

RANTASALMI

A SEMAKAAVAN MUUTOS KORTTELEISSA 49 JA 50,

sekä niihin liittyvillä urheilu- ja puistoalueilla



Kaavaselostus
Ehdotus 20.3.2023

VALMISTELUVAIHE 13.4.-13.5.2022

EHDOTUSVAIHE

KUNNANVALTUUSTON HYVÄKSYMÄ

LAINVOIMA

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	3
1.1	Suunnittelualueen sijainti ja kuvaus.....	3
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	3
1.3	Selostuksen liiteasiakirjat.....	3
1.4	Kaavatyöhön liittyvät muut asiakirjat, selvitykset ja lähdemateriaali.....	3
2	TIIVISTELMÄ.....	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet ja aikataulu.....	4
2.2	Asemakaavan tiivistelmä.....	4
3	LÄHTÖKOHDAT.....	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
3.1.1	Luonnonympäristö.....	4
3.1.2	Pohjavesialue.....	4
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	5
3.1.4	Maaperä.....	5
3.1.5	Liikenne ja infra.....	10
3.1.6	Kulttuuriympäristö ja muinaismuistot.....	10
3.1.7	Maanomistus.....	10
3.1.8	Pohjakartta.....	11
3.2	Suunnittelutilanne.....	11
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT).....	11
3.2.1	Maakuntakaava.....	11
3.2.2	Yleiskaava.....	12
3.2.3	Asemakaava.....	13
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	14
4.1	Suunnittelun tarve ja tavoitteet.....	14
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	15
4.2.1	Osalliset.....	15
4.2.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	15
4.2.3	Viranomaisyhteistyö.....	16
4.2.4	Vaihtoehtotarkastelu.....	16
4.2.5	Yleiskaavallinen tarkastelu ja yleiskaavasta poikkeaminen.....	17
4.2.6	Palaute kaavan valmisteluvaiheesta.....	17
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	18
5.1	Kaavan rakenne.....	18
5.1.1	Mitoitus ja aluevaraukset.....	19
5.2	Asemakaava perusteluineen osa-alueittain.....	19
5.2.1	Kortteli 49.....	19
5.2.2	Kortteli 50.....	19
5.2.3	Kadut ja infra.....	20
5.2.4	Virkistysalueet.....	20
5.2.5	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	20
5.3	Kaavan vaikutukset.....	22
5.3.1	Vaikutukset liikenteeseen.....	22
5.3.2	Vaikutukset yhdyskuntarakenteen eheyteen.....	22
5.3.3	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan.....	22
5.3.4	Vaikutukset maisemaan.....	23
5.3.5	Sosiaaliset vaikutukset ja vaikutukset alueen asukkaille.....	23
5.3.6	Taloudelliset vaikutukset.....	23

5.3.7	Vaikutukset vesistöihin ja pohjaveteen	23
5.3.8	Epävarmuustekijät	23
5.3.9	Haitallisten vaikutusten lieventäminen	24
5.3.10	Asemakaavamuutoksen suhde muihin kaavoihin ja valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	24
6	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS	24
6.1	Toteuttamisen aikataulu	24
6.2	Toteuttamista edeltävät luvat	24
6.3	Toteuttamisen seuranta	24

LIITTEET JA OHEISMATERIAALI

Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 17.3.2022 (päivitetty 20.3.2023)

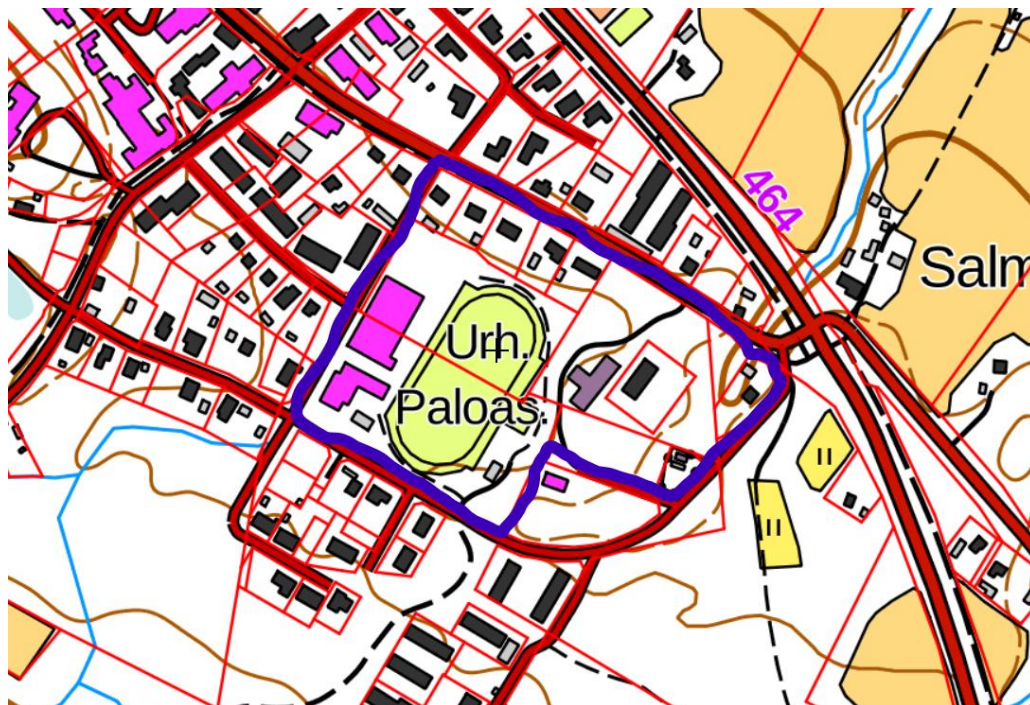
Liite 2 Asemakaavan tilastolomakkeet (hyväksymisvaihe)

Kaavaselostus liittyy osana 20.3.2023 päivättyä asemakaavakarttaa ja kaavamerkintöjä

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Suunnittelualueen sijainti ja kuvaus

Asemakaava-alue sijaitsee Rantasalmen kunnassa, Kirkonkylän alueella. Alueen pinta-ala on noin 6,7 ha.



Kuva. Suunnittelualueen seudullinen sijainti

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan koko nimi on "Asemakaavan muutos kortteleissa 49 ja 50, sekä niihin liittyvillä urheilu- ja puistoalueilla".

Asemakaavan tavoitteena on tutkia uuden paloaseman sijoittumista korttelin 50 alueelle, ns. vanhan meijerin tontille. Samassa yhteydessä on tarkoituksen ajantasaistaa asemakaavaa lähikortteleiden osalta. Myös nykyisen paloaseman alueen käyttötarkoitusta ja jatkokäyttömahdollisuuksia tutkitaan saman muutoksen yhteydessä.

1.3 Selostuksen liiteasiakirjat

- Kaavakartta ja kaavamerkinntä
- Asemakaavan tilastolomakkeet (hyväksymisvaiheessa)
- osallistumis- ja arviointisuunnitelma

1.4 Kaavatyöhön liittyvät muut asiakirjat, selvitykset ja lähdemateriaali

- Etelä-Savon maakuntakaava
- Ajantasa-aseamakaava
- Maaperän pilaantuneisuusselvitys (Rantasalmen uusi paloasema 681-421-3-1) Ramboll, Anna Naukkarinen 2.11.2022, päiv. 26.1.2023)
- Kirkonkylän yleiskaava

-
- kulttuuriympäristöselvitys (2015)
 - Ruutanaharjun pohjavesialueen suojelusuunnitelman päivitys (2012)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet ja aikataulu

Asemakaavan laatimistarve on tullut esille kunnan sisäisen kehittämistyön yhteydessä.

Kunnanhallitus teki vireilletulopäätöksen 28.3.2022 § 87

Kaavan valmisteluvaihe (OAS ja alustava kaavakartta) oli nähtävillä 13.4. – 13.5.2022.

Kaavaehdotus oli nähtävillä xx.xx-xx.xx.2022

2.2 Asemakaavan tiivistelmä

Asemakaavalla osoitetaan alue uudelle paloasemalle. Lisäksi samassa yhteydessä tarkennetaan korttelien 49 ja 50 aluevarauksia ja päivitetään kaavaa myös maasto-olosuhteiden edellyttämällä tavalla. Otetaan huomioon alueen nykyiset toiminnot sekä tehdään niitä varten tarvittavia kaavallisia muutoksia. Vanhan paloaseman osalta tutkitaan kehittämismahdollisuuksia ja osoitetaan alueelle uusi mahdollistavampi käyttötarkoitus.

Uuden paloaseman alueen kohdalla huomioidaan maaperän kunnostustarve.

