

**Kaavanlaatijan lausunto Anolan ranta-asemakaavan muutosehdotuksesta
16.12.2019 annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin.**

Ehdotus ranta-asemakaavan muutoksesta on ollut julkisesti nähtävänä 17.2.—
17.3.2020 välisen ajan. Kaupungin maankäyttö on pyytänyt lausunnot viranomaisilta
ja kuullut naapurialueiden maanomistajia ja – haltijoita.

Annettu lausunto ja vastine siitä:

1. Etelä-Savon maakuntaliitto (3.3.2020) ei ole katsonut tarpeelliseksi antaa lausuntoa Anolan asemakaavaehdotuksesta.
Vastine: Ei lausuttavaa.
2. Savonlinnan maakuntamuseo lausunnossaan 19.2.2020 toteaa, ettei sillä ole rakennetun kulttuuriympäristön eikä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta huomautettavaa.
Vastine: Ei lausuttavaa.
3. Pohjois-Savon ELY- keskus lausunnossaan 17.3.2020 toteaa muun muassa:
EV- alueella oleva määräys melua estävällä rakenteella on huomioitava kaavam muutoksen yhteydessä. Liikennemelun kannalta on keskeistä huomioida EV- alueen melumääräys (velvollisuus melua estävän rakenteen rakentamisesta ja max 40 dB melutason saavuttamisesta) koskee kortteleita 9 ja 10. Kaavassa jää epäselväksi asumista koskeva 55 dB liikennemelualan raja, joka on saatavissa POS ELY-keskuksen paikkatietoasiantuntijalta.

Vastine:

Kaavaan kortteleiden 9 ja 10 länsirajalle sekä ja kaavamääräyksiin lisätään melutason koskeva määräys max 40 dB. POS ELY- keskuksen paikkatietoasiantuntijalta on saatu teoreettiset 55 dB ja 45 dB melualueiden leveydet, jotka merkitty liitteenä olevaan kaavakarttaan.

4. Etelä-Savon ELY- keskuksen lausunnossa 31.3.2020 esittää mm., että:
Kaavamääräyksiin tulee merkitä kaikki voimassa olevan kaavan määräykset. Ristiriitaa on Suonenjoentien varressa olevassa EV- kaavamääräysmerkinnässä melua estävästä rakenteesta korttelin 9 länsirajalla, johon tulee merkitä melua koskeva määräys. Uusien asuntotonttien kaavoittaminen yksityiselle maalle Anolaan ei kaupungin oman tontti/maapolitiikan näkökulmasta tunnu perustellulta; voidaan kysyä, onko MRL 42 §:n yleiskaavalle asettama vaatimus sen ohjausvaikutuksesta ranta- asemakaavoitukselle täyttymässä?
Liikenteen ja meluselvitysten osalta viitataan Pohjois-Savon ELY- keskuksen lausuntoon.

Vastine: Kaavamutokseen lisätään melusuojauksesta ja -tasosta voimassa olevassa kaavassa EV- alueella olevat määräykset koskien kortteleita 9 ja 10, joten sen jälkeen rakennuslupien käsittelyssä on tiedossa ja käytettävissä kaikki muutosalueita koskevat kaavamääräykset.

Pieksämäen keskustan strategisessa yleiskaavassa alue on *Kehitettävä asuinpainotteinen asuinalue (toissijainen)*. Alueen toteuttaminen matkailupalvelujen alueena ei ole toteutunut aktiivisesta markkinoinnista huolimatta. Sen vuoksi halutaan muuttaa pieni osa alueesta pysyvän asumisen alueeksi. Lisäksi Pieksämäen kaupungin kaavoitusohjelmassa alueen asemakaavoittaminen on osoitettu jo vuosille 2022–2024. Näin ollen kaavamuuotos täyttää yleiskaavan ohjausvaikutuksen vaatimukset, eikä muutoksella vaikeuteta yleiskaavan toteuttamista.

Anolan alueella on valmiina rakennuspaikkoja varten rakennetut vesi- ja viemäriverkostot ja sähkökaapelit.

5. Kiinteistön omistajat muistuttavat kirjelmässään 12.3.2020, että kaavaan merkittyjen loma-asuntonttien sekä matkailuun merkittyjen alueiden muuttamista erillispientalojen alueeksi ei saa pienentää alueeseen rajoittuvien, omistamiensa tilojen Mäenpääranta 593–402-1-24 ja Mäenpää 593–402-1-6 rakennusoikeutta.

