



Savitaipaleen kunta
Kirkkotie 6
54800 Savitaipale

Savitaipaleen kunnan lausuntopyyntö 14.4.2022

Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto koskien Kirkonkylän osayleiskaava, pohjoispuoli, kaavaehdotus, Savitaipale

Lausuntopyyntö

Savitaipaleen kunta on pyytänyt Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (myöhemmin ELY-keskus) lausuntoa koskien Kirkonkylän osayleiskaavan pohjoispuolta.

Yleiskaavoituksen aluerajaus kattaa nykyisten Kirkonkylän pohjoisosan asemakaava-alueiden lisäksi taajaman lieve- ja laajentumisalueet. Alueen pinta-ala on noin 1 700 ha. Alue rajautuu eteläosassa valtatie 13:een.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan yleiskaavan tarkoituksena on yhdyskuntarakenteen ja maankäytön ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen. Keskeisenä tavoitteena on määritellä maankäytön strategia suunnittelualueella 15-20 vuodeksi eteenpäin ja ohjata tulevaa asemakaavoitusta keskustaajamassa. Keskustaajamassa yleiskaavalla pyritään yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen mahdollisten asemakaavamuutosten avulla ja uusien taajamarakenteeseen kiinteästi liittyvien asuinalueiden hyödyntämiseen sekä palvelurakenteen monipuolistumiseen. Yhdyskuntarakenteen tiivistämisen kannalta on erittäin tärkeää, että rakentamattomat tontit saadaan toteutumaan. Tämä edellyttää aktiivista toimintaa niin kunnan kuin myös yksityisten maanomistajien taholta. Perustavoitteita ovat: asemakaavan nykyisen vapaan kapasiteetin rakentumisen edistäminen, uusien nykyistä taajamarakennetta hyödyntävien vetovoimaisten ja yhdyskuntataloudellisesti edullisten asuinalueiden osoittaminen, palvelujen saatavuuden tukeminen, rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonvarojen vaaliminen sekä liikenneverkon kehittäminen ja virkistykseen soveltuvien alueiden ja reittien riittävyden turvaaminen.

Alueidenkäyttö

Kaakkois-Suomen ELY-keskus on lausunut kaavaluonnoksesta 28.5.2018. Vireillä olevassa kaavaehdotuksessa on kattavasti huomioitu kaavaluonnosta varten annetut kommentit.

2.6.2022

Kaavaluonnokseen verrattuna kaavaehdotuksen kaavakartta on huomattavasti selkeämpi, mitä pidetään kaavakartan luettavuuden kannalta hyvänä. Valittu tarkkuustaso on käyttökelpoinen taajamarakenteen kehittämiseen ja mahdollistaa kehittämiskohteiden vertailun. Riittävä väljyys mahdollistaa yksityiskohtien optimoinnin tarkemmassa suunnittelussa.

Kaavakarttaa tarkastelemalla Olkkolan yläpuolella oleva kaavamerkintä on kaavaluonnoksessa ollut merkinnällä RM. Nyt kaavaehdotuksessa kyseinen alue on merkitty matkailupalvelujen alue (R). Kaakkois-Suomen ELY-keskus on 28.5.2018 antamassaan lausunnossa lausunut, että "*Kaavakartalla on sekä RM että R-merkintöjä, kaavamerkinnöissä on määräys vain R-merkinnälle. Matkailupalvelujen alueen kaavamerkinnän tulee olla RM.*". Kaavoittajan vastineissa on kommentoitu, että "*kaavakartan matkailualueet muutetaan RM-merkinnöille.*". Tämän osalta tulee vielä vireillä olevaa kaavakarttaa tarkastella.

Kaavamerkinnöissä ja -määräyksissä on kaupallisten palveluiden alue, jolle voi sijoittaa paljon tilaa vaativan suurkaupan yksikön (KM). Kyseistä merkintää tulisi vielä tarkastella maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, myöhemmin MRL) 71 a §:n sisällön perusteella. Kyseisen pykälän mukaan vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan tässä laissa yli 4 000 kerrosneliömetrin suuruista vähittäiskaupan myymälää. Kun kyseistä kaavamerkintä peilataan MRL:n pykälän perusteella, tulee harkittavaksi, että onko perusteltua puhua "suuryksiköstä". Tämä jätetään kunnan harkittavaksi, kuten myös, että onko kerrosalan määrää tarpeen säästellä.