3 LÄHTÖKOHDAT

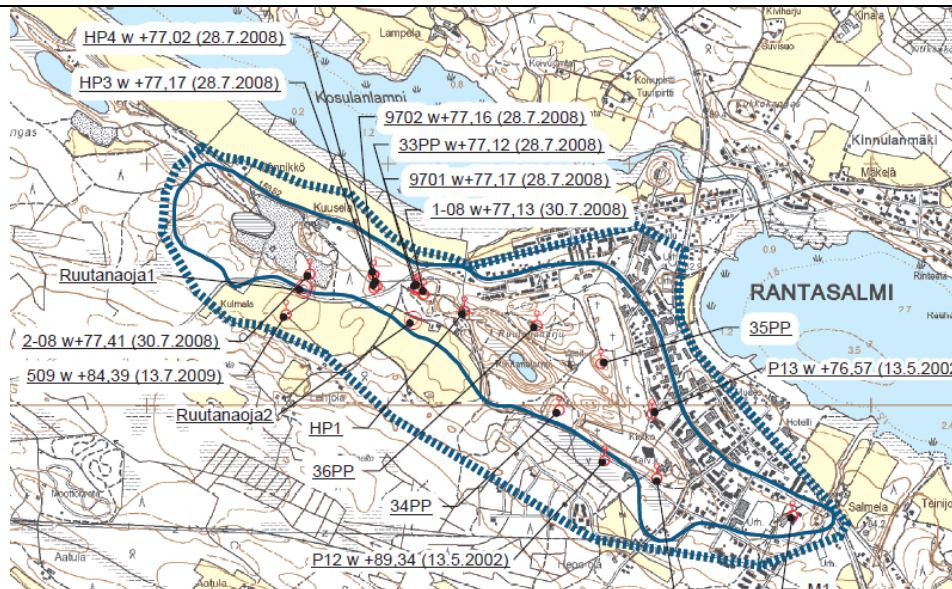
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on suurelta osin rakennettua taajama-aluetta. Alueen kaakoisosassa sijaitsee metsäinen vyöhyke, joka on rakentamaton. Vyöhykkeen keskellä sijaitsee avo-oja.

3.1.2 Pohjavesialue

Alue on kokonaisuudessaan osa Ruutanaharjun pohjavesialuetta ja sijoittuu alueen reunamalle. Ruutanaharju (0668101) on vedenhankinnan kannalta tärkeä pohjavesialue. Kaavan laatijan käytössä on ollut Ruutanaharjun pohjavesien suojelusuunnitelman raportti (2012). Suojelusuunnitelmassa on kaavoituksesta ja maankäytön suunnittelusta oma kappaleensa. Suunnitelmassa on mainittu, että kaavoituksessa osoitetut toiminnot eivät saa aiheuttaa pohjaveden tai ympäristön pilaantumisvaaraa. Lisäksi mainitaan, että kaavoituksessa tulee mahdollistaa pohjaveden suojelu myös riittävin kaavamääräyksin. Kaavoituksen yhteydessä tulee myös arvioida kaavan vaikutuksia pohjaveteen.



**Liite 2. Ruutanaharjun pohjavesialuekartta.
1:20 000, EL.**

- Pohjavesialueen raja
- Varsinaisen muodostumisalueen raja
- ⊗ Havaintoputki
- ⊙ Vedenlaatupaikka

Kuvassa Ruutanaharjun pohjavesialueen raja (Ruutanaharjun pohjavesialueen suojelu-suunnitelma 2012, Liite 2)

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Alueen keskiosassa sijaitsee urheilualue, urheilukenttä sekä alueen itäosassa jäähalli. Kylätien varrella sijaitsee omakotiasutusta sekä ns. vanhan meijerin rakentumaton tontti. Tontin "takana" on ns. varikkokiinteistö sekä yhdistetty asuin- ja liikekiinteistö. Alueen kaakkoisosassa sijaitsee myös varavoimakeskus.



KUVAT. Kuvissa urheilu- ja varikkoaluetta

3.1.4 Maaperä

Uuden paloasemalle suunnitellun alueen kohdalla on aiemmin sijainnut meijeri. Meijerirakennus on purettu 1980-luvun alussa ja maaperään on jäänyt siitä purkujätettä. Maaperän haitta-ainepitoisuuksia on selvitetty maaperän pilaantuneisuusselvityksellä (Ramboll; 2.11.2022, päivä, 26.1.2023).

Alla olevat tekstilainaukset ovat edellä mainitusta selvityksestä.

"3.2 Näytteenotto

Kohteen maaperätutkimukset toteutettiin 3.10.2022 ja 30.11.2022. Tutkimusalueelle sijoitettiin 18 tutkimuspistettä (KP1-KP7 sekä KK8-KK17).

Tutkimuspisteistä KP1-KP7 otettiin raskaalla porakonekairalla 1 metrin kerros-paksuuksia edustavat maanäytteet. Näytteenotto ulotettiin 3...6 metrin syvyyteen. Yhteensä maanäytteitä otettiin 24 kappaletta.

Tutkimuspisteet KK8-KK17 toteutettiin koekuoppakaivuna. Koekuopista otettiin maalajikerroksia tai 1 metrin kerros-paksuuksia edustavia maanäytteitä. Yhteensä maanäytteitä otettiin 40 kappaletta. Maaperässä olleesta purkujätteestä ja purkamattomista rakenteista otettiin kolme rakennusmateriaalinäytettä.

Lisäksi maa-aineksenottoalueilta, joilta kohteeseen oli tuotu meijerin purkutyön aikana täyttömaita, otettiin neljä maanäytettä taustapitoisuuksia varten. Taustapitoisuusnäytteet otettiin 28.11.2022 Ruutanaharjun entiseltä maa-aineksenottoalueelta ja Pulkkisen betoniaseman entiseltä maa-aineksenottoalueelta..”

”..4. Tutkimusalueen pilaantuneisuus

4.1 Jätteiden määrä ja laatu

Tutkimusalueen maanpinta oli suurelta osin murskettua tai soraa. Pieneltä osin alueen pohjoisnurkassa ja eteläosassa oli vanhaa asfalttipintaa. Alueella oli myös havaittavissa vanhan meijerirakennuksen perustuksia.”

Tutkimuspisteissä KP1, KP3 ja KP4 havaittiin jätejakeita seuraavasti:

- KP1: Asfaltin palasia 0-0,3 m syvyydellä.*
- KP3: Yhtenäisempi kerros tiiltä ja betonia 0,5-0,7 m syvyydellä.*
- KP4: Tiilen palasia 0-0,8 m syvyydellä.*

Tutkimuspisteissä KK8, KK13, KK14, KK15, KK16.1 ja KK16.2 havaittiin jätejakeita ja purkamattomia rakenteita seuraavasti:

- KK8: Asfaltin palasia, tiiliä sekä betonia syvyydellä 0,1-0,6 m. Koekuopan etelälaidalla purkamaton betonilaatta syvyydellä 0,6-0,75 m ja pohjoislaidalla purkamaton asfalttipinta syvyydellä 0,6-0,7 m.*
- KK13: Tiiliä, betonia ja lahonnuttua puuta syvyydellä 0-0,3 m. Koekuopan etelälaidalla purkamaton betonilaatta syvyydellä 0,3-0,5 m.*
- KK14: Koekuopan itälaidalla purkamaton betonisokkeli syvyydellä 0,1-0,7 m.*
- KK15: Tiiliä, betonia ja metallia (mm. purettuja vesijohtoja ja purettua kaukolämpöputkea) syvyydellä 0,3-2,0 m.*
- KK16.1: Purkamaton betoninen hulevesiviemäri ja sähkökaapeli syvyydellä 0,3-1,0m.*
- KK16.2: Tiiliä, betonia ja metallia (mm. purettuja vesijohtoja ja purettuja öljyputkia) syvyydellä 0,3-3,0 m.*

Asfaltin palaset pintamaassa ovat peräsin alueella olevasta vanhasta asfalttipinnoitteesta. Tiili ja betoni sekä muu purkujäte ovat todennäköisimmin peräsin puretusta meijerirakennuksesta (KP3, KP4, KK13, KK14, KK15, KK16.1, KK16.2) sekä alueen pohjoiskulmalla sijainneesta puretusta rakennuksesta (KK8).

Meijerirakennuksen pohjoisosan (KP3, KP4, KK13) ja pohjoiskulman erillisen rakennuksen (KP1, KK8) kohdalla havaitut jätejakeet olivat syvyydellä 0-0,3...0,6 metriä maanpinnasta. Meijerirakennuksen eteläosan (KK15) kohdalla jätejakeita havaittiin 0,3-2,0 metrin syvyydellä. Maanalaisen öljysäiliön

(KK16.2) kohdalla jätejakeita havaittiin 0,3-3,0 metrin syvyydellä maanpinnasta. Öljysäiliö on poistettu ja kaivanto täytetty rakennusjätettä sisältävällä maa-aineksella.

Koekuopista tehtyjen havaintojen perusteella täyttömaakerroksessa havaittuja jätejakeita arvioidaan olevan noin 2000 m² alueella. Jätejakeita sisältävän maan määrä on arviolta 1100 m³, josta jätejakeita on noin 300 m³. Jätejakeista on noin 250 m³ betonia/tiiliä ja noin 50 m³ metallia, puuta, asfalttia, mineraalivillaa sekä muovia.

