

Lausunto Kaivertamontien asemakaavaehdotuksesta

RAKYL 28.09.2022 § 146
148/10.02.03.00/2022

Valmistelijat	Rakennustarkastaja Juha Karvinen, juha.karvinen@savonlinna.fi , puh. 044 - 417 4692 ja ympäristöpäällikkö Matti Rautiainen, matti.rautiainen@savonlinna.fi , puh. 044 - 417 4685
Selostus	<p>Asemakaava-alue sijaitsee Savonlinnan keskustaajama-alueen ulkopuolella, 7 km Kauppatorilta länteen, Aholahden 25. kaupunginosassa.</p> <p>Kaavatyö on käynnistetty 26.8.2020 § 11 kaavoituspäällikön päätöksellä, ja samalla hyväksytty kaavoitussopimus. Kaupunginhallitus on hyväksynyt 17.3.2021 § 135 kaavoituskatsauksen, jonka yhteydessä on tiedotettu vireillä olevista kaavahankkeista.</p> <p>Kaava-alue rajautuu länsipuolella Saharannantien teollisuusalueen asemakaavaan (AK 698). Saharannantien teollisuusalueella sijaitsevia yrityksiä ovat Lihamaisteri Oy, A & K Ryyänen Oy, MH-Rakenne Oy ja Luukkainen Oy.</p> <p>Etelä-Savossa on tällä hetkellä voimassa kolme maakuntakaavaa: Etelä-Savon maakuntakaava (vahvistettu ympäristöministeriössä 4.10.2010), Etelä-Savon 1. vaihemaakuntakaava (vahvistettu ympäristöministeriössä 3.2.2016) ja Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakaava (tullut voimaan 20.3.2017 Etelä-Savon maakuntavaltuuston päätöksellä).</p> <p>Maakuntakaavassa suunnittelualueella on kaavamerkintä [A] <i>Taajamatoimintojen alue</i>. 1. ja 2. vaihemaakuntakaavassa ei ole merkintöjä kaavamuutosalueella.</p> <p>Suunnittelualue sijoittuu keskustaajaman länsiosien osayleiskaavan alueelle, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 12.3.2007.</p> <p>Yleiskaavassa alueella on kaavamerkinnät [T] <i>Teollisuus- ja varastoalue</i> ja [VL] <i>Lähivirkistysalue</i>.</p> <p>Uusi strateginen yleiskaava Savonlinnaan on valmisteilla. Yleiskaavaluonnos oli nähtävänä 17.12.2019 - 17.2.2020.</p> <p>Strategisessa yleiskaavassa alueella on kaavamerkinnät <i>Teollisuusalue</i> ja <i>Viheralue</i>.</p> <p>Alue on pääasiassa ihmisen muokkaamaa. Kaava-aluetta halkoo Pistolekorsintien ali kulkeva oja, mikä laskee Hölkinlahteen. Alueen rakennukset sijaitsevat Kaivertamontien varrella alueen itäosassa. Kaivertamontie on päällystämätön soratie, mikä johtaa kaava-alueen ulkopuolella sijaitsevalle käytöstä poistetulle venesatama- ja uimaranta-alueelle. Alueen länsiosa on pääasiassa metsätaloustaloudessa olevaa talousmetsää.</p> <p>Voimassa olevassa yleiskaavassa tai maakuntakaavassa ei ole kaavamuutosalueelle suojelumerkintöjä.</p> <p>Kunnallistekniset palvelut on varannut 100 000 euroa vuodelle 2022</p>

Kaivertamontien päällystämistä varten. Asemakaavan puuttumisen johdosta hanketta ei ole ollut mahdollista kilpailuttaa.

Savonlinnan Vesi on saneeraamassa Kaivertamontien infraa vuonna 2023. Kaivertamontien katu- ja kunnallistekniikka on kustannustehokkainta toteuttaa samanaikaisesti. Näin ollen Kaivertamontietä koskevat hankkeet tullaan toteuttamaan aikaisintaan vuonna 2023.

Kaava-alue on jo rakennettu eikä yleinen maisemakuva tule näin ollen muuttumaan.

