemakaavassa rannassa oleva T-alue on muutettu EV-alueeksi, mutta luo-1 aluerajausta on alueen pohjoisosassa pienennetty.
   - Luo-1 aluerajaukset ulottuvat voimassa olevassa osayleiskaavassa Karsikkoniementie eteläpuolelle T/log –alueelle. Asemakaavassa T/log alueen luo-1 aluerajaukset on poistettu

   Em. merkintöjen ja aluerajausten osalta tulee arvioida, voidaanko asemakaavaa ja asemakaavan muutosta pitää näiltä osin voimassa olevan yleiskaavan mukaisena.

2. Luo-1 aluerajauksiin asemakaavassa esitetyt muutokset vaativat uuden, ajantasaisen ja luotettavan asiantuntijan tekemän selvityksen niistä luontoarvoista, jotka ovat olleet osayleiskaavassa luo-1 aluerajausten perusteena.

3. T/log -alueelle rajattu luo -1 -alue perustuu osayleiskaavan luontoselvityksessä (T:mi Kuitunen 2012) raportoituun liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkaan.

4. Muilta osin luo-1 -aluerajaukset perustuvat liito-oravan mahdollisiin lisääntymis- ja levähdyspaikkoihin. Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty. Myös kulkuyhteydet lisääntymis- ja levähdyspaikkojen välillä tulee turvata.

5. Teollisuusalueen ja asuinalueiden väliin on tärkeää jättää puustoinen suojavyöhyke.

6. EV-alueen kaavamääräys ”Elinvoimaista puustoa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää” tulee muuttaa muotoon ”Alueen elinvoimainen puusto tulee säilyttää”.

7. Asemakaavan yleisiin määräyksiin sisällytetyillä hulevien hallintaa ja käsittelyä koskevilla määräyksillä varmistetaan kiinteistön omistajan vastuut hulevesien hallinnassa ja käsittelyssä.

8. Tämän lisäksi on arvioitava, onko alueella kunnalle kohdistuvia velvoitteita hulevesien hallinnan järjestämisessä siten, että kiinteistönomistajalle kaavamääräyksissä kohdistetut velvoitteet hulevesien käsittelyssä on mahdollista täyttää.

Vastine:

1. Tulkintamme mukaan asemakaavassa on huomioitu vallitseva kaavoitustilanne asiamukaisesti ja siinä määrin, kuin on mahdollista ja tarkoituksenmukaista on asemakaavoituksen yhteydessä tarkentuvan suunnittelun periaatteiden mukaisesti tehty vähäisiä muutoksia esimerkiksi voimassa olevaan yleiskaavaan, kuitenkin siten että niiden toteuttaminen ja ohjausvaikutus eivät vaarannu.

VL-alueen muutos ja korvaaminen osittain EV-alueena:

Yleiskaavan VL-alueen määräykseen ei ole kirjattu sellaisia määräyksiä, joiden voisi katsoa asettavan asemakaavalle erityisiä huomioimistarpeita. EV-suojaviheralue ei tue ulkoilun ja liikuntapalveluiden järjestämistä. Tältä osin yleiskaavamerkinnän perusteluna lienee ollut Pellosniemen alueen ensimmäinen rakennuskaava vuodelta 1974, jossa alue on merkitty puistoalueeksi. Kyseistä aluetta ei ole hoidettu tai kehitetty tämän statuksen pohjalta ja muiltakin osin esim. AP/res (yleiskaava), A (asunto- tai liikerakennusten korttelialue 1974 rakennuskaava) ajanmukaisuutta voidaan kyseenalaistaa. Tämän asemakaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa todettiin, että kyseisen rakennuskaavan merkintöjen osalta on pikemminkin purkamispainetta kuin toteuttamispainetta. Näin ollen kyseisen rakennuskaavan toimimista yleiskaavan pohjana, on päivitetty vastaamaan nykyistä tarvetta ja tarkoitusta, eikä poikkeamaa voida pitää merkittävänä tai sellaisena asiana, joka olisi pitänyt huomioida asemakaavan merkintöjä ja määräyksiä pohdittaessa. Tältä osin katsomme, että asemakaavassa esitetty EV-suojaviheralue täyttää tarkentuvan suunnittelun periaatteen merkintöjen ja määräysten osalta, eikä ole oleellinen poikkeaminen yleiskaavasta.

T-alueen muutos ja luo-1 alue, korvaaminen EV-alueena ja luo-1:

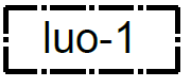
Levästinniemi EV-alue: Yleiskaavassa merkitty T-alueeksi ja M-alueeksi, jonka sisällä on myös luo-1 osa-aluemerkintä. Liito-orava selvitykseen perustuva luo-1 osa-aluemerkintä kuuluu tämän merkinnän sisälle. Yleiskaavassa T-alueen määräyksissä ei ole määritetty mitään sellaista, jonka voisi katsoa aiheuttavan yksityiskohtaisemman ohjaustarvetta asemakaavassa. M-alueen osalta yleiskaavassa määräyksen keskeisin osa on kirjoitettu ohjaamaan rantarakentamista sekä maa- ja metsätaloutta. Asemakaavassa alueelle ei ole EV-alueen osalta osoitettu rakennusaluetta ja EV-alue on nimensä perusteella suojaviheraluetta. Ainoat asiat, jotka EV-alueelle sallitaan ovat muuntamot ja yhdyskuntatekniset rakenteet. Tarvetta tällä alueella näiden rakentamiselle ei ole. Tämän lisäksi on huomioitava alueelle sekä yleis- että asemakaavassa liito-oravaan liittyvä luo-1 osa-alue.

yleiskaava:



LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE.
Alueella havaittujen erityisesti suojeltavien tai uhanalaisten lajien elinolosuhteita ei saa vaarantaa. Alueella on voimassa MRL 128§:n mukainen toimenpiderajoitus. Liito-oravakohteiden (13, 14 ja 15) puusto tulee säilyttää tai hoitaa sitä niin, että liito-oravan esiintymisalueet ja niitä suojaavat puut sekä liikkumisen kannalta riittävä puusto säilytetään. Aluerajaukset ja hoitosuositukset täsmentyvät asemakaavatyön aikana.