Maaperässä havaittiin meijerirakennuksen (KK13, KK14, KK16.1) sekä pohjoiskulman erillisen rakennuksen (KK8) purkamattomia rakenteita (perustuksia, alapohjarakenteita, viemäreitä). Meijerirakennuksen pohjoisosassa (KP3, KK13) havaittiin purkamaton n. 150 mm betonirakenteinen alapohjalaatta syvyydellä noin 0,5 metriä maanpinnasta. Laatan pinnassa oli klinkkerilaatointus. Meijerirakennuksen eteläosassa (KK14) havaittiin purkamaton betonirakenteinen anturaperustus syvyydellä 0,1-0,7 metriä maanpinnasta. Puretun meijerirakennuksen eteläpuolella (KK16.1) on purkamaton 400 mm betoninen hulevesiviemäri ja sähkökaapeli syvyydellä noin 0,7 metriä maanpinnasta. Meijerirakennuksen pinta-ala on noin 660 m² ja ulkoseinien piiri noin 160 m. Havaitun anturaperustuksen ja alapohjalaatan perusteella meijerirakennuksen kohdalla maaperässä on purkamattomia betonirakenteita noin 125 m³. Pohjoiskulman erillisen rakennuksen pinta-ala on noin 70 m² ja ulkoseinien piiri noin 35 m. Koekuopasta tehtyjen havaintojen perusteella erillisen rakennuksen kohdalla maaperässä on purkamattomia betonirakenteita noin 15 m³. Edellä esitetyt määrät ovat karkeita arvioita. Lisäksi kohteessa voi olla maanalaisia rakenteita, joista ei tutkimuksen aikana ole ollut tietoa.

Paloaseman pohjan suunniteltu leikkausmassamäärä on noin 3200 m³, josta noin 300 m³ on jätejakeita sisältävää maa-ainesta (jätejakeita noin 100 m³) ja 125 m³ purkamattomia betonirakenteita.

Haitta-aineet

Puretun meijerirakennuksen pohjoisosassa (KK13) havaitun alapohjalaatan pinnassa olevan klinkkerilaatoinnuksen saumalaasti sisältää asbestia (Näyte1). Myös kairapisteessä KP3 mahdollisesti klinkkerilaatointusta. Laatoituksen kiinnitys-laasti ja alapohjalaatan pinnassa oleva bitumisively eivät sisällä asbestia eivätkä PAH-yhdisteitä (Näyte 2). Asbestia sisältävää klinkkerilaatointusta on mahdollisesti koko meijerirakennuksen purkamattomassa alapohjalaatassa. Meijerirakennuksen pinta-ala on noin 660 m².

Meijerirakennuksen eteläosassa (KK15) havaittu rakennusjäte sisältää runsaasti laastin/tasoitteen kappaleita, joissa on keltaista maalia (todennäköisesti meijerirakennuksen ulkoseinän maalipintaa). Maali ja tasoite ei sisällä asbestia eikä PCB-yhdisteitä (Näyte 3). Maalissa ja tasoitteessa on sinkkipitoisuus 2710 mg/kg (Näyte 3)..."

"..4.2.2. Maaperän pilaantuneisuus viitearvovertailu perusteella ja haitta-ainepitoisen maa-aineksen määrä

Tutkimuksessa todettiin VNa 214/2007 kynnysarvotason ylittävät pitoisuudet bentso(a)pyreeniä ja arseenia.

Tutkimuspisteessä KP1 syvyydellä 0 – 1 m todettu kynnysarvotason ylittävä bentso(a)pyreenin pitoisuus katsotaan johtuvan maaperässä olevista asfaltin kappaleista, eikä kyse olisi näin varsinaisesta maaperässä esiintyvistä pilaantuneisuudesta.

Koholla olevien arseeni -pitoisuuksien arvioidaan johtuvan mineraalimaan luontaisesta taustapitoisuudesta. Pitoisuuksia todettiin pääosin perusmaassa

soraisissa ja hiekkaisissa maakerroksissa. Kohteeseen on tuotu rakennusten purkutyön aikana täyttömaata läheisiltä maa-aineksenottoalueilta (Ruutanaharjun entinen soranottoalue ja Pulkkinen betoniaseman entinen soranottoalue). Varsinaiseen pilaantumiseen viittaavaa maaperässä ei todettu, koska muut metallipitoisuudet olivat matalalla tasolla. VNa 214/2007 mukaan arseenin luontainen taustapitoisuus maaperässä voi olla keskimäärin välillä 0,1 – 25 mg/kg. Rantasalmen alue kuuluu arseeniprovinssi 1 alueeseen (kuva 5). Tapiritokannan laskennan mukaan Rantasalmesta 200 km säteellä on 239 kpl näytteitä, joista on analysoitu arseeni. Laskennan mukaan arseenin taustapitoisuuden keskiarvo on alueella 1,73 mg/kg ja maksimipitoisuus 22,2 mg/kg. Alueella suurin suositeltu taustapitoisuus (SSTP) on 4,8 mg/kg.

Vaikka arseenipitoisuus on luontaista maa-ainekselle aiheuttaa se rajoituksia maa-aineksen käytölle ja se tulee huomioida maanrakennuksessa. Arseenipitoisuudeltaan VNa 214/2007 kynnysarvon ylittävää maa-ainesta arvioidaan olevan tutkimuspisteiden alueella (pinta-ala noin 3500 m²) 0,3 – 4 m syvyydellä yhteensä noin 3000 m³ eli noin 5500 tonnia.

Paloaseman pohjan suunniteltu leikkausmassamäärä (3200 m³) sisältää noin 600 m³ (1000 tonnia) arseenipitoisuudeltaan kynnysarvon ylittävää maa-ainesta.

4.2.3. Riskitarkastelu

Kohteen maaperässä ei todettu Valtioneuvoston asetuksessa 214/2007 tarkoitettua maaperän pilaantuneisuutta. Kohteen maaperän soraisissa ja hiekkaisissa kerroksissa todettiin VNa:ssa (214/2007) mainittua kynnysarvotason ylittäviä pitoisuuksia arseenia. Tutkimuskohde sijaitsee pohjavesialueella, joten VNa 214/2007 kynnys- ja ohjearvoja ei voida soveltaa suoraan viitearvovertailuna maaperän pilaantuneisuuden arviointiin.

Arseeni havainnot tehtiin perusmaassa tai perusmaan sekaisessa täyttömaassa, syvimmillään 3,0– 3,5 metrin syvyydellä maan pinnasta. Kohteeseen on tuotu maa-aineksia läheisiltä maa-aineksenottoalueilta, joissa niin ikään todettiin kohonneita arseenipitoisuuksia. Kohteessa ei tiettävästi ole harjoitettu toimintaa, josta voisi aiheutua maaperän pilaantumista arseenilla. Todetut arseenipitoisuudet ovat pieniä ja arvioitu tässä alueen maaperälle luontaisiksi.

Alue sijoittuu Ruutanaharjun (0668101) vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueelle. Pohjavesialueella tehdyissä arseenimäärityksissä (27 kpl; 2005-2022; hertta-tietokanta) todetut arseenipitoisuudet ovat suomen pohjavesille luontaisella tasolla (< 1 µg/l), eikä arseenin suhteen pohjavedessä todeta kuormitteisuutta.

Arseenin alempi ohjearvo (50 mg/kg) on määritelty ekologisista perusteista. Julkaisussa "Pilaantuneen maa-alueen riskinarviointi ja kestävä riskinhallinta" (Ympäristöhallinnon ohjeita 6/2014) arseenin terveysperusteiseksi viitearvoksi on annettu 424 mg/kg. Kohteessa todetut arseenipitoisuudet alittavat em. pitoisuudet selvästi.

Kohdealueella todetut lievästi kohonneet arseenipitoisuudet ovat alueella todettulla luontaisella tasolla, eikä näistä arvioida aiheutuvan ympäristö- ja terveyshaittaa. Mikäli ko. massoja sijoitetaan tai hyödynnetään kunnostuskohteen ulkopuolella, tulee ne toimittaa tarvittavat luvat omaavaan sijoituspaikkaan.

5. Yhteenveto ja jatkotoimenpiteet

5.1 Yhteenveto

Rantasalmella osoitteessa Kylätie 8 sijaitsevalla kiinteistöllä 681-421-3-1 tehtiin maaperän ympäristötekniisiä tutkimuksia loka-marraskuussa 2022. Kohteessa on sijainnut aiemmin meijeri, joka on purettu 1980-luvun alussa. Tutkimuksen tarkoituksena oli selvittää maaperän haitta-ainepitoisuuksia ja jätettyttöjä suunnitellun uuden paloaseman rakennusalueelta.

Tutkimuksessa rakennusjätettä (mm. tiili, betoni, metalli, puu) havaittiin täytömaakerroksissa arviolta 2000 m² alueella, korkeintaan 0,8...3,0 m syvyydelle maan pinnan tasosta. Rakennusjätettä sisältävää maata arvioidaan olevan noin 1100 m³, josta jätejakeita on noin 300 m³. Jätejakeista on noin 250 m³ betonia/tiiliä ja noin 50 m³ metallia, puuta, asfalttia, mineraalivillaa sekä muovia. Vanhaa asfalttipintaa on osalla alueella. Lisäksi vanhojen rakennusten purkamattomien perustuksien ja alapohjarakenteiden betonia voi olla maaperässä noin 140 m³.

