

Kaavaehdotuksesta saatiin 3 lausuntoa. Lausuntojen perusteella kaavamääräyksiä ja selostusta tarkennettiin.

Lupa- ja valvontavirasto

1. Kaavaselostuksessa tulee esittää suunnittelualueiden rajautuminen voimassa oleviin detaljikaavoihin.
2. Selostuksen esitys kaavatilanteesta on paikoin epäselvä ja sitä on syytä täydentää. Aineiston perusteella kaavaprosessissa on ilmeisesti tarkoitus muuttaa ja laajentaa Sulkavan kunnan taajamayleiskaavaa ja kumota osa Koillisosan rantayleiskaavasta (vai muuttaa ja laajentaa sitä?).
3. Maakuntakaavaa koskevaan kohtaan tulee lisätä maininta Etelä-Savon maakuntakaavassa (vahvistettu 2010, päivitetty 2016) osoitettu Vihreän kullan kulttuuritie, joka sivuaa itäistä osa-aluetta, ja huomioida se tarvittaessa kaavaratkaisussa.
4. Luontokohteen kaavamääräys ei näy kaavakartalla. Luontoselvitystä ei ollut kaava-aineistojen liitteenä, vaan se toimitettiin vasta pyydettyäessä.
5. Suunnittelualueen läntiselle osa-alueelle on kaavaselostuksen mukaan laadittu luontoselvitys samassa yhteydessä itäisen osa-alueen kanssa, mutta selvitystä ei ole kaava-asiakirjojen liitteenä. Tämän vuoksi Lupa- ja valvontavirasto ei voi kommentoida läntisen suunnittelualueen selvityksen riittävyttä muun muassa selvitysalueen rajauksen sekä havainnointiajan ja havainnoitujen luontoarvojen osalta. Luontoselvitysten on oltava kokonaisuudessaan viimeistään kaavaehdotuksen liitteenä.
6. Itäisellä osa-alueella sijaitseva siirtolohkareikko on osoitettu kaavassa luomerkinnällä; on kuitenkin vaikea nähdä, kuinka kohteen arvot ja elinvoimaisuus voisivat säilyä yksinäisellä saarekkeella keskellä teollisuusaluetta. Itäisen alueen rakennettavuutta voi pitää kyseenalaisena myös maastonmuotojen vuoksi, joskin aineistoja on vaikea tulkita, koska suunnittelualueen rajoja ei ole merkitty maaperäkartalle.
7. Kaavan taloudellisissa vaikutuksissa tulee arvioida kunnallistekniikan järjestämisestä ja tonttien tasaamisesta aiheutuvia kustannuksia.
8. Läntisen osa-alueen Asuinrakennusten alueeksi (A) osoitetun olemassa olevan rakennuspaikan osalta tulee arvioida meluvaikutuksia; teollisuusalueen merkitys lienee varsin vähäinen(?), mutta liikennemelua on syytä arvioida ja tarvittaessa huomioida kaavamääräyksissä.
9. Maa-ainestenottoalue (EO) sijoittuu varsin lähelle Iijärveä (noin 80 m) sekä lähintä lomarakennuspaikkaa (noin 120 m). Voimassa olevaan rantayleiskaavaan on myös osoitettu EO-alue lähes samalle kohdalle (tarkistettava raja), mutta selostuksesta ei käy ilmi onko maa-aineston vaikutuksia arvioitu voimassa olevaa kaavaa laadittaessa.

