



28.5.2013

Virolahden kunta
Tekninen toimisto
PL 14
49901 VIROLAHTI

Lausuntopyyntö 16.4.2013

Lausunto Miehikkälän Muurikkalan vihreän logistiikka-alueen asema- kaavasta, kaavaehdotus

Luonnosvaiheen jälkeen sovittuja muutoksia on tehty kiitettävästi itse karttaan, mutta kaavaselostukseen ne ovat jääneet tekemättä.

ELY-keskus esittää vielä kaavaehdotuksen osalta seuraavaa:

1. SUORAMYYNITILOJA KOSKEVAN MERKINNÄN TÄYDENTÄMINEN

Kaavassa osoitetulle teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle (T), kortteliin 200 sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle, joilla ympäristö aiheuttaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY), kortteliin 206 on rakennusoikeutta osoitettu tehokkuudella $e=0,40$. Kaava sallii käytettävän 15 % tontin toteutuneesta rakennusoikeudesta yrityksen suoramyyntitiloiksi.

Korttelin 200 tontti 2 on pinta-alaltaan 36091 m², josta 0,40 tehokkuudella rakennusoikeus on 14 436,40 m² ja siitä 15 % = 2 165,46 m². Tämän lisäksi on huomioitava, että molemmissa kortteleissa (200, 206) tonttijako on osoitettu ohjeellisena, jolloin rakennusoikeuksien määrät tonteilla voivat muuttua ja kumpaankin kortteliin voitaisiin näin ollen kaavan mukaisesti sallia vähittäiskaupan suuryksikkö.

Kaavamääräys on hyvä siltä osin, että suoramyyntitilojen toteutuminen perustuu tonttien toteutuneeseen rakennusoikeuteen, mutta lainvastainen ja harhaanjohtava siltä osin, että kortteleihin voitaisiin osoittaa yli 2000 m²:n suoramyyntitilat. Alueelle ei ole voimassa olevassa maakuntakaavassa osoitettu vähittäiskaupan suuryksikköä. Näin ollen kaava-määräystä tulee täsmentää/muuttaa.

2. KAAVOITUSMITTAUKSEN VALVOJAN MERKINTÄ POHJAKARTAN HYVÄKSYMISESTÄ

ELY-keskuksen lausunnossa ja työneuvottelussa on otettu esille, että kaavakartalla tulee olla kaavoitusmittausasetuksen (23.12.1999/1284) mukaisesti kaavoitusmittauksen valvojan merkintä pohjakartan hyväksymisestä. Kaavakartalla osoitettu merkintä ei vastaa kaavoitusmittausasetusta.

3. NUOLIMERKINTÄ LAPPEENRANNANTIEN VIEREISTEN TONTTIEN RAKENNUSALOILLA

Kaavaluonnoksessa osoitettiin Tavaraliikenteen kortteleiden (LTA) 202 ja 205 rakennusten sijoittaminen nuolimerkinnällä kiinni Lappeen-

rantaan johtavan tien suojaviheralueeseen (EV). Kaavamerkintä perustui Muurikkalan kylän viljely- ja kulttuurimaisemaan. Merkinällä haluttiin sijoittaa rakennukset suojaamaan niiden taakse sijoittuvia laajoja logistiikka-alueen asfalttikenttiä ja näin vähentää alueen toiminnasta tulevia vaikutuksia maisema-alueeseen. Tässä ehdotusvaiheessa nuolimerkinnästä on luovuttu, joten tavoite rakennusten sijainnista voi jäädä toteuttamatta. ELY-keskus esittää nuolimerkinnän lisäämistä kaavakarttaan. Myös korttelin 207 rakennusten sijoittaminen nuolimerkinnällä kiinni Lappeenrantaan johtavan tien suojaviheralueen rytmittäisi logistiikka-alueen kokonaisuudessaan.