Meijerirakennuksen pohjoisosan purkamattoman alapohjalaatan pinnassa on laatoitus, jonka saumalaasti sisältää asbestia. Asbestia sisältävän laatoituksen määräarvio on noin 660 m².

Tutkimuksessa todetun bentso(a)pyreenin pitoisuus arvioitiin olevan peräisin asfaltin kappaleista, eikä kyse olisi näin varsinaisesta maaperässä esiintyvistä pilaantuneisuudesta.

Luontaisesti arseenipitoista VNa 214/2007 kynnysarvotason ylittävää maa-ainesta todettiin arviolta 3 500 m² alueella ja 1 – 4 m syvyydellä arviolta 3 000 m³.

Paloaseman pohjan suunniteltu leikkausmassamäärä on noin 3200 m³. Leikkausmassasta on jätejakeita sisältävää maa-ainesta noin 300 m³ (jätejakeita 100 m³), purkamattomia betonirakenteita 125 m³ (mukaan lukien asbestia sisältävän klinkkerilaatoituksen 660 m²) ja arseenipitoisuudeltaan kynnysarvotason ylittävää maa-ainesta noin 600 m³.

Suoritetun riskitarkastelun perusteella kohdealueella todetut lievästi kohonneet arseenipitoisuudet ovat alueella todetulla luontaisella tasolla, eikä näistä arvioida aiheutuvan ympäristö- ja terveyshaittaa kohteella.

5.2 Jatkotoimenpiteet

Vanha asfalttipinnoite, maaperässä olevat jätteet, purkamattomat betonirakenteet sekä arseenipitoiset maa-ainekset tulee huomioida kaivumaiden käsittelyssä. Purkamattoman alapohjalaatan asbestia sisältävä laatoitus tulee kaivaa esille ja poistaa asbestipurkutyönä.

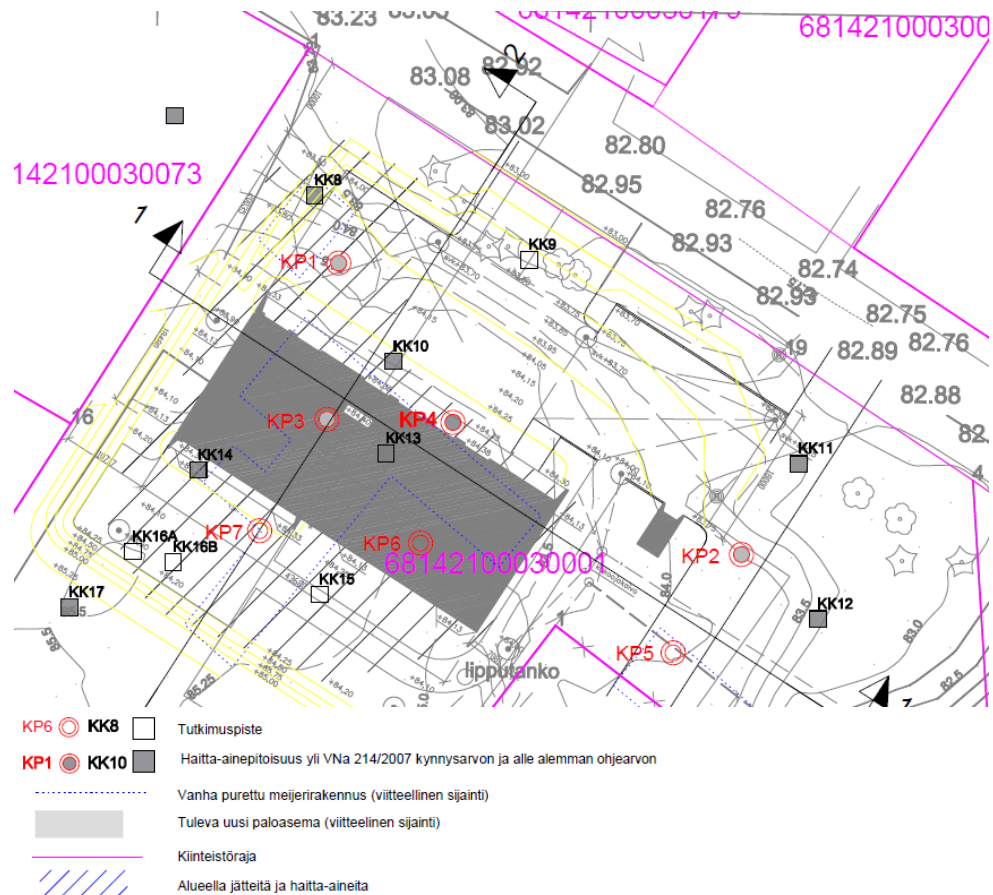
Mikäli kaivun aikana havaitaan mahdollisesti, muuta kuin klinkkerilaatoitusta, asbestia sisältävää materiaalia, on työ keskeytettävä ja materiaali tutkittava.

Betoni- ja tiilijätteen hyötykäyttö- tai kaatopaikkakelpoisuus esitetään tutkittavaksi jäte-erää edustavasta kokoomanäytteestä ennen toimitusta sijoitus / vastaanottoaikaan.

Mikäli jätteen sekaista maata tullaan kaivamaan maarakentamisen vuoksi, jätekappaleet tulee poistaa maa-aineksen seasta esim. välppäkauhua käyttäen ja toimittaa ne asianmukaiseen vastaanottoaikaan. Jätejakeet esitetään lajiteltavaksi jakeittain ja toimitettavaksi asianmukaiseen vastaanottolaitokseen. Välppäysalitteiden haitta-ainepitoisuudet (metallit ja PAH-yhdisteet) tulee selvittää. Mikäli alitteissa ei havaita kohonneita haitta-ainepitoisuuksia, muutoin kuin luontaiset arseenipitoisuudet, voidaan alite hyödyntää kohdekiinteistöllä

suoritettavassa maanrakentamisessa. Kuitenkin kohonneet arseenipitoisuudet tulisi sijoittaa päällysteen tai peittokerroksen alle. Mikäli kohdekiinteistöltä poistetaan luontaisesti arseenipitoisuudeltaan kynnysarvotason ylittävää maa-ainesta, tulee ne toimittaa ympäristöluvan mukaiseen vastaanottoaikkaan, jolla on lupa ottaa vastaan ko. maa-aineksiä..”

Alueella on selvityksen mukaan siis todettu lähinnä meijerirakennuksen purkamisen aikana maaperään jätettyjä rakennusjätteitä. Alueelta on tekeillä ympäristönsuojelulain (527/2014 136§:n mukainen maaperän puhdistamista koskeva ilmoitus ELY-keskukselle, joka tekee asiassa ratkaisun, miten maaperä alueella on tarpeen kunnostaa/ puhdistaa.



Kuvakaappaus Maaperän pilaantuneisuusselvityksen (Ramboll; Naukkarinen, 2.11.2022, päiv, 26.1.2023) liitteenä olevasta YMP1510073283.01 tutkimuskartasta.

3.1.5 Liikenne ja infra

Alue sijaitsee keskustan kupeessa ja sijoittuu Kylätien, Urheilutien ja Hirventien väliselle alueelle. Kevyen liikenteen yhteydet kulkevat Kylätien varrella.

3.1.6 Kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole tiedossa muinaismuistoja eikä arvokkaita kulttuuriympäristöjä.

3.1.7 Maanomistus

Kaava-alue on kunnan ja yksityisten omistuksessa.

3.1.8 Pohjakartta

Kaava laaditaan asemakaavan pohjakartalle 1:2 000. Pohjakartta on hyväksytty Pieksämäellä 20.6.2022/ Juha Sormunen.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on:

- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa,
- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys,
- toimia kaavoituksen ennakoivan ja vuorovaikutteisen viranomaistyön välineenä valtakunnallisesti merkittävässä alueidenkäytön kysymyksissä sekä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa.

