

ASEMAKAAVAMUUTOS

METSÄKONTTORINTIE

ASEMAKAAVAEHDOTUKSESTA ANNETUT LAUSUNNOT JA MUISTUTUKSET SEKÄ NIIHIN LAADITUT VASTINEET

Asemakaavaehdotus, päivätty 3.12.2022, oli yleisesti nähtävänä
22.12.2022–30.1.2023.

Tieto asemakaavaehdotuksen nähtävilläolosta ja ilmoitus mahdollisuudesta
jättää muistutus on kuulutettu:

Kaupungin ilmoitustaulu ja nettisivut	22.12.2022–30.1.2023
Itä-Savo-lehti	22.12.2022

Lausunto pyydetty:

Lausunto saapunut:

Rakennus- ja ympäristöviranomaisen	2023.01.26
Savonlinnan Vesi	-
Kunnallistekniset palvelut	-
Tonttipalvelut	-
Palo- ja pelastusviranomaisen	-
Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)	-
Pohjois-Savon ELY-keskus, liikenne	2022.12.21
Väylävirasto	2023.01.11
Etelä-Savon ELY-keskus	2023.01.27
Etelä-Savon maakuntaliitto	2023.01.26
Riihisaari – Savonlinnan museo	2023.01.26
Terveystieteiden tutkimuskeskus (SOSTERI)	-
Järvi-Suomen Energia Oy	2022.12.20
Suur-Savon Sähkö Oy	2022.01.11
Telia Finland Oyj	2022.12.21
Blue Lake Communications Oy	2022.12.27
Elisa Oyj	-
Bryggman-Säätiö	-

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

Muistutuksia saapui yksi, kaavamuutosalueella sijaitsevan asuintontin
omistajilta.

LAUSUNTO

Rakennus- ja ympäristölautakunta

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

VASTINE

Lausunto merkitään tiedoksi.

LAUSUNTO

Pohjois-Savon ELY-keskus

Pohjois-Savon ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri -vastualueella ei ole huomautettavaa Metsäkonttorintien asemakaavan muutoksen ehdotukseen. 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

Väylävirasto

Väylävirastolla ei ole huomautettavaa otsikon kaavaehdotukseen.

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

ELY-keskus esitti kaavan luonnosvaiheessa joitakin pääasiassa kulttuuriympäristöarvoihin ja ympäristöhäiriöihin liittyviä korjauksia kaavamuutokseen. Osa näistä on huomioitu asianmukaisesti lausunnolla olevassa kaavaehdotuksessa.

Kaavaratkaisu on parantunut luonnosvaiheesta mm. siltä osin, että Kerhotien eteläpuolella sijaitsevan tiilirakenteisen pumppaamorakennuksen säilyminen on mahdollistettu mukauttamalla tonttirajoja siten, että rakennus on hyödynnettävissä. ELY-keskus pitää kuitenkin valitettavana kaavan huonontamista siten, että kohteen suojelumerkintä on poistettu kaavaehdotuksesta. Kaavaselostuksen mukaan rakennuksella ei ole todettu olevan sellaisia arvoja, jotka vaatisivat suojelua. Samalla kuitenkin todetaan, ettei rakennusta ole aikaisemmin inventoitu eikä arvotettu, mitä ELY-keskus pitää varsin ristiriitaisena ja katsoo, että kohde olisi syytä inventoida riittävän selvityksen saamiseksi.

Valitettavaa on myös, ettei Kyrönniemenkatu 4:n asuinkerrostaloa ole pidetty vaalimisen arvoisena, vaan selostuksessa todetaan, ettei rakennuksella ole todettu olevan sellaisia arvoja, jotka vaatisivat suojelua. Vireillä olevan strategisen yleiskaavan selvityksissä rakennus on kuitenkin arvotettu paikallisesti merkittäväksi ja osoitettu yleiskaavaluonnoksessa suojeltavaksi.

