

ASEMAKAAVAMUUTOS

KELLOTORNINTIE-AHOLAHDENTIE

ASEMAKAAVAEHDOTUKSESTA ANNETUT LAUSUNNOT JA MIELIPITEET SEKÄ NIIHIN LAADITUT VASTINEET

Asemakaavaehdotus, päivätty 21.3.2022, oli yleisesti nähtävänä 19.4.–19.5.2022.

Tieto asemakaavaehdotuksen nähtävilläolosta ja ilmoitus mahdollisuudesta jättää muistutus on kuulutettu:

Kaupungin ilmoitustaulu ja nettisivut	19.4.–19.5.2022
Itä-Savo-lehti	19.4.2022

Asemakaavaehdotuksesta on pyydetty lausunto seuraavilta tahoilta:

	lausunto saapunut:
Rakennus- ja ympäristöviranomainen	19.05.2022
Savonlinnan Vesi	-
Kunnallistekniset palvelut	-
Tonttipalvelut	-
Palo- ja pelastusviranomainen	18.04.2022
Väylävirasto	10.05.2022
Pohjois-Savon ELY-keskus, liikenne	18.05.2022
Etelä-Savon ELY-keskus	20.05.2022
Riihisaari – Savonlinnan museo	20.05.2022
Etelä-Savon maakuntaliitto	-
Terveystieteiden tutkimuskeskus (SOSTERI)	-
Suur-Savon Sähkö Oy	-
Järvi-Suomen Energia Oy	13.05.2022
Telia Finland Oyj	19.04.2022
Blue Lake Communications Oy	02.05.2022
Elisa Oyj	-

Tieto asemakaavaehdotuksen nähtävilläolosta on lähetetty kaavamuutosalueen maanomistajille.

Muistutuksia ei saapunut.

LAUSUNTO

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää todeta lausuntoaan Kellotornintien - Aholahdentien asemakaavan muutosehdotuksesta sekä rakennusvalvonnan että ympäristönsuojelun osalta, että sillä ei ole huomautettavaa muutosehdotuksesta.

VASTINE

Lausunto merkitään tiedoksi.

LAUSUNTO

Etelä-Savon pelastuslaitos

ASIA

Savonlinnan kaupungin kaavoituspalvelut pyytää lausuntoa kaavaehdotuksesta. Kellotornintien-Aholahdentien asemakaavan muutos, kaavaehdotus.

Asemakaavamuutoksella on tarkoitus mahdollistaa liikerakentaminen valtatie 14 ja Aholahdentien väliselle peltoalueelle. Voimassa olevissa rakennuskaavoissa alue on pääosin asuinkerrostalojen korttelialuetta ja osin puisto-, metsä-, viljelys-, tms. rakentamatonta aluetta. Valtatie eteläpuolella tavoitteena on päivittää kaavatilanne nykyisen käytön mukaiseksi.

PELASTUSVIRANOMAISEN LAUSUNTO

Etelä-Savon pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa kaavaehdotukseen.

VASTINE

Lausunto merkitään tiedoksi.

LAUSUNTO

Väylävirasto

Väylävirasto on tutustunut asemakaavaehdotukseen ja antaa lausuntonsa rautateiden näkökulmasta.

Kaavamuutoksen alue sijaitsee Huutokoski – Parikkala rataosan varrella Savonlinnan keskustasta n. 3,5km länteen. Rantasalmi –Savonlinna välisen rataosan liikennöinti on lakannut 2015 ja osa raiteistosta on purettu. Rautatietä ei kuitenkaan ole hallinnollisesti lakkautettu ja liikennöinnin jatko tulevaisuudessa on edelleen auki. Rataliikenteen jatkon mahdollisuus on siten syytä huomioida kaavatyössä ja rataliikenteen vaikutuksia kaava-alueen oloihin on tarve myös arvioida.

Tasoristeykset ja liikkuminen radan yli

Kaavassa radan pohjoispuolelle osoitetulle liikerankennusten korttelialueelle kulku Rantasalmentieltä tapahtuu Aholahdentien tasoristeyksen kautta. Vaikka raideliikenne tasoristeyksen kautta on toistaiseksi lakannut, tulee raideliikenteen mahdollinen jatkuminen huomioida kaavatyössä ja liikenneselvityksissä.