Uusimmat alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018

3.2.1 Maakuntakaava

Maakuntakaava

Etelä-Savossa on voimassa kolme maakuntakaavaa:

- 1) *Ympäristöministeriön 4. lokakuuta 2010 vahvistama Etelä-Savon maakuntakaava. Se on laadittu koko Etelä-Savon alueelle ja siinä käsitellään kaikkia aluevaraustyyppisiä.*
- 2) *Ympäristöministeriön 3. helmikuuta 2016 vahvistama tuulivoimaa käsittelevä Etelä-Savon 1. vaihemaakuntakaava.*
- 3) *Etelä-Savon maakuntavaltuuston 12.12.2016 hyväksymä Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakaava.*

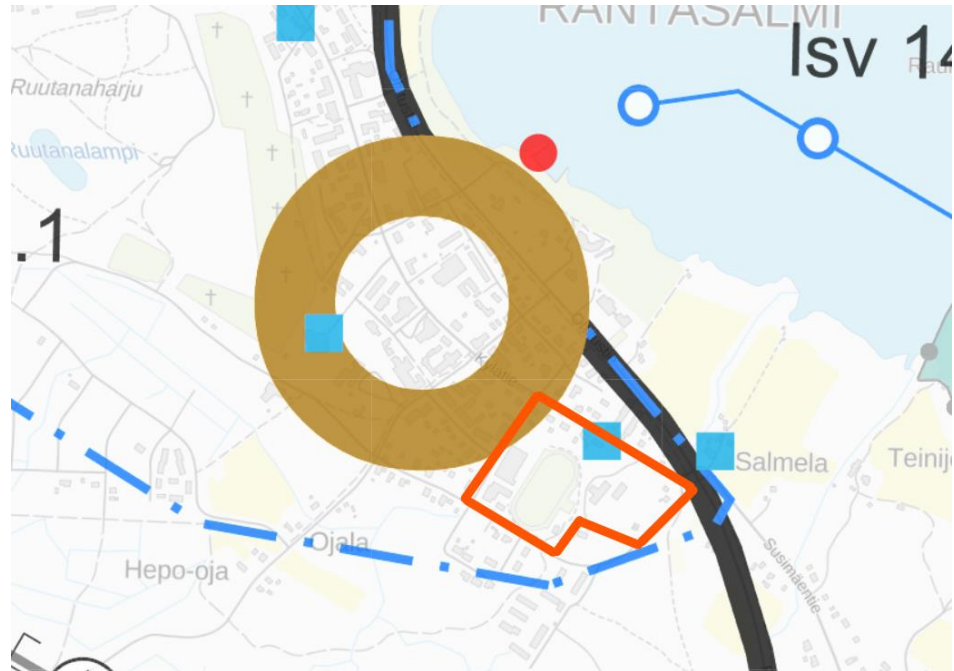
Etelä-Savon voimassa olevista maakuntakaavoista on tehty yhdistelmäjulkaisu Etelä-Savon maakuntakaavojen yhdistelmä 1.4.2017. Maakuntavaltuuston 26.11.2019 hyväksymässä toimintasuunnitelma 2019–2022 on vuoden 2020 loppupuolelle ohjelmoitu maakuntakaavoituksen käynnistäminen. Henkilövaihdosten ja koronavaikutusten vuoksi kaavoituksen käynnistäminen on siirtynyt ja maakuntakaavan laadintaa valmistellaan parhaillaan talvella 2022.

Maakuntakaavassa suunnittelualueelle kohdistuu tai siihen rajautuu seuraavat merkinnät:

- *Pohjavesialue, pv 14.271 "Ruutanharju", pohjavesiluokka I (sininen piste-katkoviiva)*

- *Seututie, st 14.150, "Palviainen – Rantasalmi – Parkumäki", tienumero 464 (musta paksu viiva)*
- *Paikalliskeskuksen alue, a 14.1, "Rantasalmi" (ruskea rengas)*

HUOM! Maakuntakaavan kartalla on sijainniltaan virheellisesti osoitettu kulttuuriympäristöllisesti merkittävä maakunnallisesti arvokas kohde, ma 14.648 "Entinen lääkärintalo, Kylätie 24" (sininen neliö) asemakaavan suunnittelualueen luoteiskulmaan.

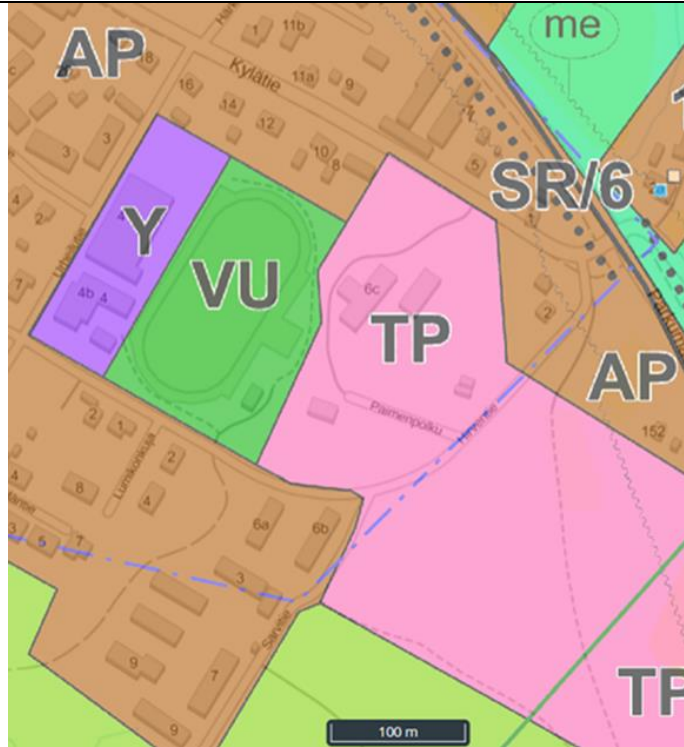


KUVA Ote maakuntakaavan yhdistelmästä (likimääräinen suunnittelualue rajattu oranssilla)

3.2.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Keskustan osayleiskaava ja Haukiveden – Haapaselän rantayleiskaavan muutos, joka on hyväksytty Rantasalmen kunnanvaltuustossa 24.9.2018 § 43 ja § 44. Lainvoimaisuuden kaava sai 7.11.2018. Yleiskaavassa suunnittelualueelle kohdistuvat seuraavat merkin-

AP	ASEMAKAAVALLA SUUNNITELTAVA PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE
TP	YRITYSTOIMINNAN ALUE Alueelle voidaan sijoittaa toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta sekä myymälä ja varastotiloja.
Y	JULKISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE
VU	URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE Alue on tarkoitettu yleiseen virkistys- ja urheilukäyttöön. Alueelle saa rakentaa käyttöä palvelevia rakennuksia, rakenteita ja laitteita.
pv	VEDENHANKINTAAN TÄRKEÄ POHJAVESIALUE Alueella rakentamista rajoittavat vesilain ja ympäristönsuojelulain mukaiset pohjaveden muuttamis- ja pilaamiskiellot.
me	MELUALUE Merkinällä osoitetaan alue, jolla vuoden 2040 maantien ennusteliikenteeseen perustuva 55 dBa melutaso ylittyy. Rakennusten ja pihojen riittävä melunsuojaus ratkaistaan asemakaavalla tai rakennusluvan yhteydessä.

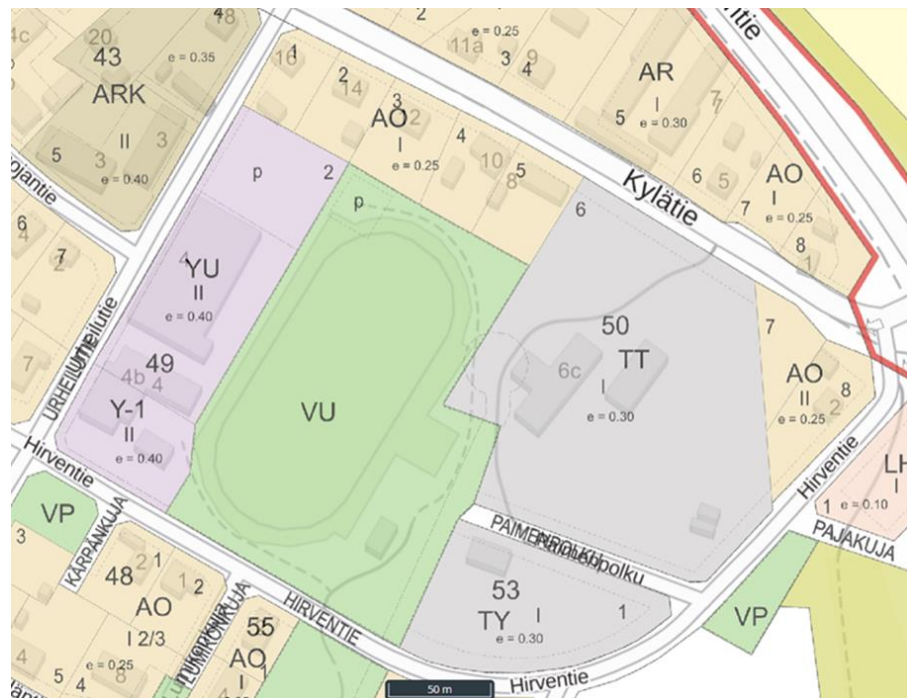


Ote yleiskaavasta ja merkinnöistä alueelta

3.2.3 Asemakaava

Korttelissa 49 ja siihen rajautuvalla VU-alueella on voimassa Asemakaavan muutos (kaava Nro 36), joka on hyväksytty Rantasalmen kunnanvaltuustossa 25.9.2000 § 27. Muulla alueella on voimassa Kirkonkylä, rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos – niminen asemakaava (kaava Nro 30.), joka on hyväksytty Rantasalmen kunnanvaltuustossa 28.1.1991 § 9. (Lääninhallitus vahvistanut 7.8.1991).

Suunnittelualue koostuu kortteleista 49 ja 50. Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu VU-alueita.



Asemakaavamerkinnot suunnittelualueella:

- TT** Teollisuusrakennusten korttelialue
- TY** Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue
- AO** Erillispientalojen korttelialue
- Y-1** Yleisten rakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa palo- ja pelastustoimea palvelevia tiloja
- YU** Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue
- VU** Urheilu- ja virkistyspalvelualue

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tarve ja tavoitteet

Asemakaavan muutostarve on lähtenyt liikkeelle kunnan aloitteesta.