Asemakaava:



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

Alueella havaittujen erityisesti suojeltavien tai uhanalaisten lajien elinolosuhteita ei saa vaarantaa. Alueella on voimassa MRL 128§:n mukainen toimenpiderajoitus. Liito-oravakohteiden puusto tulee säilyttää tai hoitaa sitä niin,että liito-oravan esiintymisalueet ja niitä suojaavat puut sekä liikkumisen kannalta riittävä puusto säilytetään.

Tämän merkinnän osalta yleiskaavan määräysteksti on täsmällinen ja ohjaava. Asemakaavassa sama merkintä on vahvistettu vielä EV-päämaankäyttötarkoituksella. Näin ollen kyseisen alueen asemakaavassa esitetty ratkaisu on tarkentuvan suunnitteluperiaatteen mukainen ja asemakaavassa on tehty tarvittavat täsmennykset alueen erityispiirteiden osalta.

Liito-oravan osalta tehtiin 21.3.2022 täydentävä luontoselvitys. Selvityksen perusteella asemakaavassa esitetylle ratkaisulle ei ole esteitä liito-oravasta johtuvista syistä. Täydentävä selvitys tullaan raportoimaan osana kaavaselostusta ehdotusvaiheessa.

Poikkeus alueella suhteessa yleiskaavaan on M-alue, joka asemakaavassa on osoitettu EV-alueeksi. Tulkintamme mukaan kyseinen alue on pinta-alaltaan hyvin pieni ja sijoittuu yleiskaavassa teollisuuskäyttöön osoitetun alueen puristuksessa. Sen käyttö maa- ja metsätalouteen ei vastaa merkinnältään tarkoitusta. Huomioiden asemakaavan kyseisen alueen merkinnän, nähdään sen olevan maisemallisesti suojaava elementti, joka tukee sekä maiseman säilymistä ennallaan, että laajentaa ja vahvistaa myös Pelloksen tehdasyhdyskunnan kulttuurimaisemamerkintää. Tulkintamme mukaan myös tältä osin asemakaavassa tehdyt ratkaisut suhteessa merkintöihin ja määräyksiin ovat tarkentuvan suunnittelun periaatteiden ja tavoitteiden mukaisia. Tämä merkintä käydään läpi myöhemmin vastineessa.

Asemakaavan luonnoksessa T/log alueen luo-1 merkintä on jäänyt kaavoittajalta huomioimatta Karsikkoniementien eteläpuolella. Se tullaan lisäämään asemakaavan ehdotusvaiheessa.

2. Liito-oravan osalta tehtiin 21.3.2022 täydentävä luontoselvitys. Selvityksen perusteella asemakaavassa esitetylle ratkaisulle ei ole esteitä liito-oravasta johtuvista syistä. Täydentävä selvitys tullaan raportoimaan osana kaavaselostusta ehdotusvaiheessa.

3. Asia kirjattu muistiin. Katso kohta 2.

4. Asia kirjattu muistiin. Katso kohta 2.

5. **Teollisuusalueen ja olemassa olevan rakenteen välialue EV-alue:** Yleiskaavassa TY-alueen määräystekstin osalta ”jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia” osuus on käsitelty asemakaavan selostuksessa ja todettu, että yleiskaavan aineistosta, ei löydy selvää viittausta siihen, mitä ympäristöä tällä tarkoitetaan. Asemakaavan laadinnassa oletuksena on käytetty läheistä asutusta ja yhdyskuntarakennetta

Yleiskaavassa välialue on merkitty TY-alueeksi ja VL-alueeksi ja AP/res alueeksi. Tältä osin tämän suhteen keskeisin vaikutus on visuaalinen näköyhteys alueelle sekä toiminnan aiheuttamat vaikutukset, joista keskeisimmät ovat melu ja mahdolliset päästöt.

Visuaalisuuden osalta vaikutusta on haluttu pehmittää selkeällä vyöhykkeellä teollisuuden ja muun käytön välillä. Tulkintamme mukaan EV-suojavyöhyke tulee statukseltaan parhaiten tätä tarkoitusta. Tältä osin tulkitsemme, että yleiskaavassa osoitetut määräykset on viety tarkentuvan suunnitteluperiaatteen mukaisesti asemakaavaan.

Melun ja päästöjen osalta yksityiskohtainen ohjaaminen asemakaavassa joiltain osin kyseenalaista. Alueella tapahtuva toiminta ovat luonteeltaan sellaisia, että se edellyttää myös monia muita lupia toiminnan harjoittamiseksi, joiden yhteydessä tämän asiakokonaisuuden haitta-arvoihin ja ohjearvoihin asetetaan selkeät rajat. Tästä huolimatta asemakaavan T-alueen määräykseen tullaan kirjaamaan erillinen määräys, jonka mukaan mahdollisia uusia toimintoja suunniteltaessa tulee haitallisten päästöjen torjuntaan sekä niiden leviämiseen kiinnittää erityistä huomiota. Haitallisia päästöjä ei tulla yksilöimään. Myös melun osalta tullaan asettamaan T-alueelle meluntorjunnassa käytettyjä yleisiä ohjearvoja, suunnitteluohjeena.

Edellä mainituin seikoin katsomme, että asemakaavassa esitetty ratkaisu tukee vahvasti lausunnossa esiintuotua huomiota.

6. Asemakaavaluonnoksen yleismääräyksissä on asetettu rakentamista koskeva säädös, jonka mukaan EV-alueelle voi rakentaa myös muuntamoita sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakenteita. Tulkintamme mukaan kaavaluonnoksessa käytetty sanamuoto on sisällöltään riittävä ja varmistaa päämaankäyttötarkoituksen kokonaistavoitteen. Jo nyt kyseisellä alueella sijaitsee muun muassa hulevesien käsittelyyn liittyviä rakenteita (öljypato) sekä puhdistetun jäteveden purkuputki. Näiden laitteistojen huolto ja käyttö tulee voida varmistaa.