Luontoselvityksen perusteella kaavakarttaan on rajattu metsälain 10 §:ssä tarkoitettu luonnonmonimuotoisuuden kannalta tärkeä alue. Kaava-alueen läpi johtavan ojan varrelle sijaitsee luonnontilaisen kaltainen ruohokorpi. Elinympäristön ominaispiirteet tulee säilyttää.

Lähivirkistysalueeksi osoitetulta alueelta ei ole löydetty merkkejä liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikoista. Luontoselvityksen perusteella liito-oravat kuitenkin käyttävät aluetta liikkeessaan kaava-alueen ulkopuolella sijaitseville elinalueilleen.

Kaava-alueella sijaitsee kaksi viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikkaa. Toinen sijaitsee kaava-alueen pohjoisosassa Hölkinlahden rannalla. Toinen sijaitsee Pistolekorsintien vieressä, Kaivertamontien kahden ensimmäisen rakennuksen takana. Lisäksi kahden levähdyspaikan välisenä kulkuyhteytenä toimivaa ojaa tulee käsitellä niin, että se soveltuu viitasammakoiden kulkuyhteydeksi jatkossakin.

Asemakaavasta ei aiheudu merkittäviä uusia haitallisia ympäristövaikutuksia, sillä Kaivertamontien varrella sijaitsee jo rakennettuja teollisuusrakennuksia. Alueelle sijoitettavia toimintoja koskevat ympäristönsuojelumääräykset ja jätehuoltomääräykset ja sekä ao. lait ja asetukset.

Rakennus- ja ympäristölautakunta päätti todeta lausuntonaan 23.2.2022 § 26 Kaivertamontien asemakaavan muutosluonnoksesta, *ettei lautakunnalla ole huomautettavaa rakennusvalvonnan osalta.*

Ympäristönsuojelun osalta, että osalla suunnittelualuetta on harjoitettu autopurkamotoimintaa, jonka seurauksena maaperään on jäänyt erilaisia jättejakeita, joiden puhdistamistarpeen huomioon ottaminen maaperän pilaantumisen ja kunnostustarpeen selvittämisen ohella kaavan yleisissä määräyksissä olisi perusteltua.

Kaavoittajan vastineen mukaan:

Asemakaavassa on yleisenä määräyksenä seuraava määräys: "Korttelialueella maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantuneet alueet on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä siten, että puhdistustaso vastaa paikalle sijoitettavan toiminnan vaatimuksia."

Yleisellä kaavamääräyksellä tarkoitetaan maaperän pilaantuneita alueita, joilla on ihmisen toiminnan seurauksena haitallisia aineita siinä määrin, että niistä aiheutuu haittaa tai merkittävä riski ympäristölle tai terveydelle tai muuhun niihin verrattavissa olevaa haittaa. Haitallisia aineita on voinut joutua maaperään erilaisten onnettomuuksien, toiminnan harjoittamisen ja jätteiden maahan hautaamisen myötä.

Maaperään sijoitetuilla jätteillä voi olla vaikutusta myös maaperän kantavuuteen ja näin ollen vaikuttaa alueelle mahdollisesti rakennettaviin rakennuksiin. Maaperän kantavuuteen liittyvät asiat otetaan huomioon rakennuslupavaiheessa.

Yritysvaikutusten arviointi

Kaava-alue rajautuu toiseen teollisuustoiminnan mahdollistavaan asemakaavaan. Laadittava asemakaava vahvistaa Saharannantien ja Kaivertamontien teollisuusyritysten toimintamahdollisuuksia. Alue on liikenteellisesti hyvällä paikalla valtatie 14:sta läheisyydessä.

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

Esittelijät

Rakennustarkastaja Juha Karvinen, juha.karvinen@savonlinna.fi, puh. 044 - 417 4692 ja ympäristöpäällikkö Matti Rautiainen, matti.rautiainen@savonlinna.fi, puh. 044 - 417 4685

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää todeta lausuntonaan Kaivertamontien asemakaavan muutosehdotuksesta sekä rakennusvalvonnan että ympäristönsuojeluosalta, että sillä ei ole huomautettavaa muutosehdotuksesta.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Toimenpiteet

Kaavoituspalvelut / asemakaavoitus