



JUVAN KUNTA

Poikolan kylä, Vehmaan alue
Kylmäpuron asemakaava

Kaavaselostus sekä Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

~~14.10.2022 14.6.2022 17.1.2022 13.10.2021 26.5.2021~~ EHDOTUS

Asemakaavan laadinta koskee Juvan kunnassa kiinteistöjä:

178-439-1-166 "Pohjola" ja 178-439-1-107 "Voimala", sekä osittain kiinteistöjä 178-439-1-22 "Kylmäpuro I", 178-895-0000-0005, 178-439-1-108 "Metsola", 178-439-1-197 "Santaharju", sekä määräälaa kiinteistöstä 178-439-1-87 "Kylmäpuro II".



Kuva: Asemakaavan suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu karttaan punaisella rajauksella.

Asemakaavan vireilletulo ja Osallistus- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettaminen:

Tekninen lautakunta 27.10.2021 § 38

Asemakaavaehdotuksen nähtävillä asettaminen:

Tekninen lautakunta pp.kk.2022 § xx

Asemakaavan hyväksyminen

Kunnanvaltuusto pp.kk.2022 § xx

Asemakaavan voimaantulo

pp.kk.2022



Sisällys

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA	3
1.1 Suunnittelualue ja työn tavoite	3
TAVOITTEET ASEMAKAAVOITUKSELLE KYLMÄPURON ALUEELLA	4
1.2 Kaavan vaikutusten arviointi ja selvitykset	5
1.3 Osallisuus ja vaikutusmahdollisuudet kaavan valmisteluun	6
1.4 Yhteystiedot	7
1.5 Kaavaprosessin vaiheet ja suunnittelut eteneminen	8
KAAVASELOSTUS	9
2. LÄHTÖKOHDAT	9
2.1 Suunnittelualueen kaavat ja muu maankäytön ohjaus	9
2.2 Selvitys suunnittelualueen oloista	15
2.2.1 Luonnonympäristö	15
2.2.2 Rakennettu ympäristö	17
2.2.3 Liikenneympäristö	20
2.2.4 Tekninen huolto ja maaperän rakennettavuus	23
2.2.5 Kylmäpuron alueen kehittäminen työpaikka-alueena	24
2.2.6 Maanomistus ja maapoliittiset toimenpiteet	28
3. ASEMAKAAVAN KUVAAUS	29
3.1 Asemakaavan vaihtoehtojen tarkastelu	29
3.2 Luonnosvaiheen kaavaratkaisu	31
3.3 Ehdotusvaiheen kaavaratkaisu	32
3.3.1 Täydentävät selvitykset	32
3.3.1.1 Liikennetarkastelu	32
3.3.1.2 Hulevesihallinta	33
3.4 Suunniteltu rakentaminen	36
3.4.1 Rakennusoikeudet kortteleittain ja ohjeellisin tontein	36
3.4.2 Aluevaraukset	36
3.4.3 Muut alueet	39
3.4.4 Yleismääräykset	39
3.4.5 Nimistö	39
3.4.6 Tonttijako	39
3.5 Asemakaavan vaikutusten arviointi	40
3.5.1 Yhdyskuntarakenne ja rakennettu ympäristö	40
3.5.2 Liikenteelliset vaikutukset	40
3.5.3 Vaikutukset elinkeinoelämän toimintaan	40
3.5.4 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	41
3.5.5 Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan	41
3.5.6 Taloudelliset vaikutukset	41
3.5.7 Suhde yleiskaavan ohjausvaikutukseen	42
3.6 Asemakaavan toteuttaminen	43
4. ASEMAKAAVAN LAATIMISEN VAIHEET	43
4.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palaute sekä vastineet	43
4.2 Asemakaavaluonnoksen palaute sekä vastineet	46
4.3 Asemaehdotuksen palaute sekä vastineet	52

TÄMÄN ASEMAKAAVASELOSTUKSEN LIITTEITÄ OVAT:

Liite: Kaavakartta

Liite: Havainnekuva

Liite: Asemakaavan seurantalomake

Liite: Kylmäpuron asemakaava. Liikenneselvitys, Sitowise. 19.4.2022

Liite: Sisäisen liikenteen tarkastelu, Sitowise 4/2023

Liite: Juvan Vehmaan alueen asemakaavoitukseen liittyvä luontoselvitys 31.10.2021.

Luontoselvitys Kotkansiipi

Liite: Liito-oravaselvitys, Kotkansiipi 4/2023

Liite: Kylmäpuron asemakaava: Hulevesiselvitys ja hallinnan suunnitelma, Sitowise 21.3.2023

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

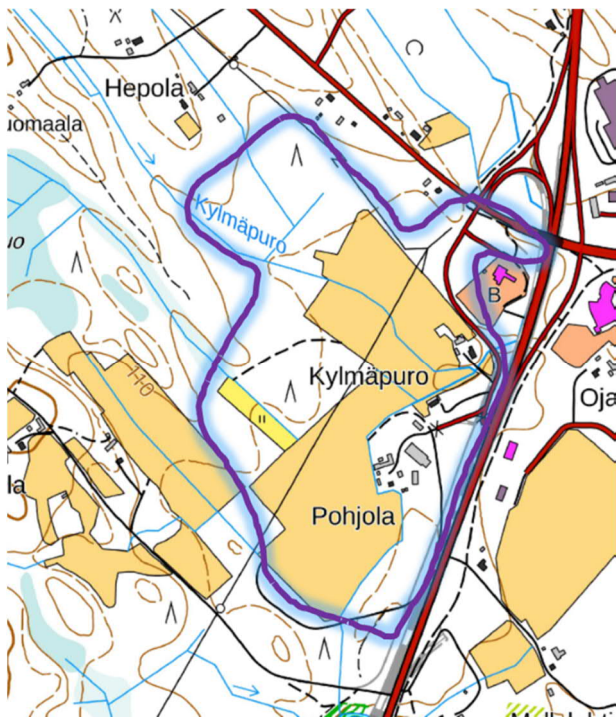
Maankäyttö- ja rakennuslain 63 § edellyttää, että kaavatyön yhteydessä riittävän varhaisessa vaiheessa tulee laatia suunnitelma osallistumis- ja arviointimenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitellään seuraavat asiat:

1. *Mihin ja mitä suunnitellaan?*
2. *Mitä vaikutuksia kaavalla saattaa olla ja miten vaikutuksia arvioidaan?*
3. *Miten ja missä vaiheessa voi vaikuttaa kaavan valmisteluun ja sisältöön sekä mistä saa tietoa kaavoituksesta?*

1.1 Suunnittelualue ja työn tavoite

Suunnittelualue sijaitsee Juvan Vehmaan alueella, valtatie 5:n liiketoiminta-alueen läheisyydessä / laajentumisalueella. Asemakaavoitettava alue rajautuu pohjoisessa Pieksämäentiehen (mt 459) sekä siihen rajautuviin asuinkiinteistöihin. Idässä suunnittelualue rajautuu valtatie 5:een, lännessä ja etelässä pelto- ja metsäalueisiin. Kaava-alueelle on matkaa Juvan keskustasta noin 2,5 km.

Asemakaavoitettavan alueen tulee olla tarkoituksenmukainen kokonaisuus ja toteuttaa voimassa olevan yleiskaavan ohjausvaikutusta. Yleiskaava ohjaa suunnittelemaan 29,60 ha:n kokoisen TPres-alueen käyttöä asemakaavalla. Asemakaavan tavoitteellinen suunnittelualue on määritelty teknisen lautakunnan kokouksessa 16.2.2022 § 9. Luonnosvaiheessa esitettävä kaavoitettava alue perustuu Juvan kunnan tekemään raakamaan hankintaan sekä yksityisten maanomistajien ja kunnan välillä solmittuihin kaavoituksen käynnistämissopimuksiin. Asemakaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 35,59 ha. Suunnittelualue on osoitettu likimääräisesti alla olevaan karttaotteeseen.



Kuva: Kaava-alueen likimääräinen sijainti



TAVOITTEET ASEMAKAAVOITUKSELLE KYLMÄPURON ALUEELLA

JUVAN KUNNAN TAVOITTEET

Juvan kunnan tavoite on luoda Vehmaalle uusi, vetovoimainen työpaikka-alue ja laatia asemakaava koko yleiskaavan mukaiselle TP-res-alueelle. Kunta on hankkinut alueelta raakamaata sekä tehnyt syyskuussa 2021 aiesopimuksen Kylmäpuron alueen kehittämisestä logistiikkatoimijan kanssa. Aiesopimuksen kestoja jatkettiin vuoden 2022 loppuun kunnanhallituksen päätöksellä 31.3.2022 § 76. Aiesopimukseen sisältyy, että kunta vastaa alueen asemakaavoittamisesta.

Juvan kunnan maapoliittinen linjaus on asemakaavoittaa maa-alueita, jotka se itse omistaa. Näin ollen yksityisten maanomistajien maa-alueiden mukaan ottaminen laadittavaan asemakaavaan tapahtuu pääsääntöisesti maankäyttösopimuksilla. Kaavaluonnoksen mukaiseen suunnittelualueeseen osallistuu kaksi yksityistä maanomistajaa kaavoituksen käynnistämissopimuksilla. Juvan kunta tarkensi asemakaavan tavoitteita (tekla 18.5.2022 § 26 ja kuhall 6.6.2022 § 127) seuraavasti:

- Kaavoitettavaa aluetta tulisi laajentaa TP-res-alueen ulkopuolelle ja
- VL-alueita tulisi vähentää tai poistaa kokonaan
- Polttoaineiden jakelupiste tulisi lisätä raskaalle liikenteelle asemakaavoitettavalle alueelle.

JUVAN LOGISTIIKKAHANKKEEN TAVOITTEET

Juvan ja Mikkelin logistiikkakeskusten selvityshanke toteutui ajalla 1.8.2020 – 31.1.2022. Juvan osalta Kylmäpuron alueen kehittämisen mahdollisuuksiksi on tunnistettu Vehmaan kaupallisen alueen synergia sekä valtatie 5:n tarjoama saavutettavuus. Logistiikkakeskukselle on tiedossa operoija ja se suunnittelee logistiikkakeskuksen toimintaa asiakkuuksien mukaan. Tavoitteena on mahdollisimman kustannustehokas keskus / toiminta. Alkuvaiheessa logistiikkakeskukseen on tulossa 2000–3000 k-m² tai 5000 k-m² kokoinen rakennus, jolla olisi korkeutta 10,5–11 metriä. Piha-alueita logistiikkakeskus tarvitsee noin 15–20 000 m² (1,5–2,0 ha). Logistiikkakeskus on niin sanottua terminaalitoimintaa, eli tuotteet ovat nopeasti kiertoon meneviä. Alueelle kohdistuu huomattavasti raskasta liikennettä, ja liikennöinnin pääpaino on iltaisin ja yöaikaan tapahtuvaa liikennöintiä.

Logistiikkakeskuksen tavoitteena asemakaavoituksella ovat:

- Kaava mahdollistaa raskaan rakentamisen, kuten esim. logistiikkakeskus
- Kaava mahdollistaa tukkukaupan toiminnat
- VT5-tieliittymä asiat on huomioitava kaavaa laadittaessa
- Varautuminen tulevaisuuden tarpeisiin, kuten kaasu- ja vety yms. tankkaukset
- Alueelle ei osoiteta asumista

NAAPUREIDEN TAVOITTEET

Kaikki yritystasetaiset yksityiset maanomistajat ilmaisivat alustavasti kiinnostuneisuutta Kylmäpuron alueen asemakaavoitukseen. Kaavaluonnosvaiheessa mukana ovat tahot, joiden kanssa Juvan kunta on tehnyt kaavoituksen käynnistämissopimukset.

Kylmäpuron naapurustossa asuvat yksityiset maanomistajat olivat osin varautuneita asemakaavoituksen suhteen. Kuulemisten perusteella on todettavissa, että kaikki olivat hyvin kiintyneitä nykyisiin asuinpaikkoihinsa. Luonnosvaiheessa Pieksämäentien varren asuinkäytössä olevan kiinteistöt on rajattu asemakaavoitettavan alueen ulkopuolelle.



Kaavoituksen kustannuksista vastaavat yhdessä Juvan kunta sekä kaavoitussopimusten mukaisesti yksityiset maanomistajat.

Yksityisten maanomistajien kanssa voidaan tarpeen mukaan laatia maankäyttösopimuksia. Maankäyttö- ja rakennuslain 59 §:ssä todetaan asemakaavan laatimisesta perittävä korvauksesta: *"Jos asemakaava tai kaavan muutos on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laadittu maanomistajan tai -haltijan aloitteesta, kunnalla on oikeus periä tältä kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset."*

ALOITUSVAIHEEN NEUVOTTELUSSA 1.6.2021 VIRANOMAISTEN ASETTAMAT TAVOITTEET

- Maakuntakaavasta tulee huomioida ja lisätä asemakaava-aineistoon Viitostien kehittämisvyöhyke – merkintä. Sitä voidaan myös käyttää logistiikkakeskuksen sijoittumisen perusteluissa aiotulle alueelle
- Nykyiseltä Kylmäpuron yksityistieltä VT5:lle tuleva erikoiskuljetusreitti tulee huomioida asemakaavaa suunniteltaessa
- Etelä-Savon ELY-keskuksen tiedoissa ei ole asemakaavan suunnittelualueella todettuja uhanalaisia eliölajeja
- Asemakaavan alueelta tulee hulevedet ohjata muualle kuin VT5:n hulevesi- ja kuivatusjärjestelmiin. On hyvä, jos hulevesiä voidaan käsitellä kosteikoissa.
- Tehdessä asemakaavasuunnittelua on tarkennettava, miten logistiikkakeskuksen toiminnot on tarkoitus sijoittaa ja millaisia toimintoja alueelle sijoittuu. Miten alueen sisäinen liikenne järjestetään, ja kuinka se liittyy olemassa olevaan liikenneverkkoon?
- Jos asemakaava laaditaan pelkästään Kylmäpuron kiinteistölle, se nostaa myös läheisten kiinteistöjen maan arvoa. Kunnan olisi hyvä pyrkiä maakauppoihin nyt ennen asemakaavoitusta. Vaihtoehtoisesti voidaan toimia maankäyttösopimuksilla.
- Maakuntakaava ohjaa Vehmaalla vähittäiskaupan VT5:n itäpuoleiselle alueelle (jossa on jo asemakaava)
- Kylmäpuron osalta tulee perustella, miksi TP-reservialueen käyttöönotto on nyt ajankohtaista
- Juva-Mikkeli logistiikkakeskuksen selvitys tulee lisätä asemakaavan taustaselvityksiin.

1.2 Kaavan vaikutusten arviointi ja selvitykset

Kaavoituksessa tehtävää vaikutusten arviointia ja niiden perustana olevia selvityksiä ohjeistetaan maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:ssä. Lisäksi vaikutusten arvioinnissa on huomioitava kulloinkin voimassa olevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.

MRL 9 §, Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä 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.

MRA 1§, 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;
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

Uudistetut alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018. Valtioneuvoston päätöksessä valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista todetaan mm. seuraavaa:

"Maailmassa ja suomalaisessa yhteiskunnassa tapahtuva kehitys edellyttää uusia toimia kaikilla yhteiskunnan osa-alueilla. Varsinkin ilmastomuutos, kaupungistuminen ja väestön muutokset, elinkeinojen uusiutuminen ja digitalisaatio sekä luonnon monimuotoisuuden heikkeneminen ovat kehityssuuntia, joilla on pitkäaikaisia vaikutuksia Suomen menestymisen mahdollisuuksiin. Ne haastavat alueidenkäytön ja sen suunnittelun uudenlaiseen ajatteluun ja ratkaisuihin. Alueidenkäytön suunnittelulla vaikutetaan suoraan asumiseen, elinkeinoelämän ja vapaa-ajan toimintojen sijoittumiseen sekä niitä yhdistäviin verkostoihin. Kestävällä alueidenkäytön suunnittelulla edistetään yhteiskunnan toimivuutta, rakennetun ympäristön laatua ja ihmisten arjen sujuvuutta. Nyt tehtävät alueidenkäyttöä koskevat ratkaisut vaikuttavat pitkälle tulevaisuuteen."

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

TÄSSÄ ASEMAKAAVATYÖSSÄ ERITYISESTI ARVIOITAVIA VAIKUTUKSIA OVAT:

- Liikenne
- Elinkeinoelämän edellytykset ja toimintaympäristö
- Yhdyskunta- ja energiatalous
- Edellä mainittujen maankäyttötarpeiden yhteensovittaminen lähialueen asutukseen

TÄSSÄ ASEMAKAAVATYÖSSÄ KÄYTETTÄVÄT SELVITYKSET JA MUUT TAUSTA-AINEISTOT:

Juva, Keskustan osayleiskaava 2035, Kaavaselostus 17.3.2015, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy

Juva, Keskustan osayleiskaava 2035, Kulttuuriympäristöselvitys P15273, 16.5.2012 (täyd. 17.9.2021), FCG

Juva, Keskustan osayleiskaava 2035, Luonto- ja maisemaselvitys, 18.10.2011, FCG

VT5 tiesuunnitelmat, <https://vayla.fi/vt-5-mikkeli-juva/kartat-ja-kuvat>

Juvan ilmasto-ohjelma 2022–2035. Luonnos. Versio 1.10.2022. (erityisesti kappale 7. Kestävä maankäyttö)
Ilmakuvat alueelta (kesäkuussa 2020)

Maaperätutkimukset 10.9.2020, Maanmittaus Puttonen Oy.

Aloitustilaisuuden viranomaisneuvottelu 1.6.2021. Muistio. Järvi-Saimaan Palvelut Oy.

Kylmäpuron naapurimaanomistajien kuulemiset elo-syyskuussa 2021. Juvan kunta & JSP. 13.10.2021.

Kylmäpuron asemakaavan vaihtoehtoisia maankäyttösuunnitelmia ja niiden vaikutusten arviointia. 13.10.2021.

Järvi-Saimaan Palvelut Oy.

Juvan Vehmaan alueen asemakaavoitukseen liittyvä luontoselvitys 31.10.2021. Luontoselvitys Kotkansiipi.

Juvan ja Mikkelin logistiikkakeskusten selvityshanke (hankekoodi A76368). Loppuraportti. Juvan kunta. 24.2.2022.(ei julkinen)

Kylmäpuron asemakaava. Liikenneselvitys (sis. toimivuustarkastelut). Sitowise. 19.4.2022.

1.3 Osallisuus ja vaikutusmahdollisuudet kaavan valmisteluun

Henkilöitä ja yhteisöjä, jotka voivat osallistua kaavaprosessiin, kutsutaan osallisiksi. Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, kuten:

- Suunnittelualueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat, osakaskunnat ja asukkaat
- Suunnittelualueella olevien virkistysalueiden käyttäjät
- Juvan kunnan hallintokunnat ja luottamuselimet
- Järvi-Suomen Energia Oy
- Etelä-Savon ELY-keskus
- Pohjois-Savon ELY-keskus
- Väylävirasto



- Etelä-Savon maakuntaliitto
- Suur-Savon Sähkö Oy

Juvan kunta ja Logistiikkakeskushanke järjestivät elo-syyskuussa Kylmäpuron lähialueen maanomistajille tapaamisia, joissa heille esiteltiin alustavia suunnitelmia alueen asemakaavoittamisesta sekä logistiikkakeskushankkeen tavoitteista. Naapurien kuulemisista on laadittu muistiot, joiden kooste on tämän Osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitteenä 2.

Osalliset voivat esittää mielipiteitä ja toivomuksia kaavoittajalle koko kaavoitusprosessin ajan. Kaavoittajaan voi olla yhteydessä sähköpostitse tai puhelimalla. Kunnan puolesta kaavan valmisteluun liittyviin asioihin vastaa kunnan tekninen johtaja.

Lisäksi kaavan valmisteluaineistoa asetetaan julkisesti nähtäville osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, luonnosvaiheessa sekä ehdotusvaiheessa, jolloin osallisille on varattu erityinen mahdollisuus kommentoida kaavaa. **Kirjalliset mielipiteet tulee osoittaa** Juvan kunnalle

- sähköpostitse osoitteeseen juva.kunta@juva.fi
- tai kirjepostina osoitteeseen Juvan kunta, Juvantie 13, 51900 Juva.