7. Asia kirjattu muistiin.

8. UPM vastaa itse alueen hulevesien käsittelystä sekä talousveden ja prosessivesien ottamisesta. Alueen kytkeytymistä kaupungin järjestelmiin ei voida pitää perusteltuna, eikä tulkintamme mukaan kunnalle kohdistu velotteita tältä osin.

Vaikutus kaavakarttaan:

- Lisätään luo-1 osa-aluemerkintä T/log alueelle Karsikkoniemen eteläpuolelle.
- Muutetaan luo-1 osa-aluemerkinnän määräysosan sanamuoto:

  Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue

  Alueella havaittujen erityisesti suojeltavien tai uhanalaisten lajien elinolosuhteita ei saa vaarantaa. Alueella voidaan suorittaa ennallistavia ja luonnonhoidollisia toimenpiteitä, jotka eivät vaaranna liito-oravan elinolosuhteita.
- Lisätään haitallisia päästöjä ja meluntorjuntaa ohjaava määräysteksti T-alueen määräykseen:

Toimintoja alueelle suunniteltaessa tulee haitallisten päästöjen torjuntaan sekä niiden leviämisen estämiseen kiinnittää erityistä huomiota.

Korttelialueella sijaitsevan laitoksen aiheuttama melutaso ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeg}) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB.

Vaikutus kaavaselostukseen tai erillisselvityksiin:

- 21.3.2022 tehdyn liito-orava selvityksen tulokset tullaan raportoimaan asemaavaselostuksessa.

1.4 Riihisaari –Savonlinnan museo/ Etelä-Savon alueellinen vastuumuseo

1. Asemakaavaluonnoksessa edustussauna on merkitty poistettavaksi rakennukseksi. Asiaa perustellaan rakennuksen huonolla kunnolla, sille ei ole käyttöä ja se on tehtaan hakekentän mahdollisen laajenemisen tiellä. Huomiona, että MRL 166 §:n mukaan ”rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä”.

2. Rakennuksen kuntotutkimus ei valmistunut kaavaluonnosvaiheeseen mennessä, mutta se lähettiin myöhemmin sähköpostitse.

3. Rakennuksen rakennushistoriallinen arvo on osin sen materiaaleissa ja mittava rakennusmateriaalien uusiminen heikentää sen rakennushistoriallista arvoa, mutta arkkitehtonisen arvon mukaisesti kunnostettunakin sauna säilyttää arvonsa osana tehdasyhdyskunnan kokonaisuutta ja edustaa yleiskaavan kulttuuriympäristöselvityksessä esille tuotua sotien jälkeisen jälkeiseen kesämökkikulttuuriin liittyvää rantasaunailmiötä ja aikakauden neuvottelukulttuuria.

4. Kaavaselostuksessa ei ole tuotu esille sellaista kulttuuriympäristöselvityksessä kuvattujen arvojen heikkenemistä, joka puoltaisi asemakaavaluonnoksen mukaista merkintää.

5. Edustussaunasta ei ole tehty asemakaavatasoista inventointia kulttuurihistoriallisessa mielessä. Kohteen kulttuurihistoriallisen merkityksen arviointi ja dokumentointi sanallisesti ja kuvallisesti onkin paikallaan.

6. Kaavaselostuksessa ei ollut ollut tarkempaa kuvausta tehdasalueen muusta rakennuskannasta esim. rakennusvuosista. Rakennustapa on hyvä kuvailla kaavaselostukseen tarkemmin sanallisesti ja kuvallisesti.

7. Yleiskaavan kulttuurimaisemamerkintä määräyksineen ei näy asemakaavaluonnoskartalla mitenkään.

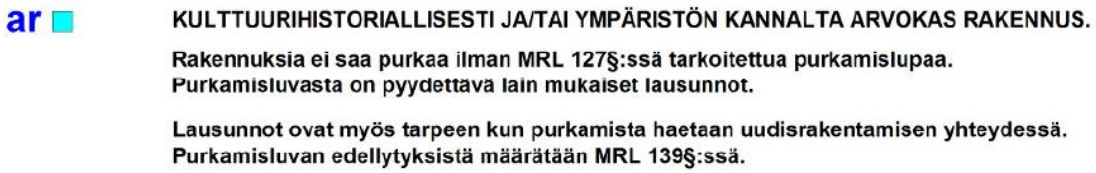
8. Yleiskaavan kulttuurimaisemamerkinnän kaavamääräyksen mukaista ohjausta tulee pohtia myös asemakaavaan.

9. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta ei huomautettavaa

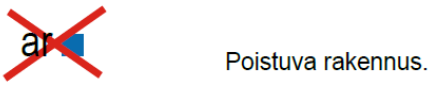
Vastine:

1. Asemakaavassa kyseinen kohde on merkitty poistuvaksi rakennukseksi.

yleiskaava:



Asemakaava:



Kyseisen rakennuksen suojeluperusteet ja arvotus on käyty läpi asemakaavan selostuksessa. Edustussaunan keskeisin kulttuuriarvo on kytketty olemassa olevassa selvityksessä S3 koodin alaisuuteen: Kohde tai aluekokonaisuus, joka kulttuuriympäristöselvityksen perusteella omaa erityisiä paikallishistoriallisia, rakennushistoriallisia ja/tai maisemallisia arvoja. **Arvo perustuu muodostuvaan kokonaisuuteen**

Aluetasolla tehdas tehdas- ja asuntoalueet on luokiteltu luokkaan Y, jonka mukaan: Alue, joilla on kulttuuriympäristöselvityksen (mahdollisesti myös aikaisempien inventointien) perusteella taajamakuvallisia, maisemahistoriallisia tai maisemallisia arvoja. **Arvo perustuu visuaalisesti havaittaviin arvoihin**

Rakennustasolla edustussaunan suositus on määritetty luokkaan R Rakennushistorialliset ja arkkitehtoniset arvot, mutta varsinaista arvoa kohteelle ei ole määritetty. **Luokituksen osalta on huomattava, että selvitys ei ota kantaa arvojen merkittävyyteen.** Kohdetta ei ole tunnistettu ylemmän tason inventoinneissa joten sen status on paikallinen arvo.

