

Lausunnon antaminen: Asemakaavan muutos ja laajennus, Luotsiniemenkatu-Asemantie, kaavaluonnos

RAKYL 19.02.2025 § 36
371/10.02.03.00/2022

Valmistelijat	Rakennustarkastaja Juha Karvinen, juha.karvinen@savonlinna.fi , p. 044 417 4692 ja Ympäristötarkastaja Kirsi Haajanen, kirsi.haajanen@savonlinna.fi , p. 044 417 4686
Selostus	<p>Kaava-alue sijaitsee noin yhden kilometrin etäisyydellä Savonlinnan keskustasta länteen Rantasalmentie (vt14) länsi- ja itäpuolelle 4. kaupunginosassa.</p> <p>Kaavamuutosaluetta on korttelin 22 pohjoisosassa tontit 4 ja 5. Asemakaava-alue laajenee radan pohjoispuolelle Luotsiniemeen ja Neulaniemeen sekä viereiselle vesialueelle. Rannassa Luotsiniemenkadun itäpuolella ei ole nyt asemakaavaa.</p> <p>Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on 8,9 ha, mistä maata noin 4,3 ha. Asemakaava-alue laajenee 7,8 ha, mistä maata noin 3,2 ha.</p> <p>Arctia Meritaito Oy on hakenut kaavamuutosta 4.2.2022. Kaavatyö on käynnistetty 21.2.2022 § 10/2022 kaavoituspäällikön päätöksellä. Savonlinnan kaupungin ja kiinteistönomistajan välinen kaavoitussopimus kiinteistöä RN:o 740-508-1-48 koskien on laadittu 21.2.2022.</p> <p>Asemakaava on vaikutuksiltaan vähäinen, siksi osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa (OAS) ei ole laadittu. Asemakaavan muutos on laadittu maankäyttö- ja kaavoituspalveluissa.</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), Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakaava (tullut voimaan 20.3.2017 Etelä-Savon maakuntavaltuuston päätöksellä).</p> <p>Maakuntakaavassa asemakaava-alueella ja sen läheisyydessä on kaava merkintä [A] <i>Taajamatoimintojen alue</i>.</p> <p>Suunnittelualue sijoittuu ydinkeskustan osayleiskaavan alueelle. Etelä-Savon ympäristökeskus on hyväksynyt kaavan 9.12.1997. Yleiskaavaan ei ole tehty asemakaavamuutosaluetta koskevia muutoksia.</p> <p>Yleiskaavassa alueella on muun muassa seuraavat kaavamerkinnot: [K-1] <i>Liike- ja toimistorakennusten alue, jolle voidaan sijoittaa myös pieni muotoista ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta</i>, [AP] <i>Asuinpien taloalue</i>, [VP] <i>Puisto</i>, [LS] <i>Satama-alue</i>, [LT] <i>Kauttakulku- tai sisääntulotie suoja- ja näkemäalueineen</i>, [LR] <i>Rautatieliikenteen alue</i>.</p> <p>Uusi strateginen yleiskaava Savonlinnaan on valmisteilla. Yleiskaavaluonnos oli nähtävänä 14.2.2023 – 14.2.2024. Asemakaavan hyväksymisvaiheessa yleiskaavaa on tarkoitus tarkistaa siten, että yleiskaavan ja asemakaavamuutoksen merkinnät ja määräykset vastaavat toisiaan.</p>

Strategisessa yleiskaavassa alueella on kaavamerkinnot *Elinkeinoelämän alue, Kaupallisten palveluiden alue, Satama-alue, Viheralue, Vesialue ja Suojeltava rakennus*.

Kaavaratkaisu ja sen keskeinen sisältö

Asemakaava-aluetta laajennetaan Luotsiniemenkadun ja Hevonpäänniemen itäpuolelle noin 7,8 ha.

Luotsiniemi ja Neulaniemi osoitetaan pääosin satamakäyttöön (LV-1, LS, LS-1), osin teollisuus- ja varastoalueeksi (TY-1).

Veturitallin ja katsastusaseman tonttien käyttötarkoitukset päivitetään vastaamaan nykyistä käyttöä (LH, KL-1).

