

Asemakaavamuutos

VIPUSENKUJA, KUITULABORATORION LAAJENNUS

ASEMAKAAVALUONNOKSESTA ANNETUT LAUSUNNOT SEKÄ NIIHIN LAADITUT VASTINEET

Asemakaavaluonnos, päivätty 20.11.2023, oli yleisesti nähtävänä 22.11.–21.12.2023

Tieto asemakaavaluonnoksen nähtävilläolosta ja ilmoitus mahdollisuudesta jättää muistutus on kuulutettu:

Kaupungin ilmoitustaulu ja nettisivut	22.11.2023
Savonmaa-lehti	22.11.2023

Asemakaavaluonnoksesta on pyydetty lausunto seuraavilta tahoilta:

	lausunto saapunut:
Rakennus- ja ympäristöviranominen	14.12.2023
Savonlinnan vesi	-
Kunnallistekniset palvelut	-
Tonttipalvelut	-
Savonlinnan yritystilat	-
Yrityspalvelut	-
Elinkeinopalvelut	-
Etelä-Savon maakuntaliitto	-
Etelä-Savon ELY	21.12.2023
Riihisaari – Savonlinnan museo	-
Pohjois-Savon ELY (liikenne)	15.12.2023
Terveystieteiden tutkimuskeskus	-
Palo- ja pelastusviranomaisen	-
Väylävirasto	-
Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)	15.12.2023
Telia Finland Oyj	22.11.2023
Järvi-Suomen Energia Oy	22.11.2023
Suur-Savon Sähkö Oy	-
Lempeä Lämpö Oy	30.11.2023
Elisa Oyj	-
BLC Infra Oy	30.11.2023

Tieto nähtävilläolosta lähetetty osallisille:

Kaakkois-Suomen Ammattikorkeakoulu Oy
ANDRITZ Savonlinna Works Oy
Savonlinnan Yritystilat Oy

740-10-10-5 Asunto Oy Vipusenpuisto
740-10-11-10-L1 Asunto Oy Kyrölinna
740-10-1-29-L1 Teknosavo Oy
740-10-5-10 Yksityinen omistaja
740-10-5-9 Kiinteistö Oy ArJaMi

Mielipiteitä ei saapunut.

LAUSUNTO

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää todeta lausuntonaan luonnoksesta asemakaavan muutokseksi, Vipusenkujat / Kuitulaboratorion laajennus sekä rakennusvalvonnan että ympäristönsuojelun osalta, että sillä ei ole huomautettavaa kaavamuutosluonnoksesta.

VASTINE

Lausunto merkitään tiedoksi.

LAUSUNTO

Etelä-Savon ELY-keskus

Suunnittelukohte sijaitsee Savonlinnan keskustajaman itäosassa Lypsniemessä. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa KaakkoisSuomen Ammattikorkeakoulun (XAMK Oy) kuitulaboratoriorakennuksen laajentaminen.

Kaavaluonnoksessa toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY) on laajennettu siirtämällä katualuetta autopaikkojen korttelialueelle (LPA) ja samalla lisätty tontin rakennusoikeutta lähes 1600 k-m². Kaavamuutos mahdollistaa myös rekkaliikenteen vaatiman kääntöalueen sijoittamisen tarkoituksenmukaisesti.

Teknologiapuiston kehittäminen on yksi Savonlinnan kaupungin kärkihankkeista.

Etelä-Savon ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa kaavamuutoksesta.

VASTINE

Lausunto merkitään tiedoksi.

LAUSUNTO

Pohjois-Savon ELY-keskus

Savonlinnan kaupungin Kaavoituspalvelut on pyytänyt Pohjois-Savon ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri - vastuualueen lausuntoa Vipusenkujan asemakaavamuutoksen luonnoksesta, joka koskee Kuitulaboratorion laajennusta Lypsyniemessä.

Kaavan tarkoituksena on mahdollistaa kuitulaboratorion laajennuksen rakentaminen, joka sijoittuisi osin nykyiselle katualueelle. Kuitulaboratoriota varten tarvittavan rekkaliikenteen vaatima kääntöalue ei mahdu kiinteistölle eikä katualueelle, joten viereistä autopaikkojen korttelialuetta (LPA) joudutaan pienentämään. Kevyen liikenteen olosuhteita on tarkoitus parantaa korttelin kiinteistön 1-30 (puulaboratorio) ja korttelin 11 välisellä VL-alueella.

Pohjois-Savon ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue ei ole varsinaisesti kaavahankkeen osallinen, koska kaavamuutosalue ei rajaudu valtatiehen 14 tai muihin maanteihin, vaan ajoyhteydet valtatieltä 14 on katuverkon kautta, eikä kaavalla ole olennaista vaikutusta maanteihin tai maantieliikenteeseen. Kaavaselostuksessa mainittu, kaavamuutosalueen ulkopuolelle sijoittuva, uusi rakennettava kevyen liikenteen reitti yhtyy valtatiehen 14 suuntaiseen jalankulun ja pyöräilyn väylään.

