

ASEMAKAAVAMUUTOS

METSÄKONTTORINTIE

ASEMAKAAVALUONNOKSESTA ANNETUT LAUSUNNOT JA MIELIPITEET SEKÄ NIIHIN LAADITUT VASTINEET

Asemakaavaluonnos, päivätty 6.9.2022, oli yleisesti nähtävänä
30.9.–31.10.2022

Tieto asemakaavaluonnoksen nähtävilläolosta ja ilmoitus mahdollisuudesta
jättää muistutus on kuulutettu:

Kaupungin ilmoitustaulu ja nettisivut	30.9.–31.10.2022
Itä-Savo-lehti	30.9.2022

Asemakaavaluonnoksesta on pyydetty lausunto seuraavilta tahoilta:

	lausunto saapunut:
Rakennus- ja ympäristöviranomainen	17.11.2022
Savonlinnan Vesi	-
Kunnallistekniset palvelut	-
Tonttipalvelut	-
Palo- ja pelastusviranomainen	10.10.2022
Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)	-
Väylävirasto	-
Pohjois-Savon ELY-keskus, liikenne	17.10.2022
Etelä-Savon ELY-keskus	01.11.2022
Riihisaari – Savonlinnan museo	01.11.2022
Etelä-Savon maakuntaliitto	31.11.2022
Terveystieteiden tutkimuskeskus (SOSTERI)	-
Suur-Savon Sähkö Oy	28.09.2022
Järvi-Suomen Energia Oy	27.09.2022
Telia Finland Oyj	-
Blue Lake Communications Oy	19.10.2022
Elisa Oyj	-

Tieto asemakaavaluonnoksen nähtävilläolosta on lähetetty
kaavamuutosalueen maanomistajille ja lähimpien asuintonttien
maanomistajille.

Mielipiteitä saapui yksi, kaavamuutosalueen lähellä sijaitsevan asuintontin
omistajalta.

LAUSUNTO

Rakennus- ja ympäristölautakunta

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

VASTINE

Lausunto merkitään tiedoksi.

LAUSUNTO

Etelä-Savon pelastuslaitos

Etelä-Savon pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa asemakaavan muutokseen.

VASTINE

Lausunto merkitään tiedoksi.

LAUSUNTO

Pohjois-Savon ELY-keskus

Pohjois-Savon ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella ei ole huomautettavaa Metsäkonttorintien asemakaavan muutoksen luonnokseen. Muutosalueelle ei sijoitu maanteitä, eikä se rajaudu maanteihin, eikä muutoksella ole vaikutuksia maantieliikenteeseen.

Alue rajautuu pohjoisosastaan rata-alueeseen. Rata-asioista vastaa Väylävirasto.

VASTINE

Lausunto merkitään tiedoksi.

LAUSUNTO

Etelä-Savon ELY-keskus

Suunnittelukohde sijaitsee Kyrönniemessä, noin kaksi kilometriä Savonlinnan keskustasta kaakkoon. Kaava-alueita rajaavat lännessä Kyrönniemenkatu, pohjoisessa rautatie, idässä UPM:n vaneritehdas ja etelässä Pihlajavesi.

Asemakaavan päivityksen tavoitteena on huomioida alueelta löytynyt kiinteä muinaisjäännös ja muut kulttuuriympäristöarvot, maaperän pilaantuminen sekä melun ja muiden mahdollisten ympäristöhaittojen vaikutukset ja sovittaa ne maankäyttöön.

ELY-keskuksen lausunto

OAS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) tulisi painottaa niitä vaikutuksia, mitä juuri tässä kaavahankkeessa on tarkoitus arvioida, esittää millä tavoin vaikutuksia arvioidaan ja luetella kaavoituksessa hyödynnettävät jo tehdyt ja tehtävät selvitykset (osa kyseisistä tiedoista vaikuttaa puuttuvan, kuten pima-selvitykset, KY-inventoinnit, ratamelu ja tärinäselvitys).

Osallisiin on syytä lisätä ainakin Väylävirasto ja ao. osakaskunta. Koska alueella sijaitsee arkkitehti Erik Bryggmanin suunnittelemaa rakennuksia, olisi osallisiin syytä lisätä Bryggman-säätiö.

OAS:ssa tulee kuvailla kaavaprosessin edellyttämää viranomaisyhteistyötä sekä mainita mahdollisuudesta palautteen antamiseen myös OAS:sta.