Alueen pohjoisosassa kalliainen metsäalue merkitään lähivirkistysalueeksi (VL-1).

Asemantien sillan itäpuolella sijaitsevalle telemastolle muodostetaan mastoalue (EMT).

Asemakaava koskee myös läheisiä vesialueita.

Veturitallin suojelumerkintä säilyy.

Valtatien ja mahdollisen rataliikenteen haitat huomioidaan.

Rakennuskortteilin käyttötarkoitukset ja kaavamerkinnot käyvät ilmi kaavaluonnoksesta.

Hulevesien hallinnasta annetaan määräykset korttelialueille (KL-1, LH, TY-1, LS, LS-2) ja venesatamassa (LV-1).

Tulvariskialueille annetaan yleinen määräys:

Satamatoimintojen korttelialueelle (LS, LS-1) ja venesatamassa (VL-1) pysyvien rakennusten kastumisesta vaurioituvien rakenteiden alin sallittu korkeusasema on +77,0 (N2000). Rakennettaessa korkeusaseman +78,00 (N2000) alapuolelle tulvien aiheuttamia haittoja on estettävä ennakolta rakenteellisin keinoin.

Neulaniemessä on sijainnut öljyterminaaleja. Luotsiniemi on entistä rata- aluetta. Entisen veturitallin tontilla on ollut korjaamotoimintaa ja polttoaineen jakelupiste. Kaavassa annetaan määräykset pilaantuneiden maiden selvittämisestä, puhdistamisesta ja kunnostamisesta.

Kaava-alueella ei ole suojeltavia luonto-arvoja. Alueelle on laadittu luontoselvitys vuonna 2022.

Vuonna 2021 laaditun melumallinnuksen mukaan uusille teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueille (TY-1) kohdistuu noin 50-55 dB:n äänentaso. Liike- ja toimistohuoneisiin sovelletaan päiväohjearvoa 45 dB, joka saavutetaan tavanomaisilla seinärakenteilla.

Rautatieosuudella ei ole nyt liikennettä ja liikennöinnin jatko tulevaisuudessa on edelleen auki. Korttelin 8 (TY-1) raja on noin 16 metrin etäisyydellä radasta ja korttelin 9 (TY-1) raja on noin 30 metrin etäisyydellä rajasta, joten on mahdollista, että erityisesti tärinästä aiheutuisi haittoja. Vaurioriskialueen rajaa tai muita haittoja ei voida tarkasti arvioida, siksi

kaavaan ei ole tarkoituksenmukaista lisätä tärinää, runkomelua tai ilmaäänimelua koskevia raja-arvoja tai karttamerkintöjä. Kaavaan lisätään suunnittelua ohjaava yleinen määräys (Kortteleissa 8 ja 9 rakennusten suunnittelussa on otettava huomioon valtatie aiheuttama melu ja mahdollinen rataliikenteen aiheuttama melu, runkomelu ja tärinä).

Luotsiniemessä, satamatoimintojen korttelialueella (LS) on nyt Arctia Meritaito Oy:n välyläasema ja Suur-Savon ABC-venetankkauspiste. Alue radan ja rannan välissä telemaston eteläpuolella on nykyisin rakentamatonta joutomaata. Alueet (kiinteistö 740-508-1-47) omistaa kaupunki. Ohjeellinen tonttijako mahdollistaa korttelinosien vuokraamisen paloina, erillisinä tontteina. Muillta korttelialueilla on sitova tonttijako.

Neulaniemeen muodostetaan uusi katu, nimeltään *Luotsiniemenkuja*.

Yritysvaikutusten arviointi

Kaupunki omistaa valtatie koillispuolella kaava-alueella olevat maa- ja vesialueet lukuun ottamatta kiinteistöä 740-508-1-48. Alue sijaitsee liikenteellisesti ja kaupunkirakenteellisesti keskeisellä paikalla. Tavoitteena on saada käyttämättömänä oleva alue hyödynnetyksi. Satamatoimintojen korttelialueita (LS), laitureita ja venepaikkoja on mahdollista vuokrata. Rakentaminen tiivistää ja tehostaa maankäyttöä taajama-alueella ja kohdetaan työpaikkarakentamista yleiskaavan sille osoittamalle alueelle. Alueelle ei ole laadittu suunnitelmia, eikä kustannuksia siten voida laskea. Venesatama-alueita voidaan ottaa käyttöön tarpeen mukaan. Maihinvetopaikkojen vuokraamiseksi riittäisi, että rannalta raivattaisiin kasvillisuutta.