Kaavaselostuksessa on kuvailtu tarkkaan autopaikoituksen alueet, mutta pyöräpysäköinnistä ei ole mitään mainintaa. ELY-keskus kehottaa kiinnittämään huomiota myös kävelyn ja pyöräilyn edistämiseen kaavoituksen keinoin, osoittamalla esim. pyöräpysäköintialueita ja/tai huomioimaan yleismääräyksissä alueen pyöräpysäköinnin järjestäminen.

Ylipäätään jalankulun ja pyöräliikenteen turvalliset ja sujuvat reitit on syytä vielä arvioida kaavamuutosalueella, jossa uusi raskaan liikenteen kääntöpaikka risteää mahdollisen uuden VL-alueelle rakennettavan kävelyn ja pyöräliikenteen reitin kanssa. Mikäli em. reitistä on jo suunnitelmia, ne on syytä esittää myös kaava-aineistossa, ja arvioida aiheuttaako kuitulaboratorion raskas liikenne ja alueen jalankulun ja pyöräilyn reittien risteäminen liikenneturvallisuusriskejä alueella liikkuville.

Pohjois-Savon ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri - vastuualueella ei ole kaavamuutoksen luonnokseen muutoin huomautettavaa.

VASTINE

Kiinteistöllä 740-10-1-27 on nyt yksi polkupyöräkatos ja pysäköimispaikkoja hajautettuna eri puolille. Kiinteistön alueella on lähellä sisäänkäyntejä runsaasti sopivia paikkoja, minne pyöräpysäköintiä voidaan järjestää ja siirtää tarpeen mukaan ja kohtuullisin kustannuksin.

Näin ollen pyöräpysäköinnin sijaintia tai määrää ei ole tarpeen määrätä asemakaavassa.

Katualueelle on valmisteilla uusi katusuunnitelma. Suunnittelussa huomioidaan polkupyöräliikenteen ja jalankulkijoiden reitit. Luonnosta ei ole vielä saatavilla.

Risteykseen katualueelle mahtuu halkaisijaltaan 36 metrinen ympyrä, joten rekkojen kääntymisalueen lisäksi reunoille mahtuu myös tilaa kevyelle liikenteelle.

Teknologiapuisto on pyöräilijöille päätepiste, eikä alueen läpi kulje polkupyöräreittiä. Alueelle saapuvat pyöräilijät ja jalankulkijat Vipusenkadun ja Vipusenkujan risteyksessä hajaantuvat moneen suuntaan. Näin ollen kevyen liikenteen reittejä ei ole tarkoituksenmukaista merkitä kaavakarttaan.

Myös ajoneuvoliikenteen reitti päättyy alueelle, joten ajonopeudet ovat alhaisia.

Selostukseen on lisätty tietoja liittyen polkupyöräilyyn.

LAUSUNTO

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)

Asian kuvaus

Kaavamuuotosalue sijaitsee Savonlinnan taajama-alueella, noin kaksi kilometriä Kauppatorilta itään, kaupunginosassa 10. Kaavan tarkoituksena on mahdollistaa kuitulaboratorion laajennuksen rakentaminen. Lisäksi Lypsyniemenkadun päässä sijaitseva katualueen osa, laajuudeltaan 148 m², muutetaan autopaikkojen korttelialueeksi. Kaavamuuotosalue on laajuudeltaan noin 2,1 ha. Ehdotuksessa toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY-1) laajennetaan ja rakennusoikeutta lisätään sekä autopaikkojen korttelialuetta (LPA) pienennetään. Toimitilarakennusten korttelialueelle voidaan rakentaa

opetustoimintaa palvelevia rakennuksia ja kuitulaboratoriorakennuksen laajennusosaan suunnitellaan mm. tiloja uusille tutkimuslaitteille.

Lausunto

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) on tutustunut yllä mainittuun lausuntopyyntöönne. Tukes antaa lausuntonsa kemikaaliturvallisuuslainsäädännön näkökulmasta (390/2005). Kaavamuuotosalue sijaitsee noin 110 m etäisyydellä Tukesin valvonnassa olevasta laajamittaista vaarallisten kemikaalien käsittelyä ja varastointia harjoittavasta kohteesta (Carelia Corro Oy, Lypsniemenkatu 5). Kohde on toiminnan laajuudeltaan lupalaitos ja sen konsultointivyöhyke on 0,2 km. Pintakäsittelyrakennus sijaitsee n. 240 m etäisyydellä suunnitellusta kuitulaboratorion laajennusosasta.

Tukesin tietojen mukaan kyseessä olevasta laitoksesta ei ole tehty tarkkoja onnettomuusmallinnuksia, mutta perustuen vastaavista kohteista tehtyihin onnettomuuksien vaikutusten arviointeihin, Tukes ei näe estettä suunnitellulle kaavamuutokselle.