Rakennukselle tehtiin kuntotutkimusraportti joulukuu 2021-tammikuu 2022. Raportin mukaan kohteen rakenteet ovat teknisen käyttöiän päässä ja aiemmin tapahtuneiden teknisten vikojen johdosta, kohteen saattaminen arkkitehtonisesti ja taloteknisesti on erittäin kallis. Selostuksessa on myös tuotu esiin se, että kohteelle ei ole tarvetta tai käyttöä nykyisellään ja alueelle, missä se sijaitsee, on muutospainetta alueen päämaankäyttötarkoituksen (teollisuus) perusteella. Näin ollen suhteessa asemakaavan tarkoitus ja tavoite on perusteltua poistaa kyseinen kohdemerkintä kaavasta. Muilta osin tämä asiakokonaisuus perustellaan vielä tarkemmin vastineen kohdassa, jossa käydään läpi Pelloksen tehdasyhdyskunnan kulttuurimaisema, jolla on kulttuurihistoriallista arvoa osa-alue merkinnän yhteydessä.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa on monia eri pykäliä, joihin kaikkien kaavatasojen tulee vastata sekä varmistaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista. Kaikkia näistä vaatimuksista on vaikea sovittaa yhteen etenkin ristiriitatilanteissa, kuten tämän edustussaunan suhteen nyt on.

Alue on teollisuuskäytössä ja sen elinehtona on alueen käytettävyys siihen osoitetulla alueella. Mikäli asemakaavan laadinnassa päädytään sellaiseen vaihtoehtoon, että aluetta ei voi käyttää tarkoituksenmukaisesti, vaarantuu koko alueen toimintaedellytykset. Se olisi alueellisesti ja maakunnallisesti merkittävä menetys alueen elinkeinoelämän suhteen. Myös tämä näkökulma tulee huomioida Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan.

Tässä tapauksessa alueelle kohdistuu maankäytön muutospainetta nykyisen hakealueen laajentamisen suhteen. Laajenemissuunta on perusteltu, jotta voidaan varmistaa myös muiden rakentamispaineiden toteutuminen rajatulla aluekokonaisuudella, jota ei voi laajentaa rakennetun ympäristön suuntaan lännessä ja etelässä olemassa oleva tiestö ja junarata asettavat myös mittavia haasteita potentiaalisille alueille, joille uutta toimintaa voidaan kehittää.

Asemakaavassa tehdyn tulkinnan mukaan alueen elinkeinollinen merkitys maakunnan kehittämisen kannalta on niin tärkeä, että tässä tapauksessa teollisuusalueen kehittäminen on säilyttämistä vahvempi argumentti. Tämä ratkaisu tukee valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita, maakuntakaavaa ja yleiskaavaa. Tilanteessa, jossa arvo on määritelty rantasaunailmiön ja aikakauden neuvottelukulttuurin kautta ja arvo on kohdistettavissa paikalliseksi, säilyttämistä ei voida pitää perusteltuna. Kun tämän lisäksi huomioi rakennusteknisen kunnon ja kustannukset, jotka vaadittaisiin sen määritetyn arvon säilyttämiseksi, ei esitystä säilytyksestä voida pitää perusteltuna.

Tavoitteiden yhteensovittaminen ja kaikkien sisältövaatimusten asianmukainen huomioiminen on ollut lähtökohtana asemakaavan laadinnassa. Teollisuusalueen kehittäminen edellyttää toimenpiteitä, joissa kaikkia arvoja ei voida huomioida täydessä mittakaavassa. Tulkintamme mukaan asemakaavan ratkaisut eivät tästä huolimatta estä yleiskaavan toteutumista ja Pelloksen tehdasyhdyskunnan kulttuurimaisemaan liittyvät arvot eivät ole riippuvaisia edustussaunan olemassa olosta.

Pelloksen tehdasyhdyskunnan kulttuurimaiseman osalta tullaan kuitenkin lisäämään yleismääräyksiin kohta kulttuurimaiseman säilymistä tukeva osio teollisuusrakentamisen näkökulmasta.

2. Asia kirjattu muistiin.

3. Asia kirjattu muistiin. Katso kohta 1.

4. Asia kirjattu muistiin. Katso kohta 1.

   Tulkintamme mukaan osa-aluemerkintä Pelloksen tehdasyhdyskunnan kulttuurimaisemasta, jolla on kulttuurihistoriallista arvoa on kokonaisuuden näkökulmasta keskeisempi asiakokonaisuus, kuin yksi rakennus.

km

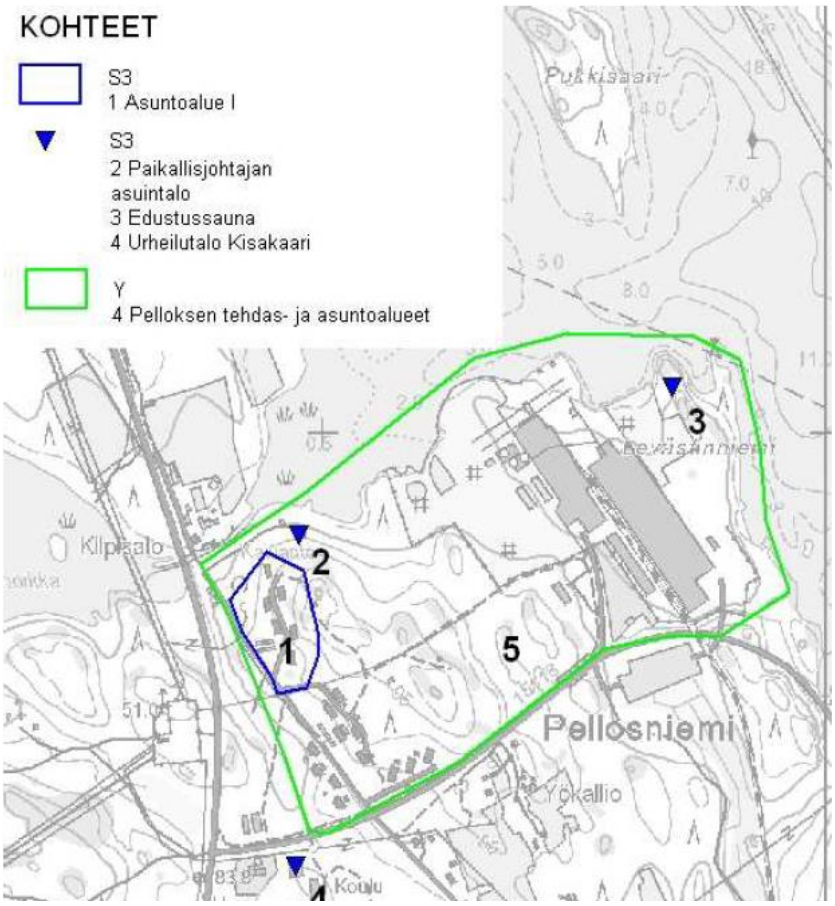
PELLOKSEN TEHDASYHDYSKUNNAN KULTTUURIMAISEMA, JOLLA ON KULTTUURIHISTORIALLISTA ARVOA.