Kaavaselostus

Selostuksessa on esitelty kattavasti kaavan laadinnassa tarvittavia selvityksiä. Kaavaluonnos perustuu selvästi tehtyihin selvityksiin, mutta kaavan vaikutusten arvioinnin selostaminen ja kaavaratkaisun perustelu ovat jääneet kovin vähälle, kun ne on yhdistetty samaan osioon kaavaratkaisun esittelyn kanssa.

Myös rakennetun kulttuuriympäristön osalta kaavatyössä on nähtävästi käytetty aiemmin tehtyjä selvityksiä. Jos selvitykset ovat riittävät asemakaavatasolle, ratkaisu on perusteltu. OAS:ssa ja kaavaselostuksessa tulee kuitenkin selventää, koska ja mitä tarkoitusta varten selvitykset on tehty.

Ainakin suurin osa kohteista löytyy Etelä-Savon kulttuuriperintötietokannasta (ESKU) osana *Kyrönniemen asuinalueita*. Kohteista on siellä perustasoiset inventoinnit, joissa valitettavasti ei ole luetteloitu kohteita rakennuksittain, kuten asemakaavatasoisessa inventoinnissa olettaisi. Lisäksi kohteista on vain muutamia kuvia.

Inventoinnin osalta tärkeintä on, että sen perusteella pystytään luotettavasti analysoimaan ja päättämään alueen säilytettäviä piirteitä ja kohteita.

Luonnonarvot

Suunnittelualueella on tehty kaavan tavoitteisiin (korttelialueita muutetaan viheralueiksi) nähden hyvä ja riittävän kattava luontoselvitys. Sen tulosten perusteella ELY-keskuksella ei ole kaavaluonnoksesta huomautettavaa.

Kulttuuriympäristöarvot

Kaava ei sisällä mitään uudisrakentamista ohjaavia määräyksiä tai ohjeistusta esimerkiksi materiaaleista, kattokulmista tms. lukuun ottamatta /s-alueiden lausunnotmenettelyä. Kaavan jatkotyössä lienee syytä harkita, olisiko tälle kuitenkin tarvetta säilyttämisen arvoista kulttuuriympäristöä sisältävällä alueella, jotta uusikin rakentaminen tukisi alueen erityisarvoja. Alueella on useampia alkuperäisiä tai muutoin autenttisia piharakennuksia, joista ainakin osalla lienee sellaisia suojeluarvoja, että sr-merkintä myös niille olisi perusteltua. Asiaa on syytä pohtia lisää yhteistyössä Savonlinnan museon kanssa kaavaa työstettäessä.

Puuttuuko Kerhotie 6:n pumppaamorakennuksen sr-2- merkintä kaavakartalta? Jos puuttuu, on se lisättävä. Erik Bryggmanin suunnittelemat Metsäkonttorintie 11 ja 13 on kaavaselostuksen mukaan osoitettu sr-1 -merkinnällä, mutta merkintä puuttuu kaavakartalta. Merkintä on lisättävä kaavakarttaan. Sr-2 -määräyksestä puuttuu tekstiosuus.

Toisaalta määräystä ei myöskään nähtävästi ole käytetty kaavakartalla, jolloin se poistettaneen selitysosastakin.

Ympäristöhäiriöt

Pääskylahden teollisuusalueen kortteleissa 35 ja 100 sijaitsee kummassakin tontti, jolle asemakaavan mukaan voi sijoittaa vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T-kem). Metsäkonttorintien asemakaavamuutoksen kaavakarttaa on syytä lisätä teollisuusalueille mahdollisesti tulevien laitosten ns. konsultointivyöhykkeet tai niiden yhdistelmä asianmukaisine määräyksineen, mistä myös vireillä olevan yleiskaavan yleismääräyksissä ohjeistetaan (kts. TUKESin sivut: <https://tukes.fi/teollisuus/maankayton-suunnittelu>). SEVESO III -direktiivin (2012/18/EU) mukaisten laitosten konsultointivyöhykkeeksi on teollisuusalueen voimassa olevassa asemakaavassa (korttelin 100 T-kem -tontin osalta hyväksytty 2011) määritelty yksi kilometri, joka lasketaan tontin rajasta. Asia on syytä tuoda esiin myös kaavaselostuksessa.

Kaavakartta

Kaavakarttaan ei ole merkitty lainkaan rakennusaloja; asia on syytä korjata.