10. Selostuksesta ei käy ilmi onko suunnittelualueen pienvesiä kartoitettu. Asia tulee varmistaa ja tarvittaessa huomioida vaikutusten arvioinnissa ja kaavaratkaisussa.
11. Suunnittelualueen lähistölle ja jopa kaava-alueelle sijoittuu kiinteitä muinaisjäännöksiä. Onko arkeologisen inventoinnin tarvetta tiedusteltu alueelliselta vastuumuseolta?
12. Kaava-aineistoa tulee täydentää ilmastovaikutusten arvioinnilla. Arvioinnissa on kiinnitettävä erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen kytkeytyneisyyteen, hiilinieluihin ja -varastoihin sekä ilmastomuutokseen sopeutumiseen (erityisesti hulevesien hallinta). Ilmastovaikutusten tunnistamisessa voidaan hyödyntää Kilva-työkalua. Vaikutuksia hiilinieluihin ja -varastoihin voidaan arvioida Hiilikartta-työkalun avulla. Osana ilmastovaikutusten arviointia tulee tarkastella, miten kielteisiä ilmastovaikutuksia vähennetään ja miten myönteisiä vaikutuksia vahvistetaan.
13. Kaavaluonnoksen yleisten määräysten mukaan "tämän yleiskaavan perusteella voidaan myöntää rakennusluvat asemakaavoitettavaksi osoitetun alueen ulkopuolisille A-alueille" (huom. MRL:ssa rakennuslupa, RakL:ssa rakentamislupa). Määräykseen tulee lisätä se alueidenkäyttölain (AKL 132/1999) säännös, johon määräys perustuu. Koska suunnittelualueelle ei ole osoitettu asemakaavoitettavia alueita, olisi loogisempaa jättää maininta asemakaavoitettavasta alueesta pois.
14. Edelleen yleisissä määräyksissä todetaan, että "M-alueelle rakentaminen edellyttää sijoittamisluparatkaisua". Määräys on jokseenkin epämääräinen ja sitä on syytä vielä harkita.
15. Kaavakartasta tulee käydä selkeästi ilmi, että sillä on AKL 44 §:n ja 72 §:n mukaisia oikeusvaikutuksia.
16. Ulkoilureitin sijoittaminen teollisuusalueen (T) ja peltoalueen rajalle ei ole toivottava ratkaisu ja sitä olisi hyvä vielä harkita.
17. Kaavaratkaisua tulee peilata AKL 39 §:n yleiskaavan sisältövaatimuksiin ja korjata siltä osin, kun se ei täytä vaatimuksia.
18. Lupa- ja valvontavirasto suosittelee vielä pohtimaan pyöräily-yhteyksiä alueille. Kaava-aineistoon liitetty Liikenneselvitys on keskeneräinen ja tulee täydentää.
19. Selostuksessa olisi hyvä käsitellä kaavan oikeusvaikutuksia.
20. Kaiken kaikkiaan kaavaselostus vaikuttaa keskeneräiseltä ja tulee päivittää ennen ehdotusvaiheen nähtävilläoloa (mm. ELY päivitettävä LVV:ksi ja Elinvoimakeskukseksi, MRL AKL:ksi/RakL:ksi). Selostukseen on syytä täydentää perusteita kaavaratkaisun valinnalle, selvitys siitä, miten selvitysten tulokset (ja mahd. mielipiteet) on otettu huomioon sekä selvitys niistä toimenpiteistä, joilla aiotaan ehkäistä kaavan toteuttamisesta mahdollisesti aiheutuvia haitallisia ympäristövaikutuksia (maankäyttö- ja rakennusasetus 17 §).
21. Lupa- ja valvontavirasto muistuttaa AKL 63 §:stä (osallistumis- ja arviointisuunnitelma) ja toteaa, että kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa (OAS) tulee täydentää mm. kaavoitusprosessin, tiedottamisen ja mielipiteen esittämisen kuvailun osalta. Lupa- ja

valvontaviraston tietojen mukaan kaavasta on pidetty aloitusvaiheen neuvottelu, jota ei kaava-aineistossa mainita lainkaan. Selostuksesta ei myöskään käy ilmi OAS:n nähtävilläolosta saatu palaute.

22. Lupa- ja valvontavirasto muistuttaa ympäristöministeriön maakunta-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta antamasta asetuksesta (311/2024) sekä siitä, että kaikkien kaavaan liittyvien selvitysten tulee olla osallisten käytettävissä kaavan nähtävilläoloaikana.

Vastine

1. *Kaavaselostukseen voidaan lisätä kuva jossa näkyy aluetta ympäröivät ranta-asemakaavat*
2. *Kaavan nimi on "Teollisuusalueiden yleiskaava / taajamayleiskaavan laajennus". Kaavan tarkoituksena on nimensä mukaisesti laajentaa taajamayleiskaavaa teollisuusalueiden osalta. Niiltä osin kun kaava ulottuu Koillisosan yleiskaavan alueelle, on käsiteltävässä yleiskaavassa todettu nykyinen kaavatilanne.*
3. *Vihreän Kullan kulttuuritie voidaan mainita selostuksessa*
4. *Luo-kohteen kaavamääräys nostetaan näkyville kaavamääräyksissä. Luontoselvitykset ovat olleet nähtävillä, mutta ne ovat jääneet lausuntoaineistosta pois. Lupa- ja valvontavirasto on pyytänyt lähettämään toisen selvityksen jälkikäteen ja se on lähetetty. Toista selvitystä Lupa- ja valvontavirasto ei ole pyytänyt käyttöönsä. Ehdotusvaiheen nähtävillä olo aineisto on näiltä osin sama kuin luonnosvaiheessa.*
5. *Luontoselvitykset ovat olleet nähtävillä, mutta ne ovat jääneet lausuntoaineistosta pois. Lupa- ja valvontavirasto on pyytänyt lähettämään toisen selvityksen jälkikäteen ja se on lähetetty. Toista selvitystä Lupa- ja valvontavirasto ei ole pyytänyt käyttöönsä. Ehdotusvaiheen nähtävillä olo aineisto on näiltä osin sama kuin luonnosvaiheessa.*
6. *Yleiskaava on luonteeltaan yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, jossa osoitetaan alueiden pääasialliset käyttötarkoitukset sekä maankäytön suunnittelua ohjaavat reunaehdot. Kaavassa ei ratkaista alueen yksityiskohtaista toteutustapaa, kuten maanpinnan lopullisia korkeusasemia, tasausratkaisuja tai muita rakentamisen teknisiä yksityiskohtia.*