1.4 Yhteystiedot

Kaavan laatija

Järvi-Saimaan Palvelut Oy / Rakennuttaminen ja maankäyttö, Kauppatie 1, 58700 Sulkava
Kaavoitusinsinööri Henna Arkko, p. 044 417 5242 (luonnosvaihe)
Arkkitehti Kimmo Hartikainen, p. 040 5509447 Granlund Mikkeli Oy (ehdotusvaihe)

Juvan kunta

Juvantie 13, 51900 Juva, Tekninen toimiala
Tekninen johtaja Vesa Kankkunen, p. 0400 136 209, vesa.kankkunen@juva.fi



1.5 Kaavaprosessin vaiheet ja suunnittelut eteneminen

1. Kaavoitushankkeen Valmisteluvaihe 1/2: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (kevät - syksy 2021)
- Juvan kunta osti kiinteistön 178-439-1-22 "Kylmäpuro" 28.4.2021 allekirjoitetulle kauppakirjalla. - Kunnan tekninen johtaja pyysi kaavoittajaa aloittamaan asemakaavan laatimisen valmistelun - Kaavoittaja laatii 26.5.2021 päivätyn ALUSTAVAN Osallistumis- ja arviointisuunnitelman - Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 1.6.2021 ja siitä laadittiin muistio. - Kunta järjesti maanomistajien ja alueen yrittäjien kuulemisen 26.8.2021. Lisäksi Logistiikkakeskushankkeen projektipäällikkö järjesti yksittäisiä yrittäjätahoisten maanomistajien kuulemisia syyskuun 2021 aikana. Kuulemisista laadittiin muistiot. - Kaavoittaja laatii suunnittelualueelle vaihtoehtoisia maankäyttösuunnitelmia 30.8.2021 ja toimitti ne kuntaan tutustuttaviksi. - Juvan tekninen lautakunta päätti 27.10.2021 § 38 asemakaavan laatimisen vireille tulosta sekä Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta. Nähtävillä olo toteutui ajalla 11.11.-10.12.2021 ja siitä tiedotettiin Juvan kunnan internet-sivuilla, ilmoitustaululla sekä Juvan lehdessä. Nähtävillä olosta tiedotettiin kaavoitettavan alueen maanomistajia kirjeitse. Aineisto on nähtävillä Juvan kunnan internet-sivuilla https://www.juva.fi/kaavoitus-ja-tontit ja kaavoitusosastolla (Juvantie 13, kerros III). - Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin tarvittavat lausunnot viranomaisilta. - Osallisilla oli mahdollisuus jättää kirjallinen mielipide osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. - Kaavoittaja kokosi OAS:sta saadun palautteen ja laatii vastineet. Ne hyväksyttiin teknisessä lautakunnassa 16.2.2022 § 9. - Yksityisten maanomistajien on mahdollista osallistua asemakaavan laatimiseen tekemällä kunnan kanssa kaavoituksen käynnistämissopimuksia.
2. Kaavoitushankkeen Valmisteluvaihe 2/2: Kaavaluonnos (talvi - kesä 2022)
- Kaavoittaja valmisteli osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadun palautteen ja täsmentyvien kaavanlaatimisen tavoitteiden perusteella kaava-aineistoja, jotka käsiteltiin kunnan päätöksenteossa (tekla 18.5.2022 § 26, sekä kuhall 6.6.2022 § 127. Kaavaluonnoksen ratkaisua tarkennettiin, ja kaavoittaja laati 14.6.2022 päivätyn kaavaluonnoksen (kaavakartta, määräykset ja kaavaselostus). - Kaavaluonnos asetetaan julkisesti nähtäville kesän 2022 aikana. Nähtävillä olosta tiedotetaan Juvan kunnan internet-sivuilla, ilmoitustaululla sekä Juvan lehdessä. Nähtävillä olosta tiedotetaan kaavoitettavan alueen maanomistajia kirjeitse. Aineisto on nähtävillä Juvan kunnan internet-sivuilla https://www.juva.fi/kaavoitus-ja-tontit ja kaavoitusosastolla (Juvantie 13, kerros III). - Kaavaluonnoksesta pyydettiin tarvittavat lausunnot viranomaisilta. - Osallisilla oli mahdollisuus jättää kirjallinen mielipide kaavaluonnoksesta. - Kaavoittaja laati vastineet kaavaluonnoksesta saatuihin lausuntoihin. - Kunta laati tarvittaessa maankäyttösopimuksia yksityisten maanomistajien kanssa.
3. Kaavoitushankkeen ehdotusvaihe (kevät 2023)
- Kaavaluonnoksen lausuntojen ja mielipiteiden perusteella työstetään kaavaehdotus - Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville. Nähtävillä olosta tiedotetaan kuten luonnosvaiheessa ja samoin on mahdollisuus antaa palautetta. Nähtävillä olosta tiedotetaan kaavoitettavan alueen ulkopaikkakuntalaisia maanomistajia kirjeitse. - Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaehdotuksesta.
4. Kaavan hyväksymisvaihe (kesäkuu 2023)
- Kaavoittaja kokoaa kaavaehdotuksesta tulleet lausunnot ja kirjoittaa vastineet. - Asemakaavan hyväksymisestä päättää Juvan kunnanvaltuusto. Hyväksymispäätöksestä tiedotetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 94 § mukaan. - Kunnanvaltuuston päätöksestä voi tarvittaessa valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen. Kunnallisvalitus on tehtävä 37 päivän kuluessa siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. - Oikeudesta valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä säädetään MRL 191 §:ssä. - Kaavan voimaantulo: Jos kaavan hyväksymispäätöksestä ei valiteta, siitä kuulutetaan valitusajan jälkeen Juvan lehdessä ja kaava tulee voimaan esitetyn aikataulun mukaan.

KAAVASELOSTUS

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 Suunnittelualan kaavat ja muu maankäytön ohjaus

Maakuntakaava

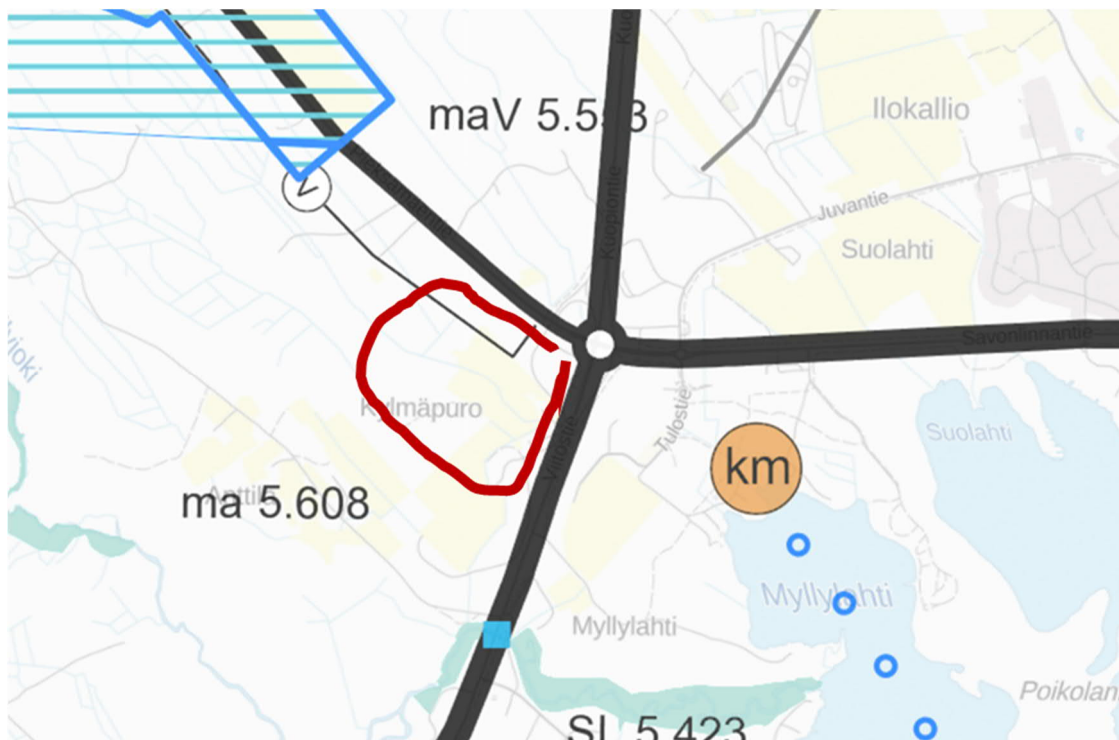
Etelä-Savossa on voimassa kolme maakuntakaavaa:

- 1) Ympäristöministeriön 4. lokakuuta 2010 vahvistama Etelä-Savon maakuntakaava. Se on laadittu koko Etelä-Savon alueelle ja siinä käsitellään kaikkia aluevaraustyypppejä.
- 2) Ympäristöministeriön 3. helmikuuta 2016 vahvistama tuulivoimaa käsittelevä Etelä-Savon 1. vaihemaakuntakaava.
- 3) Etelä-Savon maakuntavaltuuston 12.12.2016 hyväksymä Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakaava.

Etelä-Savon voimassa olevista maakuntakaavoista on tehty yhdistelmäjulkaisu Etelä-Savon maakuntakaavojen yhdistelmä 1.4.2017. Maakuntavaltuuston 26.11.2019 hyväksymässä toimintasuunnitelma 2019–2022 on vuoden 2020 loppupuolelle ohjelmoitu maakuntaaavoituksen käynnistäminen. Henkilövaihdosten ja koronavaikutusten vuoksi kaavoituksen käynnistäminen on siirtynyt ja maakuntakaavan laadintaa valmistellaan parhaillaan talvella 2022.

Maakuntakaavassa suunnittelualueelle kohdistuu tai siihen rajautuu seuraavat merkinnät:

- Verkosto v 5.394, Virtasalmi – Juva (sähkölinja)
- Verkosto st 5.150 Juva - Virtasalmi – Sihvolanmäki (seututie)
- Verkosto rt 4.150, Helsinki – Sodankylä (Valtatie 5)



Kuva: Ote Etelä-Savon maakuntakaavayhdistelmästä (2016). Asemakaavoitettava alue on osoitettu kartalle punaisella rajauksella.



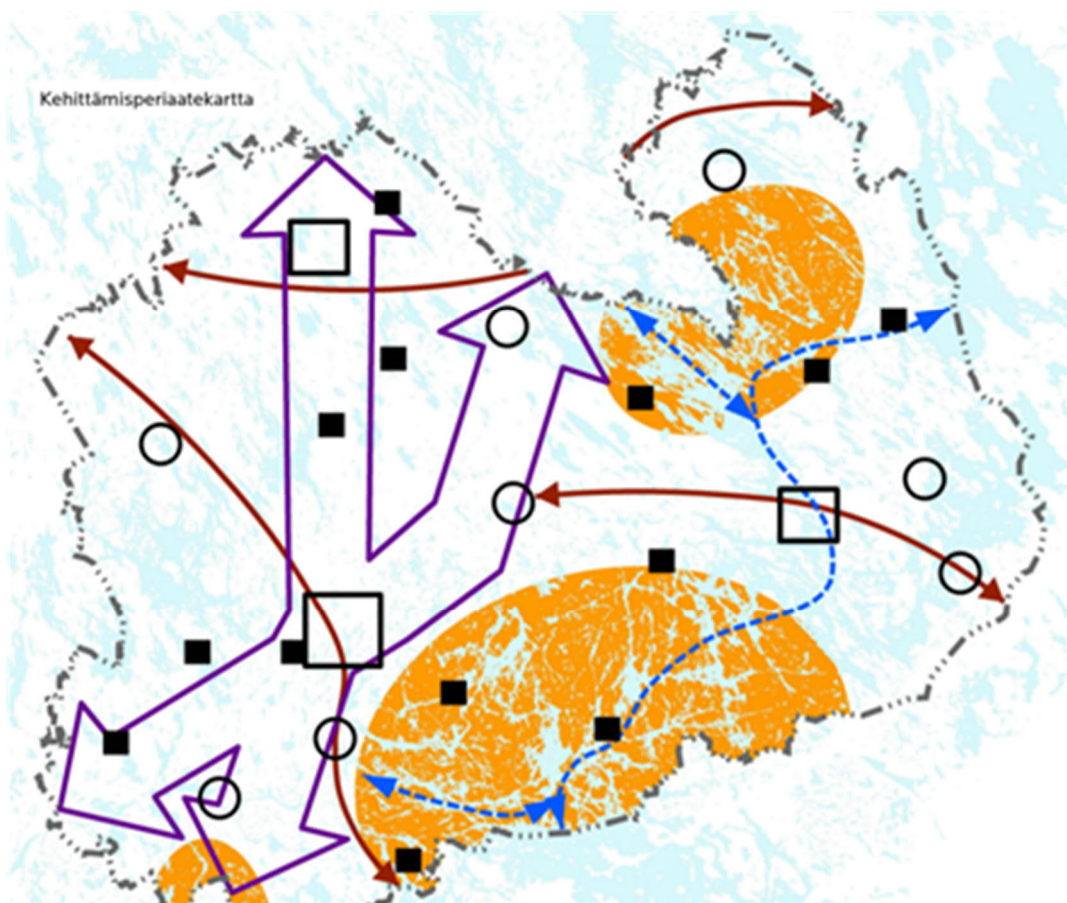
5-TIEN KEHITTÄMISVYÖHYKE

Merkinnällä osoitetaan yleiseurooppalaiseen TEN-tieverkostoon ja keskeiseen valtakunnalliseen tieverkkoon kuuluvan valtatie 5 kehittämisvyöhyke.

Kehittämissuositus

5-tien kehittämisvyöhykettä kehitetään kansainvälisenä liikennekäytävänä, jonka maankäytön suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen sujuvuuteen ja turvallisuuteen, liikenteen ja matkailun palveluihin sekä liikenneympäristön laatuun. Maankäytön suunnittelussa on otettava huomioon korkealuokkaisen maantie-, rautatie- ja lentoliikenteen sekä energia- ja tietoliikennejohtojen tilavaraukset ja rajoitukset ympäröivälle maankäytölle. Vyöhykkeellä tulee turvata sujuvan ja turvallisen liikenteen vaatimukset. Liikenneväylien kehittämisessä on otettava huomioon, että valtatie 5 kuuluu yleiseurooppalaiseen TEN-tieverkkoon ja on osa keskeisten valtakunnallisesti merkittävien ja korkealuokkaisten valtateiden verkkoa eli suunniteltua runkoverkkoa.

Nykyisten ja suunniteltujen liittymäalueiden kytkeytyminen aluerakenteeseen ja erilaisten maankäyttötarpeiden kuten teollisuuden, kaupallisten palveluiden, logistiikan tai asumisen hyödyntäminen tulee suunnitella osana maakuntakeskuksen, seutukeskusten ja kuntien kokonaisvaltaisia strategisia maankäytön suunnitelmia (yleiskaava).



Kuva: Etelä-Savon maakuntakaavan kehittämisperiaatekartta. Juva ja Juvan Vehmaa sijoittuu 5-tien kehittämisvyöhykkeelle.

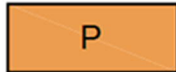
Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa **Keskustan osayleiskaava 2035**, joka on hyväksytty Juvan kunnanvaltuustossa 15.6.2015 § 29. Yleiskaavassa suunnittelualueelle kohdistuvat seuraavat merkinnät:



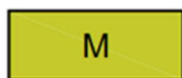
TYÖPAIKKA-ALUE.

Alue on tarkoitettu tilaa vaativaa, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta palvelu- ja työpaikka-toimintaa varten. Alue sisältää myös työpaikkatoiminnalle tarpeelliset palvelut, alueen sisäiset liikenneväylät, pysäköinti- ja virkistysalueet.



PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE.

Alueelle saa sijoittaa polttoaineen jakelupisteen.



MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.

Alue varataan pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Muuta kuin maa- ja metsätalouteen liittyvää rakentamista koskee Juvan rakennusjärjestyksen mukainen suunnittelutarveharkinta.



UUDET JA OLENNAISESTI MUUTTUVAT ALUEET.

Alueen toteuttaminen tapahtuu asemakaavan avulla. Asemakaavan laadinnassa tulee huomioida riittävien viheralueiden ja reittien muodostuminen. Asemakaavoi-tuksella tulee lisäksi varmistaa, että alueelle jää yhteiskäyttöisiä ranta-alueita virkis-tystä varten.

Yleiskaavassa esitetyt kulttuuriympäristö-, luonto- ja maisemakohteet tulee ottaa huomioon tarkemman suunnittelun lähtökohtana.

Erityisesti järvien rannassa olevilla alueilla tulee asemakaavaa laadittaessa ottaa huomioon vaikutukset maisemaan.

res

RESERVI ALUE.

Alue toteutetaan, mikäli ensisijaisia alueita ei saada käyttöön, tai nämä alueet täyttyvät ennen tavoite vuotta.



ASEMAKAAVOITETTU ALUE.

st/pk

SEUTUTIE/PÄÄKATU.

yt/kk

YHDYSTIE/KOKOOJAKATU.



KEVYEN LIIKENTEEN REITTI.



MELUNTORJUNTATARVE.

Alueelle on annettu 55dB:n ylittävä meluennuste vuodelle 2030. Melualueelle ei tule sijoittaa uusia melulle herkkiä toimintoja.

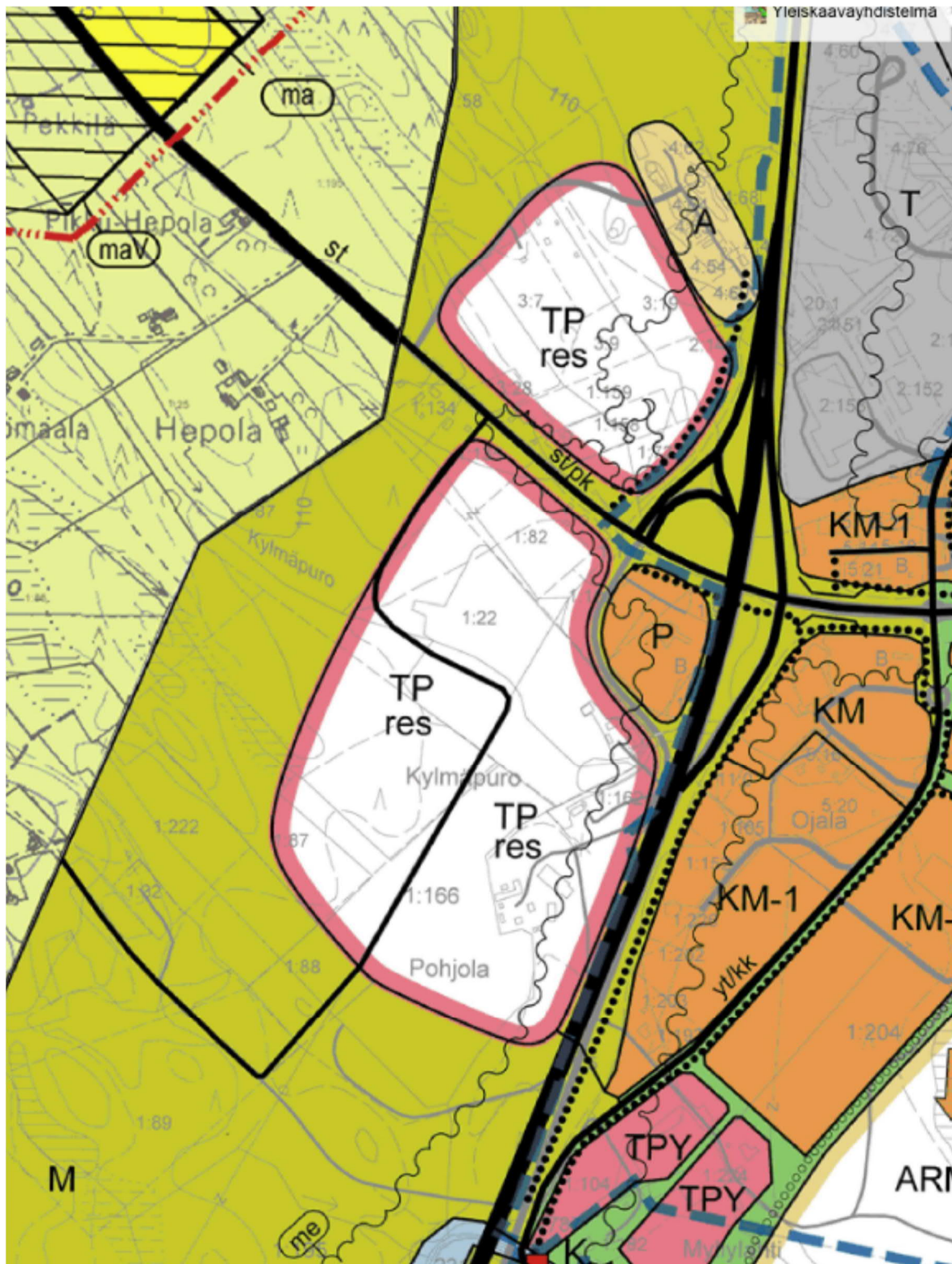
Yleiset määräykset:

Asumisen, palvelujen, työpaikkojen, liikenteen, yhdyskuntateknisen huollon sekä viheralueiden ja -yhteyksien tarkempi sijoittuminen on selvitettävä yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Kaupan mitoitusta varten laaditaan selvitys laadittaessa alueelle kauppaa ohjaavaa uutta ase-makaavaa.

Ennen asemakaavoitusta voidaan sallia alueen ominaispiirteisiin soveltuva olemassa olevien ra-kennuspaikkojen kehittäminen, joka ei haittaa myöhempää kaavoitusta. Ranta-alueita koskee MRL 72 § mukainen suunnittelutarve.

Yleiskaavassa esitetyt kulttuuriympäristö-, luonto ja maisemakohteet tulee ottaa huomioon tar-kemman suunnittelun lähtökohtana.

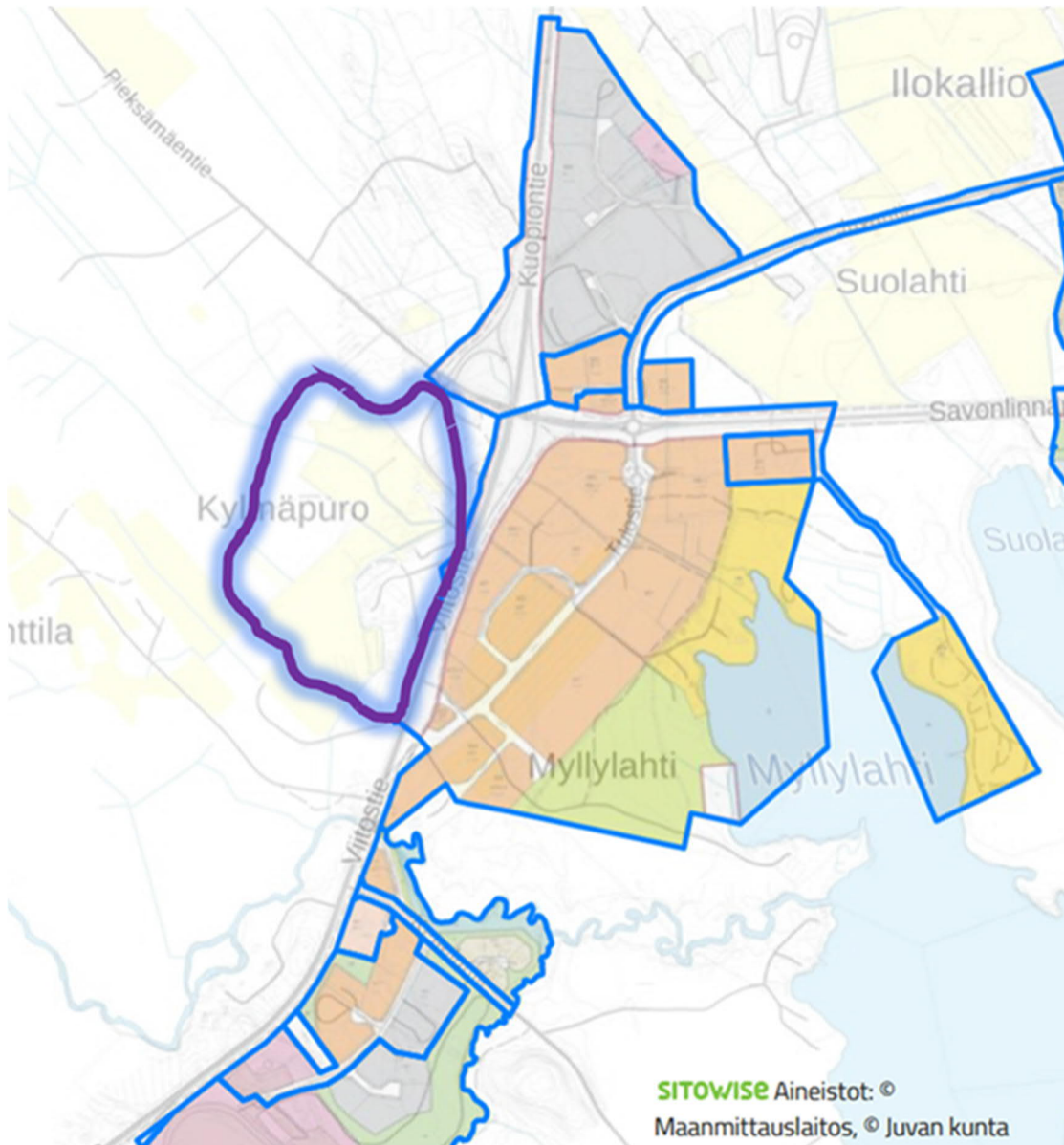
Melualueelle ei tule sijoittaa melulle herkkiä toimintoja.