Kaavoituksella ei tule lähtökohtaisesti lisätä rautatien tasoristeyksiin kohdistuvaa ajoneuvo- tai jalankulkuliikennettä. Kaavoituksessa ei tule osoittaa uutta tai selkeästi kasvavaa maankäyttöä radan eri puolille, siten että liikenne tasoristeyksessä kasvaa. Erityisesti uusien asuin- liike ja työpaikka-alueiden, virkistys- ja vapaa-ajan alueiden yms. suunnittelussa on otettava huomioon niiden mahdollisesti aiheuttama kasvava liikenne radan tasoristeysten yli ja siitä aiheutuva juna- ja liikenneturvallisuuden heikkeneminen. Nykyisten tasoristeysten määrää pyritään ensisijaisesti vähentämään.

Ratalain 28 a §:n mukaan, mikäli tasoristeyksen käyttö lisääntyy merkittävästi tai sen käyttötarkoitus muuttuu, tienpitäjän on haettava lisääntyvään tai muuttuvaan käyttöön oikeuttava radanpitäjän lupa.

Kaavatyön yhteydessä on tehtävä riittävät liikenteelliset selvitykset ja riskien arvioinnit. Liikenteen lisääntyessä merkittävästi on tarpeen varautua kulkuyhteyden toteuttamiseen radan kanssa eritasoon. Uusien tasoristeysten kustannuksista vastaa lähtökohtaisesti tienpitäjä.

Rautateiden osalta huomioitava myös tasoristeysten näkemäalueiden toteutuminen. Näkemäalueista on säädetty LVM:n näkemäasetuksessa www.finlex.fi/fi/laki/kokoelma/2011/20110065.pdf. Tasoristeyksen näkemäalueille ei tule istuttaa tai rakentaa sellaista kasvillisuutta tai

rakennelmia, jotka heikentävät tasoristeyksen näkemää näkemäasetuksessa mainittuja etäisyyksiä lyhyemmäksi.

Rautatien suoja-alue, toimenpiderajoitukset ja kasvillisuus radan varressa

Muistutamme, että ratalain 37 § mukainen rautatien suoja-alue joka ulottuu 30 metrin etäisyydelle lähimmän raiteen keskilinjasta. Tällä alueella

radanpitäjällä on oikeus poistaa rautatien turvallisuutta vaarantava kasvillisuus tai rajoittaa sen korkeutta. Lisäksi kasvillisuutta voidaan poistaa tasoristeysten näkemäalueilta.

Edellä mainitulla rautatien suoja-alueella on voimassa myös ratalain 39 § mukaiset toimenpiderajoitukset. Toimenpiderajoitusten mukaan rautatien suoja-alueella ei saa muuttaa maanpinnan muotoa, tehdä ojitusta tai muuta kaivutyötä siten, että muutoksesta voi aiheutua vaaraa rautatieliikenteen turvallisuudelle tai haittaa radanpidolle.

Raideliikenteen melu, runkomelu ja tärinä

Väylävirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on tapauskohtaisesti otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat. Melun- ja tärinätorjunnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota haittojen ennaltaehkäisyyn toimintojen sijoitusratkaisuista päätettäessä.

Melun osalta kaavoituksessa on noudatettava Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaisia melun ohjearvoja. Melualueelle ei tule kaavoittaa melulle herkkää maankäyttöä ilman asianmukaisia selvityksiä ja tarvittavaa melunsuojausta. Runkomelun osalta tulee huomioida VTT:n laatiman esiselvityksen Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi (VTT tiedotteita 2468) suositus runkomelutason raja-arvosta (Lprm) 30/35 dB. Yleensä runkomeluhaitat ulottuvat 60 m (pehmeikkö) - yli 200 m (kallio) etäisyydelle rautatiestä (VTT:n tiedotteita 2468).

Kaavoituksessa on huomioitava raideliikenteen tärinän aiheuttama rakennuksen vaurioitumisriski ja vaikutus asuinmukavuuteen. Tärinälle herkkää maankäyttöä ei tule osoittaa tärinäherkille alueille ilman tärinänvaimennustoimenpiteitä edellyttävää kaavamerkintää tai -määräystä. Tärinälle herkällä maaperällä kuten savikolla tärinä voi ulottua jopa yli 200 metrin päähän radasta. Tärinälle herkimpiä rakennuksia ovat yleensä puolitoista tai kaksikerroksiset puurakenteiset talot. Tärinähaittojen poistaminen jo rakennetuilta alueilta jälkikäteen on vaikeata, ellei mahdotonta ja korjaustoimenpiteet kalliita.

Tärinän osalta kaavoituksessa tulee huomioida VTT:n selvitys Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksesta (VTT tiedotteita 2278).

