

Lausunnon antaminen asemakaavan muutosluonnoksesta, Metsäkonttorintie

RAKYL 19.10.2022 § 171
1056/10.02.03.00/2022

Valmistelija	Rakennustarkastaja Juha Karvinen, juha.karvinen@savonlinna.fi , puh. 044 417 4692 ja ympäristöpäällikkö Matti Rautiainen, matti.rautiainen@savonlinna.fi , puh. 044 417 4685
Selostus	Kaava-alue sijaitsee noin 2 km Savonlinnan keskustasta kaakkoon pääosin kaupunginosassa 9. Kaava-aluetta rajaavat lännessä Kyrönniemenkatu, pohjoisessa rautatie, idässä UPM:n vaneritehdas ja etelässä Pihlajavesi. Asemakaava on tullut vireille vuotta 2021 koskeneen kaavoituskatsauksen hyväksymisen yhteydessä kaupunginhallituksen päätöksellä 17.03.2021 § 135. Kaavahankkeesta on tiedotettu kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä. Kaavamuutosalueen pohjoisosassa on voimassa vuonna 2013 hyväksytty asemakaava, jossa on 15 rakentamatonta erillispientalotonttia. Katu- ja kunnallistekniikkaa rakennettaessa elokuussa 2018 alueelta löytyi 1700-luvulta peräisin oleva venäläissotilaiden hautausmaa. Kaavamuutosalueen eteläosassa on voimassa vuonna 1988 hyväksytty asemakaava. Kaavassa Linnansalmenkujan itäpuolelle on osoitettu kaksi rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta, joita ei ole rakennettu. Lähempänä rantaa sijaitsevalla korttelialueella on havaittu vuonna 2011 öljyjakeilla ja metalleilla pilaantunutta maaperää, joka on täyttömaata. Kaavamuutosalueella on kuusi asemakaavalla suojeltua rakennusta. Lisäksi alueella on muitakin rakennuksia, joilla on inventoinneissa todettu olevan kulttuurihistoriallisia arvoja. Rakennusten suojelustatukset on tarkistettu. Välittömästi kaavamuutosalueen itäpuolella on UPM:n vaneritehdas. Tehtaan melun ja muiden haittojen vaikutukset maankäyttöön on arvioitu. Voimassa olevassa asemakaavassa Metsäkonttorintien itäpuolelle on osoitettu leikkikenttäalue, joka on kuitenkin tehtaan käytössä. Tehtaan meluvalli on osin kaupungin virkistysalueella. Kaavaluonnoksessa käyttötarkoitukset ja rajaukset on tarkistettu. 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). Maakuntakaavassa suunnittelualueella on aluevarausmerkinät:

TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE

A 16.1 Savonlinna, maakuntakeskukset ja seutukeskukset

KULTTUURIYMPÄRISTÖN JA/TAI MAISEMAN VAALIMISEN KANNALTA MAAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ KOHDE

ma 16.687 Metsäkonttorintie 5, 7 ja 9

- arvo: maakunnallinen

- peruste: asemakaava

KULTTUURIYMPÄRISTÖN JA / TAI MAISEMAN VAALIMISEN KANNALTA VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ ALUE

maV 16.551

Asemakaava ei ole ristiriidassa maakuntakaavan suunnittelumääräysten kanssa.

Alueella on voimassa **keskustaajaman osayleiskaava 2000**. Kaava on hyväksytty 05.10.1987. Yleiskaava on oikeusvaikutukseton.

Yleiskaavassa on seuraavia merkintöjä asemakaava-alueella:

Pientalovaltainen asuinalue

Pientalovaltainen asuinalue, jolla kaupunkikuva säilytetään

Kerrostalovaltainen matalasti rakennettava asuinalue

Lähivirkistysalue

Teollisuus- ja varastoalue

Uusi **strateginen yleiskaava** Savonlinnaan on valmisteilla. Kaava on tarkoitus laatia oikeusvaikutteisena.

Ehdotusta tarkistetaan siten, että yleiskaavan ja asemakaavan merkinnät ja määräykset vastaavat toisiaan.

Strategisessä yleiskaavassa on seuraavia merkintöjä asemakaava-alueella:

Taajamatoimintojen alue

Uusi asuntoalue

Kaupunkikuvallisesti arvokas kulttuuriympäristö

Suojelurakennus

Muinaismuistoalue

Kansallinen kaupunkipuisto

Johto tai linja

Teollisuusalue

Seututie / pääkatu

Junarata

Kaavaratkaisu

Kaavamerkinnot käyvät ilmi asemakaavakartasta.

Katuverkko on alueella valmiiksi rakennettu.

Kyrönniemen kadun länsipuolella rannassa sijaitsee jätevesipumppaamo. Metsäkonttorintien itäpuolella sijaitsee muuntamo. Kaavakarttaan merkitään myös Kyrönniemenkadun eteläpäässä sijaitseva muuntamo.

Kaavamuuotosalueella ei ole suojeltavia luontoarvoja.

Arvokas rakennettu kulttuuriympäristö suojellaan rakennus- ja korttelinosa kohtaisilla määräyksillä. Uutta rakentamista sijoittuu Kerhotien molemmin puolin. Alue ei ole arvokasta kulttuuri- tai maisema-aluetta. Muutoin asemakaavan oteuttaminen ei merkittävästi muuta maisema- tai kaupunkikuvaa.

Linnansalmenkujan itäpuolella on havaittu vuonna 2011 öljyjakeilla ja metalleilla pilaantunutta maaperää, joka on täyttömaata. Aluetta ei ole puhdistettu.

Vuonna 2021 laaditun laskennallisen tarkastelun ja mittausten perusteella vaneritehtaan toimintojen aiheuttamat yöaikaiset keskiäänitasot ovat tehtaan läheisyydessä 45 - 50 dB.

Yöajan keskiäänitaso ylittää 45 dB poistuvan asemakaavan rakentamattomilla tonteilla kortteleissa 88, 89, 90, 91 ja 92. Uudessa kaavassa melualueelle jäävät rakentamattomat tontit poistetaan.

Ympäristöministeriön 30.9.2021 tekemällä päätöksellä Savonlinnaan on perustettu Suomen yhdestoista kansallinen kaupunkipuisto.

Kansalliselle kaupunkipuistolle laaditaan myöhemmin vuorovaikutuksessa osallisten kanssa hoito- ja käyttösuunnitelma, joka toimitetaan ympäristöministeriöön hyväksyttäväksi.

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

Yritysvaikutusten arviointi

Asemakaavamutoksella poistuu 11 erillispientalotonttia ja kuusi rivitalotonttia. Tontit ovat rakentamattomia ja infra on valmiina. Myynti- tai vuokratulot menetetään.

Esittelijät

Rakennustarkastaja Karvinen Juha, juha.karvinen@savonlinna.fi, puh. 044 - 417 4692 ja vs. ympäristöpäällikkö Heidi Käyhkö, heidi.kayhko@savonlinna.fi, puh. 044 - 417 4687

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää todeta lausuntonaan Metsäkonttorintien asemakaavan muutosluonnoksesta sekä rakennusvalvonnan että ympäristönsuojelu osalta, että sillä ei ole huomautettavaa luonnoksesta.

Asia jäi kokouksessa käsittelemättä.