Kuva: Ote Keskustan osayleiskaava 2035

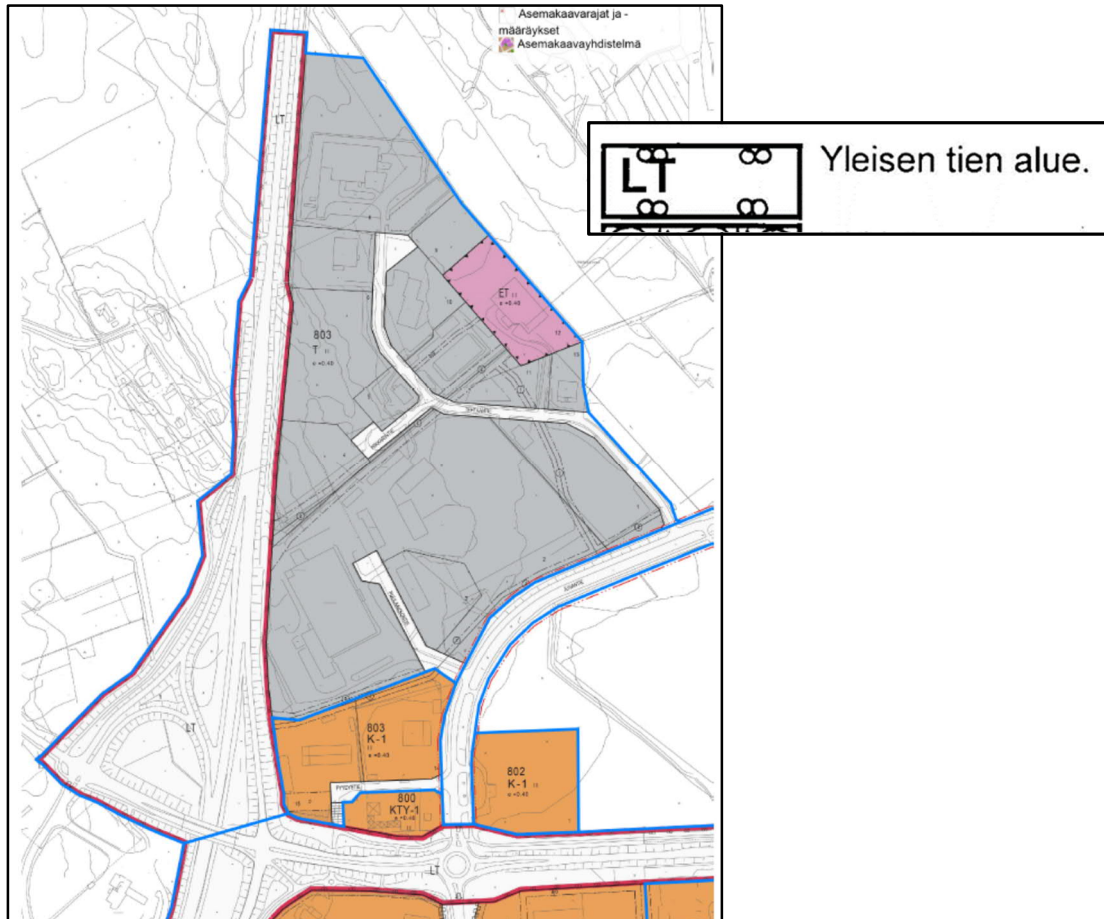
Asemakaavat

Suunnittelualueella ei ole voimassa asemakaavaa. Alla ote Juvan taajaman ajantasa-asemakaavasta, jossa sinisillä rajauksilla näkyvissä eri asemakaavojen vahvistusalueiden rajat.



Kuva: Alustava suunnittelualue on osoitettu kuvaan violetilla rajauksella likimääräisesti. Laadittavan asemakaavan aluerajausta tarkennetaan kaavatyön valmisteluvaiheessa.

Hieman suunnittelualuetta sivuaa Vehmaan asemakaava ja asemakaavan muutos, joka on hyväksytty 27.9.2001.



Kuva: Ote Vehmaan asemakaava ja asemakaavamuutos

RAKENNUSJÄRJESTYS

Juvalle on rakennusjärjestyksenä JJR kuntien yhteinen rakennusjärjestys. JJR kuntiin Juvan lisäksi kuuluvat Joroinen ja Rantasalmi. Juvan kunnanvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 15.3.2010 § 6.

POHJAKARTTA

Asemakaavan valmisteluvaiheessa käytetty pohjakartta oli koottu kunnan Maanmittauslaitokselta tilaamista maastokartta-aineistoista, pohjatutkimusten yhteydessä syksyllä 2020 on tuotetusta korkeuskäyräaineistosta sekä kunnalla käytössä olevasta, asemakaavoituksessa käytetystä pohjakartta-aineistosta. Kaikki aineistot ovat koordinaattijärjestelmässä GK28.

Asemakaavoitettavalle alueelle valmistui **uusi pohjakartta 9.5.2022**, Maanmittauspalvelu Puttonen Oy. Kartta on laadittu mittausluokkaan 2., koordinaattijärjestelmä on GK28 ja korkeusjärjestelmä N2000. Pohjakartan hyväksyy Pieksämäen kunnan maanmittausinsinööri, koska Juvan kunnassa ei ole virkasuhteessa MRL 54 b §:n tarkoittamaa kaavoitusmittauksen valvojaa.

2.2 Selvitys suunnittelualan oloista

2.2.1 Luonnonympäristö

Juvan Vehmaan alueen asemakaavoitukseen liittyvän luontoselvityksen on tehnyt Luontoselvitys Kotkansiipi. Kylmäpuron alueelle tehtiin maastokäynti 27.8.2021, luontoselvityksen raportti on päivätty 31.10.2021.

Luontoselvitys kuvailee Kylmäpuron asemakaavan suunnittelualuetta seuraavasti:

"Kylmäpuron kaava-alueesta suuri osa on aktiiviviljelyssä olevaa viljapeltoa, jonka läpi virtaavan ojan reunoilta oli kasvillisuus niitetty elokuussa 2021 lähes kokonaan. Valtatien ja peltojen välissä on kolme omakotitaloa piharakennuksineen, joista yksi oli autioitunut, sekä varttunutta ja harvennettua kuusivaltaista metsää mustikkatyypin kankaalla. Peltojen luoteispuolella on koivu- ja kuusivaltainen taimikkoa ja uusi huomattavan laaja siemenpuuasentoon hakattu aukko. Taimikossa virtaa hiekkapohjainen oja."

Luontoselvityksen päätelmät maankäytönsuunnitteluun:

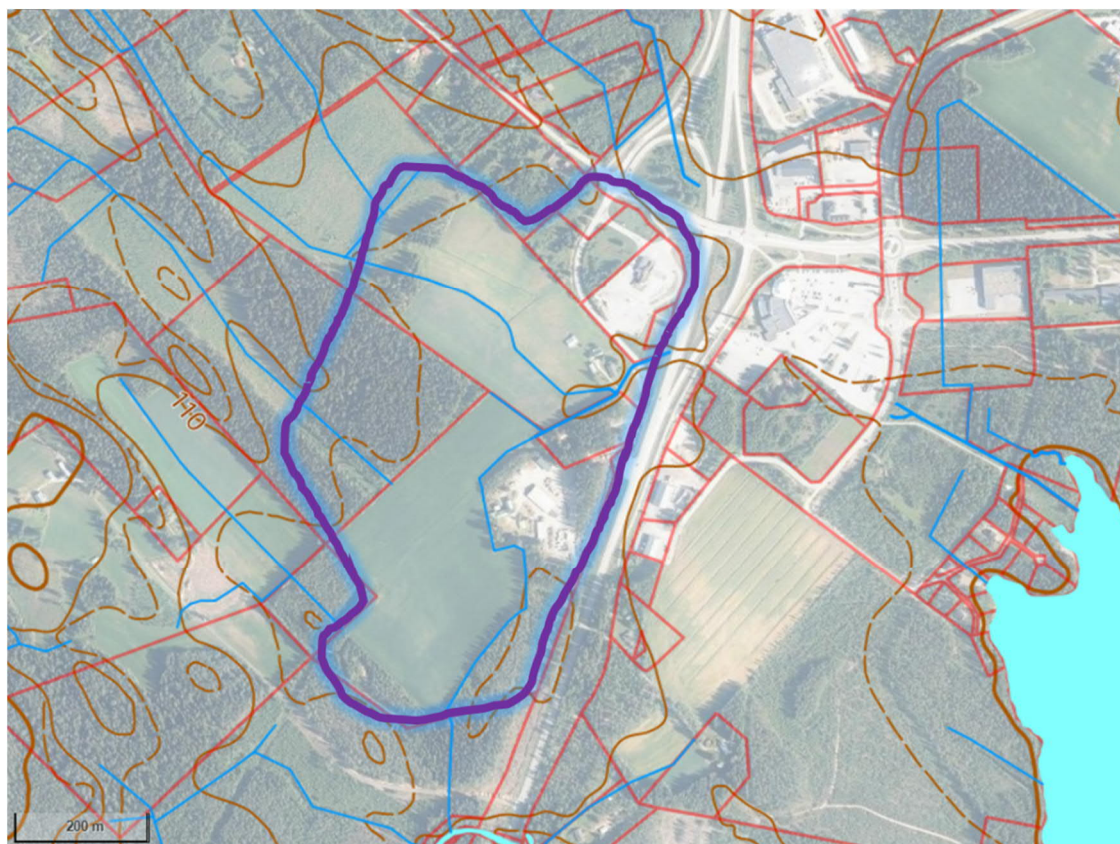
"Alueella ei havaittu sellaisia merkittäviä luontoarvoja, joilla olisi rajoittavaa vaikutusta maankäyttöön. Haitallinen vieraslaji, jättipalsami (Impatiens glandulifera), tulisi hävittää ojista."



Kuva 1. Kylmäpuron alueesta suurin osa on viljapeltoa, jonka läpi virtaa oja. Juva 27.8.2021 © Petri Parkko



Kuva. Haitallinen vieraslaji Jättipalsami tulisi hävittää Kylmäpuron asemakaava-alueen ojista.



Kuva: Kylmäpuron asemakaavan suunnittelualue kuvattu violetilla rajauksella ilmakuvan päälle. Kartassa näkyy myös korkeuskäyrät, ojat sekä kiinteistörajat. (www.paikkatietoikkuna.fi , 3.5.2022)

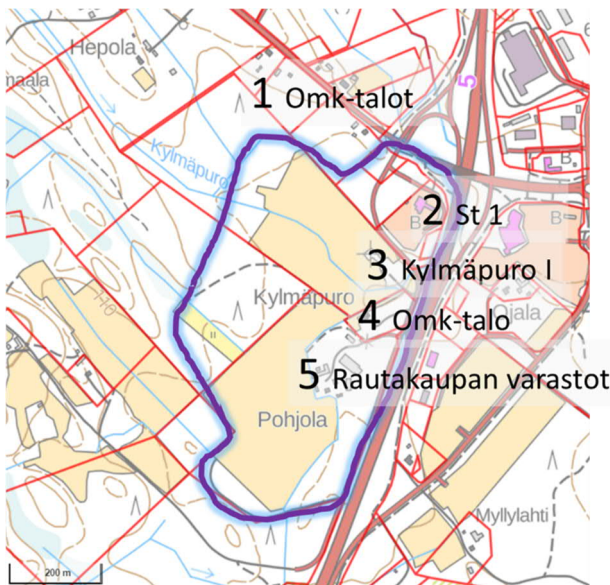


Kuva: Näkymä Kylmäpuron tilan pihapiiristä itään avautuville pelloille, sekä viereisen Kylmäpuro II-tilan metsäalueelle, jossa koivu- ja kuusivaltainen taimikko, sekä siemenpuuasentoon hakattu aukko (kuva: Arkko. 25.5.2021)

2.2.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on siis pääosin maa- ja metsätalousvaltaista aluetta rajautuen valtatie 5:een sekä Pieksämäentiehen. Alueella olevat rakennukset sijoittuvat näiden kahden maantien varsille:

1. Pieksämäentien laidassa on kolme omakotitaloa pihapiireineen
2. St1-kylmäsema, jonka pihapiirissä on tyhjiillään oleva entinen huoltoasemarakennus
3. Kiinteistön Kylmäpuro I tyhjiillään oleva tilakeskus rakennuksineen, jotka odottavat purkamista
4. Asuinkäytössä oleva omakotitalo
5. Kiinteistön Pohjola vanha tilakeskus, sekä Vihosen rautakaupan varistorakennuksia



Kuva: Kylmäpuron asemakaavan suunnittelualue kuvattu violetilla rajauksella. Kartalle kaavoittaja on osoitettu suunnittelualueen rakennetun ympäristön kohteista rakennusryhmät ja pihapiirit. (Kartan lähde: www.paikkatietoikkuna.fi, 3.5.2022)

1. Pieksämäentien kolme omakotitaloa pihapiireineen (kuva: Arkko, 25.5.2021.)



2. St1-kylmäasema, jonka pihapiirissä on tyhjiillään oleva entinen huoltoasemarakennus. Kuvan vasemmassa reunassa näkyy kiinteistön Kylmäpuro I tilakeskuksen rakennukset.
(kuva: Arkko, 25.5.2021.)



3. Kiinteistön Kylmäpuro I tyhjiillään oleva tilakeskus rakennuksineen, jotka on purettu huhtikuussa 2022 (kuva: Arkko, 25.5.2021). Alemmassa kuvassa rakennukset on jo purettu (kuva: Suhonen, 8.6.2022).





Kuvat: Ylimmässä kuvassa kiinteistöllä 178-439-1-162 sijaitseva, asuinkäytössä oleva rakennus pihapiireineen.

Alemmissa kuvissa näkymiä kiinteistöllä 178-439-1-166 sijaitsevista rakennuksista ja varastoalueesta. Varastoaluetta on rajattu rinnakkaistiestä maapenkalla. (kuvat: Suhonen. 8.6.2022)



2.2.3 Liikenneympäristö

Suunnittelualue rajautuu idässä valtatie 5:een ja pohjoisessa Pieksämäentiehen (mt 459). Suunnittelualueen poikki kulkee Kylmäpuron yksityistie (Y2003-25697), jolta on liittymä Pieksämäentielle. Kylmäpurontietä käyttää myös suunnittelualueen eteläpuolella olevan Myllyjoentien liikenne. Alla kesäkuulta 2020 oleviin ilmakuviin on osoitettu suunnittelualueen liikenne- ja rakennetun ympäristön kohteita.



Kuva: Näkymä Kylmäpurontielle Pieksämäentien liittymästä lähdettäessä. Kuvassa näkyy valtatie 5:n kunnostustöiden aikainen, tilapäinen linja-autopysäkki (kuva: Arkko. 25.5.2021)



Kuvat: Ylimmässä kuvassa Kylmäpurontieltä (nyk. yksityistie) puomillisella liittymällä oleva erikoiskuljetuksenreitti valtatie 5:lle. Puomin jälkeen yksityistie jatkuu valtatie 5:n rinnalla kääntyen myöhemmin länteen Kylmäpuron asemakaava-alueen eteläpuolella. Alemmissa kuvissa näkymiä rinnakkaistieltä etelä-pohjoissuunteisesti, eli Mikkelistä päin tultaessa. Rinnakkaistien varteen on istutettu koivuvivistö. Vihosen varastoaluetta on rajattu rinnakkaistiestä maapenkalla. (kuvat: Suhonen. 8.6.2022)



Kylmäpuron asemakaavaa varten Juvan kunta teetti **Liikenneselvityksen**, joka on kaavaluonnosaineiston liitteenä 2. Kylmäpuron asemakaava. Liikenneselvitys (sis. toimivuus -tarkastelut). Sitowise. 19.4.2022. Liikenneselvityksessä on kuvattu Kylmäpuron asemakaavan suunnittelualueen olemassa olevaa liikenneympäristöä, laadittu kaksi vaihtoehtoista ratkaisua asemakaava-alueen liittymisestä Pieksämäentiehen, sekä arvioitu liikenteellisiä vaikutuksia, liikenneturvallisuutta, melu- ja pölyvaikutuksia, sekä tehty vertailukustannusarviot vaihtoehtoisille liittymäratkaisuille. Liikenneselvityksessä tutkittiin **vaihtoehtoisina liittymäratkaisuina** asemakaavoitettavan alueen kytkemiseksi maantieverkkoon nykytilannetta sekä kahta uutta vaihtoehtoa:

- Ve 0: Nykytilanne
- Ve 1: Nykyinen nelihaaraliittymä muutetaan ohjeiden mukaisesti kiertoliittymäksi.
- Ve 2: Kaavoitettavan alueen liittymä siirretään noin 200 m länteen yleiskaavan mukaiselle paikalle ja tehdään liittymissä tarvittavat kaistajärjestelyt.



Toimivuustarkastelujen perusteella alueen nykyinen liikenneverkko pystyy välittämään ongelmitta ennustevuoden 2050 liikenteen huomioiden liikenteen yleisen kasvun sekä uuden maankäytön tuottaman liikenteen. Nykyisen liikenneverkon kääntymiskaistojen pituudet ovat riittäviä myös herkkyystarkasteluskenaarioissa. Kaavoitettavan alueen saavutettavuudessa ajoneuvoliikenteellä on vaihtoehtojen välillä eroja. Vaihtoehdoissa 0 (nykyinen tilanne) ja 1 (kiertoliittymä) alueen liittymä on ramppiliittymän vastapäätä ja saavutettavuus valtateiden suunnista on niin hyvä kuin on mahdollista olla. Vaihtoehdossa 2 (porrastus) liittymän siirrosta aiheutuu kiertohaittaa. Liikenneturvallisuudeltaan huonoin on vaihtoehto 0. Nelihaaraliittymä on aina liikenneturvallisuusriski ja riskiä suurentaa se, että rampin vastapäinen liittymä ei ohjeiden ja erityisesti käytäntöjen mukaisesti ole normaali ratkaisu.

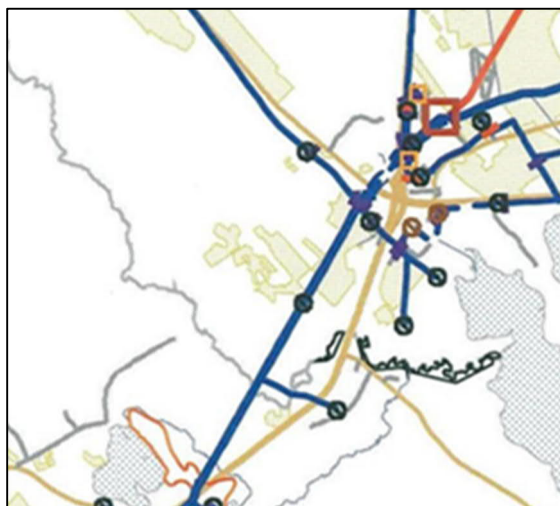
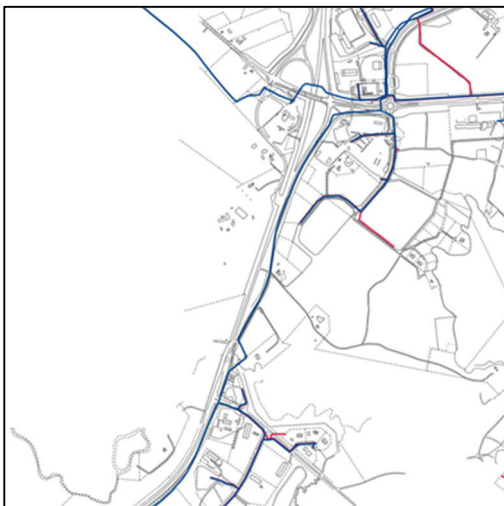
Liikenneselvitys esittää johtopäätöksiä ja jatkotoimenpiteiksi:

- Liittymien toimivuuden suhteen kaikki vaihtoehdot ovat hyviä.
- Asemakaavoitettavan alueen saavutettavuuden kannalta parhaita ovat vaihtoehdot 0 ja 1.
- Liikenneturvallisuuden kannalta parhaita ovat vaihtoehdot 1 ja 2.
- Melun ja pölyn kannalta parhaita ovat vaihtoehdot 0 ja 1, mutta ero vaihtoehtoon 2 on pieni.
- Vertailukustannusarvioltaan edullisin on vaihtoehto 0 ja kallein vaihtoehto 1.
- Vaihtoehdon 0 edistäminen saattaa ohjeiden ja käytäntöjen vastaisena ratkaisuna olla haastavaa.
- Mikäli vaihtoehtoa 0 harkitaan ensimmäisen vaiheen ratkaisuna, tulee selvittää menetelmä, jolla voidaan varmistaa, että lopullinen ratkaisu tulee rakennetuksi liikennetilanteen sitä edellyttäessä.
- Mikäli tarkasteltavaan liittymään kytkeytyy tulevaisuudessa muutakin kuin nyt asemakaavoitettavaa maankäyttöä, on vaihtoehdoissa 1 ja 2 vielä runsaasti liittymäkapasiteettia jäljellä.
- Ennen toteutusta tulee laatia yksityiskohtaiset tie- ja katusuunnitelmat.

Asemakaavoitettavan alueen kytkemiseksi maantieverkkoon **Juvan kunta valitsi kaavaluonnoksen ratkaisuksi vaihtoehdon ve 0, eli nykytilanteen**. Valinnan perusteena on ensisijaisesti kustannus, sekä arviot liittymän toimivuudesta myös lisääntyvän liikenteen tilanteessa.