VASTINE

Pumppuhuone (Kerhotie 6) on nyt inventoitu ja tiedot on lisätty Etelä-Savon kulttuuritietokantaan (ESKU). Kohde on merkitty paikallisesti arvokkaaksi ja sillä on historiallisia arvoja. Rakennus on osa tehtaan asuinalueen ja Savonlinnan vesihuollon historiaa.

Rakennus on kuitenkin hyvin vaatimaton, yksinkertainen ja koristelematon. Se on syrjässä puuston takana, ei

näy kaupunkikuvassa eikä se ole osa muuta rakennusryhmää. Jos rakennus otettaisiin käyttöön, sen katto ja ovi olisi uusittava kokonaan ja todennäköisesti ikkuna tai useampi olisi lisättävä, jolloin rakennuksen alkuperäisyys kärsisi.

Kyrönniemenkatu 4:n asuinkerrostalo valittiin keskustajaaman strategista yleiskaavaa varten tehdyssä modernismin ajan rakennusperinnön inventoinnissa yksityiskohtaisemman suunnittelun ja lupakäsittelyn yhteydessä tehtävää modernin rakennusperinnön täydennysinventoinnin tarveharkintaa varten laadittuun kohdeluetteloon. Inventoinnissa rakennusta ei siis arvotettu paikallisesti merkittäväksi.

Yleiskaavaluonnoksessa rakennus on ollut suojeltavien kohteiden luettelossa. Ehdotusvaiheessa, nyt tehdyn selvityksen ja tarkemman harkinnan jälkeen, rakennus on tarkoitus poistaa luettelosta.

Modernismin ajan rakennusperinnön inventoinnissa kohteen ominaisuuksina mainitaan vain sijainti rinnetontilla ja rikas massoittelu. Jos rakennus purettaisiin, ei menetettäisi sellaisia arvoja, mitä ei voitaisi korvata uudella rakennuksella. Asemakaavaan on piirretty rakennusala nykyisen rakennuksen ulkoseinien mukaisesti.

Rakennusta ei uhkaa purkaminen. Rakennus on valmistunut vuonna 1971. Rakenteet ovat aikansa lämmön- ja ääneneristysmääräysten mukaiset. Kerroskorkeus on 2800 mm.

Asemakaavalla suojellaan arkkitehti Erik Bryggmanin suunnittelemat kohteet Metsäkonttorintie 11 ja 13. Bryggman-säätiöltä pyydettiin lausuntoa. Sitä ei kuitenkaan saapunut.

LAUSUNTO

Etelä-Savon maakuntaliitto

Savonlinnan kaupungin kaavoituspalvelut pyytää lausuntoa Metsäkonttorintien asemakaavan muutosehdotuksesta. Lausunto pyydetään toimittamaan viimeistään 30.1.2023 sähköpostitse osoitteeseen: kaavoitus@savonlinna.fi.

Kaava-alue sijaitsee noin kaksi kilometriä Savonlinnan keskustasta kaakkoon, Kyrönniemessä. Kaava-alueita rajaavat lännessä

Kyrönniemenkatu, pohjoisessa rautatie, idässä UPM:n vaneritehdas ja etelässä Pihlajavesi. Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on noin 14,4 ha.

Kaavamuutosalueen pohjoisosassa on voimassa vuonna 2013 hyväksytty asemakaava, missä on kolme erillispientalojen korttelialuetta, korttelit ovat pääasiassa rakentamattomia. Vuonna 2018 katu- ja kunnallistekniikkaa rakennettaessa, alueelta löytyi venäläissotilaiden hautausmaa 1700-luvulta. Hautausmaan laajuus on kartoitettu vuonna 2021. Kaavaehdotuksessa alue on osoitettu merkinnällä sm-1, alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolaiilla rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa. Suurin osa pientaloalueesta on muutettu lähivirkistys-, taajamametsäalueeksi VL-1.