Itäisen osa-alueen osalta alueen käyttöönoton yhteydessä laadittavassa tarkemmassa suunnittelussa ratkaistaan muun muassa rakentamisen laajuus, maanpinnan tasaus sekä rakennettavuuteen liittyvät tekniset ratkaisut. Samassa yhteydessä tarkentuvat myös alueen toteuttamisen edellyttämät maanrakennustoimenpiteet ja niiden vaikutukset

ympäristöön. Yleiskaavavaiheessa ei ole tarkoituksenmukaista ottaa kantaa alueen lopullisiin korkeusasemiin tai maanpinnan tasaustasoon, vaan nämä ratkaisut määritellään tarkemman suunnittelun yhteydessä. Myös alueen tosiasiallinen käyttöön otettava laajuus ja toteutuksen tarkempi rajautuminen selviävät vasta alueen käyttöönottoa koskevassa jatkosuunnittelussa.

Yleiskaavassa osoitettu luo-alue muodostaa maankäytön suunnittelua ohjaavan lähtökohdan, joka tulee ottaa huomioon alueen käyttöönotossa. Alueen toteuttamista koskevat ratkaisut tulee suunnitella siten, että luo-merkinnällä osoitetut arvot säilyvät yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.

Suunnittelualueen raja-alue on esitetty yleiskaavan kaava-aineistossa, ja se on tulkittavissa yhdessä maaperä- ja korkeusmalliaineistojen kanssa. Näiden aineistojen perusteella alueen maaperäolosuhteita ja maastonmuotoja on ollut mahdollista arvioida yleiskaavan edellyttämällä tarkkuudella. Aineisto on siten ollut riittävä yleiskaavatasoiseen maankäytön suunnitteluun ja alueen yleisten rakentamisedellytysten arviointiin. Rakennettavuuteen liittyvät yksityiskohtaiset ratkaisut sekä mahdolliset tarkemmat maaperä- ja rakennettavuusselvitykset laaditaan tarvittaessa alueen käyttöönoton ja toteutussuunnittelun yhteydessä.

7. Alueen maanpinnan tasaamiseen ja rakennettavuuteen liittyviä kysymyksiä on käsitelty edellä kohdassa 6. Yleiskaavavaiheessa ei ratkaista alueen lopullisia korkeusasemia, maanpinnan tasausta eikä toteutuksen laajuutta, vaan nämä tarkentuvat alueen käyttöönoton yhteydessä laadittavassa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Tämän vuoksi myöskään mahdollisia tasaamisesta aiheutuvia kustannuksia ei ole tarkoituksenmukaista arvioida yleiskaavatasolla.

Kunnallistekniikan rakentamisesta aiheutuvien kustannusten arviointi ei myöskään ole tässä vaiheessa tarkoituksenmukaista. Yleiskaava on luonteeltaan mahdollistava ja yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, jossa ei määritellä alueelle sijoittuvan toiminnan laatua, laajuutta tai toteutusaikataulua. Kunnallistekniikan toteuttamistarpeet ja niiden kustannukset riippuvat merkittävästi alueen tulevasta käytöstä sekä useista kaavan ulkopuolisista tekijöistä, kuten alueelle sijoittuvien toimintojen vedenkäyttö- ja jätevesitarpeista sekä toteutettavan infrastruktuurin laajuudesta.

8. Meluvaikutuksia voidaan arvioida voimassa olevan yleiskaavan lähtökohtien mukaisesti
9. Yleiskaavassa osoitettu EO-alue perustuu olemassa oleviin maankäytöllisiin ratkaisuihin. Alueen läntiset osat on osoitettu voimassa olevien maa-ainestenottolupien mukaisesti. Rannan puoleinen osa puolestaan perustuu voimassa olevan yleiskaavan sekä maakuntakaavan

aluevarauksiin.

EO-alue ei siten muodosta kaavassa uutta maankäyttöratkaisua, vaan kyse on pääosin voimassa olevien suunnitelmien ja lupatilanteen huomioon ottamisesta yleiskaavassa. Aluevaraus on yhdenmukainen ylemmän asteisen kaavoituksen kanssa.