2.2.4 Tekninen huolto ja maaperän rakennettavuus

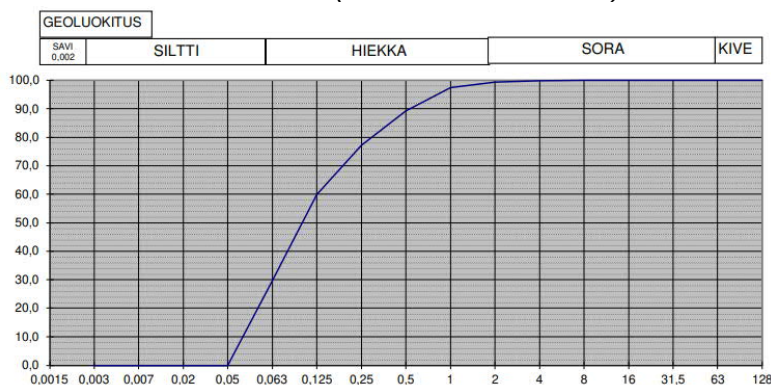
Suunnittelualue kuuluu pieneltä osin kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon. Järvi-Suomen Energia Oy:llä on suunnittelualueella sähköjakeluverkkoa. Yhtiö on ilmoittanut lausunnossaan 17.11.2021, että Pieksämäentien varressa on käynnistynyt sähköverkon saneeraussuunnittelu. Järvi-Suomen Energia on pyytänyt osoittamaan asemakaavassa aluevaraukset / rakennusalat muuntamoille suunnittelualueen pohjois- ja eteläpäihin.



Kuvat: Vasemmalla ote Juvan taajaman vesi- ja viemäriverkostosta, oikealla kuva sähköverkosta.



Kuva: Näkymä Kylmäpurontien varressa, kiinteistöllä 178-439-1-107 "Voimala", sijaitsevasta kunnallisteknisestä kaivosta (kuva: Arkko. 25.5.2021).



Kuva: Kiinteistölle 178-439-1-22 "Kylmäpuro I" on tehty maaperätutkimus 10.9.2020 (Maanmittaus Puttonen). Kiinteistön alueelle tehtiin 9 kairapistettä noin 1,0–1,4 metrin syvyyteen. Maaperä todettiin routivaksi hiekaksi (Hr).

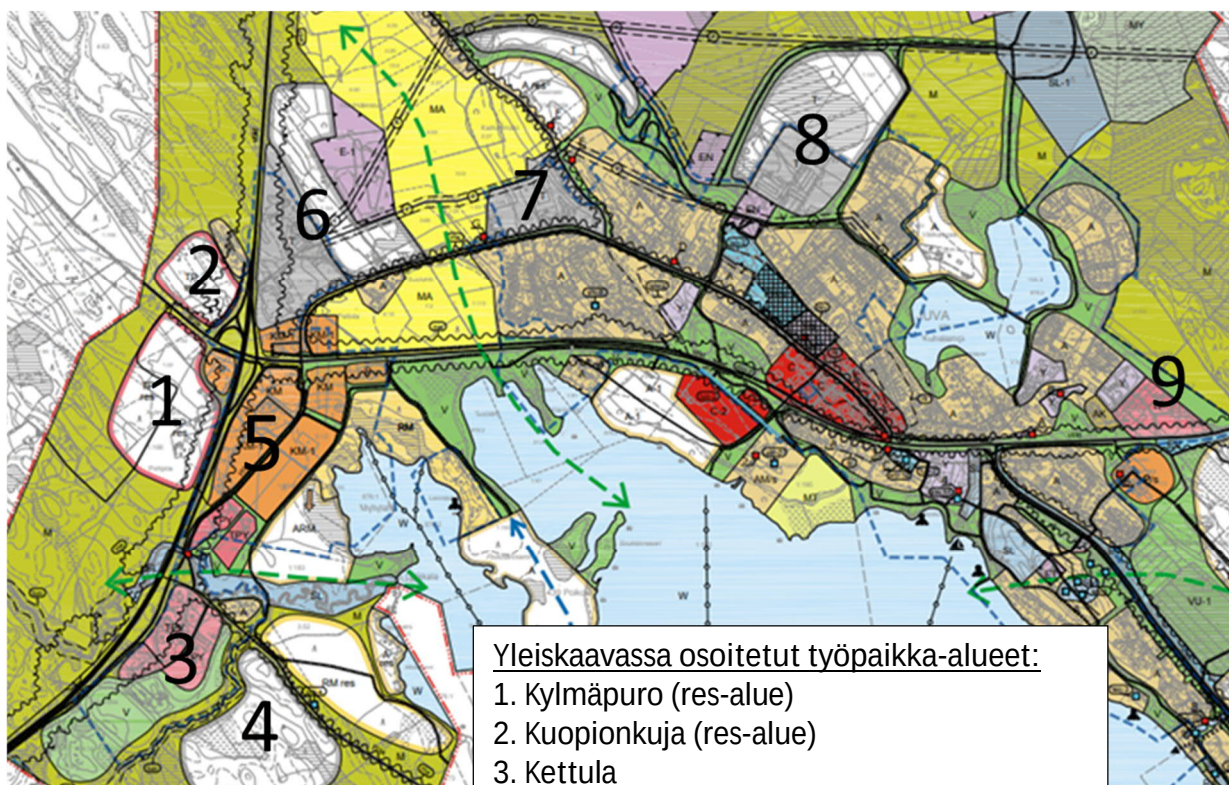
2.2.5 Kylmäpuron alueen kehittäminen työpaikka-alueena

Kylmäpuron asemakaavan Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävillä olon lausunnossaan 10.12.2021 Etelä-Savon ELY-keskus huomautti seuraavaa: "Koska asemakaavan suunnittelualue on osoitettu yleiskaavassa aluemerkinä TP-res, *Työpaikka-alueen reservialue*, on sen osalta yleiskaavasta poikkeaminen perusteltava." Tässä kappaleessa kuvaillaan työpaikka-alueiden maankäytönsuunnittelua Juvan taajamassa kokonaisuutena.

Juvan Keskustan osayleiskaavassa 2035 on osoitettu työpaikka-alueet kolmella eri aluevarausmerkinnällä.

TP	TYÖPAIKKA-ALUE. Alue on tarkoitettu tilaa vaativaa, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta palvelu- ja työpaikka-toimintaa varten. Alue sisältää myös työpaikkatoiminnalle tarpeelliset palvelut, alueen sisäiset liikenneväylät, pysäköinti- ja virkistysalueet.
TPY	JULKISTEN JA KAUPALLISTEN PALVELUJEN TYÖPAIKKA-ALUE. Alue on tarkoitettu tilaa vaativaa palvelu- ja työpaikka-toimintaa varten. Alue sisältää myös työpaikkatoiminnalle tarpeelliset palvelut, alueen sisäiset liikenneväylät, pysäköinti- ja virkistysalueet. Alueelle saa sijoittaa polttoaineen jakelupisteen.
T	TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE.

Työpaikka- ja teollisuusalueet sijoittuvat nykyisen asemakaava-alueen reunoille teollisuusalueet pääasiassa kaava-alueen pohjoispuolelle ja työpaikka-alueet Kettulan alueelle ja Partalan pohjoispuolelle. Uudet teollisuuden laajentumisalueet sijoittuvat nykyisten alueiden yhteyteen.



Yleiskaavassa osoitetut työpaikka-alueet:

1. Kylmäpuro (res-alue)
2. Kuopionkuja (res-alue)
3. Kettula
4. Repomäki (res-alue)
5. Vehmaa
6. Nikkarintie (sis. myös res-alueen)
7. Kummunmäki
8. Oikotie (sis. myös res-alueen)
9. Tirrola



Juvan Keskustan osayleiskaavassa 2035 osoitetut Työpaikka-aluevaraukset (TP) ovat pääsääntöisesti muuntuneet asemakaavoissa Liike- ja/tai toimitilarakennusten (K) sekä teollisuus- ja varastorakennusten (T) korttelialueiksi. Yleiskaavan TP-alueet ovat jo pääosin toteutuneet. Tonttivarantoa on muutamaksi vuodeksi, mutta TP-alueet sijaitsevat etäällä valtateiden pääsyteistä, saavutettavuuden kannalta sivummassa. Alueet ovat myös hyvin pienialaisia ja palvelevat enemmän paikallistasolla.

Kettula (3) ja Tirrola (9) eivät liikenteellisesti tai kooltaan sovellu logistiikkakeskuksen paikaksi. Vt5/Vt14 eritasoliittymässä sijaitseva Vehmaan Kylmäpuro on siten Juvalla ainutlaatuinen paikka sijoittaa sellaista yritystoimintaa, jossa saavutettavuus on merkityksellisessä osassa. Tässä tapauksessa saavutettavuudella tarkoitetaan lyhyttä etäisyyttä pääväyliin, sijainti valtakunnan pääväylien varrella, kuljetusreittien helppoutta. Tämän logistiikkatoiminnan osalta ei ole merkityksellistä näkyvyys pääväylille tai henkilöautoliikennevirran pysäyttäminen - toki muilla alueelle sijoittuvilla toimijoilla nämä asiat voivat olla hyvinkin tärkeitä, ja silloin puhutaan liike- ja toimitilarakentamisesta.

Alueen nimi	YK aluevaraus	AK aluevaraus	määräykset	AK vuodelta
1. Kylmäpuro	TP res			
2. Kuopinkuja	TP res			
3. Kettula	TPY	KTL-1	Liike- ja teollisuusrakennusten korttelialue. Kaksi asuinhuoneistoa kiinteistönhoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten.	v.1992 ja
		T-1	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Rakennuspaikan rakennetusta kerrosalasta saadaan enintään 10 % käyttää rakennuspaikan pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten. Alueella voidaan suorittaa poltto- ja voiteluaineiden jakelua.	v.1998
		TY	Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. Rakennuspaikan rakennetusta kerrosalasta saadaan enintään 10 % käyttää rakennuspaikan pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten. Alueelle voidaan rakentaa myös hevostalleja. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinhuoneiston kiinteistön hoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten.	
		LH-1	Huoltoasemarakennusten korttelialue. Liiketiloja ja sitä palvelevaa toimisto- ja varastotilaa	
4. Repomäki	T res			
5. Vehmaa	TPY	KTY-2	Toimitilarakennusten korttelialue. Yksi asunto sallittu.	v.2006
		KTY	Toimitilarakennusten korttelialue.	
	KM-1	KTY	Toimitilarakennusten korttelialue. Polttoaineen jakelu sallittu.	
	KM	KTY	Toimitilarakennusten korttelialue. Polttoaineen jakelu sallittu.	
		KM-1	Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Tonttia kohden saa kerrosalasta enintään 800 m ² käyttää elintarvikkeiden myymälätiloiksi. Alueella voidaan suorittaa polttoaineen jakelua. Alueelle saa rakentaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia.	
6. Nikkarintie	T	T	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.	v.2001 ja
		KTY-1	Liikerakennusten korttelialue. Polttoaineen jakelu sallittu.	
		K-1	Liike- ja toimitilarakennusten korttelialue. Polttoaineen jakelu sallittu. 100m ² sallittu elintarvikkeiden myymälätiloiksi.	
	T (AK suun.tarve)			2006
7. Kummunmäki	T	T	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.	v.2005
8. Oikotie	T	T	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.	v.2011
	T (AK suun.tarve)			
9. Tirrola	TP	TY	Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. 10 % sallittu myymälätiloiksi. Kaksi asuinhuoneistoa kiinteistönhoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten.	v.1990
		KTL	Liike- ja teollisuusrakennusten korttelialue. Kaksi asuinhuoneistoa kiinteistönhoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten.	

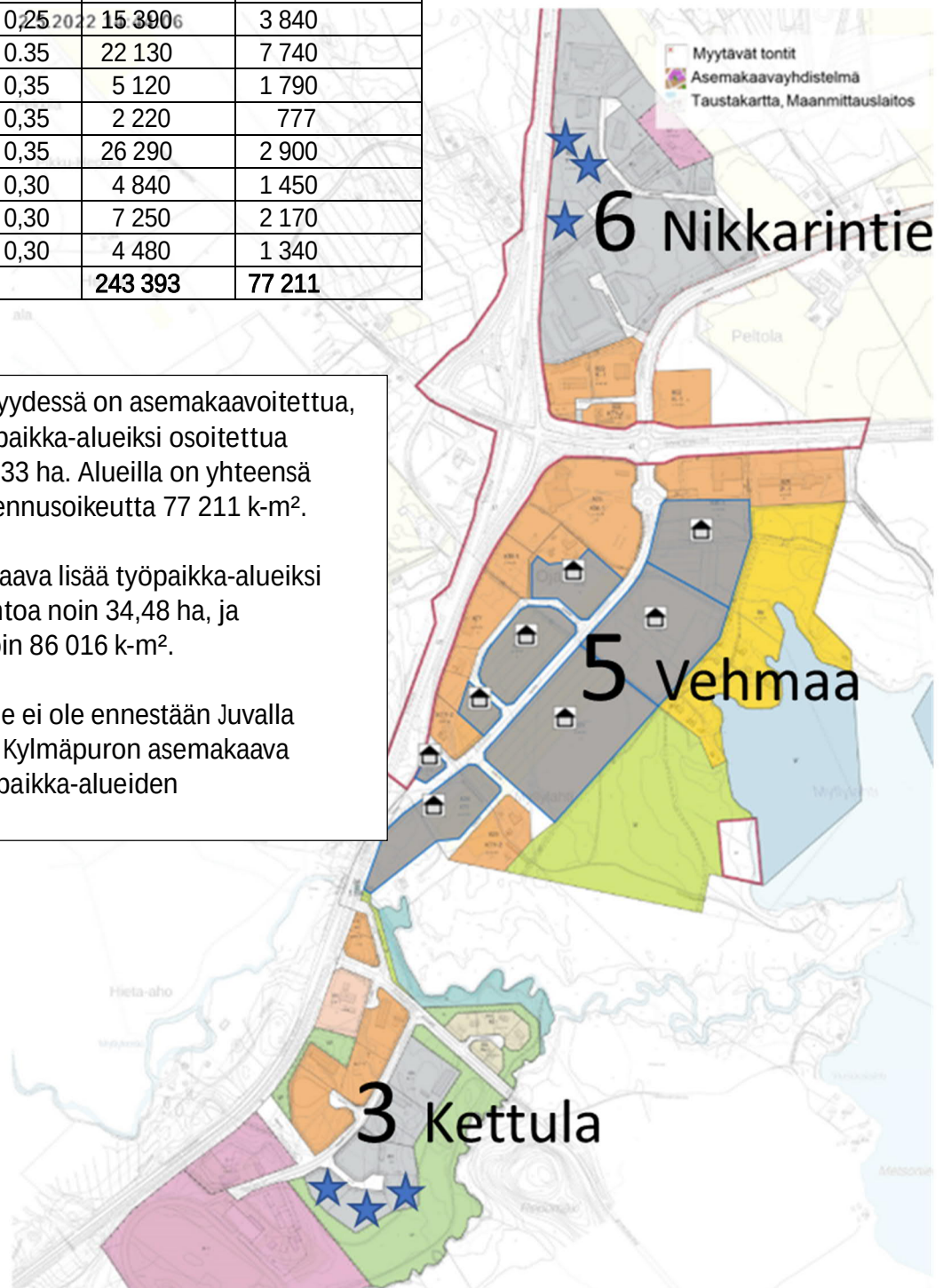
KETTULAN, VEHMAAN JA NIKKARINTIEN VAPAA LIIKETONTIT

Aluevaraus	kortteli	e-luku	pinta-ala m²	rak.oikeus k-m²
T	803	0,40	5 820	2 328
T	803	0,40	3 060	1 220
T	803	0,40	7 180	2 870
KM-1	821	0,35	32 533	11 386
KM-1	821	0,35	45 890	16 000
KTY	821	0,35	61 190	21 400
KTY	820	0,35	15 390	3 840
KTY	822	0,35	22 130	7 740
KTY-2	820	0,35	5 120	1 790
KTY	823	0,35	2 220	777
KTY	824	0,35	26 290	2 900
TY	905	0,30	4 840	1 450
TY	905	0,30	7 250	2 170
TY	905	0,30	4 480	1 340
YHT:			243 393	77 211

Juvalla, VT5:n läheisyydessä on asemakaavoitettua, rakentamatonta työpaikka-alueiksi osoitettua aluetta yhteensä 24,33 ha. Alueilla on yhteensä rakentamatonta rakennusoikeutta 77 211 k-m².

Kylmäpuron asemakaava lisää työpaikka-alueiksi osoitettua aluevarantoa noin 34,48 ha, ja rakennusoikeutta noin 86 016 k-m².

Logistiikkatoiminnalle ei ole ennestään Juvalla aluevarauksia, joten Kylmäpuron asemakaava täydentää Juvan työpaikka-alueiden käyttötarkoituksia.





JUVAN JA MIKKELIN LOGISTIikkakeskusten SELVITYSHANKE 1.8.2020 – 31.1.2022

Hankkeessa selvitettiin logistiikkakeskusten perustamiseen liittyviä vaatimuksia ja mahdollisuuksia, kuten toiminnan ja kannattavuuden edellytykset asiakkaiden, investoreiden sekä operaattorien näkökulmista. Tavoitteena oli antaa keskusten operoinnista kiinnostuneille tahoille tutkimustyön kautta vahva tietopaketti, jonka avulla he voivat aloittaa toimintansa mahdollisimman riskittömästi. Tietopakettiin kuuluu mm. logistiikkakeskusten ansaintalogiikan selvittäminen ja potentiaalisten rahoittajien kiinnostus sekä asiakkaiden eli logistiikkakeskusta käyttävien eri tahojen kartoitus. Hankkeella pyrittiin hankkimaan järkevää logistiikkakeskusten toimintaympäristöön liittyvää tietoa, josta on hyötyä koko Etelä-Savon maakunnan yrityselämälle.

Selvityshankkeen tuloksena löydettiin operaattori, joka on kiinnostunut perustamaan Juvalle logistiikkakeskuksen. Juvalle suunnitella oleva logistiikkakeskusten toiminta on keskittynyt pakkasvarastointiin sekä viileän tavarantoimintaan +0-+12 C astetta, terminaalitoimintaan. Selvityshankkeen myötä Juvan kunta hankki maa-alueen Viitostien välittömästä läheisyydestä ja teki operaattorin kanssa aiesopimuksen maa-alueelle toteutettavan logistiikkakeskusinvestoinnin valmistelusta. Asemakaavoitusprosessi koskien kyseistä maa-aluetta aloitettiin selvityshankkeen aikana.

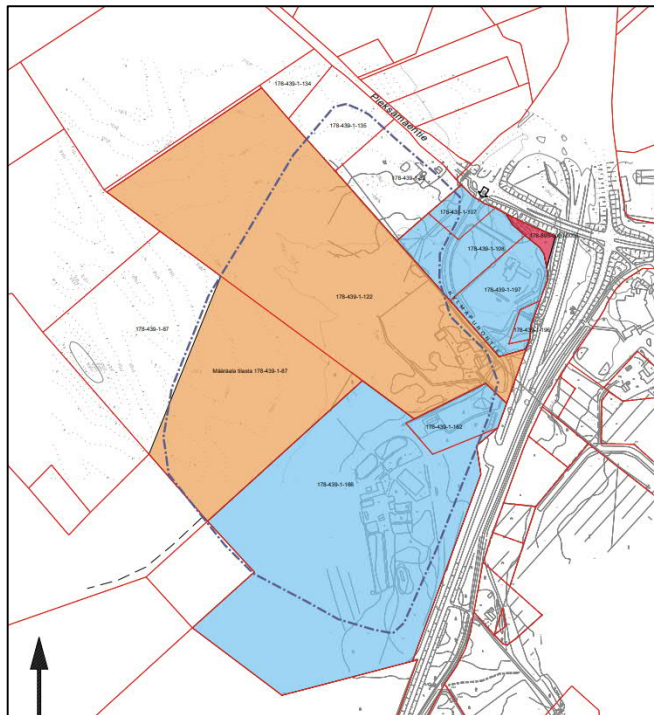
Loppuraportissa hankkeen vaikutuksia kestävä kehityksen näkökulmasta arvioitiin seuraavanlaisella taulukolla:

	VAIKUTUSASTE		
<u>Vaikutuksen kohde</u>	<u>Välitön vaikutus</u>	<u>Välillinen vaikutus</u>	<u>Perustelu</u>
Ekologinen kestävyys			
Luonnonvarojen käytön kestävyys	2	7	Luonto rasittuu vähemmän, kun tavaroita ei kuljeteta monella eri kuljetusvälineyksiköllä.
Ilmastonmuutoksen aiheuttamien riskien vähentäminen	3	6	Kuljetettavien tavaroiden kokoaminen yhteen paikkaan, esim. logistiikkakeskukseen. Logistiikkakeskuksessa tavarat yhdistetään yhdeksi kuljetukseksi, jolloin säästetään huomattavasti luontoa ja sen kuormitusta.
Kasvillisuus, eliöt ja luonnon monimuotoisuus	0	4	Luonto rasittuu vähemmän, kun tavaroita ei kuljeteta monella eri kuljetusyksiköllä
Pinta- ja pohjavedet, maaperä sekä ilma (ja kasvihuonekaasut)	6	3	Kuljetettavien tavaroiden ja hyödykkeiden kokoaminen logistiikkakeskukseen mahdollistaa jatkokuljetusten optimoinnin, joka vähentää kasvihuonekaasujen syntymistä.
Natura 2000 -ohjelman kohteet	0	0	Ei vaikutuksia tähän sektoriin.
Taloudellinen kestävyys			
Materiaalit ja jätteet	2	6	Logistiikasta syntyneitä jätteitä pystytään kokoamaan keskitetysti logistiikkakeskuksissa.
Uusiutuvien energialähteiden käyttö	2	4	Logistiikkakeskukset Juvalle ja Mikkelissä tulevat toimimaan uusiutuvalla energialla, kuten esim. maalämmöllä.
Paikallisen elinkeinorakenteen kestävä kehittäminen	3	8	Logistiikan tehostuessa erityisesti haja-asutusalueet ja siellä toimivat yritykset hyötyisivät ja saisivat kilpailukykyä liiketoimintaansa.
Aineettomien tuotteiden ja palvelujen kehittäminen	3	7	Logistiikkakeskuksen toiminnanohjausjärjestelmän avulla saadaan tehostettua logistista toimintaa, mahdollisesti myös Juvalle ja Mikkelissä toimivien logistiikkakeskusten välillä
Liikkuminen ja logistiikka	10	10	Logistiikka tulee tehostumaan Etelä-Savossa ja näin ollen eri liikkumismuodot tulevat vähenemään.
Sosiaalinen ja kulttuurinen kestävyys sekä yhdenvertaisuus			
Hyvinvointi	0	5	Yritysten ja asukkaiden paketti- / tavarakuljetus tehostuu ja näin hyvinvointi kasvaa.
Tasa-arvon edistäminen	5	10	Haja-asutusalueen yritysten logistiikkakustannusten pieneminen parantaa yritysten välistä yhdenvertaisuutta verrattuna kaupunkialueella oleviin yrityksiin

JATKUU... Loppuraportissa hankkeen vaikutuksia kestävä kehityksen näkökulmasta arvioitiin seuraavanlaisella taulukolla:

	VAIKUTUSASTE		
<u>Vaikutuksen kohde</u>	Välitön vaikutus	Välillinen vaikutus	<u>Perustelu</u>
Ekologinen kestävyys			
Yhteiskunnallinen ja kulttuurinen yhdenvertaisuus	5	10	Haja-asutusalueen yritysten logistiikkakustannusten pieneneminen parantaa yritysten välistä yhdenvertaisuutta verrattuna kaupunkialueella oleviin yrityksiin
Kulttuuriympäristö	0	0	Ei vaikutuksia tähän sektoriin.
Ympäristöosaaminen	0	5	Uudenlainen logistiikkakäytäntö lisää erityisesti yritysten ympäristöosaamista logistiikan alalla.