1960-luvun arkkitehtoninen kokonaissuunnitelma ja olemassa oleva rakennuskanta on lähtökohtana alueella ja siihen välittömästi liittyvässä ympäristössä tapahtuvalle rakentamiselle ja maankäytön suunnittelulle.
Rakennuksia ei saa purkaa ilman MRL 127§:ssä tarkoitettua lupaa.

Uudisrakentaminen ja peruskorjaaminen on sopeutettava taajamakuvaan ja ympäröivään rakennuskantaan. Alueen rakentamisperinnettä tulee noudattaa.

Merkintöihin liittyvät numerot (xx) viittaavat erilliseen selvitykseen (kulttuuriympäristö-selvitys).

Merkinnän perusteena on käytetty selvitystä, jossa kyseisen kohteen määrittely on tehty seuraavasti:



Kohteet		Arvot	Suositus	
13.1	I-alue	R, Yk	S3	
13.2	Paikallisjohtajan yksityistalo		R	S3
13.3	Edustussauna		R	S3
13.4	Urheilutalo Kisakaari	R, Yk	S3	

Aluetasolla tehdas tehdas- ja asuntoalueet on luokiteltu luokkaan Y, jonka mukaan: Alue, joilla on kulttuuriympäristöselvityksen (mahdollisesti myös aikaisempien inventointien) perusteella taajamakuvallisia, maisemahistoriallisia tai maisemallisia arvoja. Arvo perustuu visuaalisesti havaittaviin arvoihin

Rakennustasolla edustussaunan suositus on määritetty luokkaan R Rakennushistorialliset ja arkkitehtoniset arvot, mutta varsinaista arvoa kohteelle ei ole määritetty. Luokituksen osalta on huomattava, että selvitys ei ota kantaa arvojen merkittävyyteen. Kohdetta ei ole tunnistettu ylemmän tason inventoinneissa joten sen status on paikallinen arvo.

Taajamakuvallinen, maisemahistoriallinen tai maisemallinen. Tältä osin nyt laadittava asemakaava tulkintamme mukaan muuta kokonaistilannetta oleellisesti. Kaavaselostuksen kohdassa 6.2. on käyty seikkaperäisesti läpi ihmisperspektiivistä havaittavat maisemalliset vaikutukset. Alueen kokonaisuutta ei voi havaita rakennetun kulttuuriympäristön osalta yhdellä silmäyksellä ja yksittäisten rakennusten pohjalta, muutoin, kuin teollisuusalueen osalta. Teollisuusalueen osalta teollisessa tuotannossa olevia rakennuksia ei ole tunnistettu osaksi yksittäisiä kohteita, jotka ovat osa-alueen keskeinen elementti. Asemakaavan tavoitteena ei ole muuttaa koko teollisuusaluetta ja näin ollen siihen liittyvät muutokset ovat mittakaavaltaan hyvin maltillisia.

Taajamakuvallisten, maisemahistoriallisten tai maisemallisten arvojen osalta peitteiset alueet on asemaakaavassa määritetty EV-suojaviheralueella, joka tukee tätä tavoitetta ja vahvistaa niiden statusta suhteessa yleiskaavaan. Tältä osin ratkaisu tukee tarkentavan suunnittelun periaatetta. Aluekokonaisuuden osalta kyseisen alueen perusteluissa on tunnistettu arvokkaat kohteet, joille on asetettu purkukielto, ilman MRL 127§ lupaa. Koska teollisuus alueen tuotantorakennuksia ei ole tunnistettu yksittäisinä rakennuksina, ei kyseisellä alueella nähdäksemme ole tarkoituksenmukaista asettaa kyseistä kieltoa. Kokonaisuuden näkökulmasta teollisuusalue on kuitenkin keskeisin osa merkinnän tarkoitusta, joten teollisen alueen luonnetta ja ilmettä tulee pyrkiä ylläpitämään.

5. Asia kirjattu muistiin. Tulkintamme mukaan edustussaunasta ei ole tarkoituksenmukaista laatia asemakaavatasoista inventointia huomioiden rakennuksen määritetty kokonaisarvo ja kokonaisuus mihin se kuuluu. Muilta osin asemakaavan selostuksessa tullaan käsittelemään kohdetta tarkemmin ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista.

6. Asia kirjattu muistiin. Asemakaavan selostusta tullaan täydentämään tältä osin, ennen ehdotuksen nähtäville asettamista.

7. Asemakaavaehdotusta tullaan täydentämään tältä osin, ennen ehdotuksen nähtäville asettamista. Sekä asemakaavamääräyksissä että kaavaselostuksessa.