Suosituksen mukaan asuinrakennuksen tärinä ei saa ylittää uusilla asuinalueilla värähtelyluokan C arvoa $V_{w,95} \leq 0,30$ mm/s ja vanhoilla asuinalueilla värähtelyluokan D arvoa $V_{w,95} \leq 0,60$ mm/s. Mikäli kyse ei ole asuinrakennuksesta ja tilojen käyttötarkoitus on sellainen, että liikenteen ei katsota haittaavan lepoa (esim. kaupat, kahvilat, ostoskeskukset, tavaratalot, liikuntatilat), tavoiteraja voi olla kaksinkertainen em. arvoihin nähden (VTT tiedotteita 2569). Liikenteen tärinästä ja runko-melusta on lisäksi olemassa mm. seuraavat VTT:n julkaisut: Suositus liikennetärinän arvioimiseksi maankäytön suunnittelussa (VTT working papers 50, Espoo 2006), Ohjeita liikennetärinän arviointiin (VTT tiedotteita 2569, Espoo 2011) ja Rakennukseen siirtyvän liikennetärinän arviointi (VTT tiedotteita 2425, Espoo 2008). Julkaisuissa on annettu tärinään liittyviä suosituksia. Julkaisuja on saatavissa sähköisenä osoitteesta: <http://www.vtt.fi/publications/index.jsp>.

Väylävirasto muistuttaa, että melun- ja tärinätorjuntavastuun periaatteena on vastuun kuuluminen sille taholle, jonka suunnittelemista toimenpiteistä melun- ja tärinätorjunta-tarve syntyy. Näin ollen Väylävirasto ei osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin melun- ja tärinätorjunnan kustannuksiin.

Väylävirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.

VASTINE

Asemakaavaan on lisätty liikeyrakennusten korttelialueetta (KL-1) koskevat määräykset:

- Rakennusten suunnittelussa on otettava huomioon valtatie aiheuttama melu ja mahdollinen rataliikenteen aiheuttama melu, runkomelu ja tärinä.
- Ratalain 37 § mukainen rautatien suoja-alue ulottuu 30 metrin etäisyydelle lähimmän raiteen keskilinjasta. Suoja-alueelle ei saa sijoittaa sellaista rakennelmaa tai kasvillisuutta, josta voi aiheutua vaaraa rautatieliikenteen turvallisuudelle taikka haittaa radanpidolle.
- Korttelinosan eteläreunaan on lisätty rautatien näkemäalueeksi varattu alueen osa (nä).

Selostuksessa on selvitetty asiaa kohdissa:

- 2.1.10 (Liikenne ja pysäköinti)
- 2.1.14.2 (Rautatieliikenteen aiheuttamat haitat)
- 4.7 (Mahdollisen rataliikenteen huomioiminen)
- 4.11 (Haitallisten ympäristövaikutusten torjunta)

LAUSUNTO

Pohjois-Savon ELY-keskus

Savonlinnan kaupunki on pyytänyt Pohjois-Savon ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueen lausuntoa Kellotornintien-Aholahdentien asemakaavamuutoksen ehdotuksesta. Kaava-alue sijaitsee noin 3 km Savonlinnan keskustasta länteen valtatie 14 pohjois- ja eteläpuolella.

Kaavaluonnos oli nähtävillä keväällä 2020 nimellä Kellarpellon pellot. Ehdotusvaiheen valmistelussa on otettu huomioon Pohjois-Savon ELY-keskuksen luonnosvaiheen lausunto; liikenteellisten vaikutusten arvioinnin täydentämistä pidetään erityisen myönteisenä (Ramboll muistio 21.10.2021). Muistiossa on esitetty useita liikerakennusten korttelialueen ja siihen liittyvien katualueiden jatkosuunnittelussa huomioitavia seikkoja, jotka eivät välttämättä välity kaavamerkinnoissa ja -määräyksissä. Olisiko syytä lisätä liikenneselvityksen toimenpiteiden huomioiminen kaavan yleismääräyksiin?

Valtatien 14 melutilannetta on selvennetty ehdotusvaiheessa, mutta edelleenkin jää hieman epäselväksi, mikä on kaavaselostuksessa esitetty Liikenneviraston vuonna 2017 teettämä melumallinnus; onko se valtatie 14 melutilanne ilman melusuojausta? Olisiko kaavaselostukseen syytä kuitenkin lisätä Väyläviraston vt 14 Laitaatsalmen kohdan liikenteelle luovutuksen yhteydessä (11/2019) toimitettujen asiakirjojen toteumapiirustuksia siitä, millaiset melusuojaukset alueelle on toteutettu? Se voisi selventää valtatie 14 parantamishankkeen yhteydessä toteutettuja melusuojauksia vt 14 eteläpuolisten kiinteistöjen osalta.