4. RAKENNUSTAPA-OHJEET

Kaavaselostukseen on sivulle 36 kirjattu rakennustapaohjeet. Rakennustapaohjeista ei kaavakartalla erikseen mainita, eivätkä ne ole olleet valmisteluajankana nähtävissä. Näin ollen rakennustapaohjeet jäävät vaille oikeusvaikutuksia. Kunta voi toki tontinluovutusehdoissa velvoittaa rakennusten sijainnin sekä materiaalit omistamilleen alueille, mutta ei yksityisomistuksessa jo oleville alueille. Tämän vuoksi olisi ehdottoman tärkeää esittää edes värimaailman sitominen kaavaperiaatteisiin.

5. SATULATIEN LIITTYMÄNUOLI

Kaava-alueen ulkopuolelle sijoittuva likimääräistä ajoneuvoliittymää (Satulatie) osoittava nuoli tulee poistaa harhaanjohtavana ja kaavaselostusta tulee muuttaa tältä osin. (Nuoli sijoittuu suunnittelualueen ulkopuolelle.)

6. KORJAUKSET/TÄYDEN- NYKSET KAAVASELOS- TUKSEEN

ELY-keskus esittää korjaamaan/täydentämään kaavaselostusta mm. seuraavien kaavakartan luonnosvaiheen jälkeen tehtyjen muutosten osalta

- Sivulla 31 esitetään virheellisesti alueella olevan kolme ET-korttelialuetta.
- Sivun 32 vaikutuksia rakennettuun ympäristöön ja kulttuurimaisemaan tulee tarkentaa rakennustapaohjeiden / tontinluovutusohjeiden osalta.
- Sivulla 31 on mainittu, että asemakaavan on merkitty osayleiskaavan mukaisesti Lappeenrannantien oikaisu logistiikka-alueen kohdalla. Koska kaavarajausta on täsmennetty luonnosvaiheesta siten, että st 387 maantien alue (LT) sisältyy kaava-alueeseen vain niiltä osin kuin kaavassa osoitetaan myös tien kaakkoispuolen maankäyttöä, tulee selostuksen sanamuotoa korjata esimerkiksi muotoon ”asemakaavassa huomioidaan Lappeenrannantien oikaisu”. Samassa yhteydessä on maininta entisen tielinjauksen alueen merkitsemisestä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M), mikä tulee poistaa tarpeettomana.
- VL-alueelle osoitetun pelastuslaitoksen tarpeisiin toteutettavan ajoyhteyden luonne on viranomaisneuvottelussa ja

kaavoittajan vastineissa täsmennetty **hyökkäystieksi**. Kaavaselostuksessa s. 7, 28, 30 ja 31 tulisi käyttää samaa määritelmää, koska suunniteltu yhteyden sulkeminen puomein ei ole mahdollista **pelastustien** osalta. Kaava-aluerajauksen muutoksen vuoksi myös ajoyhteyden merkitsemistä koskevaa mainintaa tulee korjata.

- Olemassa olevan rakennusalan yrityksen ajoyhteys on kaavaehdotuksessa osoitettu TY-korttelialueen pohjoislaidalta eikä suojaviiheralueen läpi. Kaavaselostuksen tekstiä s. 31 tulee korjata kaavakarttaa vastaavaksi.
- Sivulla 34 on mainittu, että asemakaavassa esitetään hyväksytyyn osayleiskaavan mukainen kevyen liikenteen linjaus. Luonnosvaiheessa todettiin, että linjaus on vielä osin määrittelemättä, joten väärinkäsitysten välttämiseksi sitä ei ole tarpeen esittää kaavakartalla. Teksti tulisi päivittää esimerkiksi muotoon ”kaavaratkaisuissa huomioidaan Lappeenrannantien varteen toteutettava kevyen liikenteen väylä”.

ELY-keskuksella ei ole muuta huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta. Ehdotuksesta voidaan tarvittaessa pitää viranomaisneuvottelu. Esitetyt muutokset tulee joko neuvotella ja sopia yksityisten maanomistajien kanssa tai harkita kaavan uudelleen nähtäville panoa.

Alueidenkäyttöpäällikkö

Harri Kuivalainen

Alueidenkäytön insinööri

Eeva-Liisa Kauppi

TIEDOKSI Asta Asikainen

Esa Houni

Petteri Kukkola

Heidi Rautanen

Tuula Tanska