Kaava-alueen länsiosassa oleva *yhdyskuntatekniikka-alue* (ET), jossa kaavaselostuksen mukaan sijaitsee jätevedenpumppaamo. Alue sijoittuu osin tulvavaara-alueelle, joka on kuitenkin melko kapea rannan jyrkkyyden johdosta. Kaavamerkintään olisi hyvä lisätä määräys, ettei tulvavedestä vaurioituvia rakenteita tai riskikohteita tule sijoittaa alimman suositeltavan rakentamiskorkeuden alapuolelle.

VASTINE

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa (OAS) on täydennetty. OAS:issa myös viitataan selostukseen, jossa on tarkemmat tiedot mm. selvityksistä ja muista lähtötiedoista.

Kaavamutosalueen vesialueen omistaa kaupunki.

Bryggman-säätiöltä pyydetään lausunto ehdotusvaiheessa.

Selostuksen kuvista ilmenee riittävän hyvin suojeltavien rakennusten arvo ja merkitys kaupunkikuvassa asemakaavan tarkoitus ja yksityiskohtaisuus huomioon ottaen. Rakennusten tarkempi analyysi ja yksityiskohtien tutkimus tehdään mahdollisten korjaus- tai muutostöiden suunnittelun yhteydessä. Kaavamääräyksen mukaan rakennuksen ulkoasuun ja historialliseen arvoon vaikuttavista toimenpiteistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Asemakaavaehdotukseen on lisätty rakennusalat ja rakentamista ohjaava määräys koskien rakentamattomia tontteja Kerhotiellä.

Kerhotien eteläpuolella sijaitseva entinen pumppurakennus oli luonnoksessa sr-2 -merkitty. Merkintä on kaavaehdotuksen selitysosasta poistettu.

Kaavaehdotukseen Metsäkonttorinkuja 6:n ja Metsäkonttorintie 3:n vanhoille talousrakennuksille lisätty sr-1 -merkintä.

Kaavakarttaan Suojelumerkintä sr-1 kohteille Metsäkonttorintie 11 ja 13.

Tukesin ohjeen mukaan konsultointivyöhykkeellä tapahtuvista kaavoitusmuutoksista tai merkittävämmästä rakentamisesta pyydetään lausunto Tukesilta ja pelastusviranomaiselta.

Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta (Tukes) pyydettiin lausunto kaavaluonnoksesta, mutta lausuntoa ei saapunut.

Asemakaavamuutos ei mahdollista Tukesin ohjeessa ehtona mainittua merkittävämpää rakentamista. Asemakaavamuutoksella poistetaan asuinrakennustontteja siten, että alueelle jää neljä rakentamatonta asuintonttia. Määrä on vähäinen lähialueella jo olevaan asutukseen verrattuna.

Näin ollen, kaavaan ei ole tarpeen merkitä konsultointivyyöhykettä ja määräystä pyytää lausuntoa Tukesilta.

T/kem-kaava osoittaa kunnan kemikaaliteollisuudelle osoittaman alueen, mutta laitoksen lupaharkinnassa vasta arvioidaan, voiko lupaa hakeneen laitoksen sijoittaa ko. kohteeseen. Siinä vaiheessa tutkitaan, tuleeko läheinen asutus tai muu toiminta esteeksi tietynlaisen vaarallisten kemikaalien laitoksen sijoittamiselle kyseiselle tontille, vaikka kaava sen mahdollistaisi. Tämä arvioidaan suunnitellun laitoksen kemikaalien ja mahdollisten onnettomuuksien vaikutusten perusteella.

Neljä uutta asuinpientaloa ei muuta merkittävästi tilannetta lähiympäristön olemassa oleva asutus huomioon ottaen.

UPM:n vaneritehdas on vähäistä vaarallisten kemikaalien käsittelyä ja varastointia harjoittava laitos, joten se on pelastuslaitoksen valvonnassa kemikaalien osalta. Pelastuslaitoksella ei ollut huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta antamassaan lausunnossa.

Selostukseen on lisätty T/kem-alueen konsultointivyyöhykettä koskevaa asiaa kohtiin 2.1.1 (ympäristön häiriötekijät ja riskit) ja 4.14 (haitallisten ympäristövaikutusten torjunta).

Asemakaavakarttaan on merkitty suojeltavien rakennusten ja tärkeimpien olemassa olevien talousrakennusten rakennusalat. S/-merkityille tonteille sallittujen talousrakennusten etäisyys tontin rajasta määräytyy rakennusjärjestyksen määräysten mukaan.

Kerhotien rakentamattomille tonteille lisätty rakennusala kaavakarttaan.