Asemakaavan tavoitteena on sijoittaa entisen meijerin tontille paloasema. Nykyisen paloaseman alueelle on tavoitteena löytää joustava uusi erilaisia käytötarkoituksia mahdollistava kaavamerkintä. Lisäksi muun alueen osalta tehdään kaavaan pientä ajantasaistusta, mutta merkittäviä muutostarpeita ei muulla alueella ole.

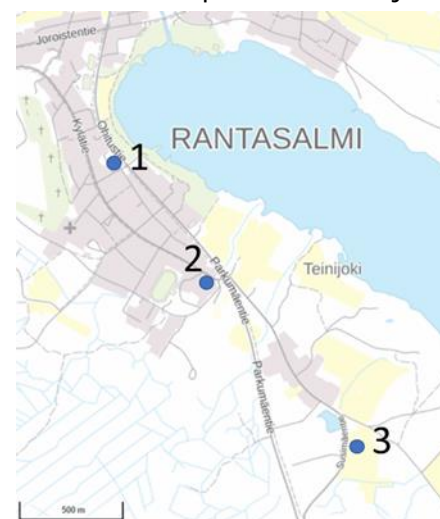
UUDEN PALOASEMAN RAKENUTTAMISHANKE

Rantasalmen paloaseman peruskorjauksen suunnittelu tehtiin vuonna 2020. Peruskorjaussuunnitelman lisäksi valtuusto päätti investointisuunnitelman 2021 yhteydessä varata määrärahaa paloaseman vaihtoehtoisten suunnitelmien teettämiseksi; sosiaalityöerillisten rakentaminen ja kaksi eri vaihtoehtoa uudisrakennuksesta. Samalla tarkastellaan myös sijoitusvaihtoehtoja uudelle paloasemalle. Tarve paloaseman kunnostamiselle tai uuden rakentamiselle tulee siitä, että vuoden 2022 alusta Rantasalmella aloittaa hybridiyksikkö, joka toimii 24/7 ja vaatii näin ollen jatkuvan lähtövalmiuden lyhyellä vasteajalla. Toiminta edellyttää tilat ensihoidon lepotiloiksi.

Paloaseman sijaintipaikan vaihtoehtoista järjestettiin syksyllä 2021 kuntalaiskysely, joka julkaistiin kunnan verkkosivuilla ja facebook-sivuilla. Lisäksi kysely oli vastattavissa myös kirjastolla. Kyselyyn tuli yhteensä 87 vastausta, joista reilut 40 % kannatti sijoituspaikaksi Kylätien tonttia. Uuden paloaseman sijoittumisen vaihtoehtoja olivat:

- 1) Seuralan alue, Kortteli 30 t.1
- 2) Kylätien ja Hirventien kulmaus, Kortteli 50 t.6
- 3) Susimäen teollisuusalueen rakentamaton peltoalue, Kortteli 210
- 4)

Pelastuslaitos on todennut, että heidän toimintansa näkökulmasta ensisijaiset vaihtoehdot uudelle paloasemalle ovat Ohitustien ja Kylätien tontit. Kuntalaiskyselyn, pelastuslaitoksen kommenttien, keskeisen sijainnin, voimassa olevan kaavamerkinnot, liittymärakentamisen selkeyden ja saavutettavuuden näkökulmista tarkasteltuna Kylätien tontti on kannatettavin vaihtoehto esillä olleista. Tontin perustamistöiden yhteydessä saadaan pohjavesialueelta poistettua myös mahdolliset maaperässä olevat rakennuksen jäänteet. Rantasalmen kunnan palvelulautakunta päätti kokouksessaan 23.11.2021 § 116 uuden paloaseman sijainniksi entisen meijerin alueen korttelissa 50, tontilla 6.



RANTASALMEN KUNNAN TAVOITTEET

- Tavoitteena on ensisijaisesti muuttaa asemakaavaa kortteilla 50, teollisuustontin 6 osalta. Tarkoituksena on erottaa alueella sijaitsevat yritykset niiden käyttötarkoituksen mukaisiksi tonteiksi. Samalla alueen liikennejärjestelyjä uudistetaan.
- Ei uusia katuja korttelin 50 sisälle. Uudet tontit rajataan niin, että niillä on mahdollista liittyä jo olemassa oleviin kaavakatuihin.
- Kaavakatu "Paimenpolku" osoitetaan kaavamuutoksessa kadun nykyisen maastoon toteutuneisuuden mukaisesti (kaartuu pohjoiseen).
- Järvi-Saimaan Palvelut Oy:n varikkona toimiva alue osoitetaan omana tonttina. Tarkoitus on jatkaa varikkotoimintaa toistaiseksi ja osoittaa tarvittava järjevä piha-alue kulkuineen. Lisäksi on huomioitava tontin kelpoisuus myös mahdollisen seuraavan käyttäjän näkökulmasta.
- Kunta on varautunut mahdollisiin lisämaan kiinteistökauppoihin nykyisellä tontilla 6 sijaitsevien yksityisomistuksessa olevien kiinteistöjen osalta.
- Huomioidaan nykyisen korttelin 50 tontin 6 naapurit (erityisesti tontit 5 ja 8) suunnitteleamalla uusi rakentaminen ja uusi maankäyttö maastollisesti, toiminnallisesti ja maisemallisesti yhteensopiviksi.
- Kiinteistön 681-421-3-192 osalta kunnan näkemyksenä on, että voidaan osoittaa tontti aluevarauksella AL, Asuin- ja liikerakennusten korttelialue riittävällä rakennusoikeudella.
- Kiinteistöjen 681-421-3-18, 681-421-3-14, 681-421-3-75, 681-421-3-74 ja 681-421-3-73 osalta kaavamuutos on pääosin tekninen, jotta tässä samassa asemakaavamuutoksessa ajantasaistetaan asemakaavaa koko korttelin 50 osalta.

Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Rantasalmen kunnanhallitus päätti asemakaavatyön käynnistämisestä 28.3.2022 § 87.

Kaavasuunnittelusta vastasi valmisteluvaiheessa Järvi-Saimaan palvelut ja kaavaehdotuksen valmisteli Karttaako.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Rantasalmen kunta
Lähialueen asukkaat ja maanomistajat
Viranomaiset

4.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma liitteineen oli nähtävillä 13.4.-13.5.2022, ja siihen saatiin neljä (4) lausuntoa ja ei yhtään (0) osallisten mielipidettä.

Kaavaehdotuksesta on mahdollista antaa mielipiteitä. Ne huomioidaan mahdollisuuksien mukaan suunnittelun edetessä. Kaavaehdotuksesta voi jättää muistutuksen.

Kaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Valtuuston hyväksymispäätöksestä voi valittaa Itä-Suomen Hallinto-oikeuteen (Kuntalaki 135 §).

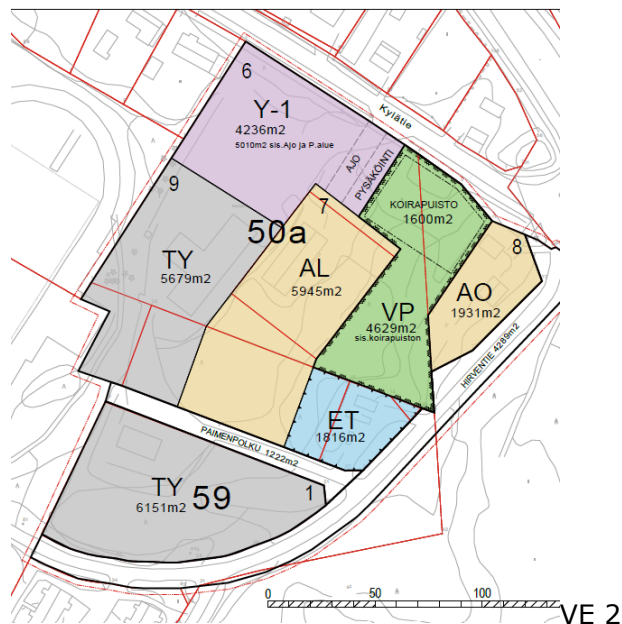
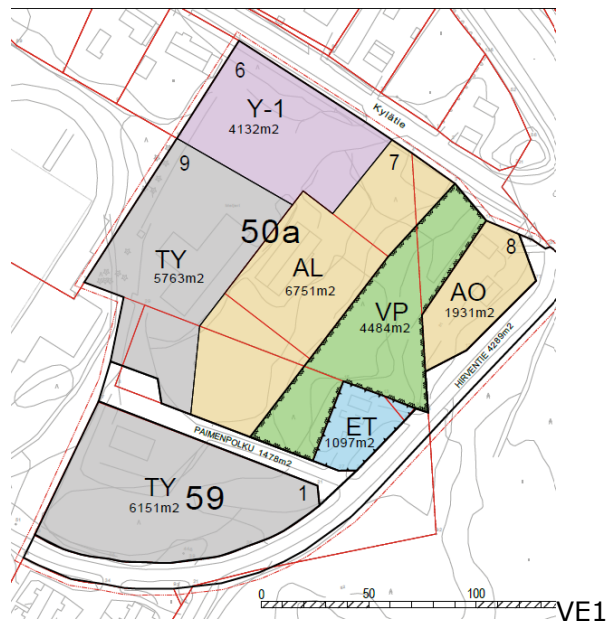
4.2.3 Viranomaisyhteistyö