Mahdollisen maa-ainestenoton toteuttaminen edellyttää erillisiä lupamenettelyjä, joissa arvioidaan toiminnan vaikutukset sekä määritellään tarvittavat lupamääräykset. Yleiskaavassa osoitetaan alueen käyttötarkoitus yleispiirteisellä tasolla eikä siinä ratkaista maa-ainestenoton tarkempaa toteutusta.

10. Alueelle on laadittu luontoselvitys. Selvityksen perusteella alueella ei ole lohkariekkia lukuunottamatta erityisiä luontoarvoja
11. Suunnittelualueella on laadittu arkeologinen muinaisjäännösinventointi, jonka perusteella tunnetut muinaisjäännöskohteet ja niiden rajaukset on otettu huomioon kaavaratkaisussa. Kaavassa esitetyt rajaukset perustuvat inventoinnin tuloksiin.

Muinaisjäännöskohteet on osoitettu inventoinnin mukaisesti ja ne on rajattu rakentamiseen osoitettujen alueiden ulkopuolelle. Kaavaratkaisussa on siten huomioitu alueen tunnetut kulttuuriperintöarvot eikä rakentamista ole osoitettu muinaisjäännöskohteille.

Kaavaehdotuksesta lausunnon antaneella alueellisella vastuumuseolla ei ole ollut huomautettavaa muinaisjäännösten huomioon ottamisesta eikä se ole esittänyt arkeologisen inventoinnin täydentämistarvetta.

Etelä-Savon alueella muinaisjäännösten sijoittuminen suunnittelualueille ei ole poikkeuksellista. Kaavoituksen kannalta keskeistä on, että kohteet tunnistetaan, selvitetään ja huomioidaan asianmukaisesti maankäytön suunnittelussa. Tässä kaavassa muinaisjäännöskohteet on inventoitu ja niiden säilyminen on turvattu kaavaratkaisulla.

12. Vaikutusten arviointia voidaan täydentää
13. Säännös voidaan lisätä. Koska kyseessä on olemassa olevan yleiskaavan laajennus, on perusteltua käyttää samoja määräyksiä kuin voimassa olevassakin yleiskaavassa.
14. M-alueen ääräys on sisällöltään voimassa olevan yleiskaavan mukainen. Kaavamutoksen tavoitteena ei ole ollut muuttaa kyseiseen määräykseen liittyviä suunnitteluperiaatteita tai rakentamisen ohjausta, vaan päivittää kaavaa muilta osin.

Kaavamääräysten johdonmukaisuus ja ennakoitavuus ovat maankäytön suunnittelun keskeisiä tavoitteita. Mikäli vakiintuneita määräyksiä muutettaisiin yksittäisten kaavapäivitysten yhteydessä ilman maankäytöllistä tai oikeudellista perustetta, seurauksena olisi tarpeetonta tulkinnanvaraisuutta sekä epäyhtenäisyyttä kaavakokonaisuuteen.

Määräysten yhdenmukaisena säilyttäminen tukee maanomistajien, osallisten ja viranomaisten mahdollisuuksia tulkita kaavaa sekä arvioida sen vaikutuksia johdonmukaisesti eri kaavavaiheissa. Kaavan laatija ei siten katso, että määräyksen muuttamiselle olisi esitetty sellaisia perusteita, jotka edellyttäisivät sen tarkistamista tässä kaavapäivityksessä

15. Maininta voidaan lisätä kaavakartalle

16. Alueella on olemassa oleva ulkoilureitti ja sen olemassa olo on mahdollistettu kaavalla.

17. Kaava on laadittu alueidenkäyttölain 39 §:n yleiskaavan sisältövaatimukset huomioon ottaen. Kaavaratkaisun vaikutuksia sekä sisältövaatimusten toteutumista on arvioitu kaavaselostuksessa suhteessa suunnittelualueen ominaispiirteisiin, alueen kehittämistavoitteisiin sekä käytettävissä olleisiin selvityksiin.

Lausunnossa ei ole yksilöity, minkä alueidenkäyttölain 39 §:n sisältövaatimuksen osalta kaavaratkaisun katsottaisiin olevan puutteellinen tai miltä osin kaavaa tulisi korjata. Tämän vuoksi lausunto ei anna perusteita kohdistaa muutostarpeita tiettyyn kaavaratkaisuun tai kaavamääräykseen.

