

Lausunto Kellotornintien-Aholahdentien asemakaavan muutosehdotuksesta

RAKYL 18.05.2022 § 75
497/10.02.03.00/2022

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

Selostus Kaava-alue sijaitsee Laitaatsillasta noin 1 km ja Savonlinnan keskustasta noin 3 km länteen. Kaavan työnimi on Kellotornintien - Aholahdentien asemakaavan muutos.

Asemakaava on tullut vireille kaavoituskatsauksen hyväksymisen yhteydessä kaupunginhallituksessa 4.3.2019 § 92.

Asemakaavan muutosehdotus on laadittu Savonlinnan kaupungin kaavoituspalveluissa.

Kellarpellon pellot ovat vanhojen rakennuskaavojen alaisia. Aholahdentien varren tyhjä peltoalue on ollut vuosien 1972 ja 1957 rakennuskaavojen ohjauksen alainen. Kellotornintien ja Kellotorninkujan varteen jäävä peltoalue on vuoden 1963 asemakaavan mukaisesti luonnontilaista puistoaluetta, kuten myös Kellotornintien ja Suuren Savontien väliin jäävä metsäinen puistovyöhyke. Asemakaava-alueella Kellotornintien itäpuolella sijaitsee omakotitaloaluetta ja länsipuolen peltoisella puistovyöhykkeellä omakotitalojen rantasaunat kapeilla kiinteistöillään. Kellotornintien ja Kellotorninkujan välisellä puistoalueella sijaitsee kaksi vapaa-ajanasuntoa.

Maakuntakaavassa alue kuuluu *taajama-alueeseen (A)*. Merkintä sisältää mm. asumisen, kaupan, matkailun, palvelujen, hallinnon, teollisuus- ja muiden työpaikka- ym. taajamatoimintojen alueita. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huomioitava maakuntakaavan kohdeluettelossa yksilöidyt valtakunnallisesti ja / tai maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristön kohteet ja alueet sekä muinaisjäännökset.

Keskustaajaman länsiosien osayleiskaavan muutoksessa, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.2011 § 109, nyt kaavoitettava Kellarpellon peltojen alue on merkitty valtatie 14:n pohjois- ja eteläpuolilta pääosin *kaupallisten palvelujen alueeksi (KM)*. Kaavamääräyksessä todetaan, että alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa tilaa vaativan erikoiskaupan suuryksiköitä sekä alueelle voidaan osoittaa enintään 4 000 k-m² suuruisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Lisäksi kaava-alueen ulkopuolelle jäävä välialue on merkitty *maantiealueeksi (LT)* ja *rautatieliikenteen alueeksi (LR)*. Asemakaavassa ja tiesuunnittelussa tulee suunnitella ja osoittaa liikennemelun torjumiseksi tarvittavat rakenteelliset toimenpiteet.

Alueella ovat voimassa seuraavat asemakaavat: AK 177, vahvistettu 16.7.1963, jossa alue on luonnontilassa *säilytettävää puistoaluetta PI* ja AK 621, jotka on vahvistettu 14.7.1995, jossa alueet on merkitty *kauttakulku- ja sisääntulotieksi suoja- ja näkemäalueineen (LT)*, *katu- ja puistoalueiksi (VP)* ja *yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueiksi*. Lisäksi alueella on kaksi vanhentunutta rakennuskaavaa, jotka on vahvistettu 27.11.1972 sekä 17.4.1957, joissa alueet on merkitty *liikerakennusten korttelialueeksi* sekä *lähivirkistysalueeksi*.

Rakennus- ja ympäristölautakunta totesi lausuntonaan 10.6.2020 § 108 asemakaavan muutosluonnoksesta (Kellarpellon pellot) sekä rakennusvalvonnan että ympäristönsuojelun osalta, että sillä ei ole huomautettavaa muutosluonnoksesta.

Kaavaratkaisu:

Kaavamuuos mahdollistaa Aholahdentien laidassa olevan 15. kaupungin-osan korttelin 212 tontin 5 pellon rakentamisen *liikerakentamiseen tai huoltoasemaksi (KL-1)*.

Rantapello on yleiskaavasta poiketen osoitettu lähivirkistysalueeksi.

14. kaupunginosan korttelin 52 tontit 1 ja 2 muutetaan asuinkortteleiksi ja korttelin 8 tontit 1 - 8 ja niihin kuuluvat saunat rantapellolla säilytetään nykyisessä käyttötarkoituksessaan paikallisesti arvokasta rakennettua ympäristöä vaalien. Muut asemakaavamuutoksen alueet ovat pääosin viheralueita.

Kaavamuuoksella pyritään säilyttämään Kellotornintien pientalojen ja niiden saunojen kaupunkikuvalliset arvot. Aholahdentien varressa kaavamuuoksella mahdollistetaan palvelujen lisääntyminen.

Rannassa sijaitsevalle kulttuurihistoriallisesti merkittävälle saunaryhmälle muodostetaan uusi korttelialue.

Asemakaavamuutoksella ei ole huomattavaa vaikutusta ympäröivään luontoon tai sen lajistoon.

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta muinaismuistokohteisiin eikä kulttuurihistorialliseen ympäristöön.

Rakentaminen lisää alueella melua ja pölyä. Suunnittelualueella on asuin-alue ja muita melusta häiriintyviä kohteita ohjearvon ylittävän melun piirissä.

Asemakaavamuutoksella ei ole huomattavaa vaikutusta liikennejärjestelyihin.

Koko kaava-alue liitetään kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon. Hulevedet johdetaan keskitetysti hulevesiverkostoa pitkin Katiskalahteen ja Pullinlahteen.

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

Yritysvaikutusten arviointi

Kaavamuuos edistää uuden yritystoiminnan kehittämistä ja täydennysrakentamista. Uudet yritystontit lisäävät työpaikkoja. Työpaikka- ja palvelualuevaraukset parantavat länsiosien työpaikka- ja palveluomavaraisuutta.

Esittelijät

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

Päätösehdotus	Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää todeta lausuntonaan Kellotornintien - Aholahdentien asemakaavan muutosehdotuksesta sekä rakennusvalvonnan että ympäristönsuojelun osalta, että sillä ei ole huomautettavaa muutosehdotuksesta.
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin.
Toimenpiteet	Kaavoituspalvelut / asemakaavoitus