Yhdyskuntatekniikka-alueelle rakennettaessa tulvariski ja sen vaikutukset arvioidaan tarkemman suunnittelun yhteydessä.

LAUSUNTO

Riihisaari – Savonlinnan museo

Savonlinnan kaupungin kaavoituspalvelut on pyytänyt Savonlinnan museolta lausuntoa Metsäkonttorintien asemakaavamuutoksen luonnoksesta.

Etelä-Savon kulttuuriperintötietokannan mukaan kaavamuutosalueeseen kuuluva *Kyrönniemen vanha asuinalue muodostuu Itä-Suomen Kutomo Oy:n 1910-luvulla rakennuttamista toimitusjohtajan ja virkailijoiden asuinrakennuksista. Myöhemmin rakennusmiljöötä on täydennetty Schaumanin vaneritehtaan virkamiesten asuinrakennuksilla. Arkkitehtitoimisto Valter ja Ivar Thomén on tiettävästi suunnitellut ainakin kaksi alueen asuinrakennusta vuonna 1917. Alueella on myös neljä muuta asuinrakennusta 1910-luvulla. Uudempaa rakennuskantaa edustavat kaksi arkkitehti Erik Bryggmanin suunnittelemaa funkkistyylistä asuinrakennusta vuosilta 1939 ja 1945 sekä rapattu asuinrakennus vuodelta 1936. Alueella näkyvät 1900-luvun alkupuolen rakennus- sekä kaupunkisuunnittelun ideologia. Huvilamaiset asuinrakennukset muodostavat yhtenäisen ja arvokkaan rakennuskokonaisuuden. Kulttuurihistoriallisesti merkittävä alue, johon liittyy kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvoja. Kyrönniemenkadulla sijaitsee lisäksi 1970-luvun asuinkerrostalo, joka kuuluu kaavamuutosalueeseen.*

Etelä-Savon maakuntakaavassa (2010/2016) Metsäkonttorintie 5, 7 ja 9 on osoitettu kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti merkittävänä kohteina. Oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa (1987) osa rakennuksista sijoittuu AP/s ja AK-1 alueille. Vireillä olevan strategisen yleiskaavan luonnoksessa osa alueesta on merkitty kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi, johon sisältyy suojelurakennukset Kerhotie 12, Kyrönniemenkatu 4, Metsäkonttorinkuja 6, Metsäkonttorintie 3, Metsäkonttorintie 5, Metsäkonttorintie 7, Metsäkonttorintie 9, Metsäkonttorintie 11, Metsäkonttorintie 13. Yleiskaavakarttaan on merkitty vielä erikseen Metsäkonttorinkuja 6 ja Kerhotie 12 suojeltaviksi. Myös kansallisen kaupunkipuiston rajaus on merkitty kaavakarttaan. Asemakaavamuutosalueella on voimassa kaksi asemakaavaa (1989 ja 2013). Metsäkonttorintie 3, 11 ja 13, Kerhotie 6 sekä 1970-luvun kerrostaloa ei ole merkitty suojeltaviksi voimassa olevissa asemakaavoissa. Muut asuinrakennukset on huomioitu sr-merkinnöin ja osa myös /s-merkinnällä.

Kaavaselostuksessa on hyvin esitetty alueen rakennuskanta ja historiaa. Luonnoksessa sr-1 merkintä osoitetaan kohteille Metsäkonttorinkuja 6, Kerhotie 12, Metsäkonttorintie 3, Metsäkonttorintie 5, Metsäkonttorintie 7 ja Metsäkonttorintie 9. Sr-1 rakennusten tonteille osoitetaan myös merkintä /s. Pumppurakennukselle, Kerhotie 6, osoitetaan sr-2 merkintä.

Metsäkonttorintie 3:n vanhalle talousrakennukselle tulee harkita omaa sr-merkintää. Myös Metsäkonttorinkuja 6:n talousrakennus vaikuttaa olevan kaavaselostuksen valokuvan perusteella vanhempaa rakennuskantaa ja oma sr-merkintä turvaisi niiden arvojen säilymisen /s-aluemerkintää tehokkaammin. Metsäkonttorintie 11 ja 13 ovat taas alueen modernimpaa rakennuskantaa, jolle tulee myös harkita omaa sr-merkintää, vaikka /s-merkintä turvaa niiden arvoja jossain määrin. Rakennuksilla on todettu olevan rakennushistoriallista ja maisemallista arvoa ja ne on lisäksi merkitty vireillä olevassa strategisessa yleiskaavassa suojelurakennuksiksi, mikä puoltaa niiden sr-merkintää.