Kaava täyttää alueidenkäyttölain 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset ottaen huomioon yleiskaavan yleispiirteisen luonteen, suunnittelualueen olosuhteet sekä kaavan tarkoituksen

18. Suunnittelualue sijaitsee etäällä taajamarakenteesta, ja sen pääasiallisena käyttötarkoituksena on teollinen toiminta. Alueen saavutettavuus perustuu käytännössä maantieverkkoon ja ajoneuvoliikenteeseen.

Suunnittelualueen ja lähimpien taajamatoimintojen välissä sijaitsee valtion maantieverkkoa, jonka varrella kävely- ja pyöräily-yhteyksien toteuttamismahdollisuudet ovat paikoin erittäin rajoitetut tiealueiden leveyden, maasto-olosuhteiden sekä etäisyyksien vuoksi. Kävely- ja pyöräilyväylien toteuttaminen edellyttäisi valtion tieverkkoon kohdistuvia erillisiä suunnittelu- ja investointiratkaisuja, jotka eivät ole tämän yleiskaavan ratkaistavissa.

Yleiskaavan vaikutusten arvioinnissa on keskitytty sellaisiin liikenteellisiin kysymyksiin, joilla on merkitystä alueen maankäytön toteuttamisen

kannalta. Erillisten pyöräily-yhteyksien tarkempi tarkastelu ei olisi tässä tapauksessa yleiskaavan sisältö tai suunnittelualueen sijainti huomioon ottaen tarpeen. Kaava ei kuitenkaan estä mahdollisten kävely- ja pyöräily-yhteyksien toteuttamista tulevaisuudessa, mikäli niiden toteuttamiselle myöhemmin syntyy tarvetta ja edellytyksiä.

19. Lausunnossa esitetty huomio jää sisällöltään yleisluonteiseksi eikä siitä ilmene, miltä osin kaavaselostuksen oikeusvaikutuksia koskevaa tarkastelua pidetään puutteellisena tai mitä oikeusvaikutuksia selostuksessa tulisi käsitellä nykyistä laajemmin.

Kaavaselostuksessa on käsitelty yleiskaavan oikeusvaikutuksia kaavan tarkoitus ja tarkkuustaso huomioon ottaen. Lausunnossa ei ole yksilöity sellaista puutetta tai asiavirhettä, jonka perusteella kaavaselostuksen sisältöä voitaisiin arvioida tai jonka johdosta siihen olisi mahdollista kohdistaa täsmällisiä muutoksia.

Lausuntojen hyödyllisyyden ja vaikutusten arvioinnin kannalta olisi tarkoituksenmukaista esittää mahdolliset puutteet ja muutostarpeet mahdollisimman yksilöidysti. Yleisluonteiset huomiot ilman tarkempia perusteluja vaikeuttavat lausunnon huomioon ottamista kaavaprosessissa.

Koska lausunnossa ei ole tarkemmin yksilöity havaittuja puutteita, tarkempaa vastinetta on mahdoton antaa.

20. Selostuksen kahdessa kohdassa oleva maankäyttö- ja rakennuslakiin (MRL) kohdistuva viittaus voidaan päivittää alueidenkäyttölain (AKL) mukaiseksi. Selostuksessa viranomaiset on esitetty niillä nimikkeillä, jotka ovat olleet käytössä asiakirjoja laadittaessa. Kyse on tältä osin teknisluonteisista päivitystarpeista, joilla ei ole vaikutusta kaavan sisältöön tai sen oikeusvaikutuksiin.

Lausunnossa esitetty arvio kaavaselostuksen keskeneräisyydestä jää muutoin varsin yleisluonteiseksi. Lausunnosta ei yksilöidysti ilmene, miltä osin kaavaratkaisun perusteita, selvitysten huomioon ottamista tai ympäristövaikutusten ehkäisemistä koskevia tarkasteluja pidetään puutteellisina. Nämä asiat on käsitelty kaavaselostuksessa yleiskaavan tarkoitus ja tarkkuustaso huomioon ottaen.

Kaavaselostuksessa on kuvattu kaavan tavoitteet, laaditut selvitykset sekä niiden keskeinen vaikutus kaavaratkaisun muodostumiseen. Lisäksi kaavaprosessin aikana saadut lausunnot ja mielipiteet sekä niiden huomioon ottaminen dokumentoidaan osana kaavaprosessia. Kaavaratkaisun perusteet sekä selvitysten vaikutus aluevarausten muodostumiseen ilmenevät kaava-aineistosta kokonaisuutena tarkasteltuna.

Mahdollisten haitallisten ympäristövaikutusten ehkäiseminen perustuu yleiskaavassa osoitettuihin aluevarauksiin, kaavamääräyksiin sekä myöhemmissä suunnittelu- ja lupavaiheissa tehtäviin tarkempiin tarkasteluihin. Yleiskaavan yleispiirteinen luonne huomioon ottaen kaikkia toteutuksen yksityiskohtaisia ympäristövaikutusten lieventämistoimenpiteitä ei ole mahdollista eikä tarkoituksenmukaista määritellä yleiskaavatasolla.