Kaavamerkinnöissä ja -määräyksissä on kaavamerkintä vaihtoehtoinen maankäyttö (I). Tämän mukaan: "*Kauttaviiva ilmaisee vaihtoehtoisen maankäyttömerkinnän*". Esimerkiksi kaavakartalta löytyvät esimerkiksi seuraavia kauttaviivamerkintöjä: *luo/m, lv/mr ja ge/h*. Näiden osalta esimerkiksi *ge/h* aiheuttaa tulkinnanvaraa, koska h-merkintää ei ole lainkaan selitetty. vaihtoehtoisen maankäytön merkinnän osalta ehdotetaan, että tämä poistetaan kaavamerkinnöistä ja -määräyksistä, koska sitä voidaan pitää tulkinnanvaraisena sekä se voi aiheuttaa sekaannusta.

Kaavakarttaa tarkastelemalle Myllylammen rannalla on kaavamerkintä R/2A. Kaavaluonnoksessa kyseinen alue oli merkitty matkailupalvelujen alueeksi (R). Kaavaselostuksen mukaan: "*Matkailutoimintaa on osoitettu kolme aluetta: Myllylammen pohjoispuoli, Olkkolan alue ja Karhurinteen alueet. Myllylammen kohdetta lukuun ottamatta alueet ovat jo aktiivisessa matkailukäytössä. Näiden aluevarausten pinta-ala on noin 11 ha. Myllylammen alueelle voidaan vaihtoehtoisesti toteuttaa kaksi vakituisen asumisen paikkaa.*". Vaihtoehtoisen maankäytön osalta tulee ottaa huomioon alueiden kaavamerkinnälliset sekä toiminnalliset eroavaisuudet ja nämä tulee huomioida myös vaikutusten arvioinnin näkökulmasta. Kaavaratkaisussa tulisi pyrkiä yksiselitteiseen ratkaisuun.

Kulttuuriympäristö

Muutoksia kulttuuriympäristöä koskeviin kaavamerkintöihin luonnosvaiheen jälkeen on tehty Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti. Ja arkeologinen selvitys on tehty. On kuitenkin aiheellista harkita ja tehdä seuraavia muutoksia:

Kulttuuriympäristöalueilla (km-1 ja km-2) museoviranomaiselle on varattu tilaisuus lausunnon antamiseen vain purkamisluvan yhteydessä. Joissain tapauksissa myös lisärakentaminen tai olemassa olevan rakennuskannan laajentaminen tai muutoin muutokset voivat vaikuttaa alueen arvoihin. ELY-keskus ehdottaa muutettavaksi kaavamääräyksen viimeisen virkkeen esim. seuraavasti: ”*Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen purkamislupakäsittelyn yhteydessä sekä merkittävästi alueen arvoihin vaikuttavan rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.*”. Merkintöjen määräyksistä kannattaa myös poistaa maininnat MRL §:stä.

Kulttuuriympäristön suojelumerkintä sr on luonteeltaan kohdemerkintä, ei aluumerkintä. Siksi se kannattaa nimetä: *Suojeltava rakennus tai rakennusryhmä*. Merkinällä osoitetuissa kohteissa on rakennussuojelulailla ja kirkkolailla suojeltuja kohteita, joiden suojelu on merkittävästi tiukempaa kuin rakennuslain mukainen suojelu. Selvyyden vuoksi näiden osalle ehdotetaan lisättäväksi merkintää *srs, Suojeltu rakennus tai rakennusryhmä*.