2.2.6 Maanomistus ja maapoliittiset toimenpiteet



Suunnitteluvuorokaudella maanomistus jakautuu Juvan kunnan, valtion ja yksityisten maanomistajien kesken. Yksityisinä maanomistajina on sekä yrityksiä että yksityishenkilöitä.

Juvan kunta on hankkinut suunnitteluvuorokaudelta raakamaata kaavoitusprosessin edetessä, sekä käynyt kaavoitusneuvottelu yksityisten maanomistajien kanssa. Kaavoituksen käynnistämissopimuksilla yksityiset maanomistajat voivat lähteä mukaan asemakaavan laadintaan. Myöhemmässä vaiheessa erityistä hyötyä asemakaavan laatimisesta saavien maanomistajien kanssa Juvan kunta laatii maankäyttösopimukset, joilla sovitaan maanomistajien osallistumisesta kunnallistekniikan rakentamisen kustannuksiin. Juvan kunta on kunnioittanut kaavaprozessissa maanomistajien tahtoa osallistua tai olla

osallistumatta asemakaavan laadintaan. Kunta on panostanut suunnitteluvuorokauden maanomistajien tiedottamiseen ja neuvontaan liittyen asemakaavoituksen käytänteisiin sekä maankäytönsuunnittelun vaikutuksiin alueen kiinteistöille.

Suunnitteluvuorokaudessa mukana	kiinteistörek. nro	kiinteistön nimi	omistus
Kokonaan	178-439-1-166	Pohjola	yksityinen
	178-439-1-162	Petäjäpiha	yksityinen
	178-439-1-107	Voimala	yksityinen
Osittain	178-439-1-22	Kylmäpuro I	Juvan kunta
	178-895-0000-0005	Hki – Skylä maantie	Suomen valtio
	178-439-1-108	Metsola	yksityinen
	178-439-1-197	Santaharju	yksityinen
Määräala kiinteistöstä	178-439-1-87	Kylmäpuro II	Juvan kunta

Taulukko ja kuva: Suunnitteluvuorokauden maanomistustilanne toukokuussa 2022.

3. ASEMAKAAVAN KUVAUS

3.1 Asemakaavan vaihtoehtojen tarkastelu

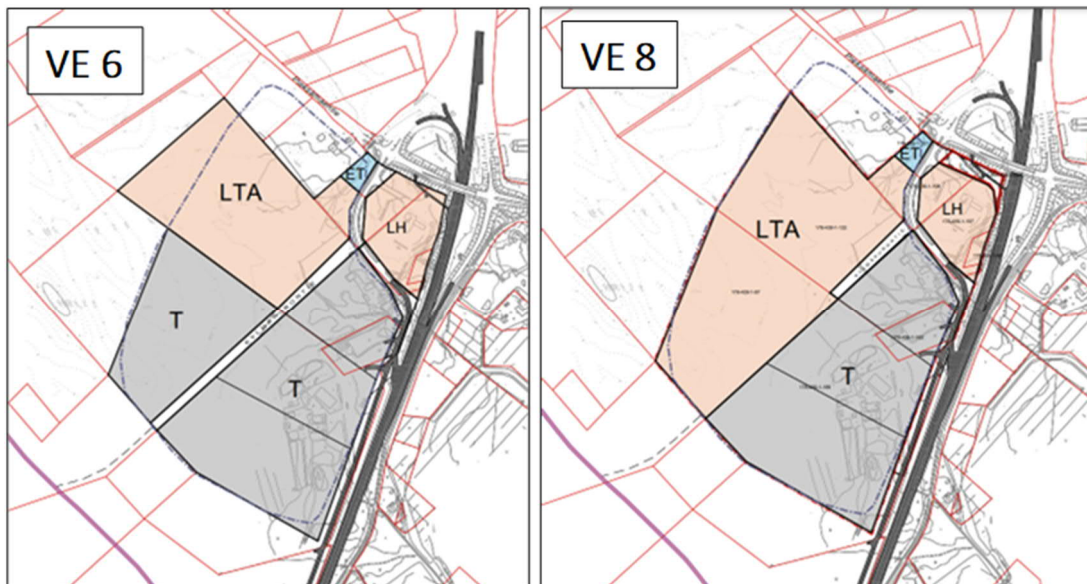
Kylmäpuron asemakaavan suunnittelualueelle on laadittu useita vaihtoehtoisia maankäyttösuunnitelmia, joiden tavoitteena oli muun muassa hahmotella vaihtoehtoja asemakaavoitettavan alueen rajaamiseksi sekä miten alueen liikennetarkaisut vaikuttavat rakennuskortteleiksi osoitettavien alueiden sijoittumiseen ja toimivuuteen. Elokuussa 2021 laadittiin VE 1-5, jotka esiteltiin Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävillä olon yhteydessä 11.11.-10.12.2021. Kyseinen aineisto on kaavaluonnoksen liitteenä 3.

VE 6 ja VE 8. tammikuussa 2022

Vaihtoehtoissa 6 ja 8 asemakaava-alue kytkeytyy maantieverkkoon nykyisen Kylmäpurontien liittymällä Pieksämäentiehen. Yleiskaavan TPRes-alueita kuvaa kartoissa violetti katkoviiva.

VE6 kaavakatu on osoitettu asemakaava-alueen läpi, ja kadun länsipuolelle jää Tavaraliikenneterminaalin (LTA) sekä Teollisuus- ja varastorakennusten (T) korttelialueet. LTA-alue on osoitettu hieman yleiskaavassa TPRes-alueeksi varattua aluetta laajempaan. Asemakaavoitettavan alueen pinta-ala olisi noin 33,31 ha.

VE8 kaavakatu ulottuu vain osittain korttelialueitten sisään. Kaava-alueen länsiosa on kokonaisuudessaan varattu Tavaraliikenneterminaalin (LTA) alueeksi. Pieksämäentien ja Huoltoaseman korttelialueen (LH) väliin on osoitettu Liikennealue (L) vuoden 2022 alussa toteutuneen kiinteistönmuodostuksen mukaisesti. Kiinteistö 178-895-0000-0005 laajentui VT 5:n kunnostuksen myötä. Asemakaavoitettavan alueen pinta-ala olisi noin 31,24 ha.



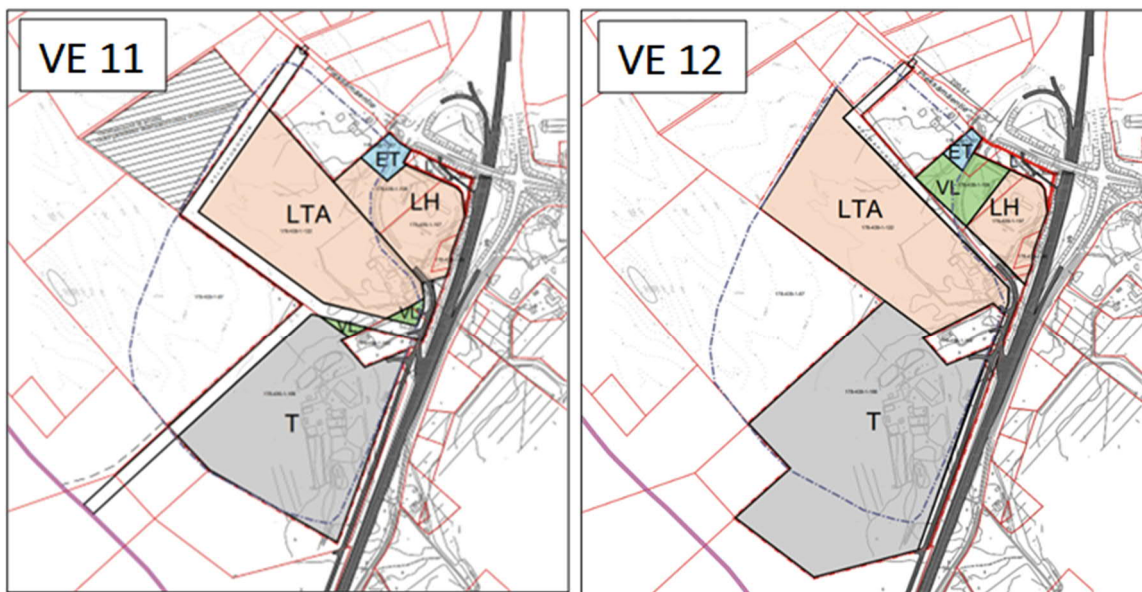
- LH HUOLTOASEMAN KORTTELIALUE
- LTA TAVARALIIKENNETERMINAALIN ALUE
- T TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE
- L LIIKENNEALUE
- ET YHDYSKYNTATEKNISTÄ HUOLTOA PALVELEVIA RAKENNUSTEN JA LAITOSTEN ALUE
- KA KAAVAKATU "Kylmäpurontie"

VE 11 ja VE 12 maaliskuussa 2022

Vaihtoehdoissa 11 ja 12 asemakaava-alue kytkeytyy maantieverkkoon uudella, Juvan keskustan osayleiskaavan mukaisella liittymällä Pieksämäentiehen. Yleiskaavan TPres-aluetta kuvaa kartoissa violetti katkoviiva. Molemmassa vaihtoehdoissa Pieksämäentien ja Huoltoaseman korttelialueen (LH) väliin on osoitettu Liikennealue (L) vuoden 2022 alussa toteutuneen kiinteistönmuodostuksen mukaisesti. Kiinteistö 178-895-0000-0005 laajentui VT 5:n kunnostuksen myötä.

VE11 kaavakatu on osoitettu kiertämään Tavaraliikenneterminaalin (LTA) korttelialueen jatkuen erikoiskuljetuksia varten VT5:n puomilliseen liittymään. Lisäksi kaavakatua on osoitettu asemakaava-alueen läpi kohti Myllyjoentietä. Katuratkaisu on melko tehoton, koska Teollisuus- ja varastorakennusten (T) korttelialueiksi ei ole tässä vaiheessa ollut osoittaa enempää raakamaata. Kiinteistö "Kylmäpuro I" on osoitettu Tavaraliikenneterminaalin (LTA) alueeksi yleiskaavan rajauksen mukaisesti, joskin vaihtoehtoon on viivoituksella osoitettu potentiaalinen LTA-alueen laajennusosa. Asemakaavoitettavan alueen pinta-ala olisi noin 24,08 ha.

VE12 kaavakatu on osoitettu mahdollisimman suorana yhteytenä VT5:n puomilliseen, erikoiskuljetuksia varten olevaan liittymään, ja katu edelleen jatkuu VT5:n suuntaisesti Teollisuus- ja varastorakennusten (T) korttelialueeseen rajautuen. Kiinteistö "Kylmäpuro I" on osoitettu Tavaraliikenneterminaalin (LTA) alueeksi yleiskaavan rajauksen mukaisesti. Asemakaavoitettavan alueen pinta-ala olisi noin 28,20 ha.



- | | | |
|---|-----|---|
|  | LH | HUOLTOASEMAN KORTTELIALUE |
|  | LTA | TAVARALIKENNETERMINAALIN ALUE |
|  | T | TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE |
|  | L | LIIKENNEALUE |
|  | ET | YHDYSKYNTATEKNISTÄ HUOLTOA PALVELEVIENTEN RAKENNUSTEN JA LAITOSTEN ALUE |
|  | VL | VIHERALUE |
|  | | KAAVAKATU "Kylmäpurontie" |

3.2 Luonnosvaiheen kaavaratkaisu

Kaavaluonnokseen valittiin ratkaisu, jossa asemakaava-alue kytkeytyy maantieverkkoon olemassa olevalla Kylmäpurontien liittymällä Pieksämäentiehen. Nykyinen Kylmäpuron yksityistie osoitetaan kaavakatuna (Kylmäpurontie), jota pitkin säilyy erikoiskuljetusreitti VT5:n puomilliseen liittymään. Uusina kaavakatuina osoitetaan Pakkaspolku sekä Pohjolantie, joka kulkee asemakaava-alueen poikki, ja jota pitkin kaava-alueen eteläpuoleisilta alueilta ja Myllyjoentieltä on yhteys Pieksämäentielle.

Asemakaava-alueen korttelialueita on tarkennettu vaihtoehtoisista maankäyttösuunnitelmista käyttötarkoitusten ja ohjeellisen tonttijaon osalta. Valtaosin kaava-alue on osoitettu *Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueina* (T). Lisäksi on osoitettu *Liike- ja teollisuusrakennusten korttelialueita* (KTL, kortteli 902, tontit 1–3). Rakentamiseen varatut korttelialueet erotetaan Pieksämäentien varressa olevista asuinkäytössä olevista kiinteistöistä *Suojaviheralueella* (EV), jonne on mahdollista rakentaa melusuojuuksia, sekä istuttaa lisää puustoa. Asemakaavalla luodaan Juvalle uutta työpaikkarakentamisen rakennusoikeutta 85 350 k-m². Kaava-alueen pinta-ala on n. 35,59 ha.

Asemakaavaan on osoitettu lähivirkistysalueita (VL), joiden yksi tärkeä tehtävä on toimia alueen hulevesien hallinnassa. VL-alue ja sille osoitettu hule-2 – alueen raja-alue on pyritty osoittamaan kaava-alueella olemassa olevien ojien linjauksia hyödyntäen. Kaava-alueen pohjoispäättyyn on osoitettu Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET), koska alueella sijaitsee vesi- ja viemäriverkoston osia, sekä sähköverkon rakenteita. Lisäksi Pohjolantien varteen kaava-alueen eteläosaan on osoitettu rakennusala muuntamoa varten.



Kuva: Kaavaluonnoskartta

Kaavaratkaisun suunnittelualue perustuu kaavaluonnoksen ajankohdan (14.6.2022) Juvan kunnan raakamaaomistuksiin sekä Juvan kunnan ja yksityisten maanomistajien välillä laadittuihin kaavoituksen käynnistämissopimuksiin.

Kaavamerkinnot ja – määräykset luonnoksessa ovat kokonaisuudessaan esitelty 14.6.2022 päivätyllä asemakaavakartalla.

	Liike- ja varastorakennusten korttelialue. Rakennuspaikan rakennetusta kerrosalasta saadaan enintään 10 % käyttää rakennuspaikan pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälä- ja muita siihen verrattavia tiloja varten.
	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Rakennuspaikan rakennetusta kerrosalasta saadaan enintään 10 % käyttää rakennuspaikan pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälä- ja muita siihen verrattavia tiloja varten. Alueelle ei saa rakentaa asuntoja.
	Lähivirkistysalue.
	Liikennealue.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
	Suojaviheralue.

3.3 Ehdotusvaiheen kaavaratkaisu

3.3.1 Täydentävät selvitykset

3.3.1.1 Liikennetarkastelu

Kylmäpurontie muuttuu kaavakaduksi ja uusina tulevat Pohjolantie ja Pakkaskuja. Suurin liikenne sijoittuu Kylmäpurontien alkuosalle ja Pohjolantielle, joka katuosuus varustetaan myös kevyenliikenteen raitilla. Pieksämäentien kevyenliikenteenraitilta on yhteydet Vehmaan ja kirkonkylän palveluihin ja VT 5:n ja VT 14 linja-autopysäkeille.

Ylikorkeat kuljetukset pohjoisesta etelään ohittavat alikulkusillan ramppiliittymän Kylmäpurontien kautta.

Kylmäpuron asemakaavan liikenneselvityksessä, Sitowise 19.4.2022 tutkittiin Kylmäpuron katuverkon liittyminen valtatieverkkoon kolmella liittymävaihtoehdolla, ve0, ve1 ja ve2 (nykyinen, kiertoliittymä ja siirretty T-liittymä).

Johtopäätökset ja jatkotoimet:

- Liittymien toimivuuden suhteen kaikki vaihtoehdot ovat hyviä.
- Asemakaavoitettavan alueen saavutettavuuden kannalta parhaita ovat vaihtoehdot 0 ja 1.
- Liikenneturvallisuuden kannalta parhaita ovat vaihtoehdot 1 ja 2.
- Melun ja pölyn kannalta parhaita ovat vaihtoehdot 0 ja 1, mutta ero vaihtoehtoon 2 on pieni.
- Vertailukustannusarvioltaan edullisin on vaihtoehto 0 ja kallein vaihtoehto 1.
- Vaihtoehdon 0 edistäminen saattaa ohjeiden ja käytäntöjen vastaisena ratkaisuna olla haastavaa.
- Mikäli vaihtoehtoa 0 harkitaan ensimmäisen vaiheen ratkaisuna, tulee selvittää menetelmä, jolla voidaan varmistaa, että lopullinen ratkaisu tulee rakennetuksi liikennetilanteen sitä edellyttäessä.
- Mikäli tarkasteltavaan liittymään kytkeytyy tulevaisuudessa muutakin kuin nyt asemakaavoitettavaa maankäyttöä, on vaihtoehdoissa 1 ja 2 vielä runsaasti liittymäkapasiteettia jäljellä.
- Ennen toteutusta tulee laatia yksityiskohtaiset tie- ja katusuunnitelmat

HERKKYYSTARKASTELU VEO | IHT 2050

+ uuden asemakaava-alueen liikennetuotos x 2



- Herkkyystarkasteluna tutkittiin vaihtoehtoa, jossa asemakaava-alueen matkатуotos on kaksinkertainen arvioituun nähden.
- Tässä skenaariossa Kylmäpuron alueelta poistuvan liikenteen jonoutuminen lisääntyy ja viive kasvaa hieman (keskimäärin 11 s).
- Liikenteen toimivuus on silti edelleen vielä erittäin hyvällä tasolla.

SITOWISE

Kuva: Kylmäpuron asemakaavan liikenneselvitys, Sitowise

3.3.1.2 Hulevesihallinta

Hulevesien osalta laadittiin Kylmäpuron kaava-alueelle hulevesiselvitys ja hallinnan suunnitelma, Sitowise 3-4 / 2023.

Toimiva hulevesien hallinta alueella perustuu yläpuolisten valuma-alueiden vesien hallittuun johtamiseen, alueen vesitaseen säilyttämiseen sekä asemakaava-alueella muodostuvien hulevesien hallintaan siten, ettei siitä aiheudu määrällistä tai laadullista haittaa kaava-alueella tai sen alapuolisilla purkureiteillä (Viitostien alitus ja Myllyjoen luonnonsuojelualue). Hulevesijärjestelmä on kaksiportainen koostuen kiinteistökohtaisesta sekä alueellisesta hallinnasta.

Kaavamääräykseksi suositellaan kiinteistöille:

- T ja TK-1 - kiinteistöt: Hulevedet tulee viivyttää kiinteistöllä ennen niiden poisjohtamista. Kiinteistökohtainen viivytysvelvollisuus on 1 m³/100 m² rakennettua läpäisemätöntä pintaa kohden. Lisäksi kiinteistöillä liikennöityjen alueiden hulevedet ohjata laadullisen käsittelyn kautta (esimerkiksi hiekan- ja öljynerotus) purkupisteeseen. Järjestelmien tulee olla suljettavissa onnettomuustilanteiden varalta.
- KTY-3 - kiinteistöt: Hulevedet tulee viivyttää kiinteistöllä ennen niiden poisjohtamista. Kiinteistökohtainen viivytysvelvollisuus on 1,1 m³/100 m² rakennettua läpäisemätöntä pintaa kohden. Lisäksi kiinteistöillä liikennöityjen alueiden hulevedet ohjata laadullisen käsittelyn kautta (esimerkiksi hiekan- ja öljynerotus) purkupisteeseen. Järjestelmien tulee olla suljettavissa onnettomuustilanteiden varalta.

Kaavamääräykseksi alueelliselle hallinnalle suositellaan:

- Kaavakartalla osoitetaan aluevaraukset hulevesien alueelliselle johtamiselle (päävirtausreitit).
- Kaavakartalla osoitetaan aluevaraukset hulevesien alueellisille hallintarakenteille (AHH1 ja AHH2).



Yleisenä määräyksenä koko aluetta koskien esitetään:

- Kaikessa rakentamistoiminnassa kiinnitetään huomiota hyvään työmaavesien hallintaan purkuvesistöjen laatuhaittojen ehkäisemiseksi.

Kaavavaiheen hulevesiselvityksessä esitetään suunnittelualueen hulevesien hallinnan tavoitteet, periaatteet ja hallintajärjestelmien alustava sijoittuminen ja mitoitus. Jatkosuunnittelussa huomioitavia asioita ovat:

- Tonttien ja katujen tasaussuunnittelussa tulee huomioida alueellinen hulevesien hallinta.
- Selvitysalueella on yläpuolisia valuma-alueita, jonka vuoksi päävirtausreittien jatkuvuus tulee varmistaa.
- Alapuolisten rumpujen korkoasemat on tarkemittattava jatkosuunnittelua varten, sillä niiden vesijuoksujen korkoasemat toimivat reunaehtona toimivalle hulevesien hallinnalle kaava-alueella.
- Hulevesirakenteissa ja -järjestelmissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.
- Jatkosuunnittelun yhteydessä tulee huomioida valittujen hulevesien hallinnan ratkaisujen ylläpito ja seuranta.
- Jatkosuunnittelussa tulee huomioida tulvareittien jatkuvuus.
- Tonttien suunnittelun tarkentuessa tulee hulevesijärjestelmän mitoituslaskelmat tarkistaa.

