

ASEMAKAAVAMUUTOS

KELLOTORNINTIE-AHOLAHDENTIE

ASEMAKAAVALUONNOKSESTA ANNETUT LAUSUNNOT JA MIELIPITEET SEKÄ NIIHIN LAADITUT VASTINEET

Asemakaavaluonnos oli yleisesti nähtävänä 19.5.–18.6.2020

Tieto asemakaavaluonnoksen nähtävilläolosta ja ilmoitus mahdollisuudesta jättää mielipide on kuulutettu:

Kaupungin ilmoitustaulu ja nettisivut	19.5.–18.6.2020
Itä-Savo-lehti	19.5.2020

Asemakaavaluonnoksesta on pyydetty lausunto seuraavilta tahoilta:

lausunto saapunut:

Rakennus- ja ympäristöviranomainen	15.06.2020
Savonlinnan Vesi	-
Kunnallistekniset palvelut	-
Tonttipalvelut	-
Pohjois-Savon ELY-keskus, liikenne	15.06.2020
Etelä-Savon ELY-keskus	10.07.2020
Riihisaari – Savonlinnan museo	25.06.2020
Etelä-Savon maakuntaliitto	06.07.2020
Terveystieteiden tutkimuskeskus (SOSTERI)	26.06.2020
Palo- ja pelastusviranomainen	15.06.2020
Suur-Savon Sähkö Oy	04.06.2020
Järvi-Suomen Energia Oy	25.05.2020
Telia Finland Oy	25.05.2020
Blue Lake Communications Oy	29.05.2020
Elisa Oy	-

Tieto asemakaavaluonnoksen nähtävilläolosta on lähetetty kaavamuutosalueen maanomistajille.

Mielipiteitä ei saapunut.

LAUSUNTO

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää todeta lausuntonaan Kellarpellon pelto asemakaavan muutosluonnoksesta sekä rakennusvalvonnan että ympäristönsuojelun osalta, että sillä ei ole huomautettavaa muutosluonnoksesta.

VASTINE

Lausunto merkitään tiedoksi.

LAUSUNTO

Pohjois-Savon ELY-keskus

Savonlinnan kaupungin kaavoituspalvelut on pyytänyt Pohjois-Savon ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri -vastualueen lausuntoa Kellarpellon peltojen asemakaavan muutoksen ja laajennuksen luonnoksesta.

Kaava-alue sijaitsee n. 1 km etäisyydellä Laitaatsillasta ja n. 3 km Savonlinnan keskustasta länteen, rajoittuen sekä pohjois- että eteläosistaan valtatiehen 14. Kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa liikerakennusten korttelialueen (KM-2) rakentuminen valtatiehen 14 ja Ahonlahdentien väliselle entiselle peltoalueelle (Kellarpellon pelto). Voimassa olevassa asemakaavassa (v. 1972) ko. suunnittelualueelle on osoitettu AK asuinkerrostalojen korttelialue. Yleiskaavassa alue on osoitettu kaupallisten palvelujen alueeksi (KM). Lisäksi kaavan tarkoituksena on säilyttää paikallisesti arvokkaat asuinmiljööt valtatiehen 14 eteläpuolisella, Kellotornintien alueella.

Pohjois-Savon ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri -vastualue kiinnittää huomioita KM-2 merkintään ja sen määräyksiin (Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa erikoiskaupan suuryksikön. Alueelle voidaan osoittaa myös muita enintään 4000 ka-m² suuruisia vähittäiskaupan suuryksiköitä ja polttoaineen jakeluaseman.) Liikenne -vastualueen käsityksen mukaan vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan yli 4000 kerrosneliömetrin suuruista vähittäiskaupan myymälää (MRL 71 a §). Voidaanko kaavamääräyksessä käyttää termiä vähittäiskaupan suuryksikkö, jos KM-2 korttelin rakennusoikeus on vain 3600 k-m²?