Kaavan laatija toteaa lisäksi, että lausuntojen vaikuttavuuden kannalta olisi hyödyllistä yksilöidä havaitut puutteet mahdollisimman tarkasti. Yleisluonteiset arviot aineiston keskeneräisyydestä vaikeuttavat lausunnon kohdentamista sekä siihen vastaamista. Tästä syystä lausunnon perusteella ei ole mahdollista antaa tätä yksityiskohtaisempaa vastinetta tai kohdistaa muutostarpeita tiettyihin kaava-aineiston osiin.

21. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu alueidenkäyttölain 63 §:n mukaisesti, ja siinä on esitetty kaavan tavoitteet, osalliset, vaikutusten arvioinnin pääkohteet sekä osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt yleiskaavan tarkoitus ja suunnittelutilanne huomioon ottaen.

Kaavaprosessin aikana järjestetty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on ollut osa kaavan valmistelua. Neuvottelun järjestäminen tai sen yksityiskohtainen kuvaaminen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ei kuitenkaan vaikuta kaavan lainmukaisuuteen tai osallisten osallistumismahdollisuuksien toteutumiseen. Kaava-aineistoa voidaan tältä osin täydentää informatiivisuuden parantamiseksi.

Kaavan tiedottaminen, nähtävilläolot ja mielipiteiden esittämismahdollisuudet on toteutettu kaavaprosessia koskevien säännösten mukaisesti. Kaavaprosessin aikana saadut mielipiteet, lausunnot ja niihin annetut vastineet dokumentoidaan osana kaava-aineistoa.

Lausunnosta ei tarkemmin ilmene, miltä osin osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuvauksen katsotaan olevan puutteellinen tai millä tavoin osallistumismahdollisuuksien arvioidaan jääneen toteutumatta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma täyttää alueidenkäyttölain sille asettamat vaatimukset.

22. Lausunto sisältää yleisluonteisen muistutuksen voimassa olevan lainsäädännön noudattamisesta. Lausunnossa ei ole yksilöity sellaisia kaava-aineiston puutteita tai virheitä, joiden voitaisiin katsoa olevan ristiriidassa ympäristöministeriön asetuksen (311/2024) tai nähtävilläoloa koskevien säännösten kanssa.

Kaavan laatimisessa noudatetaan voimassa olevaa lainsäädäntöä, ja kaavaratkaisun perusteena käytetyt selvitykset ovat osallisten käytettävissä kaavaprosessin edellyttämällä tavalla.

Kaavamerkinnot ja -määräykset perustuvat pääosin voimassa olevan yleiskaavan ratkaisuihin. Kaavapäivityksen tavoitteena ei ole ollut uudistaa vakiintunutta merkintä- ja määräysjärjestelmää ilman maankäytöllistä tai oikeudellista tarvetta. Kaavamääräysten ja merkintöjen johdonmukaisuus tukee kaavajärjestelmän selkeyttä ja ennakoitavuutta sekä helpottaa maanomistajien, osallisten, viranomaisten ja muiden kaavan käyttäjien mahdollisuuksia tulkita kaavaa yhdenmukaisesti eri kaavavaiheissa. Vakiintuneiden merkintöjen ja määräysten säilyttäminen myös vähentää tarpeetonta tulkinnanvaraisuutta sekä parantaa eri kaavatasojen välistä yhteensopivuutta.

Kaavan laatija katsoo, että kaava-aineisto täyttää sille asetetut sisältö- ja esitystapavaatimukset eikä lausunto anna aihetta kaavaratkaisun muuttamiseen..

Elinvoimakeskus.