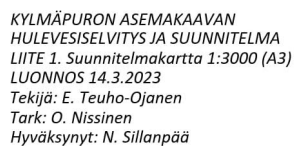
Hulevesien purkureitit kaava-alueen kautta:

- 1) Kylmäpuron reitti (Korttelit 901, 902 ja 903 tontit 1, 2 ja 5)
- 2) Myllyjoen reitti (Kortteli 903 tontit 3-4 ja 6-7)

Uusien kaavakatujen Pakkaskuja ja Pohjolantie vedet johdetaan myös aluehallinnan kautta eteenpäin. Kaava-alueen tuottamista hulevesistä $\frac{1}{4}$ osa johdetaan aluehallinnan kautta Myllyjokeen.

3.3.1.3 Liito-oravaselvitys

Alueen luontoselvitystä täydennetään 4/2023 liito-orava selvityksellä, Petri Parkko, luontoselvitys Kotkansiipi. Lisäselvityksenä rajataan asemakaava-alueen eteläpuoliselle Myllyjoentien kohdealueelle, jolta on liito-oravan havaintoja.



	Alue kaava-alueen rajasta (3 m)		Uusi vedenjakajan sijainti
	Nykyiset vedenjakajat		Suunnitellut avouomat/uomasiirrot
	Alueen päävirtausreitit - avouoma / sivu-uoma		Poistuva oja
	- hulevesiverkosto		Tonttikohainen taustasta ohjaava purkupiste
	Purkupisteet		Alueellinen hulevesien hallinta
	Siirrettävä vedenjakaja		

→ Tulyareitit

Kuva: Sitowise Hulevesiselvitys ja suunnitelmakartta



3.4 Suunniteltu rakentaminen

Asemakaavalla luodaan Juvalle uutta työpaikkarakentamisen rakennusoikeutta 86 016 k-m², josta 5161 m² liiketilaa. Tonttitehokkuus e=0,3. Kaava-alueen pinta-ala on n. 34,48 ha.

3.4.1 Rakennusoikeudet kortteleittain ja ohjeellisin tontein

Aluevaraus	kortteli	tontti	e-luku	pinta-ala m ²	rak.oikeus k-m ²	osin rakennettu	6 % myymälä k-m ²
ET	901			1778			
EV	901			16 581			
T	901	1	0,3	50 051	15 015		901
T		2	0,3	46 790	14 037		842
TK-1	902	1	0,3	24 920	7 476		449
TK-1		2	0,3	22 161	6 648		399
TK-1		3	0,3	17 019	5 106		306
KTY-3	903	1	0,3	19 610	5 883		353
TK-1		2	0,3	11 135	3 341		200
TK-1		3	0,3	15 226	4 568		274
TK-1		4	0,3	20 661	6 198		372
TK-1		5	0,3	24 333	7 300	x	438
TK-1		6	0,3	14 641	4 392		264
TK-1		7	0,3	20 173	6 052		263
LT				764			
LT				1 981			
Kadut				36 953			
Yht:				344 777	86 016		5161

3.4.2 Aluevaraukset

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T)

Kortteli 901, tontit 1 ja 2 on **Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T)**. Alueelle saa sijoittaa teollisuustiloja ja varastoja sekä tavaraterminaali- ja logistiikkatoimintaan liittyviä rakennuksia ja rakenteita. Alueelle voi myös sijoittaa huoltovarmuutta palvelevia toimintoja. Ympäristön pilaantumisen vaaraa aiheuttaville toiminnoille tarvitaan ympäristösuojelulain mukainen lupa. Ympäristöluvan tarve on tutkittava tapauskohtaisesti.

Rakennuspaikan rakennettavasta kerrosalasta saadaan enintään 6% käyttää rakennuspaikan pääkäyttötarkoitukseen liittyviin liike- ja näyttelytiloihin. Hulevedet tulee viivyttää kiinteistöllä ennen niiden poisjohtamista. Kiinteistökohtainen viivytyksvelvollisuus on 1 m³/100 m² rakennettua läpäisemätöntä pintaa kohden. Lisäksi kiinteistöillä liikennöityjen alueiden hulevedet ohjata laadullisen käsittelyn kautta (esimerkiksi hiekan- ja öljynerotus) purkupisteeseen. Järjestelmien tulee olla suljettavissa onnettomuustilanteiden varalta.



Kuva: Kortteli 901, tontit 1 ja 2 on Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T)

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (TK-1)

Korttelit 902 ja 903 ovat **Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (TK-1)**, jolle saa lisäksi rakentaa konttori- ja myymälätiloja, ei kuitenkaan päivittäistavaran eikä laajan tavaravalikoiman kauppaa. Rakennetavasta kerrosalasta saa käyttää enintään 6% toimintaan liittyviin liike- ja näyttelytiloihin. Hulevedet tulee viivyttaa kiinteistöllä ennen niiden poisjohtamista. Kiinteistökohtainen viivytysvelvollisuus on 1 m³/100 m² rakennettua läpäisemätöntä pintaa kohden. Lisäksi kiinteistöillä liikennöityjen alueiden hulevedet ohjata laadullisen käsittelyn kautta (esimerkiksi hiekan- ja öljynerotus) purkupisteeseen. Järjestelmien tulee olla suljettavissa onnettomuustilanteiden varalta.



Kuva: Korttelit 902 ja 903 ovat Teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue (TK-1) ja 903 / 1 Toimitilarakennusten korttelialue (KTY-1)

Kortteli 903 Toimitilarakennusten korttelialue (KTY-1). Alueelle saa sijoittaa pienimuotoista ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta tuotantotoimintaa ja erikoistavaran kaupan myymälätiloja. Rakennetavasta kerrosalasta saa käyttää enintään 6% toimintaan liittyviin liike- ja näyttelytiloihin. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa eikä laajan tavaravalikoiman kauppaa. Hulevedet tulee viivyttaa kiinteistöllä ennen niiden poisjohtamista. Kiinteistökohtainen viivytysvelvollisuus on 1,1 m³/100 m² rakennettua läpäisemätöntä pintaa kohden. Lisäksi kiinteistöillä liikennöityjen alueiden hulevedet ohjata laadullisen käsittelyn kautta (esimerkiksi hiekan- ja öljynerotus) purkupisteeseen. Järjestelmien tulee olla suljettavissa onnettomuustilanteiden varalta.



3.4.3 Muut alueet

Rakentamiseen varatut korttelialueet erotetaan Pieksämäentien varressa olevista asuinkäytössä olevista kiinteistöistä **Suojaviheralueella (EV)**, jonne on mahdollista rakentaa melusuojauskia, sekä istuttaa lisää puustoa.

Yhdyskuntateknistähuoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET) sijoittuu Pieksämäentien liittymän tuntumaan. **Yleisen tien alue (LT)** -varauksilla varmistetaan tila nykyisen nelihaaraliittymän parantamiseksi kiertoliittymäksi.

Korttelialueille on rajattu **Hulevesiojalle varattu alueen osa (hu-1)** ja **Hulevesien alueelliseen viivytukseen varattu alueen osa (hu-2)** sekä **Aluevaraus yhdyskuntateknistä huoltoa palveleville rakennuksille ja laitoksille (et)**.

3.4.4 Yleismääräykset

Mikäli olemassa olevien väylien ja liittymien välityskyky ei riitä tai alueen toimintojen aiheuttamista liikennemääristä johtuen liikenneympäristön turvallisuus heikkenee, tulee nykyinen Pieksämäentien ja VT 5 ramppien nelihaaraliittymä parantaa kiertoliittymäksi ja/tai tehdä muita tarvittavia liikenneturvallisuutta ja toimivuutta parantavia toimenpiteitä.

Kiinteistön 178-439-1-97 osalta liittymiskielto asetetaan voimaan siinä vaiheessa, kun nykyinen Pieksämäentien ja VT 5 ramppien nelihaaraliittymä parannetaan kiertoliittymäksi ja/tai tehdään muita tarvittavia liikenneturvallisuutta ja toimivuutta parantavia toimenpiteitä.

Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty. Kaikki jätevedet tulee johtaa kunnalliseen viemäriverkostoon. Hulevesien käsittelystä ja johtamisesta on esitettävä tarkemmat suunnitelmat kunnallistekniikan suunnittelun ja rakennuslupamenettelyn yhteydessä. Kaikessa rakentamistoiminnassa kiinnitetään huomiota hyvään työmaavesien hallintaan purkuvesistöjen laatuhaittojen ehkäisemiseksi. Asemakaava-alueen hulevesiojia koskevat muutokset ovat luvanvaraisia.

Varastointiin käytettävät alueet tontilla tulee aidata enintään 2,5 metriä korkealla aidalla. Aita on sijoitettava tontin rajalle.

Alueelle saa asentaa laitteita ja rakenteita, joilla hyödynnetään aurinkoenergiaa.

Autopaikkoja on rakennettava seuraavasti:

- 1 autopaikka jokaista toimisto-, liike- ja myymälän 50 kerrosneliömetriä kohden
- 1 autopaikka teollisuus- tuotanto- ja työtilojen 100 kerrosneliömetriä kohden
- 1 autopaikka varastotilojen 500 kerrosneliömetriä kohden

3.4.5 Nimistö

Kaava-alueella on käytetty vanhaa nimistöä sekä jatkettu samalla teemalla.

3.4.6 Tonttijako

Kaava-alueella on esitetty ohjeellinen tonttijako.



3.5 Asemakaavan vaikutusten arviointi

3.5.1 Yhdyskuntarakenne ja rakennettu ympäristö

Asemakaava mahdollistaa yleiskaavan mukaisen uudisrakentamisen olemassa olevan infrastruktuurin laajennusalueena. Kylmäpuron asemakaava sijoittuu alueelle, joka on jo nykyisellään vahvasti ihmisen toiminnan vaikutuksen alainen maa- ja metsätalouskäytössä. Alueen uusi käyttö liittyy ja jatkaa Vehmaa yhdyskuntarakennetta teollisten ja palvelutyöpaikkojen alueena. Sijainti valtatie ja maanteiden risteysalueen tuntumassa omalla liittymällään ohjaa liikenteen suoraan alueelle kuormittamatta jo rakennettua Vehmaan alueen verkostoa. Alue rakentuu pääasiassa teollisuus- ja varastotoiminnoille sisältäen myös toimintoihin kytköksissä olevaa myyntiä.

3.5.2 Liikenteelliset vaikutukset

Kylmäpuron asemakaavaa varten Juvan kunta teetti Liikenneselvityksen (sis. toimivuus -tarkastelut) Sitowise 19.4.2022 ja alueen sisäisen liikenteen tarkastelun Sitowise 4/2023. Selvitykset ovat kaava-asiakirjan liitteenä. Liikenneselvityksessä on kuvattu Kylmäpuron asemakaavan olemassa olevaa liikenneympäristöä, laadittu kaksi vaihtoehtoista ratkaisua asemakaava-alueen liittymisestä Pieksämäentiehen, sekä arvioitu liikenteellisiä vaikutuksia, liikenneturvallisuutta, melu- ja pölyvaikutuksia, sekä tehty vertailukustannusarviot vaihtoehtoisille liittymäratkaisuille. Sisäisen liikenteen verkosto on myös esitetty.

Asemakaavoitettavan alueen kytkemiseksi maantieverkkoon Juvan kunta valitsi kaavaluonnoksen ratkaisuksi vaihtoehdon ve0, eli nykytilanteen. Valinnan perusteena on ensisijaisesti kustannus, sekä arviot liittymän toimivuudesta myös lisääntyvän liikenteen tilanteessa.

Kylmäpuron asemakaava-alueen liikennetuotoksen ennusteet perustuvat kaavaluonnoksen valmisteluvaiheessa käytössä olleisiin arvioihin ja odotuksiin uuden asemakaava-alueen tulevasta maankäytöstä ja houkuttelevuudesta investorien näkökulmasta. Liikennetuotosennusteessa käytettiin rakentamisen tehokkuuslukuna $e=0,30$, joka on vastaava kuin kaavaluonnoksessa käytetty. Nykyisen liikenneverkon toimivuutta arvioitiin liikennetarkastelussa simuloimalla sekä nykyisillä liikennemäärillä, että 2050 vuoden ennusteliikennemäärillä. Herkkystarkasteluna simuloitiin skenaario, jossa uuden maankäytön tuottama liikenne on kaksinkertainen tässä ennusteessa arvioituun liikennemäärään nähden. Tässä skenaariossa Kylmäpuron alueelta poistuvan liikenteen jonoutuminen lisääntyy ja viive kasvaa hieman (keskimäärin 11 s), mutta liikenteen toimivuus on silti edelleen erittäin hyvällä tasolla. Toimivuustarkastelujen perusteella alueen nykyinen liikenneverkko pystyy välittämään ongelmitta ennustevuoden 2050 liikenteen huomioiden liikenteen yleisen kasvun sekä uuden maankäytön tuottaman liikenteen.

Asemakaavamääräyksellä ohjataan liittymän parantamista seuraavasti: "Mikäli olemassa olevien väylien ja liittymien välityskyky ei riitä tai alueen toimintojen aiheuttamista liikennemääristä johtuen liikenneympäristön turvallisuus heikkenee, tulee nykyinen Pieksämäentien ja VT 5 ramppien nelihaaraliittymä parantaa kiertoliittymäksi ja/tai tehdä muita tarvittavia liikenneturvallisuutta ja toimivuutta parantavia toimenpiteitä". "Kiinteistön 178-439-1-97 osalta liittymiskielto asetetaan voimaan siinä vaiheessa, kun nykyinen Pieksämäentien ja VT 5 ramppien nelihaaraliittymä parannetaan kiertoliittymäksi ja/tai tehdään muita tarvittavia liikenneturvallisuutta ja toimivuutta parantavia toimenpiteitä".

3.5.3 Vaikutukset elinkeinoelämän toimintaan

Asemakaava luo kokonaan uuden työpaikka-alueen Juvalle erinomaisilla liikenneyhteyksillä ja saavutettavuudella, joten edellytykset kaavan positiivisesta vaikutuksesta elinkeinoelämälle on hyvin



todennäköiset. Asemakaavoituksen käynnistämisen tärkeänä lähtökohtana on ollut Juvan ja Mikkelin logistiikkakeskusten selvityshanke, joka toteutui ajalla 1.8.2020 – 31.1.2022. Hankkeessa selvitettiin logistiikkakeskusten perustamiseen liittyviä vaatimuksia ja mahdollisuuksia, kuten toiminnan ja kannattavuuden edellytykset asiakkaiden, investoreiden sekä operaattorien näkökulmista. Hankkeen myötävaikutuksella Juvan kunta laati syyskuussa 2021 aiesopimuksen Saukko Groupin kanssa, joka on kiinnostunut rakentamaan logistiikkatoimintaa Kylmäpuron alueelle.

3.5.4 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavaluonnoksessa on mahdollisuuksien mukaan huomioitu Kylmäpuron asemakaava-alueen läheisyydessä olevien asuinkäytössä olevien kiinteistöjen viihtyvyyden säilyminen laajan työpaikka-alueen naapurissa. Asuinkäytössä olevien kiinteistöjen ja uusien rakennusalueiden väliin on osoitettu suojaviheralue (EV), jonne on mahdollista rakentaa melusuojuksia.

178-439-1-162 Kiinteistön haltia jättäytyi pois kaavasta ajatuksella, että seuraava sukupolvi hoitaa asian.

Kaavan laadinnan yhteydessä on selvitetty kevyenliikenteen yhteystarpeet ja lisätty havainnekuvaan. Yleisen tien alueella (LT) kulkee olemassa oleva kevyenliikenteen yhteys VT5:n ja VT 14 kaukoliikenteen linja-autopysäkeille ja edelleen Juvan keskustaan. Turvallinen kevyenliikenteen yhteys rakennetaan Pieksämäentielleä Kylmäpurontien vartta Pohjolantien osuudelle, jolle muodostuu pääosa kaava-alueen liikenteestä.

3.5.5 Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan

Asemakaava-alue on pääosin viljelykäytössä olevaa peltoa sekä talousmetsää. Kaava-alueella ei ole erityisiä luonto- eikä maisema-arvoja (Liite: Juvan Vehmaan alueen asemakaavoitukseen liittyvä luontoselvitys 31.10.2021. Luontoselvitys Kotkansiipi). Lisäselvityksenä tehtiin liito-oravataarkastelu 4/2023 (Luontoselvitys Kotkansiipi) asemakaava-alueen eteläpuoliselle Myllyjoentien kohdealueelle. Liito-oravahavainnot eivät ulottuneet kaava-alueelle, liite Kylmäpuron liito-oravaselvitys.

Rakentamisen myötä syntyy maiseman muutos pelto- ja metsämaisemasta rakennetun Juvan taajamarakenteeksi. Kylmäpuro toteutuessaan jatkaa jo rakentuneen Vehmaan ympäristökuvaa ja luonnetta.

Toimiva hulevesien hallinta alueella perustuu yläpuolisten valuma-alueiden vesien hallittuun johtamiseen, alueen vesitaseen säilyttämiseen sekä asemakaava-alueella muodostuvien hulevesien hallintaan siten, ettei siitä aiheudu määrällistä tai laadullista haittaa kaava-alueella tai sen alapuolisilla purkureiteillä.

Asemakaavassa määrätään, että hulevesien johtamisesta on esitettävä tarkemmat asianmukaiset suunnitelmat alueen jatkosuunnittelun ja rakennuslupamenettelyn yhteydessä. Kaikessa rakentamistoiminnassa kiinnitetään huomiota hyvään työmaavesien hallintaan purkuvesistöjen laatuhaittojen ehkäisemiseksi. Asemakaava-alueen hulevesiojia koskevat muutokset ovat luvanvaraisia.

3.5.6 Taloudelliset vaikutukset

Uuden asemakaava-alueen suunnittelemisella ja toteuttamisella on huomattavat taloudelliset vaikutukset. Kustannuksia syntyy suunnitteluttamisesta, kunnallistekniikan ja katujen rakennuttamisesta, kuin myös jatkossa alueen ylläpidosta.

Kaavassa esitetään ensivaiheessa Kylmäpuron asemakaava-alue liitettäväksi maantieverkostoon hyödyntämällä nykyistä, olemassa olevaa Kylmäpuron kaavatieliittymää Pieksämäentiehen. Liittymän parantamisen / muuttamisen kiertoliittymäksi toteutuessa, kasvavat taloudelliset kustannukset arviolta 0,50 – 0,65M€. (Liite: Kylmäpuron asemakaava. Liikenneselvitys, Sitowise 19.4.2022).



Uutta kaavakatua kunnallistekniikoin rakentuu alueelle 800 metriä, kustannuksiltaan n. 783 000€.

Huleoja-verkkoa rakennetaan 1300m ja alueviivytystä 3200 m2. Puolet huleoja-verkostosta rakentuu katujen yhteyteen. Kustannukset määräytyvät vastaavien suunnitelmien laadinnan yhteydessä, arvio-kustannus 80 000 €.

Tonttien esirakentaminen kunnan maa-alalla on mahdollinen lisäkustannus.

Kylmäpuron asemakaava-alueen kaavoittamiseen osallistuu Juvan kunnan lisäksi yksi yksityinen maanomistaja, jonka kanssa kunta on tehty kaavoituksen käynnistämissopimus. Myöhemmässä vaiheessa erityistä hyötyä asemakaavan laatimisesta saavan maanomistajan kanssa Juvan kunta laatii maankäyttösopimuksen, joilla sovitaan maanomistajan osallistumisesta kunnallistekniikan rakentamisen kustannuksiin (MRL 91a §).

Toteutuessaan Kylmäpuron asemakaava-alue luo uuden yritysalueen, joka mahdollistaa uusien työpaikkojen syntyminen Juvalle vahvistaen alueen elinkeinoelämää. Tätä kautta asemakaava-alueesta syntyy taloudellisia hyötyjä.

3.5.7 Suhde yleiskaavan ohjausvaikutukseen

Kylmäpuron asemakaava toteuttaa yleiskaavan ohjausvaikutusta, ja niiltä osin, kun poikkeamista on todettavissa (TPres-alueen käyttöönotto ennen yleiskaavan tavoitevuotta 2035, tai sen jälkeen, kun kaikki muuta vastaavat alueet ovat jo käytössä), on poikkeaminen perusteltu tässä kaavaselostuksessa yleiskaavatasoisesti. Lisäksi Kylmäpuron alueen asemakaavoittamista puoltaa ”Maakuntarajat ylittävä Viitostien kehittämismerkintä” (maakuntakaavassa 2016), joka on edelleen ajankohtainen ja osoittaa tarpeen kehittää liikenteellisesti merkittävien alueiden käyttöä. Kylmäpuron asemakaava-alue on sijaintinsa ja saavutettavuutensa puolesta merkittävä kehittämisalue.

Juvan Keskustan osayleiskaavassa 2035 on käytetty aluevarausten piirtotapana pyöreitä muotoja, eli ns. hahmotelmia muuttuvan maankäytön alueilla ja reservialueilla (res). Tällainen yleiskaavan pyöreä piirtotapa on melko yleispiirteinen ja pääosin strategisesti maankäyttöä ohjaava. Kylmäpuron asemakaavoitettavan alueen ympäristössä ei Juvan Keskustan osayleiskaavassa ole merkittävää muuta maankäyttöä. Kylmäpuron kiinteistön suunta on luontevin mahdollinen laajentumissuunta.

Kunnan tavoitteena on varmistaa logistiikkakeskuksen sekä alueelle tulevaisuudessa sijoittuvien muiden työpaikkojen rakentuminen suunnitelmallisesti ja yhtenäisenä alueena. Kunnan tähän tarkoitukseen hankkimien maa-alueiden sijainti suhteessa kunnan aiemmin omistamiin maihin on erittäin keskeinen. Luomalla työpaikka-alueita kunnalla on mahdollisuus parantaa kunnan työpaikkaomavaraisuutta. Juvan kunnalla ei ole toista vaihtoehtoja ja riittävän suurta logistiikka-aluetta eikä mahdollisuutta sellaisen kehittämiseksi.

Asemakaavalla sallitaan rakennuspaikan pääkäyttötarkoitukseen liittyvien myymälä- ja muiden siihen verrattavien tilojen rakentaminen niin, että rakennuspaikan rakennettavasta kerrosalasta enintään 6 % saa olla kyseisiä tiloja. Tämä kaavamääräys mahdollistaa koko Kylmäpuron asemakaava-alueelle yhteensä 5161 k-m² myymälä- ja siihen rinnastettavien tilojen rakentamiseen. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa eikä laajan tavaravalikoiman kauppaa.