Kaavamuutosalueen eteläosassa on voimassa vuonna 1989 hyväksytty asemakaava. Kaavassa Linnansalmenkujan itäpuolelle on osoitettu kaksi asuinrivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta. Korttelialueita ei ole rakennettu. Lähempänä rantaa sijaitsevalta korttelialueelta on havaittu vuonna 2011 maaperän pilaantumista öljyjakeilla ja metalleilla. Alue on täyttömaata. Kaavaehdotuksessa alue on osoitettu osin lähivirkistysalueena ja taajamametsänä VL-1 sekä osin suojaviheralueena EV.

Kaavaehdotuksessa on kymmenen suojeltavaa rakennusta sr-1 merkinnällä osoitettuna, joista kolme rakennusta on osoitettu maakuntakaavassa, maakunnallisesti merkittävä kohde ja ovat aiemmin asemakaavalla suojeltuja Metsäkonttorintie 5, 7 ja 9.

Voimassa olevassa asemakaavassa Metsäkonttorintien itäpuolelle on osoitettu alue leikkikentäksi. Alue on kuitenkin otettu tehtaan käyttöön. Tehtaan meluvalli sijaitsee osain osin kaupungin virkistysalueella.

Välittömästi kaavamuutosalueen itäpuolella on UPM:n vaneritehdas.

Kaavaselostuksessa esitellään keskustaajaman osayleiskaava 2000. Kaava on hyväksytty 05.10.1987. Yleiskaava on oikeusvaikutukseton. Uusi strateginen yleiskaava Savonlinnaan on valmisteilla. Yleiskaavaluonnos oli nähtävänä 17.12.2019 – 17.2.2020. Kaava on tarkoitus laatia oikeusvaikutteisena. Kaavaselostuksessa mainitaan, että strategista yleiskaavaluonnosta tarkistetaan siten, että yleiskaavan ja asemakaavan merkinnät ja määräykset vastaavat toisiaan.

Suunnittelualue kuuluu osin ympäristöministeriön 30.9.2021 tekemällä päätöksellä Savonlinnan kansallisen kaupunkipuiston alueeseen. Kansalliselle kaupunkipuistolle laaditaan myöhemmin vuorovaikutuksessa

osallisten kanssa hoito- ja käyttösuunnitelma, joka toimitetaan ympäristöministeriöön hyväksyttäväksi.

Etelä-Savon 2010 vahvistetussa ja 2016 päivitetystä maakuntakaavassa suunnittelualueelle ja sen läheisyyteen kohdistuu taajamatoimintojen alueen merkintä (A 16.1), ja kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti merkittävä kohde (ma 16.687, Metsäkonttorintie 5, 7 ja 9) sekä kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittävä alue (maV 16.551, Olavinlinna, Kyrön- ja Haapasalmen kulttuurimaisema).

Maakuntaliiton lausunto

Kaavaselostuksessa esitellään keskustaaajaman osayleiskaava 2000 asemakaavan muutosalueen kohdalta. Kaava on hyväksytty 05.10.1987. Yleiskaava on oikeusvaikutuksen, jolloin vuonna 2016 päivitetty maakuntakaava on juridisesti ohjeena kyseessä olevaa asemakaavaehdotusta laadittaessa (maankäyttö- ja rakennuslain MRL 32 §). Maakuntaliiton näkemyksen mukaan kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa keskustaaajaman osayleiskaavan 2000 kanssa tai maakuntakaavan kanssa. Suunnittelualueeseen kohdistuvat maakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet on huomioitu kaavaehdotuksessa.

VASTINE

Lausunto merkitään tiedoksi.

LAUSUNTO

Riihisaari – Savonlinnan museo

Savonlinnan kaupungin kaavoituspalvelut on pyytänyt Savonlinnan museolta lausuntoa Metsäkonttorintien asemakaavamuutoksen ehdotuksesta. Savonlinnan museo on lausunut asemakaavamuutoksen luonnoksesta 31.10.2022.

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.

Luonnosvaiheen jälkeen Metsäkonttorinkuja 6:n ja Metsäkonttorintie 3:n vanhoille talousrakennukselle sekä Metsäkonttorintie 11:n:lle ja 13:n:lle on lisätty sr-1 merkintä. Merkinnät turvaavat entistä paremmin kohteiden ja ympäristön kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä. Yleisiin määräyksiin on lisätty hyviä tarkennuksia uudisrakennusten sopeutumisesta ympäristöön.