Kaavan liikenteellisten vaikutusten arviointi on hyvin niukkaa. Liikerakennusten korttelialueen (KM-2) liikennetuotos ja sen vaikutukset lähialueen liikenneverkolle tulee arvioida (esim. hyödyntämällä YM:n

julkaisua Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa 27/2008). Liikenteellisten vaikutusten arviointiin kuuluu myös liikekorttelin saavutettavuuden arviointi eri liikennemuodoilla (kävely, pyöräily, joukkoliikenne). Yleiskaavassa kevyen liikenteen väylä on osoitettu Aholahdentien eteläpuolelle. Miten sen jatkuvuus on huomioitu asemakaavassa?

Valtatien 14 osalta jää epäselväksi melutilanne, jota on syytä täydentää. Esim. kaavaselostuksen sivun 26 melukartasta puuttuu tiedot mistälähteestä ja kartasta on kyse (esim. vt 14 tiesuunnitelman meluselvitys, päivämelu meluntorjuntatoimenpiteiden toteuduttua ennustetilanteessa?), samoin kuin melualueiden selite puuttuu. Samassa yhteydessä todetaan, että tarvittavat meluesteet on rakennettu, mutta kaavan vaikutusten arviointi -osiossa todetaan kuitenkin, että suunnittelualueella on asuinalue ja muita melusta häiriintyviä kohteita ohjearvojen ylittävän melun piirissä. Tätä on syytä avata kaavaselostuksessa lisää; onko selostuksessa vanhentunutta tietoa tilanteesta ennen meluntorjuntatoimenpiteiden toteutumista?

Kaavaselostuksen mukaan Kellotornintien ja Kellotorninkujan välisellä puistoalueella sijaitsee kaksi vapaa-ajanasuntoa, jotka on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO) puiston sijaan, valtatie 14 välittömässä läheisyydessä. Kaavaselostusta tulee täydentää niin, että käy yksiselitteisesti ilmi, että ko. vapaa-ajan asunnot voidaan osoittaa ympärivuotisen asumisen soveltuvaksi liikennemelutilanne huomioiden.

Kellotorninkujan kaavamerkintä puuttuu kaavamerkinnöistä sekä kaavakartalta mittakaavajana.

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

VASTINE

Liikerakennusten korttelialueen käyttötarkoitusta on muutettu.

Liikerakennusten korttelialueen liikenteellisistä vaikutuksista on laadittu selvitys. Selvitys on selostuksen liitteenä.

Kuvaus saavutettavuudesta on lisätty selostukseen.

Selostukseen on täydennetty tietoja valtatie liikennemelusta ja sen vaikutuksista.

LAUSUNTO

Etelä-Savon ELY-keskus

Savonlinnan kaupungin kaavoituspalvelut on pyytänyt Etelä-Savon ELY-keskuksen lausuntoa Kellarpellon asemakaavamuutoksen luonnoksesta. Suunnittelualue sijoittuu Savonlinnan keskustaaajaman länsiosaan Kellarpellon alueelle. Kaavamuutoksen tavoitteena on päivittää peltoalueiden vanhentunut asemakaava (1960-luvulta) ja kehittää valtatievarren alueidenkäyttöä nykytarpeisiin valtatie liikennealueen rajauksen tarkistamisen myötä.

Kaavaluonnos mahdollistaa Aholahdentien laidassa olevan pellon rakentamisen liikerakentamiseen tai huoltoasemaksi (korttelin 212 tontti 5). Rantapello on yleiskaavasta poiketen osoitettu lähivirkistysalueeksi. Korttelin 52 tontit muutetaan asuinkortteleiksi ja korttelin 8 tontit (1-8) ja niihin kuuluvat saunat rantapellolla säilytetään nykyisessä käyttötarkoituksessaan paikallisesti arvokasta rakennettua ympäristöä vaalien.

ELY-keskuksen käsityksen mukaan Kellarpellon asemakaavamuutosluonnos on sopusoinnussa vireillä olevan Savonlinnan strategisen yleiskaavaluonnoksen kanssa rantapellon viheralueajennusta lukuun ottamatta.