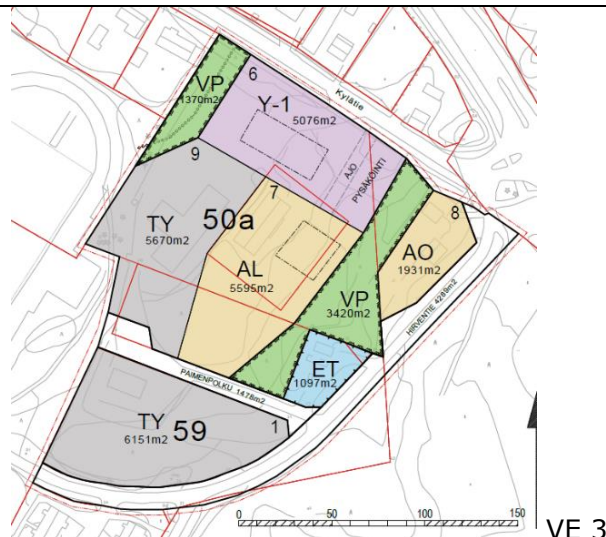
Luonnos- ja ehdotusvaiheen kuulemisen aikana pyydetään kirjalliset tarpeelliset viranomaislausunnot (kts. osalliset osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta).

4.2.4 Vaihtoehtotarkastelu

Kaavatyön pohjaksi on tutkittu erilaisia vaihtoehtoisia malleja, ns. kaavarunkoja, joissa tutkitaan kaavan yleisen rakenteen toimivuutta kokonaisuuden kannalta.

Kaavan valmisteluvaiheessa (OAS) mukana oli suppeampi alue, kuin mitä kaavaehdotuksessa on esitetty. Laajennus tapahtui osittain myös ELY-keskuksen antaman palautteen perusteella.





Vaihtoehdoista päädyttiin jalostamaan VE 1, jonka pohjalta kaavaehdotusta lähdettiin laatimaan. Kaava-alue laajeni kattamaan korttelit 49 ja 50.

4.2.5 Yleiskaavallinen tarkastelu ja yleiskaavasta poikkeaminen

Maankäytön suunnittelujärjestelmän mukaan asemakaavan laatimisessa noudatetaan yleiskaavaa. Mikäli yleiskaavasta poiketaan, tulee poikkeamiselle esittää perusteltu syy.

Alueen yleiskaavaa sekä asemakaavaehdotusta vertailtaessa on havaittavissa, että nykyisen toiminnassa olevan paloaseman kiinteistöllä yleiskaava poikkeaa asemakaavaratkaisusta. Yleiskaavassa alue on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi. Asemakaavassa alueelle on osoitettu kuitenkin merkintä KTY, toimitilarakennusten korttelialue.

Nykyisen paloaseman kiinteistölle ei ole vielä löydetty selkeää uutta käyttötarkoitusta. Kunnalla ei uuden paloaseman sijoittumisen jälkeen ole todennäköisesti tarvetta kiinteistölle omaa käyttöä ajatellen. Julkisten palvelujen osoittamiseen ei ole alueelle siten enää perusteita. Haluttiin, että kaavamerkintä mahdollistaa myös tilanteen, että yksityinen toimija haluaa ottaa kiinteistön käyttöön.

Paloaseman tilannetta osattu ennakoida yleiskaavaa laadittaessa ja siten voidaan todeta, että paloaseman kiinteistön alueella yleiskaava on vanhentunut, eikä siten tarkoituksenmukainen jatkokäyttöä ajatellen.

Merkintä KTY mahdollistaa monipuolista toimitilakäyttöä alueelle, mutta ei pakota toimijan olevan julkisten palvelujen tuottaja. Merkintä soveltuu ympäristöön ottaen huomioon ympäröivä maankäyttö. Merkintä ei mahdollista sellaista toimintaa, joka aiheuttaisi ympäristö- tai muuta häiriötä, eikä siten merkittävästi muuta alkuperäisen käyttötarkoituksen luonnetta.

4.2.6 Palaute kaavan valmisteluvaiheesta

Kaavoittaja on koonnut palautteen ja valmistellut vastineita sekä käynyt niistä keskustelua kunnan kaavoituspalaverissa 19.5.2022.

Etelä-Savon Pelastuslaitos, 13.4.2022, lausunto 2686

Etelä-Savon Pelastuslaitos toteaa lausunnossaan, ettei sillä ole huomautettavaa asemakaavamuutokseen.

Etelä-Savon ELY-keskus, 4.5.2022, ESAELY/449/2022

ESAELY toteaa lausunnossaan, että asemakaavamuutosaluetta tulisi laajentaa koko kortteliin 49, jossa nykyinen paloasema sijaitsee. ELY-keskuksen mukaan näin menetellessä olisi kaavatyössä mahdollista ratkaista nykyisen paloaseman rakennuksen ja tontin tuleva käyttö myös muuna kuin Y-1, Yleisten rakennusten korttelialueena, jolla saa sijoittaa palo- ja pelastustoimea palvelevia tiloja.

Lisäksi ELY-keskus toteaa, että asemakaavan poikkeaminen yleiskaavasta on perusteltavissa yleiskaavatasoisesti (MRL 38§, 42§ ja 54§), koska paloasemalle osoitetaan korvaava tontti korttelissa 53.

VASTINE: Luonnosvaiheessa kaavamuutosalue laajennetaan koskemaan myös koko korttelia 49. Lisäksi asemakaavaluonnokseen lisätään yleiskaavatasoiset perustelut asemakaavamuutoksen poikkeamisesta yleiskaavasta.

Suur-Savon Sähkö Oy, 6.5.2022

Lausunnossaan Suur-Savon Sähkö Oy toteaa, että yhtiön kaukolämpöverkko sijaitsee kaava-alueella sekä kaava-alueen välittömässä läheisyydessä, ja yhtiö pyytää ottamaan kaukolämpöverkon johdot huomioon kaavoituksessa. Yhtiö myös toteaa, että mikäli kaavamuutos aiheuttaa muutoksia olemassa olevaan kaukolämpöverkkoon, niin kustannuksista vastaa työn tilaaja.

Suur-Savon Sähkö Oy ilmoittaa lausuntonsa liitteenä kaukolämpöjohtojen viitteellisen sijainnin.

VASTINE: Luonnosvaiheessa kaukolämpöverkon johtojen sijainti huomioidaan sekä merkitään kaavakarttaan johdon merkinnällä.

Pohjois-Savon ELY-keskus, Liikenne ja infrastrektuuri-vastuualue 11.5.2022, POSELY/1100/2022

POSELY toteaa lausunnossaan, ettei sillä ole huomautettavaa asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan (OAS).

POSELY kuitenkin kiinnittää huomiota siihen, ettei Kylätiehen liittyvää kiinteistötoimitusta ole suoritettu Kylätien kaavakaduksi muuttamisen ja kunnanhallituksen tekemän kadunpitopäätöksen 29.10.2018 jälkeen. POSELY kehottaakin kuntaa hakemaan tarvittavat kiinteistötoimitukset Maanmittauslaitokselta, jotta Kylätien ja Sistolantien osalta saadaan kiinteistötiedot ajan tasalle.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutoksella muodostuvat korttelialueet 49 ja 50.

Kortteliin 49 muodostuvat tontit nro 1-13. Tontteja koskevat merkinnät KTY (1), YU (2), AO (3-7), ET-1 (8), TY (9), AL (10-12) ja ET (13).

Kortteliin 50 muodostuu merkinnällä AO tontti nro 1.

Lisäksi muodostuu puisto (VP) ja urheilualueita (VU-1).

5.1.1 Mitoitus ja aluevaraukset

Kaava-aluetta kuvaavat keskeiset mitoitus tiedot aluevarauksineen on esitetty liitteenä olevassa tilastolomakkeessa.

5.2 Asemakaava perusteluineen osa-alueittain

5.2.1 Kortteli 49

Kortteliin tontille 1 osoitetaan 1 kpl toimitilarakennusten (KTY) korttelialuetta. Kiinteistöllä sijaitsee nykyisin toiminnassa oleva paloasema. Uusi paloasema tulee sijoittumaan vanhan meijerin tontille Kylätien varteen, joten nykyisen paloaseman käyttötarkoitus tulee muuttumaan. KTY-alue on rajattu siten, että on huomioitu samassa rakennuksessa olevat urheilupalvelujen tilat, jotka jäävät YU-1 korttelialueen puolelle.

KTY -alueen koko on 2895 m² ja sen tehokkuudeksi on osoitettu $e=0,30$

Kortteliin tontille 2 osoitetaan urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta merkinnällä YU-1. Alueelle sijoittuvat jäähalli sekä urheilukenttä ja niiden viereiset ja sisäiset rakenteet.

YU-1 alueen koko on 8537 m² ja sen tehokkuudeksi on osoitettu $e=0,40$.