Vastine: Tila Mäenpääranta sijaitsee Anolan kaava-alueen eteläpuolella rajoittuen siihen. Tilan alue on merkitty strategiseen yleiskaavaan merkinnällä: Alue, jolla rantatonttien muodostamista koskevat erityiset ohjeet. Näissä ohjeissa on alueelle määritelty mm., että alueen rantaviivasta 50 % on sallittua varata omarantaisten asuintonttien muodostamiseen. Anolan ranta-asemakaavan muutoksella ei lisätä alueelle rakennuspaikkojen määrää eikä myöskään rakennusoikeutta. Näin ollen Anolan voimassa olevat sekä muutoksessa muodostuvat rakennuspaikat ja rakentaminen ei vähennä muistuttajien tilojen rakennusoikeutta.

Voidaan todeta, että po. ranta-asemakaavamutoksella on vain paikallisia vaikutuksia, kun otetaan huomioon muutoksen suuruus ja laajuus, vaikutusalueen muutosherkkyys sekä kaavan tehtävä ja tarkoitus. Muutoksella ei myöskään ole valtakunnallista eikä maakunnallista merkitystä niin luonnon tai kulttuuriympäristön arvojen kannalta.

Yllä olevaan viitaten pyydän, että 16.12.2019 päivätty ja 6.4.2020 täydennetty Anolan ranta-asemakaavan muutos voitaisiin hyväksyä.

Mikkelissä 7.4.2020

Alpo Leinonen
kaavan laatija
rakennus- ja maanmittausinsinööri, YKS 556.

Kaavanlaatijan lausunto Anolan ranta-asemakaavan muutosluonnoksesta annettuihin lausuntoihin.

Ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on ollut nähtävänä 1.8.—2.9.2019 välisen ajan ja kaavamuutoksen luonnos 21.10.–20.11.2019. Kaikille naapurialueiden maanomistajille ja muillekin osallisille on kaupungin maankäyttö lähettänyt kirjeen postitse taikka sama sähköpostilla.

Annettu lausunto ja vastine siitä:

1. Etelä-Savon maakuntaliitto (20.11.2019) ei ole katsonut tarpeelliseksi antaa lausuntoa Anolan ranta-asemakaavan muutosluonnoksesta.

Vastine: Ei lausuttavaa.

2. Savonlinnan maakuntamuseo lausunnossaan 8.11.2019 toteaa, ettei sillä ole arkeologisen kulttuuriperinnön osalta huomautettavaa ranta-asemakaavan muutoksesta.

Vastine: Ei lausuttavaa.

3. Pohjois-Savon ELY- keskus lausunnossaan 20.11.2019 toteaa muun muassa: Kaava-aineisto on jokseenkin puutteellinen ja esitystavaltaan sekava. ELY on antanut OAS:sta lausunnon 5.7.2019, jota ei ole käsitelty.

Melusuojausrakenteita koskeva lausunto on osittain harhaanjohtava.

Liikenne- ja infrastruktuuri – vastuualueella ei ole mahdollista toteuttaa yksittäisten rakennuspaikkojen melusuojausta, eikä nopeusrajoituksen alentaminen ole kaavassa esitettävä ratkaisu melutilanteen ratkaisemiseksi. ELY- keskus edellyttää tarkennusta tehdyistä melumittauksesta ja mieluiten melumallinnuksen laadintaa kaavamuutosalueelle, kuten Vangasjärven asemakaavan laajennusalueella. ELY- keskus edellyttää meluselvityksen laadintaa sekä edellyttää, että ajoneuvoliikenne alueelle tapahtuu kaavan mukaisista liittymistä.

Myönteistä ympärivuotisen asumisen osoittamista alueelle on se, että lähialueella on kattava kevyen liikenteen verkosto.

Vastine: Kaava-aineisto ja sen esitystapa on tavanomainen asema- ja ranta-asemakaavoissa käytetty ja on MRA:n 25 §:n ja YM:n ohjeen mukainen.

Luonnosvaiheessa selostus ei tietenkään ole vielä kaikilta osiltaan valmis, vaan se täydentyy siinä vaiheessa kun kaavaehdotus laaditaan.

Lausunnossa 20.11.2019 on toistettu kaikki mitä sähköpostilausunnossa 5.7.2019 oli kirjoitettu; ko sähköposti ei ollut kaavoittajan käytössä aikaisemmin.