Luonnonympäristö ja rakennettu kulttuuriympäristö

Kellarpellon asemakaavamuutosalueelta on tehty laadukas luontoselvitys. Alueen arvokas kokonaisuus on Kellarpellon rantalehto ja -luhta. Rantalehdon monilajinen ja monen ikäinen puusto lahopuineen on Savonlinnan oloissa myös erittäin tärkeä osa rantoja kiertävää ekologista yhteyttä, joka tulisi luontoselvityksenkin mukaan säilyttää koskemattomana. Alueen länsireunassa lähellä luhta-alueita on kuitenkin äskettäin kaadettu isoakin puustoa pienehköltä alueelta.

Kaavamuutosalueen itäisin osa on Kellotornintien talojen taustalla oleva puistoalue (VP, jolla edistetään kasvi- ja puulajiston monimuotoisuutta). Tämä alue ei sisälly tehtyyn luontoselvitykseen, eikä kaavaselostuksessa ole sitä muutoinkaan kuvattu. Kaavaselostukseen tulee sisällyttää kuvaus alueen ominaispiirteistä.

Kaavaluonnoksen selostuksesta käy ilmi, että alueella on vähintään paikallisesti arvokasta rakennuskantaa ainakin Kellotornintien varrella. Kuitenkaan asemakaavatasoista rakennusinventointia tai muutakaan selvitystä ei ole tehty kaavatyön tausta-aineistoksi. Säilyttämiseen ohjaavalla kaavamääräyksellä (/sa) on osoitettu sijainniltaan ja

kulttuurihistorialtaan mielenkiintoiset ja maisemallisesti merkittävät saunamökit Kellotornintien varressa, joskin määräys on rakennusperinnön suojelemisen kannalta hyvin lievä. Kaavaluonnoksen selostuksen mukaan ”kaavamutoksella pyritään säilyttämään Kellotornintien pientalojen ja niiden saunojen kaupunkikuvalliset arvot” (selostus, kpl 5.3.1). Kuitenkaan edes vanhimmille, selvästi arvokasta rakennusperintöä edustaville kohteille ei ole osoitettu minkäänlaisia suojelumerkintöjä, alueelliset suojelumerkinnät eivät kohdistu rakennusperintöön saunoja lukuun ottamatta, Rakennetun kulttuuriympäristön osalta kaavan vaikutusten arviointi on suppea eikä siinä tuoda esiin kaavan mahdollistamaa Kellotornintien alueen kulttuuriympäristön muutosta.

Kaavamerkinnät ja -määräykset

Rantalehdolla (VL/s) ja -luhdalla (/s), joilla on nyt hieman hämäävä erilainen kaavamääräys, voisi olla selvyuden vuoksi yhtenäinen kaavamerkintä ja -määräys, joka edellyttäisi koko alueen säilyttämistä luonnontilaisena ilman puuston käsittelyä. Kaavan rakennusperintöä koskevat tausta-aineistot, kaavamerkinnät ja kaavamääräykset edellyttävät kaavan jatkotyöstämistä rakennettua kulttuuriympäristöä säilyttäväksi. Tätä edellyttää myös alueen voimassaolevan yleiskaavan sk-merkintä määräyksineen. Kaupunkikuvallinen arvokas aluerajaus (sk) tulee merkitä myös asemakaavakarttaan (MRL 54 §).

Tonttien rakennusaloja ei ole rajattu mitenkään. Käytännössä kaava mahdollistaisi siten koko paikallisesti arvokkaan rakennuskannan purkamisen ja täydellisen uusimisen, mikä on hyvin voimakkaassa ristiriidassa alueen rakennettuun kulttuuriympäristöön liittyvien arvojen ja myös kaavan tavoitteiden suhteen. Kaavakarttaan tulee lisätä pientalotonteille rakennusalat ja turvata kulttuurihistorialliset ja maisemalliset suojeluarvot.

Etelä-Savon ELY-keskuksella ei ole muutoin huomautettavaa asemakaavamuutoksen luonnoksesta.

VASTINE

Kellotornintien alueesta on teetetty kulttuurihistoriallinen selvitys.

Asemakaavaan on lisätty määräyksiä koskien kaupunkikuvaa ja kulttuurihistoriallista ympäristöä.