Pohjois-Savon ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella ei ole kaavaehdotuksesta muuta huomautettavaa.

VASTINE

Liikenteellisten vaikutusten arvioinnin perusteella asemakaavaan on muutettu Aholahdentien katualueen leveyttä. Liikennejärjestelyjen tarkempi suunnittelu tehdään katusuunnittelun ja rakennussuunnittelun yhteydessä. Asemakaavassa ei ole tarkoituksenmukaista esittää katualueita koskevia tarkempia merkintöjä tai määräyksiä.

Selostukseen on täydennetty valtatie 14 melua ja melusteitä koskevaa kohtaa 2.1.14.1 (Valtatien aiheuttamat haitat).

LAUSUNTO

Etelä-Savon ELY-keskus

Suunnittelualue sijoittuu Savonlinnan keskustaajaman länsiosaan VT 14:n molemmin puolin. Kaavamuutoksen tavoitteena on päivittää alueen vanhentunut asemakaava ja kehittää valtatievarren alueidenkäyttöä nykytarpeita vastaavaksi.

ELY-keskuksen lausunto

Luonnosvaiheen nähtävillä olon jälkeen kaava-aineistoon on lisätty kulttuuriympäristöselvitys. Selvityksessä ei kuitenkaan ole arvioitu alueen rakennuksia kohteittain. Kaavaehdotuksessa ei myöskään ole osoitettu kohdekohtaisia suojelumerkintöjä. Rakennusten arvottaminen ja rakennuskohtaisten suojelumerkintöjen tarve tulee varmistaa Savonlinnan museolta.

Valmisteilla olevassa Savonlinnan keskustan strategisessa yleiskaavassa Kellotornintien alue on pohjoispäätä lukuun ottamatta (jossa myös on kulttuurimaisema-arvoiltaan arvokasta rakennuskantaa) osoitettu ”kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi”. Asemakaavaehdotuksessa kyseinen alue (kortteli 8) sekä edellä mainittu pohjoispää (kortteli 52) on osoitettu /s-merkinnällä. Vaikka kaava on näiltä osin jonkin verran kehittynyt kulttuuriympäristöarvot huomioivaan suuntaan, jää edelleen varsin epävarmaksi turvaako esitetty ratkaisu kaupunkikuvallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön säilymisen tulevissa muutostöissä ja uudisrakentamisessa. Pelkistetystä kaavamääräyksestä ei käy ilmi mitkä ovat ne ympäristön ominaispiirteet, jotka säilytetään.

ELY-keskus pitää puutteena sitä, että asemakaavatasolla kulttuuri-maisema-alueelle ei ole osoitettu tonttien rakennusaloja eikä kattokulmaa lukuun ottamatta juuri muutakaan ohjausta. Käytännössä ehdotettu asemakaava mahdollistaisi paitsi alueen rakennuskannan, myös sen yleisilmeen, katunäkymien yms. täyden uusiutumisen.

Saunarakennuksille kaavaehdotuksen /s-määräys on riittävä: saunojen kohdalla omintakeisen miljöönsä säilyminen on mahdollista massoittelevasta vaihtelevasta värityksestä ja sijainnista huolehtimalla.

Kaavaselostuksessa tulisi arvioida kaavan vaikutuksia mm. rakennetun kulttuuriympäristön osalta. Tällä hetkellä arviointia ei ole esitetty lainkaan.

VASTINE

Kulttuurihistoriallisen selvityksen yhteydessä selvitysalueelta ei todettu yksittäisiä suojeltavia rakennuskohteita.

Selvityksen yhteydessä kohdetiedot on lisätty Etelä-Savon kulttuuriperintötietokantaan (ESKU). Tietokannassa on esitetty myös arvot kohteittain. Arvot kohteittain on esitetty myös selostuksessa kohdassa 2.1.4 (kaava-alueen rakennuskanta).

Asemakaavaehdotuksesta antamassaan lausunnossa Savonlinnan museo ei esittänyt tarvetta rakennuskohtaisille suojelumerkinnöille.

Korttelin 8 kaikki rakennetut tontit ovat leveydeltään enimmillään noin 30 metriä. Yleisissä määräyksissä kielletään rakentamasta alle viittä metriä lähemmäksi tontin rajaa. Siten rakentamiseen käytettävissä oleva alue rajautuu jo varsin tarkasti. Maaston suurten korkeuserojen ja naapurirakennusten läheisyyden vuoksi rakennusten sijoittelua ei kannata enempää rajoittaa, ettei mm. esteettömyyden, pysäköinnin, ikkunoista aukeavien näkymien ja pihan toimivan käytön järjestäminen muodostu kohtuuttoman hankalaksi.