Suurin yksittäinen myymälä- tai siihen rinnastettava tila olisi 901 k-m² ja pienin 200 k-m² (katso taulukko kaavaselostuksen s.36). Suuret vähittäiskaupan yksiköt ja myymälät sijoittuvat itäpuolelle Vehmaata. Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön rajana on tulkittu Etelä-Savossa oleva 5 000 k-m² (Juvan keskustan yleiskaava, selostus, s.31–32).



3.6 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttamista ohjaa kaavakartan ja -määräysten ohella tämä selostus. Aluetta voidaan alkaa toteuttamaan heti kun kaava on tullut voimaan. Ennen asemakaavan toteutusta tulee kaava-alueelle laatia yksityiskohtaiset tie- ja katusuunnitelmat, sekä suunnitelma alueellisesta hulevesien hallinnasta. Juvan kunta valvoo viranomaistoiminnallaan alueen rakentamista.

4. ASEMAKAAVAN LAATIMISEN VAIHEET

4.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palaute sekä vastineet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olo 11.11.-10.12.2021

Asemakaavan **osallistumis- ja arviointisuunnitelma liitteineen oli nähtävillä 11.11.-10.12.2021**, ja siihen saatiin neljä (4) lausuntoa ja neljä (4) osallisten mielipidettä. Kaavoittaja on koonnut palautteen ja valmistellut vastineita sekä käynyt niistä keskustelua kunnan kaavoituspalaverissa 17.12.2021. Tältä pohjalta kaavoittaja laati alla olevat vastineet 17.1.2022.

- o Järvi-Suomen Energia, 17.11.2021
- o Etelä-Savon ELY-keskus, 10.12.2021
- o Pohjois-Savon ELY-keskus, Liikenne ja infrastruktuuri - vastuualue, 13.12.2021
- o Juvan kunta, ympäristölautakunta, 16.12.2021 § 43
- o Osallismielipide 1., 16.11.2021
- o Osallismielipide 2., 17.11.2021
- o Osallismielipide 3., 22.11.2021
- o Osallismielipide 4., 8.12.2021

Järvi-Suomen Energia, 17.11.2021

Järvi-Suomen Energia toteaa lausunnossaan, että yhtiöllä on laadittavan asemakaavan suunnittelualueella sähköjakeluverkkoa. Lisäksi yhtiö ilmoittaa, että Pieksämäentien varressa on käynnistynyt sähköverkon saneeraussuunnittelu (Kylmäpurontien ja Pieksämäentien risteyksestä Virtasalmen suuntaan). Järvi-Suomen Energia pyytää lausunnossaan huomioimaan tilavaraukset (ET) puistomuuntamoille uusilla rakennettavilla alueilla, myös Kylmäpurontien etelän puoleiseen päähän.

Järvi-Suomen Energia huomauttaa lausunnossaan, että mikäli laadittava asemakaava aiheuttaa muutoksia olemassa olevaan sähköjakeluverkkoon esim. siirto tai suojaustarpeita, kustannuksista vastaa työn tilaaja.

Kaavoittajan vastine

Asemakaavaluonnokseen merkitään puistomuuntamoille tarvittavat aluevaraukset ET, Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

Etelä-Savon ELY-keskus, 10.12.2021, ESAELY/1345/2021

ESAELY toteaa lausunnossaan, että asemakaavan laatimisen tavoitteena oleva logistiikkakeskuksen toteuttamishanke soveltuu suunnittelualueelle varsin hyvin. ELY-keskus pitää hanketta tärkeänä ja voimassa olevan yleiskaavan mukaisena. Koska asemakaavan suunnittelualue on osoitettu yleiskaavassa aluemerkinällä TP-res, Työpaikka-alueen reservialue, on sen osalta yleiskaavasta poikkeaminen perusteltava. ESAELY:n näkemyksen mukaan alueen erinomainen sijainti sopii yhdeksi perusteluksi. Sen sijaan asemakaavan tavoitteiksi esitetyt majoitus- ja vähittäiskauppatoiminnan mahdollistaminen ovat yleiskaavan ohjausvaikutuksen näkökulmasta kyseenalaisia, ja näiden toimintojen osoittamista asemakaavassa on syytä harkita tarkkaan.



ESAELY pitää erityisen tärkeänä tässä kaavahankkeessa saada tavoiteltu toiminta sovitettua naapuruston toiveiden kanssa. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan lähiasukkaiden ja maanomistajien osallistamisen tärkeys on kaavahankkeessa tunnistettu ja yhteydenpito tähän saakka hoidettu asianmukaisesti.

ESAELY toteaa, että kaavaa varten laadittu luontoselvitys on laadukas ja tarkoitukseen riittävä. Sen sijaan alueen sisäinen liikenne ja liittyminen Pieksämäentielle edellyttävät liikenteellistä tarkastelua sekä vaikutusten arviointia naapuruston näkökulmasta.

Kaavoittajan vastine

Asemakaavaluonnoksessa *perustellaan TP-res, Työpaikka-alueen reservialueen käyttöönottoa ennen yleiskaavan tavoitevuotta 2035. Luonnosvaiheessa ratkaistaan ja määritellään tarkemmin alueen muita käyttötarkoituksia, sekä tarvittaessa perustellaan yleiskaavasta poikkeamista. Etelä-Savon maakuntakaavassa osoitettu 5-tien kehittämisvyöhyke – merkintä selityksineen on lisätty tähän Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Merkintä osaltaan toimii perusteluna Kylmäpuron TP-res – alueen käyttöönotolle.*

Asemakaavaluonnosta laadittaessa huomioidaan lähiasukkaiden ja maanomistajien toiveet mahdollisuuksien mukaan. Myös kunnan tavoitteena on alueen erilaisten maankäyttötarpeiden yhteensovittaminen.

Asemakaavoitettavan alueen sisäisen liikenteen ja liikenteen liittyminen Pieksämäentielle tutkitaan erillisellä liikenteellisellä tarkastelulla. Tarkastelu teetetään talvella 2022 asemakaavaluonnoksen ratkaisun yhdeksi tärkeimmäksi lähtökohdaksi.

Pohjois-Savon ELY-keskus, Liikenne ja infrastruktuuri - vastuualue, 13.12.2021, POSELY/1914/2021

POSELY toteaa lausunnossaan, että se on ottanut kantaa Kylmäpuron asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) riittävyyteen jo kaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa 1.6.2021, jonka muistio on OASin liitteenä sekä neuvottelussa käsitellyt asiat kirjattuna 13.10.2021 päivitettyyn osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

POSELY toteaa, että kaavan tavoitteet ja osallistumisen tavat on esitelty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) kattavasti, samoin on tunnistettu erityisesti liikenneselvityksen ja liikennesuunnittelun tarve. Liikenteellisten vaikutusten osalta tulee arvioida alueen uusien toimintojen liikennetuotos ja liikenteen toimivuus, turvallisuus ja kytkeytyminen olemassa olevaan liikenneverkkoon ja toimintoihin, sekä huomioitava em. seikkojen mahdolliset haittavaikutukset (melu, pöly, liikenneturvallisuus) suhteessa olevaan asutukseen ja toimintoihin.

POSELY huomauttaa, että muutoin kaavan vaikutusten arviointia on käsitelty melko ohuesti; esim. maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n sisältö voisi olla tarpeen tuoda esiin myös osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ja korostaa keskeisimpiä arvioitavia vaikutuksia.

Kaavoittajan vastine

Asemakaavaluonnoksen laatimista varten kunta hankkii liikennetarkastelun, jonka avulla voidaan arvioida asemakaavan liikenteellisiä vaikutuksia. Myös muita kaavan vaikutusten arviointeja tarkennetaan kaavatyön edetessä.

Juvan kunta, ympäristölautakunta, 16.12.2021 § 42 (201/10.02.03/2021)

Ympäristölautakunta toteaa lausunnossaan, että se puoltaa Vehmaan alueen, Kylmäpuron asemakaavan Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

Osallismielipide 1., 16.11.2021



Osallinen ilmoittaa, ettei osallistu laadittavaan asemakaavaan.

Osallismielipide 2., 17.11.2021

Osallinen ilmoittaa, ettei osallistu laadittavaan asemakaavaan.
(Osallisen osallisuus / maanomistajuus tarkistettu kunnan toimesta)

Osallismielipide 3., 22.11.2021

Osallinen on tutkinut Osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitteenä 3. olleita vaihtoehtoisia maankäyttösuunnitelmia, ja haluaa ottaa kantaa Pieksämäentien varteen merkittyyn tavaraliikenneterminaali-alueeseen (LTH). Osallinen muistelee alueen asuttamisen historiaa. Sodassa palvelleille rintamamiemille annettiin 2 ha:n tontit tieliittymän Pieksämäen maantiehen. Asuinalue on hyvä esimerkki Juvan ja koko Suomen köyhän sota-ajan suunnittelusta. Suomen jälleenrakentaminen oli alkanut Juvan Vehmaan Poikolan kylässä. Osallisen mielestä nämä tilat tulee jatkossakin käsitellä haja-asutuksen kaltaisina rakennuspaikkoina, ei kaavoituksen pykälän.

Osallinen esittää kaavoittajalla valitusesityksen:

"Esitän kaavoittajalle, että tavaraliikenneterminaali-alue LTH poistetaan ja rintamamiesten liittymät, rajat sekä rakennukset säilyvät alkuperäisinä navettarakennuksineen Juvan sota-ajan historiaan säilytettäväksi". Osallinen pyytää kaavoittajan tekemän muutetun kaavaratkaisun päätöksen kirjallisena.

Kaavoittajan vastine

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitteessä 3. esitettiin viisi erilaista maankäyttösuunnitelmaa, joilla on havainnollistettu vaihtoehtoja Kylmäpuron asemakaava-alueen rajaamiseksi sekä kaavoitettavan alueen vaikutusten arvioimiseksi. Kylmäpuron asemakaavan laatiminen on vasta alussa, ja tässä vaiheessa on tärkeää kuulla suunnittelualueen osallisten ja maanomistajien mielipiteitä erilaisten maankäyttötarpeiden yhteensovittamiseksi.

Juvan kunnan periaatteena on asemakaavoittaa vain omistamiaan maa-alueita. Näin ollen Pieksämäentien varressa asuinkäytössä olevia, yksityisten maanomistajien kiinteistöjä ei sisällytetä Kylmäpuron asemakaava-alueeseen, ellei maanomistaja esitä kunnalle pyyntöä liittyä asemakaavoitukseen. Päätökset asemakaavoitettavasta alueesta ja asemakaavan hyväksymisestä tekee Juvan kunta.

Osallismielipide 4., 8.12.2021

Osalliset ilmoittavat, etteivät halua olla Kylmäpuron asemakaavassa mukana. He toteavat, että *"kunta asemakaavoittakoot omaa maataan ja yritykset, jotka haluavat kaavoittaa yritystontteja, se heille suotakoot"*. Koska Osallistumis- ja arviointisuunnitelman aineistossa todetaan, ettei alueelle osoiteta asumista, osalliset esittävät, että asemakaavan rajausta tulisi tehdä pohjoisessa siihen rajautuviin yksityisiin kiinteistöihin. Idässä rajana olisi valtatie 5, lännessä ja etelässä pelto- ja metsäalueet.

Osalliset huomauttavat, että teollisuusalueen ympäristöhaitat tulee ottaa huomioon asemakaavasuunnittelussa: meluvallien tarve, valaistuksen suuntaus (ei häikäisyä asuntoalueelle), autojen pakokaasut sekä estää likaiset valumavedet vesistöön.

Osalliset esittävät, että avosähkölinja olisi hyvä poistaa, kun sähköistetään logistiikkakeskus / teollisuusalue.

Osallisten mielestä Kylmäpurontien liittymä on sijainniltaan hyvä liikenteen sujuvuuden kannalta. Osalliset toteavat, että tien sijoittelu on mietittävä LTH - ja T-alueilla asemakaavaan sopivaksi.

Kaavoittajan vastine

Asemakaavan luonnosvaiheessa tullaan kiinnittämään huomioita asemakaavoitettavalla alueella osoitettavien maankäyttötapojen ympäristövaikutuksiin ja mahdollisten haittojen rajaamiseen.



Järvi-Suomen Energia ilmoitti lausunnossaan 17.11.2021, että Pieksämäentien varressa on käynnistynyt sähköverkon saneeraussuunnittelu.

4.2 Asemakaavaluonnoksen palaute sekä vastineet

Asemakaavan luonnos liitteineen oli nähtävillä 7.7.-8.8.2022, ja siihen saatiin neljä (4) lausuntoa ja kaksi (2) osallisten mielipidettä. Kaavoittaja on koonnut palautteen ja valmistellut vastineita sekä käynyt niistä keskustelua kunnan kaavoituspalaverissa pp.kk.2022. Tältä pohjalta kaavoittaja laati alla olevat vastineet pp.kk.2022.

- o St1 Oy, 15.7.2022
- o Etelä-Savon maakuntaliitto, 2.8.2022
- o Etelä-Savon ELY-keskus, 12.8.2022
- o Pohjois-Savon ELY-keskus, Liikenne ja infrastruktuuri – vastuualue, 11.10.2022
- o Osallismuistutus 1., 21.7.2022
- o Osallismuistutus 2., 5.8.2022

St1 Oy, 15.7.2022

St1 Oy toteaa lausunnossaan suhtautuvansa asemakaavoitukseen positiivisesti ja myönteisesti. St1 Oy toteaa, että asemakaavan yhteydessä sijaitseva polttonesteiden jakeluasema sijaitsee hyvällä sijainnilla heti valtatie liittymän yhteydessä. Yhtiö toteaa myös, että heillä on jatkossakin halu jakaa kohteessa polttonesteitä ja palvella sitä kautta kuntalaisia, sekä muita alueella liikkuvia.

St1 Oy huomauttaa, että jakeluaseman nykyinen, valtatie läheisyyteen sijoittuva kulkuyhteys on asetettu liittymäkieltoon, joka heikentää asemalle kulkemista merkittävästi, erityisesti valtatie alueen ohi kulkevien liikennevirtojen osalta. Yhtiö toteaa, että jo aiemmin toteutettu alkuperäisen suoran liittymän sulkeminen on aiheuttanut merkittävää kulkuyhteyden heikentymistä asemalle. Lisäksi yhtiö arvioi, ettei asemakaavan tuoma uusi rakentaminen tai rakentamisajan tuoma liikenne tule korvaamaan liittymän sulkemisen myötä vähenevää myyntiä.

St1 Oy vaatii, että kulkuyhteyden heikentämistä entisestään ei tule enää tapahtua, vaan nykyinen liittymä ja kulkuyhteys asemalle tulee säilyttää. Liittymäkielto on poistettava asemakaavasta nykyisen kulkuyhteyden osalta.

Kaavoittajan vastine

Kaava-alueelle Kylmäpuron ja Pieksämäen tien risteykseen on laadittu liikenneselvitys, jossa on esitetty vaihtoehtoja eri liittymäratkaisuihin. Juvan kunta on päättänyt alustavasti pysyä nykyisessä liittymävaihtoehdossa. Kaava-alueen kehittymisen myötä liikennemäärät tulevat kasvamaan, kuten liikenneselvityksessäkin on esitetty. Näin ollen liikennemäärien merkittävästi kasvaessa ja liikenne turvallisuuden heikentyessä on päätetty siirtyä selvityksessä esitettyyn vaihtoehtoon 1 (kiertoliittymä). Liittymäkielto asetetaan voimaan vasta siinä vaiheessa, kun kiertoliittymän rakentaminen aloitetaan. Turvallisuussyistä St1 kulkuyhteys siirtyy tällöin kiinteistön eteläpuolelle jo olemassa olevan kulkuyhteyden kohdalle.

Etelä-Savon maakuntaliitto, 2.8.2022, § 86/2022



Etelä-Savon maakuntaliitto mainitsee lausunnossaan, että suunnittelualue sijaitsee Juvan Vehmaan alueella, joka on valtatie 5:n liiketoiminta-alueen läheisyydessä ja laajentumisalueella. Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Etelä-Savon maakunta liitto toteaa, että Juvan kunnan tavoitteena on luoda Vehmaalle uusi, vetovoimainen työpaikka-alue ja laatia asemakaava koko yleiskaavan mukaiselle TPRes-alueelle. Lisäksi kunta on hankkinut alueelta raakamaata sekä tehnyt syyskuussa 2021 aiesopimuksen Kylmäpuronalueen kehittämisestä logistiikkatoimijan kanssa.

Etelä-Savon maakuntaliitto toteaa, että suunnittelualueella on voimassa Keskustan osayleiskaava 2035. Suunnittelualueelle kohdistuu yleiskaavassa työpaikka-alue (TP), reservi alue (TP res), palvelujen ja hallinnon alue (P) sekä maa- ja metsätalousvaltainen alue (M). Kaavamääräyksen mukaan TP-alue on tarkoitettu tilaa vaativaa, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta palvelu- ja työpaikkatoimintaa varten, res-alue toteutetaan, mikäli ensisijaisia alueita ei saada käyttöön tai nämä alueet täyttyvät ennen kaavan tavoite vuotta ja P-alueelle saa sijoittaa polttoaineen jakelupisteen. Lisäksi kaavamääräyksen mukaan M-alue varataan pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen ja muuta rakentamista koskee Juvan rakennusjärjestyksen mukainen suunnittelutarveharkinta.

Etelä-Savon maakuntaliitto toteaa, että Juvan kunta on määrittänyt maakuntakaavan a-, ca- ja km-kohdemerkintöjen ulottuvuudet Juvan keskustan yleiskaavassa. Asemakaavaa laaditaan pääpiirteittäin yleiskaavan mukaisena ja selostuksessa on perusteltu poikkeaminen yleiskaavasta, joten maakuntaliitolla ei ole maakuntakaavan näkökulmasta huomautettavaa.

Kaavoittajan vastine *Merkittään tiedoksi.*

Etelä-Savon ELY-keskus, 12.8.2022, ESAELY/1345/2021

Etelä-Savon ELY-keskus toteaa lausunnossaan, että kaavaluonnoksessa suunnittelualue on laajentunut aiemmasta karkeasta "rajauksesta" etelään ja länteen. Kaavaluonnoksessa osoitetaan uutta rakennusoikeutta peräti 85 350 k-m², josta liike- ja varastorakennusten korttelialuetta (KTL) on reilu 8000 k-m² ja loput teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T), johon sisältyy kaavailtu logistiikkakeskus. Kummallakin alueella saa enintään 10 % tontin kerrosalasta käyttää tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälä- yms. tiloja varten.

ESAELY toteaa kaavan selvityksistä ja vaikutusten arvioinnista, että OAS-vaiheen jälkeen Juvan kunta teettänyt alueelle asianmukaisen liikenteellisen selvityksen. ELY-keskus kertoo pitävänsä erittäin valitettavana sitä, että selvityksestä ja sen johtopäätöksistä huolimatta Juvan kunta valitsi liittymän sen kustannusten eikä liikenneturvallisuuden perusteella. Etenkin, kun selvityksessä todetaan kunnan valitseman vaihtoehdon 0 (nykytilanne) edistämisen olevan ohjeiden ja käytäntöjen vastainen, sekä sen toteuttaminen mahdollisesti haastavaksi.

Etelä-Savon ELY-keskus mainitsee, että taloudellisten vaikutusten arvioinnissa olisi hyvä esittää Juvan kunnalle asemakaavan toteuttamisesta aiheutuvien kustannusten suuruusluokka. ESAELY toteaa, että mikäli loppuvuodesta 2021 (31.10.2021) valmistunut luontoselvitys koskee ainoastaan Kylmäpuro -nimistä kiinteistöä, tulee vastaava selvitys/tarkastelu tehdä myös muulle osalle kaava-alueella. ESAELY toteaa myös, että Kylmäpuron -kiinteistön halkaiseva Kylmäpuro on Myllyjokeen (yksityinen luonnonsuojelualue) ja edelleen Myllylahteen laskeva luonnonvesistö, joskaan mitä ilmeisemmin ei luonnonvarainen eikä oja, kuten luontoselvityksessä todetaan, joten kaavaa laadittaessa tulee selvittää, kuinka veden luontainen virtaus jatkossa järjestetään ja millaisia vaikutuksia siitä mahdollisesti aiheutuu.

Etelä-Savon ELY-keskus toteaa, että hulevesien johtamiseen tarkoitettu lähivirkistysalue (VL) vaikuttaa kovin pieneltä suhteessa tontteihin ja etenkin niiden käyttötarkoitukseen. Lisäksi ESAELY huomauttaa,



että aluetta tuskin voidaan käyttää virkistymiseen, joten käyttötarkoitus voisi olla sopivampi (esim. EV). ELY-keskus suosittelee, että laadittaisiin koko kaava-alueen kattava hulevesiselvitys/-suunnitelma, jolloin voidaan varmistua koko alueen hulevesien johtamisen toimivuudesta ja vaikutuksista, sekä varata tarvittaessa riittävät alueet mahdollisille pidätysaltille. Kaavan vaikutusten arvioinnissa on myös syytä pohtia riskiä, joka laajojen teollisuusalueiden hulevesistä saattaa aiheutua Myllyjoelle ja -lahteen.

Etelä-Savon ELY-keskus toteaa, että Kylmäpuro I rakennukset on purettu kaavaprosessinaikana ja kuvien perusteella ainakin navetta ja luhtiaitta (mahdollisesti lato) olisi ollut hyvä inventoida, edustivathan ne oman aikakautensa tyypillistä maantilarakentamista. Lisäksi ESAELY mainitsee lausunnossaan, että varsin hyväkuntoiselta vaikuttavan aitan olisi varmaankin voinut siirtää hyötykäyttöön johonkin muualle ja paras ratkaisu olisi ollut jättää rakennukset paikoilleen. KTL-tontin tuleva yrittäjähän olisi voinut hyödyntää rakennuksia omassa liiketoiminnassaan.

ELY-keskus pitää tällaista varsin turhaa ja peruuttamatonta menettelyä erittäin valitettavana ja huonona käytäntönä ja kaavoitusmenettelynä, sekä toteaa purkamisen olevan mitä ilmeisemmin toteutettu kaavahankkeen nopeuttamiseksi ja helpottamiseksi. ESAELY huomauttaa, että on syytä kaavan vaikutusten arvioinnissa todeta tämä kaavoituksesta aiheutunut kulttuuriympäristöarvojen heikentäminen.