Perustelut

Pintakäsittelylaitoksilla tyypillisesti voi muodostua laitoksella tapahtuvan tulipalon seurauksena terveydelle vaarallisia/myrkyllisiä savukaasuja. Carelia Corro Oy:n pintakäsittelylaitoksella käsitellään mm. myrkyllistä fluorivetyhappo-typpihappoliuosta. Toiminnanharjoittaja on kuvannut, että pintakäsittelylaitoksen happopeittaamossa on erittäin vähän palavaa materiaalia ja tilassa säilytettävät kemikaalit eivät ole syttyviä. Fluorivetyhappo voi kuitenkin muodostaa tulipalossa syttyvää vetykaasua ja palon lämmittämästä typpihaposta voi vapautua typpihappohöyryä ja myrkyllisiä typen oksideja. Esitetyllä kaavamuutoksella pyritään laajentamaan kuitulaboratoriota. Kampuksen olemassa oleva toiminta ei muutu, mutta sitä laajennetaan. Laajennus suuntautuu pintakäsittelylaitoksesta pois päin.

VASTINE

Lausunto merkitään tiedoksi.

LAUSUNTO

Telia Finland Oyj

Teliällä ei ole huomautettavaa kaavamuutokseen.

VASTINE

Lausunto merkitään tiedoksi.

LAUSUNTO

Järvi-Suomen Energia Oy

Järvi-Suomen Energia Oy:llä on kyseisellä kaavamuuotosalueella ja sen välittömässä läheisyydessä laajasti sähköverkkoa.

Sähköverkon rakenne on maakaapelia jännitetasoilla 0,4kV ja 20kV. Lisäksi alueella on puistomuuntamoita ja jakokaappeja.

Pyydämme ottamaan sijainnit huomioon kaavoituksessa.

Kaavaluonnoksen kohdassa rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset havaittu virhe rasitteen 740-2016-K12 osalta, muuntamon sijainnissa on vanhaa tietoa.

Asiasta on ilmoitettu kaavoitukseen 22.11.2023.

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

VASTINE

Rasitealueella 740-2016-K12 sijainnut muuntamo on siirretty kuitulaboratorion luoteispuolelle Luken laboratorion laajennuksen rakentamisen yhteydessä. Kiinteistön rasitetta ei ole päivitetty. Rasitetilanne voidaan päivittää, kun asemakaava on tullut voimaan ja kiinteistö lohkotaan asemakaavan mukaisesti.

LAUSUNTO

Lempeä Lämpö Oy

Lempeä Lämpö Oy:n kaukolämpöverkon johtoja sijaitsee alueella.

Mikäli asemakaavana muutos, laajennus aiheuttaa muutoksia olemassa olevaan kaukolämpöverkkoon, kustannuksista vastaa tilaaja.

Muuta huomautettavaa ei ole

VASTINE

Lausunto merkitään tiedoksi.

LAUSUNTO

BLC Infra Oy

Lausuntopyyntö luonnoksesta asemakaavan muutokseksi, Vipusenkuja, Kuitulaboratorion laajennus alueella BLC Infra Oy:llä on tietoliikennereittejä ja tietoliikennekaapeleita.

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

BLC Infra Oy:llä ei ole huomautettavaa lausuntopyyntö luonnoksesta asemakaavan muutokseksi, Vipusenkuja, Kuitulaboratorion laajennus alueesta.

Liitteessä on korostettu vihreällä BLC:n tietoliikennekaapelit ja tietoliikennereitit.

Liitteenä karttaote alueesta.

VASTINE

Kiinteistölle 740-10-1-24 on rakennettu vuonna 2023 BLC Oy:n teleliikennemasto ja laitetila toimenpideluvalla. Toimenpideluvan ehtona todetaan, että kaavoituspäällikön lausunto on otettava huomioon.

Kaavoituspäällikön ehdollisena ja vähäisenä poikkeamana puoltamassa lausunnossa, päivätty 15.2.2023, todetaan;

Voimassa olevassa asemakaavassa AK769 kyseiseen kohtaan ei ole esitetty rakennusala, vaan mastoalueen kohdalla kaavassa on "puistometsänä hoidettava alueen osa".

Kiinteistölle 740-10-1-24 ei ole vielä tehty kaavoitussopimusta kaupungin/maanomistajan kanssa, vaikka asiasta on neuvoteltu. Myös kiinteistön ostamisesta kaupungille teknologiapuiston laajentamiseksi on neuvoteltu. Kaupunki edellyttää, että masto tullaan osoittamaan asemakaavassa, mikäli asemakaavamuutokseen jatkossa päädytään.

Kaupunki ei tule maksamaan mahdollisia johtojen siirtokustannuksia, mikäli ilmenee tulevaisuudessa tehtävän kaavamuutoksen aikana, että mastolle tulevia johtoja joudutaan kaavamuutoksen ja siinä osoitettavan uudisrakentamisen vuoksi siirtämään. Kaupunki ei myöskään sitoudu huoltoreittien rakentamiseen mastolle."