Alueen ominaispiirre on, että rakennukset sijoittuvat jokainen eri tavalla maaston muotoja mukaillen vaihtelevan muotoisille tonteille. Jokainen rakennus on erilainen. Alueen hienous syntyy siis monimuotoisuudesta, kunkin rakennuspaikan olosuhteiden huomioimisesta ja suunnittelun vapaudesta.

Siten, tässä tapauksessa, asemakaavaan ei ole tarkoituksenmukaista esittää tiukempia rakentamista ohjaavia rajoituksia.

Kaavaselistukseen on lisätty arvio kaavan vaikutuksista mm. rakennetun kulttuuriympäristöön kohtaan 4.3 (Maisema, kaupunkikuva ja rakennettu kulttuuriympäristö).

LAUSUNTO

Riihisaari – Savonlinnan museo

Savonlinnan kaupungin Maankäyttöpalvelut/Kaavoituspalvelut on pyytänyt Savonlinnan museon lausuntoa Savonlinnassa Kellotornintien-Aholahdentien asemakaavan muutoksen ehdotuksesta. Museo on lausunut luonnoksesta 25.6.2020.

Suunnittelualueen asuinalueet on merkitty yleiskaavassa (hyväksytty 2007) kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi. Saunojen R-1 kaavamääräyksen mukaan alueen suunnittelussa ja toteuttamisessa on otettava huomioon kulttuurihistoriallinen luonne, ja rakentamisen tulee sopeutua jo olemassa olevaan ympäristöön ja rakennuskantaan. Suunnittelualueella on voimassa useita asemakaavoja. Kellotornintien idänpuoleisia asuinalueita koskee merkintä AO (1963 ja 1986) ja pohjoisosan asuinalue sekä saunojen alue on merkitty PL-alueeksi (1963).

Rantasaunojen alueet on huomioitu kaavassa merkinnällä RS/s. Rantasaunoja koskee määräys: rantasaunojen korttelialueella (RS) rantasaunojen peruskorjaaminen ja uudelleen rakentaminen tuhoutuneen tilalle sallitaan, mutta ei lisärakentamista. RS-alueita koskee myös merkintä /s: kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas alue, jolla ympäristön ominaispiirteet säilytetään. Rakennus- korjaus- ja muutostyöt on tehtävä siten, että rakennus sopeutuu olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön. Muutoksena kaavaluonnokseen AO-asuinalueita on lisätty koskemaan myös /s määräys.

Kaavamääräykset ohjaavat säilyttävään otteeseen asuin- ja sauna-alueiden käytössä, joskaan eivät suoraan estä rakennusten purkamista ja siten alueen kulttuurihistoriallisen arvon heikentymistä. Kaavatyötä varten on sittemmin valmistunut kulttuuriympäristöselvitys (Ahola 2021), jossa selvitysalueelta ei todettu yksittäisiä suojeltavia rakennuskohteita.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta kaavaluonnoksesta ei ole huomautettavaa.

Ensimmäisen maailmansodan aikaiset varustukset sijoittuvat kaava-alueen ulkopuolelle.

VASTINE

Lausunto merkitään tiedoksi.

LAUSUNTO

Järvi-Suomen Energia Oy

Ei huomautettavaa.

Kaava-alueella on 20kV ja 0,4kV sähkökaapeleita. Mikäli kaavan muutos aiheuttaa muutoksia olemassa olevaan sähkönjakeluverkkoon esim. siirto tai suojaustarpeita, kustannuksista vastaa työn tilaaja.

VASTINE

Lausunto merkitään tiedoksi.

LAUSUNTO

Telia Finland Oyj

Teliällä ei huomautettavaa kaavamutokseen.

VASTINE

Lausunto merkitään tiedoksi.

LAUSUNTO

Blue Lake Communications Oy

Blue Lake Communications Oy:llä on asemakaavan muutos Kellotornintie-Aholahdentie alueella tietoliikennereittejä ja tietoliikennekaapeleita.

Jos tulee kaapeleiden- ja kaapelireittien siirtoja, niin kaapeleiden- ja kaapelireittien siirron maksaa tilaaja.

Blue Lake Communications Oy:llä ei ole huomauttamista asemakaavan muutoksesta Kellotornintie-Aholahdentie.

Liitteessä on korostettu vihreällä BLC:n tietoliikennekaapelit ja tietoliikennereitit.

Liitteenä karttaote alueesta.

VASTINE

Lausunto merkitään tiedoksi.