Melusuojauksessa ei ole kysymys yksittäisistä rakennuspaikoista, vaan alueesta jolle voisi voimassa olevan kaavankin mukaan rakentaa jopa 50 loma-asuntoa, joista kaavamuutoksesta seitsemän rakennuspaikkaa olisi ympärivuotisia. Nopeusrajoituksen alentaminen olisi erittäin hyvä toimenpide liikennemelun alentamiseksi ja torjumiseksi. Anolan kaava-alue alkaa Pohosjoentien risteysalueesta, joten nopeusrajoitus voisi alkaa sen eteläpuolelta ja jatkua Anolan alueen pohjoispäähän saakka eli noin 1,2 km.

Tämä lisäisi myös liikenneturvallisuutta koko alueella, golfkentän liittymät mukaan lukien.

Vangasjärven asemakaavan laajennusalueelle on laadittu meluselvitys. Alue vastaa likimain Anolan aluetta verrattuna maaston muotoja ja rakennuspaikkojen/ tonttien etäisyyttä Suonenjoentien keskilinjasta. Meluselvityksen mukaan päiväajan keskiäänitaso, 45–50 dB, ulottuu 90–100 metrin etäisyydelle ja yöajan keskiäänitaso, 40 dB, ulottuu 80–110 metrin etäisyydelle tien keskilinjasta. Kaavamuutoksessa korttelissa 10 oleva rakennus on 90 metrin ja kortteleissa 3 ja 5 olevat rakennuspaikat 220 – 280 metriä etäisyydellä Suonenjoentien keskilinjasta.

Anolan alueelle on rakennettu tiet ja muukin infrastruktuuri. Liittymät alueelta alueen eteläosasta Pohosjoentielle ja pohjoisosasta Suonenjoentielle on rakennettu voimassa olevan kaavan mukaisesti. Kevytliikenneväylä ulottuu kaupungin keskustasta Anolan kaava-alueelle saakka.

4. Etelä-Savon ELY- keskuksen lausunnossa 28.11.2019 viittaa lausuntoonsa OAS:ta 28.8.2019 sekä esittää mm., että selostuksessa tuulee esittää tarkemmat perustelut sille, millä tavalla kaavamuutoksen mukainen uusi asuinrakentaminen noudattaa yleiskaavan ohjausvaikutukselle asettamia vaatimuksia. Mikäli muutoksen jatkamiselle löytyy yleiskaavan ohjausvaikutuksen vaatimus huomioon ottaen riittävät perustelut, tulee kaavatyössä ottaa huomioon mm.
 - vaikutuksia tulee arvioida suhteessa voimaan jäävässä kaavassa oleviin matkailupalvelualueiden toteuttamisen ja niiden käytön kannalta sekä maaomistajien yhdenvertaisin kohtelun näkökulmasta.
 - Anolan ranta-asemakaavan katujen ja yhteiskäyttöisten lähivirkistysalueiden ja kantatiehen 72 liittyvät meluntorjunta ja ajoneuvoliittymien kustannukset jäävät maanomistajien maksettavaksi. Tämän vuoksi olisi selkeämpää esittää oleva ja voimaan jäävä kaava yhtenäisellä kaavakartalla.
 - kaavanlaatijan OAS- vaiheen lausunnon mukaan melunsuojaurakanteita tulee riittävästi lisätä ja toteuttaa viimeistään kaavamuutoksen saatua lainvoiman on perusteltu. Melusuojauksen ajankohta ei ole ratkaiseva; se tulisi olla toteutettuna ennen myönnettäviä rakennuslupa. Kaavaan voisi lisätä tästä maininta.

Vastine: Pieksämäen keskusta strategisessa yleiskaavassa alue on Kehitettävä asuinpainotteinen asuinalue (toissijainen). Alueen toteuttaminen matkailupalvelujen alueena ei ole toteutunut aktiivisesta markkinoinnista huolimatta. Sen vuoksi halutaan muuttaa pieni osa alueesta pysyvän asumisen alueeksi. Lisäksi Pieksämäen kaupungin kaavoitusohjelmassa alueen asemakaavoittaminen on osoitettu jo vuosille 2022–2024. Näin ollen kaavamuutos täyttää yleiskaavan ohjausvaikutuksen vaatimukset.

- Pysyvä asuminen ja loma-asuminen eivät juuri poikkea rakennusten käyttämisen, kokonsa tai materiaalinsa puolesta. Alueelle tulevaisuudessa rakentavat tietävät kaavan rakennuspaikkojen käyttötarkoituksen. Voimassa olevassa, 8.12.2009 hyväksytyssä kaavassa on alueen rakennuspaikkojen ja rakennusoikeuden määrä hyväksytty ja muutos ei lisää alueen rakennuspaikkojen määrää eikä rakennusoikeutta. Muutosalueen rakennusten kerrosluku on esitetty pienennettäväksi korttelin 5 ja 10 AO-1 rakennuspaikoilla II- kerroksista I u ½ - kerroksiseksi.