1. Itä-Suomen elinvoimakeskuksen Liikenneosaston näkemyksen mukaan uudet teollisuusalueet sijaitsevat hyvin irrallaan muusta toiminnallisesta yhdyskuntarakenteesta, sijoittuen pitkämatkaisen liikenteen sujuvuuden kannalta epätoivottavasti seudullisen ns. ohitustien varteen, yksityistieliittymiä hyödyntäen
2. Teollisuus- ja varastoalueen kaavamerkinnot määräyksessä on ilmaisu "alueella tapahtuva merkittävä lisärakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista", joka vaikuttaa melko tulkinnanvarainen ilmaisulta; mikä on merkittävää lisärakentamista? Jos alueet asemakaavoitetaan, ne sijaitsevat täysin irrallaan muusta asemakaava-alueesta. Maankäytön suunnittelun näkökulmasta suositeltavinta olisi, että teollisuusalueet olisi voitu kaavoittaa lähemmäksi muuta olevaa yhdyskuntarakennetta, oleviin sisääntuloväyliin tukeutuen.
3. Myönteistä on, että kunta on tilannut kaavatyön yhteydessä liikenneselvityksen (Sitowise, 2025), jonka perusteella teollisuusalueet ovat liikenteellisesti toteutettavissa, eikä niiden liittymissä tarvita pääsuunnan kanavointia tai väistötiloja. Sitowisen liikenneselvitys on kovin myönteinen liikenneteknisesti. Kääntyvä/hidastava liikenne, muutoin 80 km/h nopeusrajoitusalueella, on aina liikenneturvallisuusriski pitkämatkaisen/seudullisen liikenteen seassa.
4. Itä-Suomen elinvoimakeskuksen Liikenneosasto huomauttaa, että kaavamääräyksiin on syytä lisätä maininta: "liikennetarpeen ja -turvallisuuden vaatiessa, teollisuusalueiden liittymät tulee parantaa".

Maantiehen liittyvien yksityisteiden parantaminen voi tapahtua myös liittymälupamenettelyn kautta tai katusuunnitelmalla, mikäli kunta kaavoittaa yksityistieyhteydet jatkosuunnittelussa kaduiksi (liikenneselvityksessä viitataan tarpeeseen varautua tiesuunnitelman laatimiseen).

5. Lisäksi kaavamääräyksissä on syytä huomioida maantien suoja-alueiden laajuus (20 m tien keskilinjasta), jolle ei sallita rakentamista (laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä LjMTL 44-47 §).
6. Taloudellisten vaikutusten arviointiin voisi olla syytä tuoda karkeasti esiin, paljonko kunnallistekniikan rakentaminen alueille voi kunnalle maksaa.

Vastine

1. *Kaavassa osoitettujen teollisuusalueiden sijainti perustuu alueen ominaisuuksiin, nykyiseen maankäyttöön sekä toiminnan edellyttämiin liikenteellisiin yhteyksiin. Teollisuusalueiden sijoittuminen taajamarakenteen ulkopuolelle ei ole poikkeuksellista, vaan monien tuotannollisten toimintojen osalta tarkoituksenmukainen ratkaisu muun muassa toiminnan luonteen, kuljetustarpeiden, ympäristövaikutusten sekä käytettävissä olevien alueiden vuoksi.*

Suunnittelualueen saavutettavuus perustuu olemassa olevaan tieverkkoon, eikä kaavaratkaisu edellytä uuden merkittävän tieverkon rakentamista. Alueiden liikenteellinen kytkeytyminen tapahtuu olemassa olevien yhteyksien kautta, ja tarkemmat liikennejärjestelyt ratkaistaan tarvittaessa alueiden käyttöönoton yhteydessä.

Lausunnossa viitataan teollisuusalueiden sijoittumiseen yhdyskuntarakenteesta irrallaan sekä pitkämatkaisen liikenteen kannalta epäedullisesti, mutta lausunnossa ei tarkemmin yksilöidä, millaisia liikenteellisiä haittavaikutuksia ratkaisusta arvioidaan aiheutuvan tai millä tavoin kaavaratkaisun katsotaan olevan ristiriidassa alueidenkäytön tavoitteiden kanssa. Alueiden sijainti tukeutuu olemassa olevaan liikenneverkkoon ja muodostaa alueen olosuhteet huomioon ottaen tarkoituksenmukaisen lähtökohdan mahdolliselle yritys- ja teollisuustoiminnan kehittämiselle.

Yleiskaava on luonteeltaan mahdollistava ja yleispiirteinen maankäytön suunnitelma. Alueiden toteutuminen, toiminnan laatu, laajuus sekä liikenteelliset vaikutukset tarkentuvat vasta mahdollisten hankkeiden ja jatkosuunnittelun yhteydessä.

2. Kaavamääräyksen tarkoituksena on varmistaa, että alueen mahdollinen laajamittainen rakentaminen tai toiminnan merkittävä muuttuminen voidaan tarvittaessa arvioida yksityiskohtaisemman suunnittelun keinoin. Yleiskaavan luonteeseen kuuluu, ettei kaikkia tulevia hankkeita tai niiden laajuutta voida ennakoida yksityiskohtaisesti. Tästä syystä määräyksessä on

käytetty tarkoituksellisesti tapauskohtaista harkintaa mahdollistavaa ilmaisu.