Selostukseen on lisätty kuvaus itäreunan lähivirkistysalueen ominaispiirteistä.

Rantalehdon ja -luhdan suojelumerkintä ja -määräys (sl-1) on muutettu.

LAUSUNTO

Riihisaari – Savonlinnan museo

Savonlinnan kaupungin kaavoituspalvelut on pyytänyt Savonlinnan maakuntamuseolta lausunnon koskien Kellarpellon peltojen asemakaavamuutosta ja laajennusta.

Rakennetun kulttuuriympäristön osalta Savonlinnan maakuntamuseo toteaa, että kaava-alueen vanhat pientalokorttelit rantasaunoineen on noteerattu paikallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriperintöalueeksi. Työn alla olevassa strategisessa yleiskaavassa alue on merkitty kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi, missä täydennysrakentaminen ja muut toimenpiteet on sopeutettava kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja kaupunkikuvaan. Nyt esillä olevassa kaavaselosteessa on kirjattu alueen noteeraus, mutta itse kaavakartassa kaavamerkintöineen tämä asia ja alueen kehittämisstrategia ei tule mitenkään esille muuten kuin rantasaunojen alueen osalta.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta kaavaluonnoksesta ei ole huomautettavaa. Ensimmäisen maailmansodan aikaiset varustukset sijoittuvat kaava-alueen ulkopuolelle.

VASTINE

Kellotornintien alueesta on teetetty kulttuurihistoriallinen selvitys.

Asemakaavaan on lisätty määräyksiä koskien kaupunkikuvaa ja kulttuurihistoriallista ympäristöä.

LAUSUNTO

Etelä-Savon maakuntaliitto

Suunnittelualue sijoittuu Savonlinnan keskustaajaman länsiosaan Kellarpellon alueelle. Kaavamuutoksen tavoitteena on päivittää peltoalueiden vanhentunut asemakaava (1960-luvulta) ja kehittää valtatievarren alueidenkäyttöä nykytarpeisiin valtatie liikennealueen rajauksen tarkistamisen myötä.

Kaavaluonnos mahdollistaa Aholahdentien laidassa olevan pellon rakentamisen liikerakentamiseen tai huoltoasemaksi (korttelin 212 tontti 5). Rantapello on yleiskaavasta poiketen osoitettu lähivirkistysalueeksi. Korttelin 52 tontit muutetaan asuinkortteleiksi ja korttelin 8 tontit (1-8) ja niihin kuuluvat saunat rantapellolla säilytetään nykyisessä käyttötarkoituksessaan paikallisesti arvokasta rakennettua ympäristöä vaalien.

Maakuntakaava

Vuonna 2010 vahvistetussa ja 2016 päivitetystä Etelä-Savon maakuntakaavassa suunnittelualueeseen kohdistuu *Kilpailukykyisen seutukeskuksen ja Ylimaakunnallisten yhteyksien kehittämismarkinnat, seutukeskuksen taajamatoimintojen alueen merkintä (A), vähittäiskaupan suuryksikön kohdemerkintä (km), sekä matkailutie-, valtatie- ja yhdysrata -*merkinnät. Lisäksi koko maakuntakaavaa koskee suunnittelumääräys vähittäiskaupan seudullisesti merkittävän suuryksikön alarajoista.

Alueelle on vuonna 2011 hyväksytty Savonlinnan keskustaajaman länsiosien yleiskaavamuutos eikä maakuntakaava siten ole alueella voimassa (maankäyttö- ja rakennuslain 32.3 §).

Maakuntaliiton lausunto

Etelä-Savon maakuntaliitolla ei ole huomautettavaa Kellarpellon asemakaava- luonnoksesta.

Maakuntakaavan km-merkinnän kaavamääräyksessä vähittäiskaupan yhteenlasketuksi enimmäiskerrosalaksi on Laitaatsillan osalta määritelty 31 100 k-m². Kaavaselostuksen mukaan voimassa olevissa asemakaavoissa on vähittäiskaupan maksimirakennusoikeutta 28 720 k-m², jolloin kaavaluonnoksen 3603 k-m² mukaan luettuna maakuntakaavan enimmäiskerrosala ylittyisi 1223 k-m²:llä. Maakuntaliitto ei pidä ylitystä tässä tapauksessa merkittävänä, semminkin kun se ei kohdistu maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen vähittäiskaupan suuryksikköön (väh. 4000 k-m²), ja katsoo, että kaavaluonnos on perusteltu ja noudattaa riittävästi maakuntakaavassa osoitettuja suunnitteluperiaatteita.