8. Katso kohta 7.

9. Asia kirjattu muistiin.

Vaikutus kaavakarttaan:

- Lisätään kulttuurimaiseman vaalimista ohjaava määräysteksti yleismääräyksiin:

Maisema ja kulttuurimaisema:

Ennen alueen yleisilmettä muuttaviin hankkeisiin ryhtymistä, tulee esittää maisemaa ja tehdasyhdyskunnan kulttuurimaisemaa tukevat toimenpiteet ja suunnitelmat hankkeen osalta.

Alueen teollisen rakentamisen ominaispiirteitä tulee vaalia ja ylläpitää kokonaishahmon ja yleisilmeen osalta. Rakennukset on pinnoitettava teolliseen ympäristöön soveltuvalla materiaalilla.

Kortteleiden rakentamattomat osat, joita ei käytetä korttelialueen käyttötarkoitukseen, liikenteeseen, oleskeluun tai muuhun sellaiseen, on pidettävä huolitellussa kunnossa.

Olemassa olevaa puustoa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.

Vaikutus kaavaselostukseen tai erillisselvityksiin:

- Asemakaavan selostuksessa tullaan käsittelemään edustussaunaa tarkemmin ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista.
- Alueen rakennuskannan kuvausta tulee täydentää.

1.5 Etelä-Savon pelastuslaitos

1. Kaava-alueelle sijoittuva toiminta ja sitä koskevat vaatimukset (pelastusviranomaisen lausunnot) katsotaan kyseisten lupien yhteydessä.
2. Pelastusviranomaisella ei ole huomautettavaa kaavaluonnokseen.

Vastine:

1. Kaava-alueelle sijoittuva toiminta ja sitä koskevat vaatimukset (pelastusviranomaisen lausunnot) katsotaan kyseisten lupien yhteydessä.
2. Pelastusviranomaisella ei ole huomautettavaa kaavaluonnokseen.

Vaikutus kaavakarttaan:

- Ei vaikutusta.

Vaikutus kaavaselostukseen tai erillisselvityksiin:

- Ei vaikutusta

Solin Lauri

Pellosniemen asemakaava ja asemakaavamuutos

P44890

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu

Aika ke 19.1.2022 klo 9-1.45

Paikka Teams

Läsnä

Jouni Halme, Etelä-Savon ELY-keskus
Satu Karjalainen, Etelä-Savon ELY-keskus
Sirpa Peltonen, Etelä-Savon ELY-keskus
Henri Heikura, Pohjois-Savon ELY-keskus
Antero Cederström, Pohjois-Savon ELY-keskus (liikenne)
Katri Nousiainen, Savonlinnan museo
Topiantti Äikäs, Mikkelin kaupunki
Kalle Räinä, Mikkelin kaupunki
Pekka Kammonen, Mikkelin kaupunki
Eija Yli-Halkola, Mikkelin kaupunki
Marko Vuorinen, Mikkelin kaupunki
Hanna Pasonen, Mikkelinseudun ympäristöpalvelut
Hannu Havanka, UPM-hankeomista
Eija Martikainen, UPM-hankeomistaja
Lauri Solin, FCG-kaavakonsultti
Marja Nuottajärvi, FCG biologi

1 Kokouksen avaus ja järjestäytyminen

Kalle Räinä avasi kokouksen

2 Puheenjohtajan ja sihteerin valinta

Puheenjohtaja Kalle Räinä, sihteeri Lauri Solin

3 Läsnäolijat

Käytiin läpi esittäytymiskierros ja todettiin läsnäolijat. Kutsutuista Etelä-Savon maakuntaliitto oli ilmoittanut etukäteen, että ei pysty osallistumaan neuvotteluun.

4 Muistion varmentaminen

Sihteeri toimittaa muistioluonnoksen kommenteille. Lopullinen muistio vahvistetaan Mikkelin kaupungin ja ELY-keskuksen toimesta.

5 Hanke-esittely

Hannu Havanka esitteli hanketoimijan tavoitteet. Alueella vallitseva kaavatilanne ei salli lisärakentamista vähäistä enempää. Alueella on voimassa yleiskaava. Tämä estää Pelloksen alueen kehittämistä teollisuusalueena ja asemakaavoituksella halutaan turvata mahdollisuus tehdä uusia investointisuunnitelmia ja kehittää aluetta. Aikataulu hankkeelle määritetty erittäin nopeaksi, jotta suunnitelmia voidaan tehdä.

6 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman esittely

Solin esitteli Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS). OAS asetettiin nähtäville 15.12.2021. Palautetta on saapunut kaksi kappaletta viranomaistaholta ja verkkoyhtiöltä. Käytiin läpi OAS:n pääasiallinen sisältö (Liite 1)

7 Suunnittelualueen tilanne

Solin esitteli suunnittelualueen tilanteen (Liite 1).

8 Kaavan kannalta keskeiset viranomaistavoitteet, lähtökohdat, tehdyt selvitykset ja suunnitelmat

Kaavoitustilanne:

Nykyinen kaavoitustilanne ei mahdollista alueen kehittämistä eikä vähäistä suurempaa rakentamista. Olemassa olevaa maakuntakaavatilannetta, yleiskaavoja tai asemakaavoja ei nähty esteenä alueen jatkosuunnitelmille. Niiltä osin, kuin asemakaavan tavoitteet poikkeavat nykyisistä kaavoista päämaankäyttötarkoituksen osalta, ei ristiriitoja havaittu. Liito-oravan suojeluun liittyvät kysymykset ja rakennettuun kulttuuriympäristöön liittyvät kysymykset todettiin asioiksi, jotka tulee ratkaista asemakaavoituksen yhteydessä.

Rakennettu kulttuuriympäristö:

Edustussauna on asemakaavan tavoitteissa esitetty hävitettäväksi. Tämän osalta asemakaavassa tulee perustella tarkemmin tavoitteen vaikutukset ja toteutusmahdollisuus. Edustussaunasta on käynnissä kuntotutkimus, joka valmistuu tammikuun loppuun mennessä. Aineisto toimitetaan viranomaisille sen valmistuttua. Rakennetun kulttuuriympäristön osalta alueen rakennuskanta ja rakennusajankohdat tulee kuvata paremmin ja laatia näiden pohjalta asianmukainen vaikutusten arviointi.