Mahdollisen asemakaavoitustarpeen arviointi perustuu hankkeen kokonaisvaikutuksiin, rakentamisen laajuuteen, toiminnan luonteeseen sekä ympäristö- ja liikennevaikutuksiin. Näin ollen määräys ei ole yleiskaavan tarkoitus huomioon ottaen poikkeuksellisen tulkinnanvarainen.

Lausunnossa esitetty näkemys teollisuusalueiden sijoittumisesta on huomioitu. Alueiden sijainti perustuu alueiden ominaisuuksiin, olemassa olevaan tieverkkoon sekä toiminnan edellyttämiin logistisiin yhteyksiin. Teollisuus- ja varastotoimintojen sijoittuminen taajamarakenteen ulkopuolelle ei ole poikkeuksellista eikä lähtökohtaisesti edellytä kytkeytymistä olemassa olevaan asemakaava-alueeseen.

Yleiskaava on luonteeltaan mahdollistava suunnitelma, eikä kaava edellytä alueiden asemakaavoittamista. Mahdollinen asemakaavoitustarve ja sen tarkoituksenmukaisuus arvioidaan erikseen, mikäli alueiden tuleva käyttö tai rakentamisen laajuus sitä edellyttää.

3. Kaavan liikenteellisiä vaikutuksia on arvioitu erillisessä liikenneselvityksessä (Sitowise 2025). Selvityksen johtopäätöksenä on, että suunnitellut teollisuusalueet ovat liikenteellisesti toteutettavissa nykyiseen tieverkkoon tukeutuen eikä liittymäjärjestelyihin ole tunnistettu tarvetta pääsuunnan kanavoinneille tai väistötiloille.

Lausunnossa esitetty huomio kääntyvän ja hidastavan liikenteen vaikutuksista liikenneturvallisuuteen on yleisellä tasolla perusteltu, mutta kyseessä on tieverkon normaaliin käyttöön liittyvä ilmiö, jota esiintyy kaikissa tasoliittymissä. Liikenneselvityksessä ei ole tunnistettu sellaisia liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen tai liikenneturvallisuuteen liittyviä vaikutuksia, joiden perusteella alueiden toteuttamista olisi pidettävä liikenteellisesti ongelmallisena.

Yleiskaava on luonteeltaan mahdollistava suunnitelma, eikä alueiden toteutuksen laajuus, ajoittuminen tai toiminnan tarkempi sisältö ole tässä vaiheessa tiedossa. Mahdollisten hankkeiden toteutuessa liittymäjärjestelyjen tarkempi suunnittelu ja tarvittavien liikenneturvallisuustoimenpiteiden arviointi tehdään normaalien tie- ja lupamenettelyjen yhteydessä.

Kaavan laatija katsoo, että käytettävissä olevien selvitysten perusteella alueiden liikenteelliset vaikutukset on arvioitu riittävällä tavalla yleiskaavatasolla eikä lausunto anna aihetta muuttaa kaavaratkaisua.

4. Ehdotettu lisäys voidaan tehdä kaavamääräyksiin

5. Ehdotettu lisäys voidaan tehdä kaavamääräykseen
6. Yleiskaava on luonteeltaan yleispiirteinen ja mahdollistava maankäytön suunnitelma, jossa ei ratkaista alueiden toteuttamisen laajuutta, aikataulua, toteutusmallia eikä alueelle sijoittuvien toimintojen tarkkaa laatua. Tämän vuoksi kunnallistekniikan mahdollisen rakentamisen laajuus ja kustannukset eivät ole yleiskaavavaiheessa luotettavasti arvioitavissa.

Kunnallistekniikan toteuttamistarpeet riippuvat olennaisesti alueiden tulevasta käytöstä, toteutuksen laajuudesta sekä useista kaavan ulkopuolisista tekijöistä, kuten alueelle sijoittuvien toimintojen vedenkäyttö-, jätevesi- ja hulevesitarpeista sekä mahdollisista energiaverkkojen ja muiden teknisten järjestelmien ratkaisuksista. Näitä lähtötietoja ei ole käytettävissä yleiskaavavaiheessa.

Lisäksi alueiden toteuttaminen ei välttämättä edellytä kunnallistekniikan rakentamista siinä laajuudessa kuin lausunnossa oletetaan, vaan toteutusratkaisut määräytyvät alueelle sijoittuvien toimintojen tarpeiden perusteella.

Kunnallistekniikan kustannusten esittäminen yleiskaavavaiheessa ei olisi mahdollista riittävällä tarkkuudella eikä antaisi luotettavaa kuvaa toteutuksen todellisista kustannuksista. Mahdolliset investointitarpeet tarkentuvat alueiden käyttöönoton ja yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä.

Riihisaari – Savonlinnan museo

Ei huomautettavaa

Vastine

Merkitään tiedoksi