Sr -kaavamääräyksessä viitataan kaavaselostuksen taulukkoon, mutta käytännössä kohteita ei ole taulukoitu, vaan ne on tekstissä useammassa eri kohdassa lueteltu. Kaavaselostuksen luettavuuden kannalta kohteet olisikin hyvä esittää taulukkomuodossa luontokohteiden tavoin. Kaavamääräyksestä puuttuu maininta museoviranomaiselta pyydettävästä lausunnosta (purkamisaikomus sekä korjaus- ja muutostyöt). Merkinän määräyksistä kannattaa myös poistaa maininnat MRL §:stä. Lisäksi on syytä lisätä määräys museoviranomaisen lausunnosta.

Oikkolan kartanon kohdalla on vain yksi kohdemerkintä sr, eikä selostuksen luettelossakaan ole mainittu kuin päärakennus. Kuitenkin rakennussuojelulailla on suojeltu kaksi rakennusta: päärakennus sekä ja ns. Europeauksen tupa. Merkinäksi suositellaan srs merkintää. Molemmat rakennukset tulee merkitä omalla kohdemerkinnällään tai ainakin tarkentaa selostukseen tehtävään taulukkoon, että merkintä koskee molempia rakennuksia.

Kulttuuriympäristön merkinnöistä ehdotetaan pidettäväksi työneuvottelu Etelä-Karjalan museon ja ELY-keskuksen kanssa.

Luonnonsuojelu

Kaavatyö on kestänyt melko pitkään. Natura-arvioinnin tarveselvitys on vuodelta 2018. Selvityksessä on kiinnitetty huomiota oleellisiin vaikutuksiin, mutta selvityksen ajantasaisuus on syytä tarkistaa.

2.6.2022

Myös luontoselvitys on varsin vanha, vuosilta 2013 ja 2014. Kaavaan merkittyjen arvokkaiden luontokohteiden nykytila on syytä tarkistaa myös muilla kuin vastineessa mainituilla kohteilla ennen kaavan lopullista käsittelyä.

Melu

VT 13:n aiheuttama melurasitus asutukselle on tunnistettu kaavakartassa sekä kaavamerkinnoissä ja -määräyksissä. Selostuksessa olisi voitu kuitenkin tuoda esille, mihin melumallinnuksiin tms. selvityksiin se perustuu. Olisi voitu samalla arvioida, ovatko mahdolliset meluselvitykset ajantasaisia. Liikennemäärät VT 13:n varrella eivät todennäköisesti kovin vaihtele, joten melu on syytä ottaa huomioon myös rakennettaessa asuntoja tai vapaa-ajan asuntoja maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle suunnittelutarvapäätöksellä.

Mikäli myös alemmpitasoisten teiden meluvaikutuksista on laadittu meluselvityksiä tms., nämä olisi hyvä tuoda esille kaavaselostuksessa.

Maakuntakaavassa on tälle suunnittelualueelle merkitty moottorirata, jota ei kuitenkaan ole otettu tähän kaavaehdotukseen. ELY-keskus tuo esille, että mahdollisella moottoriradalla on kuitenkin meluvaikutuksia, jotka on syytä ottaa huomioon melulle herkkiä kohteita sijoitettaessa.

Lopuksi

Lausuttavana olevalle Kirkonkylän osayleiskaavalle on annettu tavoitteeksi Savitaipaleen keskustaajaman laadullinen, toiminnallinen ja määrällinen kehittäminen. Kaavaehdotuksesta tulee vaikutelma, että laaditusta osayleiskaavasta tulee käyttökelpoinen ja tullee täyttämään sille asetetun päämäärän.

Kaakkois-Suomen ELY-keskus ehdottaa viranomaisneuvottelujen tai työneuvottelujen järjestämistä ennen osayleiskaavaehdotuksen hyväksymiskäsittelyä.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt alueidenkäytön asiantuntija Suvi Karppinen ja ratkaissut alueidenkäyttöpäällikkö Pertti Perttola.

Tiedoksi

Etelä-Karjalan liitto

2.6.2022

KASELY/584/2022

Etelä-Karjalan museo
Lappeenrannan seudun ympäristötoimi

Tämä asiakirja KASELY/584/2022 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument KASELY/584/2022 har godkänts elektroniskt

Hyväksyjä Perttola Pertti 02.06.2022 14:43

Esittelijä Karppinen Suvi 02.06.2022 14:32