Etelä-Savon ELY-keskus pitää perusteltuna Juvan keskustan oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta 2035 poikkeamista, kunhan varmistutaan sen ympäristövaikutusten hallittavuudesta. ELY-keskuksen mukaan on taas varsin vaikea perustella mittavan teollisuusalueen osoittamista yleiskaavan työpaikkojen reservialueelle. Kaavaa varten laadittu selvitys Juvan taajama-alueen logistiikkakeskustoiminnalle sopivista vapaista kaavatonteista ei näyttäisi sekään puoltavan asemakaava-alueen laajentamista valtatie "taakse" tavanomaisten teollisuusalueiden osalta. ELY-keskus toteaa näkemyksestään, että koko yleiskaavan TP-alueen (kaavaluonnoksessa vieläkin laajemman alueen), kaavoittaminen teollisuusalueeksi, jonne voi kaavamääräyksen mukaan sijoittaa jopa sahan, rikkoo selkeästi oikeusvaikutteisen yleiskaavan määräyksiä, jossa työpaikka-alue on tarkoitettu tilaa vaativaa, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta palvelu- ja työpaikkatoimintaa varten. Lisäksi samaisessa yleiskaavassa teollisuus- ja varastoalueet on osoitettu eri merkinnällä (T). ESAELY mainitsee myös asemakaava luonnoksen T-alueen kaavamääräyksessä mainittavan, että "ympäristönpilaantumisen vaaraa mahdollisesti aiheutuville (pitäisi olla: aiheuttaville) toiminnoille tarvitaan ympäristönsuojelulain mukainen lupa". Etelä-Savon ELY-keskus katsoo, että jo lähellä sijaitsevan asutuksen näkökulmasta olisi kohtuutonta poiketa noin merkittävästi oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta.

Etelä-Savon ELY huomauttaa myös, että kaavakarttojen laadinnassa sovelletaan ympäristöministeriön asetusta maankäyttö- ja rakennuslain mukaisissa kaavoissa käytettävistä merkinnöistä. ELY-keskus toteaa, että kaavamerkintä KTL Liike- ja varastorakennusten korttelialue on jokseenkin epäselvä ja lienee yhdistelmä merkinnöistä KL, KTY tai T, joten olisi se hyvä korvata tarkoitukseen soveltuvalla asetuksen mukaisella merkinnällä. ESAELY toteaa myös, että Juvan keskustan yleiskaavassa on VT 5:n itäpuolella sijaitsevalla Wehmaan alueella elintarvikekauppaa rajattu seuraavasti: KM tonttia kohden saa kerrosalasta enintään 800 m² käyttää elintarvikkeiden myymälätiloiksi, joten tässä vaiheessa olisi aihetta pohtia, onko puheena olevalle asemakaava-alueelle tarpeen harkita vastaavaa määräystä.

ESAELY huomauttaa lausunnossaan, että Juvan kirkonkylän taajama-asemakaava ei toistaiseksi ulotu VT 5:n länsipuolelle, koska kaavaluonnos mahdollistaa alueelle häiritseviäkin ympäristövaikutuksia aiheuttavia toimintoja ja koska kaavaluonnos rajautuu jo rakennettuihin alueisiin (omakotiasutus Pieksämäentien varrella sekä entinen St 1 -huoltoasema), olisi ne hyvä sisällyttää kaava-alueeseen, jotta eri toimintojen intressit voitaisiin paremmin huomioida ja entistä huoltoasematonttia kehittää mahdolliseen uudiskäyttöön. Lisäksi ESAELY huomauttaa, että mikäli kaava-alueelle sijoittuu sähkölinjoja, tulee ne osoittaa kaavakartassa.



Kaavoittajan vastine

*Liittymä ratkaisun osalta Juvan kunnan tarkoituksena on, että vaihtoehdosta 0 (nykytilanne) siirrytään liikenneselvityksessä esitettyyn vaihtoehtoon 1 (kiertoliittymä) siinä vaiheessa, kun liikennemäärä alueella on kasvanut merkittävästi niin, ettei liittymän välityskyky ole enää riittävä liikenneturvallisuuden kannalta. Kiertoliittymää varten tullaan osoittamaan riittävä aluevaraus ja lopullisen liittymäratkaisun toiminta menetelmistä tullaan esittämään tarkemmin kaavaselostuksessa. **Juvan kunta pitää valitettavana, että nykyinen liittymäratkaisu on Väyläviraston suunnitteluohjeiden ja käytäntöjen vastainen ja, ettei liittymä ratkaisun ongelmallisuutta otettu huomioon jo keskustan osayleiskaavan laadinnassa tai Vt 5 hankkeen yhteydessä.***

Alueen rakentamisesta kunnalle aiheutuvat kustannukset tarkentuvat hankkeen edetessä. Kaava-alueelle laadittu luontoselvitys ei koske pelkästään Kylmäpuro nimistä kiinteistöä, vaan luontoselvitys koskee kokonaisuudessaan asemakaavoitettavaa aluetta. Selvitetyt alueen laajuus on varmistettu luontoselvityksen laatijalta.

Kaavoitusalueelle tullaan laatimaan kattava hulevesiselvitys alan yrityksen toimesta. Hulevesiselvityksessä otetaan huomioon myös Etelä-Savon ELY-keskuksen lausunnossaan mainitsema Kylmäpuron luontainen virtaus, vaikutusten arviointi ja hulevesien tekninen johtaminen. Kaavaluonnoksessa esitetty VL- alue (lähivirkistysalue) muutetaan EV-alueeksi (suojaviheralue), joka kuvaa alueen käyttötarkoitusta paremmin.

*Purettujen rakennusten osalta voidaan todeta, ettei yleiskaavassa tai Etelä-Savon kulttuuriperintötietokannassa ole merkintöjä kulttuurisesti arvokkaista kohteista. Mikäli rakennukset olisivat olleet kulttuurisesti arvokkaita kohteita, olisi tämä tullut huomioida jo yleiskaavaa laatiessa, etenkin ottaen huomioon, että yleiskaava on varsin tuore vuodelta 2015. Mainittakoon lisäksi, että keskustan osayleiskaavaa laadittaessa on tehty koko yleiskaavan kattava kulttuuriympäristöselvitys, jossa ei ole esitetty kulttuuriympäristöarvoja purettujen rakennusten osalta. **Purkaminen on tapahtunut kiinteistön omistajan toiveesta johtuen, eikä tällä käytännöllä ole tekemistä Etelä-Savon ELY-keskuksen viittaamaan kaavahankkeen nopeuttamiseen, saati tahalliseen kulttuuriympäristöarvojen heikentämiseen.***

Kaavakarttojen laadinnassa sovelletaan ympäristöministeriön asetuksen mukaisia kaavamerkintöjä. Näin ollen käytössä on olemassa erilaisia yhdistelmiä merkinnöistä käyttökohteiden tarpeisiin mukautettuina. Etelä-Savon ELY-keskuksen pitäessä kaavamerkintää KTL epäselvänä, merkinnän tilalle vaihdetaan KTY- merkintä (toimitilarakennusten korttelialue), jota tarkennetaan kaavan vaatimusten mukaisemmaksi indeksimerkinnällä. Saha ei ole tulossa kaava-alueelle, joten tämä virheellinen tieto korjataan kaavamääräyksessä.

Pieksämäentien omakotiasutus ja St1 huoltoasema eivät halunneet sisältyä kaavoitukseen, jonka vuoksi nämä kyseiset alueet on jätetty kaavoituksen ulkopuolelle. Kaava-alueelle sijoittuvat sähkölinjat tullaan osoittamaan kaavakartassa.

Pohjois-Savon ELY-keskus, Liikenne ja infrastruktuuri - vastuualue, 11.10.2022, POSELY/1914/2021

Pohjois-Savon ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue toteaa lausunnossaan, että asemakaavoitettavan alueen laajuus on osittain muuttunut osallistumis- ja arviointisuunnitelman rajaukseen ja vaihtoehtoihin maankäyttösuunnitelmiin verrattuna. POSELY pitää erikoisena ratkaisuna sitä, että St1-kylmäaseman alue on jätetty kaavoittamatta.

POSELY näkee myönteisenä, että kunta on teettänyt liikenneselvityksen Kylmäpuron asemakaava-alueen maankäyttöliittymän vaihtoehtoista. Pohjois-Savon ELY-keskus toteaa, että selvityksessä tehtyjen toimivuus tarkastelujen perusteella alueen nykyinen liikenneverkko pystyy välittämään ongelmitta ennustevuoden 2050 liikenteen. Liikenneselvityksessä todetaan myös, että liikenneturvallisuuden kannalta Ve1 (kiertoliittymä) ja Ve2 (porrastus) ovat parhaita vaihtoehtoja, koska Ve0 (nykytilanne) on Väyläviraston suunnitteluohjeiden ja käytäntöjen vastainen, rampin päähän sijoittuvana maankäyttöliittymänä. POSELY toteaa lisäksi, että nelihaaraliittymä on aina



liikenneturvallisuusriski ja riskiä suurentaa se, että maankäyttöliittymä sijaitsee ramppia vastapäätä. Yleiskaavassa alueen maankäytön liittymä on osoitettu porrastettuna liittymänä Pieksämäentielle (VE2).

Selvityksessä on lisäksi todettu, että mikäli vaihtoehtoa 0 (nykytilanne) harkitaan ensimmäisen vaiheen ratkaisuna, tulee selvittää menetelmä, jolla voidaan varmistaa, että lopullinen ratkaisu tulee rakennetuksi. Pohjois-Savon ELY-keskus huomauttaa, että tätä ei ole vielä esitetty kaavaselostuksessa tai määräyksissä. POSELY edellyttää, että kaavoituksen yhteydessä varmistetaan ja osoitetaan riittävä tilavaraus kiertoliittymälle nykyisen nelihaaraliittymän (vt 14/vt 5 ramppi/mt 459/Kylmäpurontie) kohdalle, mikäli vaihtoehtoa 2 (porrastus) ei oteta alueen ensisijaiseksi liittymäratkaisuksi.

POSELY huomauttaa, että yleisiin kaavamääräyksiin tulee lisätä ehto, että mikäli olemassa olevien väylien ja liittymien välityskyky ei riitä tai alueen toimintojen aiheuttamista liikennemääristä johtuen liikennemuutosten turvallisuus heikkenee, tulee nykyinen nelihaaraliittymä parantaa kiertoliittymäksi ja/tai tehdä muita tarvittavia liikenneturvallisuutta ja toimivuutta parantavia toimenpiteitä. Lisäksi POSELY muistuttaa, että kunnan tulee tiedostaa, että kunta ja yksityiset toimijat ovat vastuussa liikennejärjestelyiden parantamiskustannuksista, jotka johtuvat kunnan ja yksityisten toimijoiden maankäytön suunnittelun ja toteutuksen tarpeista. Valtiolla ei ole mahdollisuutta parantaa nykyistä liittymää kiertoliittymäksi uuden suunnitellun maankäytön tarpeita varten.

POSELY huomauttaa, että L (Liikennealue) -merkintä tulisi vaihtaa LT (Maantien alue) merkinnäksi, kuten voimassa olevassa asemakaavassa maanteitä (vt 5/mt 459) koskien. Lisäksi merkinnän laajuus on syytä tarkistaa maantienkiinteistöä mukailevaksi, sillä luonnoksen merkintä näyttää liian laajalta ja samoin asemakaava-alueen rajausta vt 5 suuntaan on syytä tarkistaa, jotta olemassa oleva ja laadittavana oleva kaava-alue ovat yhteneviä kaavamerkintöjen ja kiinteistörajojen suhteen.

Pohjois-Savon ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue huomauttaa lausunnossaan, että kaavaehdotuksessa on syytä huomioida kaavoitettavan alueen kävelyn ja pyöräilyn edistäminen huomioimalla sujuvat ja turvalliset kävelyn ja pyöräilyn väylät, ylityspaikat ja esim. pyöräpaikoitus. Kaava-alueen sisäisen liikenteen toimivuutta ja turvallisuutta (raskaan liikenteen kuljetusreitit vs. asiakas- ja työmatkaliikenne) on vielä syytä arvioida tarkemmin kaavaehdotusvaiheessa.

Kaavoittajan vastine

St1-kylmäaseman alue on jätetty kaavoittamatta johtuen osallisen omasta tahdosta olla osallistumatta kaavoitukseen.

Liittymä ratkaisun osalta Juvan kunnan tarkoituksena on, että vaihtoehdosta 0 (nykytilanne) siirrytään liikenneselvityksessä esitettyyn vaihtoehtoon 1 (kiertoliittymä) siinä vaiheessa, kun liikennemäärä alueella on kasvanut merkittävästi. Kiertoliittymän rakentamisen ajankohta määräytyy liikenteen kasvun mukaan. Kiertoliittymää varten tullaan osoittamaan riittävä aluevaraus ja lopullisen liittymäratkaisun toiminta menetelmistä tullaan esittämään tarkemmin kaavaselostuksessa.

Juvan kunta pitää valitettavana, että nykyinen liittymäratkaisu on Väyläviraston suunnitteluohjeiden ja käytäntöjen vastainen ja, ettei liittymä ratkaisun ongelmallisuutta otettu huomioon jo keskustan osayleiskaavanlaadinnassa tai Vt 5 hankkeen yhteydessä.

Yleisiin kaavamääräyksiin lisätään ehto, jossa asetetaan nykyisen nelihaaraliittymän parantamisesta kiertoliittymäksi, siinä vaiheessa, kun väylien ja liittymien välityskyky ei ole enää riittävä liikennemuutosten turvallisuuden kannalta.

L-merkinnän (liikennealue) tilalle vaihdetaan LT-merkintä (maantien alue) ja alueen laajuus tarkistetaan ja tarvittaessa korjataan maantienkiinteistön mukaiseksi. Lisäksi asemakaava-alueen rajausta valtatie 5 suuntaan tarkistetaan ja tarvittaessa korjataan.

Kaava-alueen sisäisen liikenteen toimivuus ja turvallisuus tullaan selvittämään erikseen. Samalla huomioidaan kävelyn ja pyöräilyn edistäminen kaava-alueella.



Osallismuistutus 1., 21.7.2022

Osallinen haluaa kuntalaisena esittää seuraavat muutos- /parannusehdotukset asemakaavaluonnokseen. Osallinen toteaa KTL-korttelialueen 10 % enimmäismyymälätilan rakentamisrajan olevan liian pieni. Jos alueelle sijoittuisi esim. määräyksessä sallittava polttoaineenjakele yritys ja se haluaisi toteuttaa tontille 200 m² kokoisen kahvilatilan olisi tälle samalle tontille pakko rakentaa nyt kaavassa olevan määräyksen johdosta 2000k-m² kokoinen rakennus, että tuo tarvittava 200 m² suuruinen kahvio olisi mahdollista kaavamääräysten mukaan toteuttaa. 40–50 % olisi parempi.

Osallinen huomauttaa, että onko nykyisiä Myllyjoentien varrella asuville asukkaille, sekä myös metsä- ja maaomistajille tarkoitus toteuttaa jokin toinen ajoyhteys ennen asemakaavan vahvistumista, sillä nyt asemakaavassa on esitetty, että Kylmäpurontie päättyy kääntöpaikkaan ja nykyinen Myllyjoentie on kaavassa merkitty katkaistavaksi, koska korttelin 902 teollisuus tontti on kaavoitettu yksityistien päälle.

Osallinen ehdottaa, olisiko parempi, että kaavassa ei olisi lähivirkistysaluetta ja sille hule-1 määräystä vaan, että T-korttelialue ulottuisi Pohjolantieltä aina Kylmäpurontielle saakka, jolloin olisi helpompi luoda isoja teollisuustontteja, jotka näkyisivät samalla yritystä markkinoiden valtatie 5:lle saakka. Myös pinta- ja valuma-, sekä hulevedet oisivat teknisesti helpompi- ja turvallisempi toteuttaa sadevesivesijärjestelmällä ja siihen yhdistettävällä, -villä öljyn ja sakan erottelukaivojärjestelmillä ennen kuin valumavedet kulkeutuvat Kylmäpuroon ja/tai Myllyjokeen, sekä edelleen Jukajärveen.

Osallinen muistuttaa, että talvella kääntöpaikkojen lumimassojen sijoittelut ovat osoittautuneet aina ongelmallisiksi Suomessa alueilla, jossa lunta sataa kuten Juvalla tapahtuu ja siksi näiltä kääntöpaikoilta on ollut pakko kuormata ja kuljettaa lumet pois 1–2 kertaa talven aikana. Kaavataloudellisesti läpiajettavat kadut ovat kiistatta todettu taloudellisemmiksi.

Kaavoittajan vastine

Kaavaluonnoksessa esitetyn 10 % myymälätilojen rakennusraja tarkistetaan ehdotusvaiheessa. Myymälätilojen rakennusoikeus määrä ilmoitetaan kaavamääräyksessä.

Myllyjoentietä ei katkaista vaan tieyhteys säilyy ennallaan. Kaavaluonnoksessa esitetty virheellinen kuvaus tieyhteyden katkaisemisesta korjataan.

Kaava-alueelle laaditaan kattava hulevesiselvitys, jonka pohjalta laaditaan mahdolliset hulevesialueet ja hulevesiä koskevat kaavamääräykset.

Osallismuistutus 2., 5.8.2022

Osalliset ehdottavat muistutuksessaan, että kortteleiden 902 ja 903 teollisuustonttien (T) välissä oleva lähivirkistysalue (VL hule-1) tulee poistaa asemakaavasta kokonaan. Lähivihalue tulee poistaa, koska osallinen katsoo, että kortteleiden 902 ja 903 Teollisuusalue (T) tulisi olla yhtenäinen korttelialue niin, että tuo alue olisi mahdollista jakaa tarpeen mukaan myös siten, että alueella olisi vain kolme isompaa teollisuustonttia, jolloin nämä isommat teollisuus tontit ulottuisivat Pohjolantieltä Kylmäpurontiehen saakka. Kaavaan voisi kuitenkin esittää ohjeelliset tonttijaot niin, että tässä yhdessä kokonaisessa korttelissa Pohjolantiehen rajoittuisi kolme tonttia ja Kylmäpurontiehen neljä tonttia. Osalliset katsovat, että lähivirkistysalue (VL) ei ole välttämätön, koska sade- ja hulevedet on mahdollista ohjata ja poistaa teknisesti, sekä rakenteellisesti todella hyvin, myös kortteleiden sisällä kaavassa käytetyllä hule-2 määräyksellä ja sen sallimilla ja mahdollistavilla määräyksillä, sekä kaavan yleisissä määräyksissä mainituin keinoin tonteilta, joko sadevesiviemäröineillä (öljynerotuskaivojen toteuttaminen on lisäksi helpompaa sadevesiviemäröinein toteutetussa järjestelmässä) ja/tai tonttien välisin avo-ojin edelleen Kylmäpuroon kortteleiden 902 ja 903 koillisosassa ja korttelin 902 lounaisosassa Myllyjokeen. Osallinen toteaa toiseksi syyksi miksi ei halua lähivirkistysaluetta (VL hule-1) on se, että tällaiset kortteleiden keskelle jääneet ”ei kenenkään maa-alueet” jäävät usein huonolle kunnossapidolle ja näitä yleisiä



kunnan omistukseen siirtyviä alueita käytetään joissakin tapauksissa myös luvattomasti epäsiisteinä varastoalueina.

Osallinen esittää lisäksi, että 902 kortteleissa olevan Liike- ja varastorakennusten korttelialueen (KTL) liiketilojen enimmäismäärä pitäisi olla korkeampi. Osallinen esittää, että sen tulisi olla vähintään 40 % eikä vain 10 % niin kuin se asemakaavan määräyksiin nyt on merkitty. Samalla tavoin kortteleiden 902 ja 903 (jatkossa yhden korttelin) Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen liiketilojen enimmäismäärä pitäisi olla 30 % eikä vain 10 %. Osallinen toteaa, että Korttelissa 901 Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella (T) saattaisi varmaankin riittää tuo kaavasuunnittelijoiden asemakaavaluonnoksessa esittämä 10 % enimmäisliiketilamäärä.

Osallinen muistuttaa, että mikäli Pohjolan tie -nimisen kadun rakentamista ei ole tarkoitus jatkaa eteenpäin siitä mihin asemakaava-alueen vahvistamisraja on merkitty, niin osallinen esittää, että on tarkoituksenmukaista, että Kylmäpuron tie -nimisen katualueen päästä jatkettaisiin katualuetta eteenpäin sen verran, (nyt kaavaan on merkitty katualueen päähän kääntö paikka ja, että katualue päättyisi) että nykyisen yksityistien päässä olevat maanomistajat ja asuvat ihmiset voisivat jatkossakin kulkea asemakaavan vahvistumisen jälkeen omistamilleen maille ja koteihinsa kuten mm. Vuorisen perhe nykyisin tekee valtatie 5:n rakentamishankeen yhteydessä toteutettua reittiä pitkin.

Kaavoittajan vastine

Osallisten toiveet huomioidaan kaavan laadinnassa mahdollisuuksien mukaan. Tonttijaot pyritään toteuttamaan osallisten antaman muistutuksen mukaisesti mahdollisimman yhtenäisinä. Kaava-alueelle laaditaan kattava hulevesiselvitys, jonka pohjalta laaditaan mahdolliset hulevesialueet ja hulevesiä koskevat kaavamääräykset.

Kaavaluonnoksessa esitetyn 10 % myymälätilojen rakennusrajan tilalle vaihdetaan erillinen myymälätilojen rakennusoikeus määrä. Myymälätilojen rakennusoikeus määrä ilmoitetaan kaavamääräyksessä.

Myllyjoentietä ei katkaista vaan tieyhteys säilyy ennallaan. Kaavaluonnoksessa esitetty virheellinen kuvaus tieyhteyden katkaisemisesta korjataan.

4.3 Asemaehdotuksen palaute sekä vastineet

Asemakaavan ehdotus liitteineen oli nähtävillä xx.kk.-xx.kk.2022, ja siihen saatiin xxx (x) lausuntoa ja xxx (x) osallisten mielipidettä. Kaavoittaja on koonnut palautteen ja valmistellut vastineita sekä käynyt niistä keskustelua kunnan kaavoituspalaverissa pp.kk.2022. Tältä pohjalta kaavoittaja laati alla olevat vastineet pp.kk.2022.

TÄYDENTYNYT KAAVAMUUTOSPROSESSIN EDESSÄ.

Juvalla 14.6.2022 (luonnosvaihe)
Henna Arkko
Kaavoitusinsinööri, YKS 599
Järvi-Saimaan Palvelut Oy

Juvalla 22.3.2023 (ehdotusvaihe)
Kimmo Hartikainen
arkkitehti
Granlund Oy