Luonto ja liito-oravat:

Olemassa olevat selvitykset todettiin pääasiassa käyttökelpoisiksi, mutta etenkin liito-oravan suhteen nähtiin, että hankealueella tulee tehdä päivitetty liito-orava selvitys ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista.

Hulevedet:

Kaava-aineistosta tulee selvitä nykyiset hulevesien käsittelytavat ja kaava-aineistossa tulee tarkemmin kuvata tulevaa hulevesien käsittelyä. Kokouksessa esitettyä yleismääräystä hulevesistä pidettiin yleisesti hyvänä, mutta ratkaisuja tulisi kuvata vielä tarkemmin asemakaavassa jatkosuunnittelun yhteydessä.

Liikenne:

Karsikkoniementien tulevat liikennemäärät ja niiden vaikutukset tulee arvioida esitettyä paremmin asemakaavassa.

9 Kaavoituksen työvaiheet ja aikataulu

Asemakaavan valmisteluaineisto toimitetaan Mikkelin kaupungille nopeassa aikataulussa käsittelyyn luonnosvaiheen nähtäville asettamista varten. Hankkeen jatkosuunnittelua viedään eteenpäin siten, että viranomaisneuvottelussa esiin nousseet kysymykset ja tarkennustarpeet tullaan ratkaisemaan ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista. Kaavaehdotus on tarkoitus saattaa ehdotuksena nähtäville huhtikuussa 2022 ja hyväksymiskäsittelyyn kesäkuussa 2022.

10 Jatkotoimenpiteet

kts. kohta 9.

11 Muut asiat

Ei muita asioita.

12 Kokouksen päättäminen

Kokous päätettiin klo 10.45.

Muistion laati 24.1.2022:

Lauri Solin

FCG Finnish Consultin Group Oy

Vahvistukset:

Kalle Räinä

Mikkelin kaupunki

Jouni Halme

Etelä-Savon ELY-keskus

Liitteet:

Liite 1: Neuvottelun esittelyaineisto

Jakelu: Osallistujat ja kutsutut

LIITE 6

MIKKELIN KAUPUNKI

Pellosniemen asemakaava, lausunnot ja mielipiteet

Ehdotusvaiheen vastine

Solin Lauri 16.5.2023

Sisällysluettelo

1 Lausunnot 1
1.1 Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 1
1.2 Pohjois-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 4
1.3 Riihisaari –Savonlinnan museo/ Etelä-Savon alueellinen vastuumuseo 5
1.4 Etelä-Savon pelastuslaitos 6

1 Lausunnot

1.1 Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

1. Kaavatyön aikana annettujen lausuntojen sisältö on pääosin riittävällä ja perustellulla tavalla otettu huomioon kaavaehdotuksessa

2. Kaavaehdotus alueen erityisarvojen, mm. rakennettu kulttuuriympäristö, maisematekijät vesistön äärellä ja liito-oravan esiintyminen, on perustunut kattaviin selvityksiin ja vaikutusten arviointiin

3. Varsinaisen Pelloksen teollisuusalueen ensimmäinen asemakaava täyttää ELY-keskuksen käsityksen mukaan hyvin asemakaavalle asetetut sisältövaatimukset.

4. Kaavassa osoitettu T/log - merkintä Karsikkoniementien eteläpuolella menee suureksi osaksi päällekkäin tämän asemakaavatyön yhteydessä tehdyssä tarkennetussa luontoselvityksessä todetun liito-oravalle hyvin soveltuvan alueen kanssa. ELY-keskus esittää, että tämä otettaisiin kaavassa huomioon laajentamalla luo-1 aluetta.

5. ELY-keskus suosittelee liito-orava (luo-1) kaavamääräyksen täydentämistä: *Alueella havaitun liito-oravan elinolosuhteita ei saa vaarantaa. Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty. Liito-oravakohteiden puusto tulee säilyttää tai hoitaa niin, että liito-oravan esiintymisalueet ja niitä suojaava puusto sekä liikkumisen kannalta riittävä puusto säilytetään*.

6. Kaavaehdotuksen selostuksessa on selvitetty alueen teollisuushistoriaa 1960-luvulta eteenpäin kattavasti ja runsain kuvin. Kulttuuriympäristöön liittyvien arvojen selostus on paikoitellen hieman vaikeatulkintaista, mutta pääosin hyvää

7. Rantasaunalla on niin arkkitehtonisia, maisemallisia kuin historiallisiakin arvoja. Rakennus sijaitsee tehdasalueella niemen kärjessä, ja sen jatkokäyttö muussa kuin tehtaan omassa käytössä olisi erittäin hankalaa. Etelä-Savon ELY-keskuksen arvopunninnan perusteella muodostunut kanta on, ettei rakennukselle ole välttämätöntä osoittaa suojelumerkintää. Rakennuksen mahdollista purkamista ei kuitenkaan voi pitää kulttuuriympäristövaikutukseltaan vähäisenä

8. ELY-keskus tuo edelleen esiin, että koska kyseessä on alueen historiassa monin tavoin kiinnostava rakennus, on tärkeää, että kohde dokumentoidaan kunnolla etenkin siinä tilanteessa, että sen purkaminen tulisi ajankohtaiseksi. Dokumentoinnista ja sen säilyttämisestä voi sopia tarkemmin Savonlinnan museon kanssa.

9. Suunnittelualueelta ei ole tunnistettu edustussaunan lisäksi muita sellaisia rakennuksia, joiden suojelemista tulisi pohtia. Tehtaan kulttuurihistoriallinen ja maisemallinen arvo liittyvät edelleen jatkuvaan teolliseen toimintaan ja kohteen olemukseen kaukomaisemassa.. ELY-keskus katsoo, että asemakaavan yleisten määräysten 10- 13 §:t turvaavat näitä arvoja riittävällä tavalla.