- Kyse on maanomistajan ranta-asemakaava-alueesta, jonka toteuttamisvastuu on maanomistajalla. Alueen kunnallistekniikka on rakennettu maanomistajan kustannuksella. Muutosalue voidaan liittää alueen ajantasakaavakarttaan, jolloin saadaan koko Anolan kaava-alueesta yhtenäinen kaavakartta. Kaavamääräykset ovat samansisältöiset koskien niin muutosaluetta kuin myös voimaan jäävää kaava-aluetta, paitsi, että alin suositeltava rakentamiskorkeus on muutoksessa + 120.50 (N2000), kun se voimassa olevassa kaavassa on + 119,65 (N60).
- Liikennemelun määrästä on saatu uutta tietoa. Vangasjärven asemakaavan laajennusalueelle on laadittu meluselvitys. Tontit ko alueella ovat 100 – 250 metrin etäisyydellä Suonenjoentiestä. Anolan muutosalueella rakennuspaikkojen etäisyydet ovat 90 – 280 metrin etäisyydellä Suonenjoentien keskilinjasta. Näin ollen alueita voidaan verrata toisiinsa arvioitaessa melutasoa.

Vangasjärven meluselvityksen johtopäätös:

Päiväajan 55 dB melualue ei ulotu kaavassa asuintonteiksi merkityille tonteille saakka kummassakaan kaavan vaihtoehdossa niin nyky- kuin ennustetilanteessakaan. Kaavan asuintonteilla päiväajan melutaso on suurimmillaan noin $L_{Aeq\ 7-22}$ 45-50 dB. Vuoden 2040 ennustetilanteessa päiväajan 55 dB meluvyöhyke ulottuu noin 30-35 m virkistysalueeksi merkitylle alueelle tien varressa.

Yöajan 45 dB melualue ei ulotu kaavassa asuintonteiksi merkityille tonteille saakka kummassakaan kaavan vaihtoehdossa niin nyky- kuin ennustetilanteessakaan. Kaavan kaikilla asuintonteilla yöajan melutaso alle $L_{Aeq\ 22-7}$ 40 dB.

Pöyry Infra Oy:n melutarkastelussa 27.8.2009 on KVL (autoa/vrk) 2786, ja ennuste v. 2030 on KVL 3200, 45 dB melukäyrän etäisyys päiväsaikaan on 125 metriä ja yöaikaan 40 dB 100 metriä tien keskilinjasta. Tässä selvityksessä ajoneuvomäärät on esitetty huomattavasti suuremmiksi, mitä Vangasjärven alueen meluselvityksessä.

Näiden molempien selvitysten mukaan kaavamuutosalueelle ei, poisluettuna korttelissa 10 olevaa rakennettua rakennuspaikkaa lukuun ottamatta, tarvitsisi melusuojuuksia tehdä.

Kuten Etelä-Savon ELY- keskus lausunnossaan toteaa, melusuojuuksien tarve tulee selvittää ja siihen ryhtyä ennen kuin alueella myönnetään uusia rakennuslupia. Kaavamääräyksiin voidaan lisätä tällainen määräys.

5. Keski-Savon ympäristötoimi lausunnossaan 22.11.2019 toteaa, että kt 72.n melualueella olevien rakennuskortteleiden 9-10 alueilla tulee kaavamääräyksiin varmistaa, että valtioneuvoston asetuksen (993/1992) mukaiset meluohjeet täyttyvät.

Vastine: Ks. edellinen vastine, kaavamääräyksiin voidaan lisätä määräys melusuojuuksesta.

Lisäksi voidaan todeta, että po. ranta-asetymämuutoksella on vain paikallisia vaikutuksia, kun otetaan huomioon muutoksen suuruus ja laajuus, vaikutusalueen muutosherkkyys sekä kaavan tehtävä ja tarkoitus. Muutoksella ei myöskään ole valtakunnallista eikä maakunnallista merkitystä niin luonnon tai kulttuuriympäristön arvojen kannalta.

Yllä olevaan viitaten pyydän, että 16.12.2019 päivätty Anolan ranta-asetymämuutos voitaisiin hyväksyä.

Mikkelissä 2.1.2020

Alpo Leinonen
kaavan laatija
rakennus- ja maanmittausinsinööri, YKS 556.

