

Lausunnon antaminen asemakaavan muutosehdotuksesta, Metsäkonttorintie

RAKYL 25.01.2023 § 9
1056/10.02.03.00/2022

Valmistelijat	Vs. rakennustarkastaja Jari Heiskanen, puh. 044 417 5421 jari.heiskanen@savonlinna.fi , ja ympäristöpäällikkö Matti Rautiainen, puh. 044 417 4685, matti.rautiainen@savonlinna.fi
Selostus	<p>Kaava-alue sijaitsee noin 2 km Savonlinnan keskustasta kaakkoon pääosin kaupunginosassa 9.</p> <p>Kaava-aluetta rajaavat lännessä Kyrönniemenkatu, pohjoisessa rautatie, idässä UPM:n vaneritehdas ja etelässä Pihlajavesi.</p> <p>Asemakaava on tullut vireille vuotta 2021 koskeneen kaavoituskatsauksen hyväksymisen yhteydessä kaupunginhallituksen päätöksellä 17.03.2021 § 135. Kaavahankkeesta on tiedotettu kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä.</p> <p>Kaavamuutosalueen pohjoisosassa on voimassa vuonna 2013 hyväksytty asemakaava, jossa on 15 rakentamatonta erillispientalonttia. Katu- ja kunnallistekniikkaa rakennettaessa elokuussa 2018 alueelta löytyi 1700-luvulta peräisin oleva venäläissotilaiden hautausmaa.</p> <p>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.</p> <p>Kaavamuutosalueella on kuusi asemakaavalla suojeltua rakennusta. Lisäksi alueella on muitakin rakennuksia, joilla on inventoinneissa todettu olevan kulttuurihistoriallisia arvoja. Rakennusten suojelustatukset on tarkistettu.</p> <p>Välittömästi kaavamuutosalueen itäpuolella on UPM:n vaneritehdas. Tehtaan melun ja muiden haittojen vaikutukset maankäyttöön on arvioitu.</p> <p>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.</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 aluevarausmerkinät:</p> <p>TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE</p> <p>A 16.1 Savonlinna, maakuntakeskukset ja seutukeskukset</p>

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 **keskustaaajaman 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. Strategisessä yleiskaavassa on seuraavia merkintöjä asemakaavan muutosalueella:

Taajamatoimintojen alue
Uusi asuntoalue
Kaupunkikuvallisesti arvokas kulttuuriympäristö
Suojelurakennus
Muinaismuistoalue
Kansallinen kaupunkipuisto
Johto tai linja
Teollisuusalue
Seututie / pääkatu
Junarata

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

Kaavaratkaisu

Kaavamerkinnot käyvät ilmi asemakaavakartasta.

Katuverkko on alueella valmiiksi rakennettu.

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

Kaavamuutosalueella 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. Asemakaavan toteuttaminen ei merkittävästi muuta maisema- tai kaupunkikuvaa.

Rakennus- ja ympäristölautakunta päätti todeta lausuntonaan 16.11.2022 § 184 Metsäkonttorintien asemakaavan muutosluonnoksesta sekä rakennusvalvonnan että ympäristönsuojelu osalta, että sillä ei ole huomautettavaa luonnoksesta.

Luonnosvaiheen lausuntojen perusteella asemakaavaehdotukseen on lisätty:

- rakentamista ohjaava määräys koskien rakentamattomia tontteja Kerhotiellä
- Kerhotien eteläpuolella sijaitseva entinen pumppurakennus oli luonnoksessa sr-2 -merkitty; merkintä on kaavaehdotuksen selitysosasta poistettu
- Metsäkonttorinkuja 6:n ja Metsäkonttorintie 3:n vanhoille talousrakennuksille sr-1 -merkintä
- kaavakarttaan suojelumerkintä sr-1 kohteille Metsäkonttorintie 11 ja 13
- kaavakarttaan suojeltavien rakennusten ja tärkeimpien olemassa olevien talousrakennusten rakennusalat.

Lisäksi selostukseen on lisätty:

- T/kem-alueen konsultointivyyhykettä koskevaa asiaa kohtiin 2.1.1 (ympäristön häiriötekijät ja riskit) ja 4.14 (haitallisten ympäristövaikutusten torjunta)
- tietoa ja arviota Kyrönniemenkatu 4:stä. (2.1.4 kaava-alueen rakennuskanta ja 4.9 rakennettu kulttuuriympäristö).

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.

Ehdotus asemakaavan muutokseksi on esityslistaliitteenä A. Kaavaselostus 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 valmiina. Myynti- tai vuokratulot menetetään.

Esittelijät	Vs. rakennustarkastaja Jari Heiskanen, jari.heiskanen@savonlinna.fi , puh. 044 417 5421 ja vs. ympäristöpäällikkö Heidi Käyhkö, heidi.kayhko@savonlinna.fi , puh. 044 417 4687
Päätösehdotus	Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää todeta lausuntonaan Metsäkonttorintien asemakaavan muutosehdotuksesta sekä rakennusvalvonnan että ympäristönsuojelu osalta, että sillä ei ole huomautettavaa muutosehdotuksesta.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.
Toimenpiteet	Kaavoituspalvelut / asemakaavoitus