Vastine:

1. Asia kirjattu muistiin.

2. Asia kirjattu muistiin.

3. Asia kirjattu muistiin.

4. Kaavan ehdotuksessa esitetty T/log-merkintä ja siihen liittyvät liito-oravaan liittyvät osa-aluemerkinnät on kuvattu sellaisenaan voimassa olevan yleiskaavan ratkaisun suhteen. Asemakaavatyön yhteydessä tehty selvitystyö kohdistui laadittavana olevan kaavan näkökulmasta keskteisten alueiden tarkistamiseen ja sen alueen rajauksiin. Lausunnossa esiintuodun kohdan selvitys ei ollut tarkkuustasoltaan sellainen, että sen pohjalta voisi esittää perustellusti laajennuksia tai supistuksia aluerajaukseen.

   Kaava-alueeseen liittyvä T/log kokonaisuus on suhteessa hyvin pieni osa kyseistä aluetta ja liito-orava-alueiden kytkeytyminen kokonaisuuteen tapahtuu pääosin muualla, kuin asemakaavan alueella. Nähdäksemme tämän merkinnän laajentaminen tai supistaminen on tarkoituksenmukaisempaa ratkaista ylempiasteisessa kaavassa ja siihen liittyvässä selvitys/päivitystyössä tai vaihtoehtoisesti rakennuslupavaiheessa, mikäli asemakaavan alueelle sellaista kohdistuu.

5. Asia kirjattu muistiin. Sisällöllisesti kaavaehdotuksessa ja ELY:n lausonnossaan tekemässä esityksessä ei nähdä eroa tavoitteen toteutumisen näkökulmasta. ELY-keskuksen esityksessään käyttämät sanamuodot ovat hieman täsmällisempiä ja tarkempia, mutta aiheuttavat alueen käyttäjän ja toimijan näkökulmasta sen riskin, että toiminnan kannalta välttämättömät ja tarpeelliset hoito/ kunnostustyöt ovat hieman harmaalla alueella. Alueella on tarpeen suorittaa muun muassa tekniseen huoltoon ja teknisten verkostojen toiminnan ylläpitämisen edellyttämiä töitä. ELY-keskuksen esittämä määräyksen tekninen korjaus tehdään, mutta sanamuoto tulee olemaan:

   Alueella havaitun liito-oravan elinolosuhteita ei saa vaarantaa. Liito-oravakohteiden puusto tulee säilyttää tai hoitaa niin, että liito-oravan esiintymisalueet ja niitä suojaava puusto sekä liikkumisen kannalta riittävä puusto säilytetään. Alueella voidaan suorittaa ennallistavia ja luonnonhoidollisia toimenpiteitä, jotka eivät hävitä tai heikennä liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja.

6. Asia kirjattu muistiin.

7. Asia kirjattu muistiin.

8. Saunarakennuksen osalta alueen toimija sitoutuu noudattamaan ELY-keskuksen lausunnossaan esiintuomaa huomiota. Asiasta lausuneelle Riihisaari-Savonlinnan museolle on asiasta vastattu samalla tavalla.

9. Asia kirjattu muistiin.

Vaikutus kaavakarttaan:

- **Luo-1 alueen kaavamääräyksen sanamuotojen tekninen tarkennus:** *Alueella havaitun liito-oravan elinolosuhteita ei saa vaarantaa. Liito-oravakohteiden puusto tulee säilyttää tai hoitaa niin, että liito-oravan esiintymisalueet ja niitä suojaava puusto sekä liikkumisen kannalta riittävä puusto säilytetään. Alueella voidaan suorittaa ennallistavia ja luonnonhoidollisia toimenpiteitä, jotka eivät hävitä tai heikennä liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja.*

Vaikutus kaavaselostukseen tai erillisselvityksiin:

- Ei vaikutusta

1.2 Pohjois-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

1. ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa kaavaehdotukseen.
2. Muistutus; kaavan saatua lainvoiman, tulee Karsikkoniementien kiinteistötiedot saattaa ajan tasalle.

Vastine:

1. Asia kirjattu muistiin.
2. Asia kirjattu muistiin

Vaikutus kaavakarttaan:

- Ei vaikutusta.

Vaikutus kaavaselostukseen tai erillisselvityksiin:

- Ei vaikutusta

1.3 Riihisaari –Savonlinnan museo/ Etelä-Savon alueellinen vastuumuseo

1. Kaavaehdotusta on täydennetty luonnosvaiheen jälkeen hyvin tehdasalueen rakennuskannan kuvauksella. Yleismääräyksiin on tuotu luonnosvaiheen jälkeen määräyksiä, jotka ohjaavat kulttuurimaiseman ylläpitämiseen

2. Edustussauna on edelleen merkitty poistettavaksi, mikä on valitettavaa. Kaavaselostuksessa rakennuksen paikallinen arvo tiedostetaan, mutta muut seikat menevät rakennuksen säilyttämisen edelle.

3. Saunalla on todettu olevan paikallista rakennushistoriallista ja arkkitehtonista arvoa, ja se tulee dokumentoida ennen mahdollista poistamista ja lähettää tiedot Savonlinnan museolle.

4. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta ei huomautettavaa.

Vastine:

1. Asia kirjattu muistiin.

2. Asia kirjattu muistiin.

3. Saunarakennuksen osalta alueen toimija sitoutuu noudattamaan Riihisaari-Savonlinnan museo lausunnossaan esiintuomaa huomiota rakennuksen dokumentoinnista.

4. Asia kirjattu muistiin.

Vaikutus kaavakarttaan:

- Ei vaikutusta.

Vaikutus kaavaselostukseen tai erillisselvityksiin:

- Ei vaikutusta

1.4 Etelä-Savon pelastuslaitos

1. Kaava-alueelle sijoittuva toiminta ja sitä koskevat vaatimukset (pelastusviranomaisen lausunnot) katsotaan kyseisten lupien yhteydessä.
2. Pelastusviranomaisella ei ole huomautettavaa kaavaehdotukseen

Vastine:

1. Asia kirjattu muistiin
2. Asia kirjattu muistiin

Vaikutus kaavakarttaan:

- Ei vaikutusta.

Vaikutus kaavaselostukseen tai erillisselvityksiin:

- Ei vaikutusta