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

Toimivalta

Laki kuntien ympäristönsuojelun hallinnosta 24.1.1986/84 § 6 kohta 5. Savonlinnan kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisena toimii rakennus- ja ympäristölautakunta.

Esittelijä

Rakennustarkastaja Karvinen Juha

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää todeta lausuntonaan Luotsiniemenkatu-Asemantien asemakaavan kaavaluonnoksesta sekä rakennusvalvonnan että ympäristönsuojelun osalta seuraavaa:

Hule- ja jätevesien hallinta

- Venesatamaan (kohta 4.4) kaavamääräykseen tulee lisätä, että asunto- ja saunautoilla muodostuvat jätevedet tulee johtaa tiiviiseen umpisäiliöön ja niiden tyhjennykset tulee tehdä asianmukaisesti vastaanottopaikkoihin.

Kaavamääräykseen on syytä myös lisätä sallitaanko veneiden pesu ja huolto ko. alueella ja mikäli sallitaan, tulee ne tehdä kaupungin ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti.

- Hulevesien hallintaan (kohta 4.11) kaavamääräykseen tulee lisätä, että korkean öljyvutoriskin alueilla on syytä olla pinnoite maaperän pilaantumisen ehkäisemiseksi, jonka jälkeen ko. hulevedet on johdettava hiekan- ja öljynerotuskaivon sekä näytteenotto- ja sulkuventtiilikaivon kautta kunnan hulevesiviemäriin, kunnalliseen

hulevesijärjestelmään tai voidaan ympäristönsuojeluviranomaisen erillisellä luvalla käsitellä kiinteistöllä.

Luonnonsuojelu

- Luotsiniemen rannassa oleva varttunut puusto tulee säästää mahdollisuuksien mukaan, jotta se tarjoaa suoja-alueen linnuille, sekä suojaa alueella ruokailevia lepakoita.
- Mikäli väyläaseman vieressä sijaitsevan puurakenteisen varastorakennuksen purkamisen tulee jossain vaiheessa ajankohtaiseksi, tulee lepakoiden esiintyminen sisätiloissa selvittää.
- Asemantien länsipuolella Veturitallin kohdalla sijaitsee pieni lehto, joka tulee jättää luonnontilaiseksi.
- Kansallisesti haitallisten vieraslajien poistosta tulee huolehtia vieraslajilain- ja asetuksen mukaisesti. Ko. lakien valvonta on ELY-keskuksella.

Melu

- Valtioneuvoston melutason ohjearvoista antaman päätöksen 993/1992 sosiaali- ja terveysministeriön asetuksessa (545/2015) annettuja ohjearvoja tulee noudattaa.

Pilaantuneet maa-alueet

- SEO Koneveturi Oy osoitteessa Asemantie 19 (RN:o 740-4-22-4) polttoaineiden jakeluaseman purkutöiden yhteydessä vuonna 2022 maaperästä ei havaittu VNa 214/2007 mukaisen kynnyksarvon tai ohjearvojen ylittäviä öljyhiilivetypitoisuuksia. Maaperä tutkittiin säiliöiden alapuoliseen kalvoon asti, ei sen alapuolelle. Tutkimuksen perusteella vuosien 2015-2022 harjoitetusta jakelutoiminnasta ei ole aiheutunut maaperän pilaantumista.

Muuta

- Kaavaselostuksen kohdassa 2.5.5 oleva tieto jätehuoltomääräyksistä tulee muuttaa siten, että alueellinen jätelautakunta on hyväksynyt määräykset 19.1.2021 ja ne on päivitetty 21.2.2023.

Rakennus- ja ympäristölautakunnalla ei ole muuta lausuttavaa kaavaluonnoksesta.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Toimenpiteet

Kaavoituspalvelut / asemakaavoitus