VASTINE

Lausunto merkitään tiedoksi.

LAUSUNTO

Terveydensuojeluviranomainen (SOSTERI)

Terveydensuojeluviranomaisella ei ole huomautettavaa terveydensuojeluviranomaisen lainsäädännön perusteella Kellarpellon pellot asemakaavan muutoksesta ja laajennuksesta.

VASTINE

Lausunto merkitään tiedoksi.

LAUSUNTO

Etelä-Savon pelastuslaitos

ASIA

Savonlinnan kaupungin kaavoituspalvelut pyytää lausuntoa kaavamuutoksen luonnoksesta.

Valtatien 14 ja Aholahdentien risteysalueen tuntumassa olevat pellot sekä Kellotornintien rantapellot on hankittu kaupungin omistukseen vuonna 2018. Peltoalueiden rakennuskaavat 1960-luvulta ovat vanhentuneet. Pellot on nykyisin varattu kerrostalorakentamiseen, mikä ei kaupungin kannalta ole tarkoituksenmukaista. Aiemmin alueen viereen on laadittu kaavamuutoksia liikerakentamiseen. Valtatien 14 ja syväväylän uudistamisen yhteydessä ilmeni tarve muuttaa asemakaavoja keskustaaajaman länsiosien osayleiskaavan mukaiseksi Laitaatsalmen itä- ja länsipuolella. Tavoitteena on mahdollistaa liikerakentamisen sijoittuminen asemakaavamuutoksen alueelle sekä säilyttää paikallisesti arvokkaat asuinmiljööt.

PELASTUSVIRANOMAISEN LAUSUNTO

Etelä-Savon pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa kaavamuutoksen luonnokseen.

VASTINE

Lausunto merkitään tiedoksi.

LAUSUNTO

Suur-Savon Sähkö Oy

Suur-Savon Sähkö Oy:n kaukolämpöputkia sijaitsee kaava-alueella sekä kaava-alueen välittömässä läheisyydessä. Pyydämme ottamaan kaukolämpöputket huomioon kaavoituksessa.

Kaukolämpöputkien viitteellinen sijainti on esitetty kaavaselostuksen kohdassa 4.6 yhdyskuntatekninen huolto.

Kaukolämpöputkien tarkemmasta sijainnista ja muista tarvittavista lisätiedoista voi tiedustella osoitteesta harri.karhu@sssoy.fi.

VASTINE

Lausunto merkitään tiedoksi.

LAUSUNTO

Järvi-Suomen Energia Oy

Järvi-Suomen Energia Oy:n lausunto Kellarpellon peltojen asemakaavamuutoksesta.

Kaava alueiden rajoilla sijaitsee 0,4kV sekä 20kV maakaapeliverkkoa.

- mikäli kaavan muutos aiheuttaa muutoksia olemassa olevaan sähkönjakeluverkkoon esim. siirto tai suojaustarpeita, kustannuksista vastaa työn tilaaja.

VASTINE

Lausunto merkitään tiedoksi.

LAUSUNTO

Telia Finland Oyj

Telialla ei huomautettavaa kaavamuutokseen.

VASTINE

Lausunto merkitään tiedoksi.

LAUSUNTO

Blue Lake Communications Oy

Blue Lake Communications Oy:llä on Kellarpellon peltojen asemakaavamuutos alueella tietoliikennereittejä ja tietoliikennekaapeleita.

Kaapeleiden- ja kaapelireittien siirron maksaa tilaaja.

Liitteessä on korostettu vihreällä BLC:n tietoliikennekaapelit ja tietoliikennereitit.

Liitteenä karttaote alueesta.

VASTINE

Lausunto merkitään tiedoksi.