Sr-2 kaavamääräykseen tulee harkita mainintaa sr-1 kaavamääräyksen tapaan, että rakennuksen ulkoasun ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää ja rakennuksen ulkoasuun tai historialliseen arvoon vaikuttavista toimenpiteistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Kyrönniemenkatu 4:n mahdolliset arvot ja siten suojelun tarve olisi hyvä selvittää tarkemmin, sillä se on vireillä olevassa strategisessa yleiskaavassa merkitty suojelurakennukseksi ja yksityiskohtaisemman suunnittelun ja lupakäsittelyn yhteydessä tehtävää modernin rakennusperinnön täydennysinventoinnin tarveharkintaa varten laadittuun kohdeluetteloon.

Metsäkonttorinkujan ortodoksihautausmaan laajuus on selvitetty arkeologisilla tutkimuksilla vuonna 2021 (Maanala Oy) ja tämä muinaismuistolain suojeluma kiinteä muinaisjäännos on merkitty kaavaluonnokseen ja varustettu asianmukaisella kaavamääräyksellä.

VASTINE

Suojelumerkintä sr-1 lisätään kaavakarttaan kohteille Metsäkonttorintie 11 ja 13.

Kaavaehdotukseen Metsäkonttorinkuja 6:n ja Metsäkonttorintie 3:n vanhoille talousrakennuksille lisätty sr-1 -merkintä.

Ehdotusvaiheessa kaavakarttaan lisätty suojelumerkintä sr-1 kohteille Metsäkonttorintie 11 ja 13.

Entisen pumppurakennuksen Sr-2 -merkintä on ehdotusvaiheessa poistettu.

Selostukseen on lisätty tietoa ja arviota Kyrönniemenkatu 4:stä. (2.1.4 kaava-alueen rakennuskanta ja 4.9 rakennettu kulttuuriympäristö).

LAUSUNTO

Järvi-Suomen Energia Oy

Aineistossa Metsäkonttorintie LUONNOS-LIITE-3-YHDYSKUNTATEKNINEN VERKOSTO on sähköverkon osalta vanhaa tietoa. Nykyisen sähköverkon rakenne on esitetty sivulla 2.

Kaava-alueella on 110kV (punainen viiva), 20kV (sininen katkoviiva) ja 0,4kV (vihreä katkoviiva) sähkökaapeleita, sekä kuitukaapelia sähkökaapeleiden rinnalla.

Mikäli kaavan muutos aiheuttaa muutoksia olemassa olevaan sähköjakeluverkkoon esim. siirto tai suojaustarpeita, kustannuksista vastaa työn tilaaja.

VASTINE

Lausunto merkitään tiedoksi.

Sähköverkkokartta päivitetään liitteeseen numero 3 - *yhdyskuntatekninen verkosto*.

LAUSUNTO

Suur-Savon Sähkö Oy

Suur-Savon Sähkö Oy:n kaukolämpöverkko sijaitsee kaava-alueella sekä kaava-alueen välittömässä läheisyydessä. Pyydämme ottamaan kaukolämpöverkon johdot huomioon kaavoituksessa.

Mikäli kaavamuuotos aiheuttaa muutoksia olemassa olevaan kaukolämpöverkkoon, kustannuksista vastaa työn tilaaja.

Kaukolämpöjohtojen viitteellinen sijainti on esitetty liitteen verkostokartassa (kaukolämpö 28.9.2022).

VASTINE

Lausunto merkitään tiedoksi.

Kaukolämpöverkkokartta päivitetään liitteeseen 3 - *yhdyskuntatekninen verkosto*.

LAUSUNTO

Blue Lake Communications Oy

BLC Infra Oy:llä on asemakaavan muutoksen luonnosvaihe Metsäkonttorintie alueella tietoliikennereittejä ja tietoliikennekaapeleita.

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

BLC Infra Oy:llä ei ole huomauttamista Metsäkonttorintien asemakaavan muutoksen luonnosvaiheesta.

Liitteessä on korostettu vihreällä BLC Infra Oy:n tietoliikennekaapelit ja tietoliikennereitit.

Liitteenä karttaote alueesta.

VASTINE

Lausunto merkitään tiedoksi.

MIELIPIIDE

Osallinen

Ei huomautettavaa ko. kaava luonnoksesta.

VASTINE

Mielipide merkitään tiedoksi.