Pumppurakennuksen sr-2 merkintä on poistettu, vedoten rakennuksen vaatimattomuuteen, sijaintiin metsässä ja katon kuntoon. Rakennuksella on vaatimattomuudestaan huolimatta arvonsa osana tehtaan asuinalueen historiaa. Mahdollisuutta rakennuksen säilyttämiseen on kuitenkin edesautettu laajentamalla tonttia, jonka reunalla rakennus sijaitsee.

1970-luvun tiiliarkkitehtuuria edustavan ja Oy Wilh. Schauman Ab:n rakennuttaman kerrostalon osalta tietoja on kiitettävästi täydennetty. Rakennuksen todetaan suunnitellun hyvin ympäristöönsä ja säilyneen hyvin alkuperäisessä asussaan parvekelasituksia lukuun ottamatta. Sillä ei kuitenkaan nähdä yksittäisenä, tyyliään ympäristön muusta rakennuskannasta erottuvana rakennuksena olevan sellaista arvoa, jotta se vaatisi suojelua. Kohde on sellainen, jonka arvo voi ajan myötä nousta.

Metsäkonttorinkujan hautausmaan laajuus on selvitetty arkeologisilla tutkimuksilla vuonna 2021 (Maanala Oy) ja tämä muinaismuistolain 295/63 suojelema kiinteä muinaisjäännös on merkitty kaavaehdotuskarttaan ja varustettu asianmukaisella kaavamääräyksellä.

VASTINE

Lausunto merkitään tiedoksi.

LAUSUNTO

Järvi-Suomen Energia Oy

Ei huomautettavaa.

Järvi-Suomen Energia Oy:llä on kyseisellä asemakaava-alueella 0,4kV, 20Kv ja 110kV maakaapeliverkkoa.

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

VASTINE

Lausunto merkitään tiedoksi.

LAUSUNTO

Suur-Savon Sähkö Oy

Suut-Savon Sähkö Oy:n kaukolämpöverkko sijaitsee asemakaava-alueella sekä kaava-alueen välittömässä läheisyydessä.

Mikäli kaavamuutos aiheuttaa muutoksia olemassa olevaan kaukolämpöverkkoon, kustannuksista vasta työn tilaaja.

Suur-Savon Sähkö Oy:llä ei ole huomautettavaa edellä mainittuun kaavaehdotukseen.

VASTINE

Lausunto merkitään tiedoksi.

LAUSUNTO

Telia Finland Oyj

Teliällä ei huomautettavaa kaavamuutokseen.

VASTINE

Lausunto merkitään tiedoksi.

LAUSUNTO

Blue Lake Communications Oy

BLC Infra Oy:llä on Metsäkonttorintien asemakaavan muutoksen ehdotus, 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 ehdotusalueesta.

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

Liitteenä karttaote alueesta.

VASTINE

Lausunto merkitään tiedoksi.

MIELIPIDE

Osallinen

Omistamamme kiinteistö sijaitsee Metsäkonttorintie 13:ssa. Kaavamuutos on erittäin hyvä. Kuitenkin toivoisimme, että nykyiseen tonttiimme mahdollisesti liitettävälle lisämaalle saisi rakentaa hieman suunniteltua suuremman autotalli-varastorakennuksen. Ajatuksena olisi toteuttaa kokonaisuus, joka koostuisi 1 auton tallista, 1 auton katoksesta sekä pienestä varastosta, kerrosala yhteensä 42 - 45 m².

VASTINE

Asemakaavaehdotusta on muutettu; alueille, joilla ympäristö on säilytettävä (/s), saa rakentaa karttaan merkitys rakennusoikeuden lisäksi talousrakennuksen laajuudeltaan enintään 50 k-m². Nähtävillä olleessa ehdotuksessa sallittu määrä oli 25 k-m².