**Kaavanlaatijan lausunto Anolan ranta-asetmakaavan muutoksesta (OAS)
annettuun lausuntoon.**

Ranta-asetmakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on ollut nähtävänä 1.8.—2.9.2019 välisen ajan. Kaikille naapurialueiden maanomistajille ja muillekin osallisille on lähetetty 2. ja 3.7.2019 kirje kuulutuksesta postitse taikka sama sähköpostilla.

Annettu lausunto ja vastine siitä:

Etelä-Savon ELY- keskuksen lausunnossa 28.8.2019 on esitetty mm., että OAS:ssa tulee esittää voimassa oleva ranta-asetmakaava, aiemmat ja uudet selvitykset, osallisten luettelo tulee korjata, tulee esittää tarkemmin kuinka ja milloin voi ilmaista mielipiteensä kaavasta, vaikutusten arviointi tulee lisätä; mm. edellytykset pysyvään asumiseen, palvelujen saatavuuteen ja yhdyskuntarakenteen näkökulmasta, tarkistaa alin suositeltava rakentamiskorkeus ja rakennettavuus sekä pysyvän asutuksen vaikutus mökkikylän toteutukseen.

Voimassa olevassa kaavassa on suojaviheralueen (EV) osalta määräys max 40 dBA, jonka mukaan suojaviheralue on varustettava melua estävällä rakenteella. Sitä ei ole toteutettu. Olisi syytä harkita melunsuojaustoimenpiteitä koskevien kaavamääräysten päivittämistä.

Ilmakuvan perusteella vaikuttaa siltä, että osa aiemmasta vesialueesta on nyt maa- aluetta. Toimenpiteeseen ei ole haettu vesilain mukaista lupaa.

Kyse on maanomistajan laatimasta ranta-asetmakaavasta, jonka toteuttamisvastuu on maanomistajalla. Olisi syytä tarkastella alueen toteuttamista laajemminkin kuin nyt esitettyjen kaavanmuutosalueiden osalta. ELY- keskus esittääkin kaavanmuutosalueen laajentamista kattamaan myös yhteiset alueet. Yleiskaavan vastaisuus tulee ottaa huomioon kaavanmuutosta laadittaessa ja esittää sille riittävät ja asialliset perustelut kaavan jatkotyöstämisessä.

Lopuksi ELY- keskus esittää, että kaupunki vielä harkitsisi kaavanmuutoksen tarkoituksenmukaisuutta tonttitarjonnan kokonaisuuden kannalta. Mikäli hanketta jatketaan, on kaava-alueen rajausta syytä tarkistaa edellä esitetyllä tavalla.

Vastine: OAS:aa täydennetään vaikutusten arvioinnin ja lausunnossa esitettyjen asioiden osalta. Vaikutukset arvioidaan laajemmin kaavaselostuksessa.

Suojaviheralueelle tarvittavia melunsuojausrakenteita tulee riittävästi lisätä niin, että ne ovat toteutettu viimeistään kaavanmuutoksen saatua lainvoiman; myös mahdollisuutta melukaiteen rakentamiseen kantatien reunaan tulee selvittää taikka ryhtyä toimenpiteisiin nopeuden laskemiseksi 80 km/h 60 km/h yhdessä väyläviraston kanssa.

Vesialuetta ei ole ruopattu eikä täytetty. Rakennuspaikat on lohkottu voimassa olevan kaavan mukaisesti.

Ranta-asemakaavan muutos ei ole yleiskaavan vastainen. Pieksämäellä halutaan rantaan tukeutuvalla omakotiasutuksella rakennuspaikkoja. Sellaisia ei voi muodostaa ydinkeskustan asumisen alueelle (vrt. yleiskaavan määräys).

Yhteiskäyttöalueiden toteuttaminen kuuluu alueella olevien rakennuspaikkojen omistajille nyt ja jatkossakin. Siitä voi tehdä velvoittavan merkinnän kiinteistöjen luovutusten yhteydessä niin, että kaikki tulevat rakentajat hyväksyvät yhteiskäyttöalueiden rakentamisen ja kustannukset. Näin ollen kaavamuuotosaluetta ei ole syytä laajentaa muille alueille.

Näin ollen pyydän, että Anolan ranta-asemakaava voitaisiin muuttaa teknisen lautakunnan päätöksen 16.4.2019 mukaisesti ja OAS:ssa esitetyllä tavalla.

Mikkelissä 3.10.2019

Alpo Leinonen

kaavan laatija

rakennus- ja maanmittausinsinööri

FISE Oy:n päteväksi todettu kaavan laatija (YKS rek. nro 556).