Korttelin tontit nro 3-7 osoitetaan erillispientalojen korttelialueena. Alueelle on jo rakentunut omakotitaloja talousrakennuksineen, joten kaava on tältä osin lähinnä toteava ja korttelialueen rajoja tarkentava.

AO-alueen koko on 8643 m², kerroslukuna osoitetaan I ja tehokkuutena $e=0,25$.

Korttelissa tontille nro 8 on osoitettu Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten aluetta (ET-1). Alueelle saa sijoittaa paloaseman. Alueelle on tehty pilaantuneen maan selvitys. Sen perusteella alueelle osoitetaan osa-aluemerkintä saa-1, puhdistettava/kunnostettava maa-alue.

ET-1 alueen koko on 5172 m², kerroslukuna osoitetaan I ja tehokkuutena $e=0,30$.

Korttelissa tontille nro 9 on osoitettu ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta merkinnällä TY. Alueella sijaitsee ns. varikkorakennus.

TY-alueen koko on 4466 m², kerroslukuna I ja sen tehokkuusluku on $e=0,40$.

Korttelissa tonteille 10-12 osoitetaan asuin- ja liikerakennusten korttelialuetta merkinnällä AL.

Korttelissa tontille 13 osoitetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta merkinnällä ET.

ET- alueen koko on 1721 m² ja sen tehokkuusluku on $e=0,20$.

5.2.2 Kortteli 50

Kortteliin tontille 1 osoitetaan jo rakennettu omakotitontti merkinnällä AO.

Tontin koilliskulmalle ulottu yleiskaavan perusteella tieliikenteen melualue, joka on asemakaavassa huomioitu melualuemerkinnällä. Kaavamerkinnässä määrätään, että melualueelle ei tule sijoittaa asuinrakennuksia.

Tontin enimmäiskerrosluku on II ja rakentamistehokkuus on 0,20.

5.2.3 Kadut ja infra

Alueelle ei ole suunniteltu uusia katu- tai tieyhteyksiä, vaan voidaan käyttää olemassa olevia yhteyksiä. ET-1 alueen läpi on esitetty ajoyhteys AL-tontille. Katuyhteyksiä ei osoiteta.

Kaikki rakentamiseen tarkoitetut tontit tullaan liittämään kunnallistekniikkaan. Uutta kunnallisteknistä verkostoa ei ole tarpeen alueelle rakentaa lukuun ottamatta mahdollisia tonttien sisäisiä johtoja ja laitteita.

5.2.4 Virkistysalueet

Alueelle on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta merkinnällä VU-1. Alueelle sijoittuu urheilukenttä ja oheisrakennukset ja rakenteet. Alueen koko on 2,31 ha.


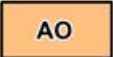

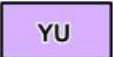












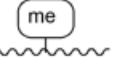
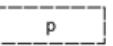

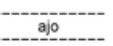

Puistoalueena on osoitettu korttelien 49 ja 50 välinen alue. Sen koko on 2750 m².



5.2.5 Kaavamerkinnät ja määräykset

Kaavamääräykset perustuvat soveltuvin osin ympäristöministeriön ohjeistamiin asemakaavamerkintöihin.

Määräyksiä osoitetaan seuraavasti:

	Toimitilarakennusten korttelialue Alueelle saa sijoittaa toimisto- tai sen tyyppiseen toimintaan rinnastettavia rakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja.
	Erillispientalojen korttelialue
	Asuin- ja liikenrakennusten korttelialue
	Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue
	Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue Alueelle saa sijoittaa paloaseman.
	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue Alueelle saa sijoittaa toimintaan liittyviä rakennuksia ja rakennelmia
	Puistoalue
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
57	Korttelin numero.
1	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
e=0.20	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Pohjavesialue
	Melualue Merkinnällä osoitetaan alue, jolla vuoden 2040 maantien ennusteliikenteeseen perustuva 55 dBA melutaso ylittyy. Melualueelle ei tule sijoittaa asuinrakennuksia.
	Ohjeellinen pysäköintialue
	Istutettava alueen osa
	Ohjeellinen ajoyhteys
	Puhdistettava/ kunnostettava maa-alue Alueen maaperässä on merkkejä haitallisista aineista. Maaperä tulee tutkia ja kunnostaa siten, että maaperän puhdistustaso vastaa korttelialueen käyttötarkoitusta.

Yleiset määräykset:

Alueella on sopivina ryhminä noudatettava rakennuksen koon, mittasuhteiden, materiaalin ja värityksen suhteen yhtenäistä rakentamistapaa. Kirkkaat värit on kielletty julkisivuissa.

Korttelialueiden rakentamattomat osat on pidettävä huolitellussa kunnossa.

Alueen tontit tulee liittää kunnalliseen vesihuoltoverkostoon.

Hulevesien käsittelyssä ja kunnallistekniikan suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota vesiensuojelulliseen näkökulmaan (pohjaveden laatu).

Pohjavesialueelle ei saa sijoittaa pohjaveden laatua tai määrää vaarantavaa toimintaa. Toimintaan ei saa liittyä maaperän pilaantumiseen liittyvää riskiä.

5.3 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä (Maankäyttö- ja rakennuslaki 9 § ja Maankäyttö- ja rakennusasetus 1 §). Vaikutuksia arvioidaan koko kaavaprosessin aikana sen eri vaiheissa.

Vaikutusten arviointi on osa suunnitteluprosessia, ja vaikutuskysymyksiä on pohdittu kaavoitusprosessin kuluessa järjestetyissä erilaisissa kokouksissa ja neuvotteluissa.

Arvioinnit perustuvat olemassa oleviin selvityksiin ja muuhun lähtötietomateriaaliin. Suunnittelualueeseen on tutustuttu maastossa. Kaavoituksen alkaessa tunnistettiin alustavasti kaavaan liittyvät vaikutukset ja mietittiin niiden merkittävyyttä. Kaavalla voi olla lähtökohtaisesti vaikutuksia liikenteeseen, maisemaan, virkistykseen, turvallisuuteen, työpaikkoihin ja pohjaveden laatuun.

5.3.1 Vaikutukset liikenteeseen

Alue sijoittuu taajamassa keskeiselle paikalle. Alueella on olemassa olevat katu-yhteydet, niitä ei ole ollut tarpeen muuttaa tai osoittaa uusia katuyhteyksiä. Paloaseman sijoittuminen hyvien liikenteellisten yhteyksien ääreen on sijoittumisen edellytys. Liikenneturvallisuuden kannalta erityisesti uuden paloaseman kannalta tulee erityistä huomiota korttelialueen sisäisiin liikennejärjestelyihin. Lisäksi on huomioitava kasvillisuuden sijoittaminen siten ettei näkymiä estetä.

5.3.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteen eheyteen

Maakuntakaavassa alue kuuluu taajamatoimintojen alueeseen.

Asemakaava laaditaan olemassa olevan rakenteen yhteyteen ja koskee suurelta osin olemassa olevaa rakennuskantaa ja rakenteita, joita kaavaratkaisulla ainoastaan tarkennetaan mm. rajausten osalta. Paloaseman osalta voidaan todeta sen soveltuvan hyvin olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Sen saavutettavuus on hiukan parempi, jos arvioidaan sijoittumista nykytilanteeseen. Sen sijainti on keskeinen taajamarakenteessa ja liikenteellisesti arviotuna.

5.3.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Asemakaavalla on käytännössä vain vähäistä vaikutusta ympäröivään rakennettuun ympäristöön ja maisemaan.

Uutta taajamalle ja alueelle tyypillistä rakentamista on mahdollista sijoittaa AL-alueelle, joka sijoittuu olemassa olevan rakennetun ympäristön yhteyteen. Rakentaminen tulee sovittaa ympäristön rakennuskantaan sopivaksi. Määräyksellä pyritään sovittamaan tuleva rakentaminen ympäristöönsä mahdollisimman hyvin soveltuvaksi. Lisäksi uutta rakentamista voidaan sijoittaa uuden paloaseman kortteliin uuden paloaseman muodossa.

Alueen kortteleiden rakentamattomat osat tulee pitää huolitellussa kunnossa. Määräys on tärkeä, koska alue sijoittuu taajaman yhden sisääntulotien tuntumaan.

5.3.4 Vaikutukset maisemaan

Kaavalla on hyvin vähäisiä maisemallisia vaikutuksia. Uutta taajamalle ja alueelle tyypillistä rakentamista on mahdollista sijoittaa AL-alueelle, sekä uuden paloaseman alueelle. Molemmat alueen sijoittuvat olemassa olevan rakennetun ympäristön yhteyteen. Rakentaminen tulee sovittaa ympäristön rakennuskantaan sopivaksi.

5.3.5 Sosiaaliset vaikutukset ja vaikutukset alueen asukkaille

Asemakaavamuutoksella on ainoastaan vähäisiä sosiaalisia vaikutuksia. Urheilualueen osalta kaavalla ei ole suuria muutoksia ja se on mukana kaavamuutoksessa lähinnä teknisistä syistä. Suunnittelualueelle osoitetaan virkistysaluetta (VL), joka lisää viihtyvyyttä.

Paloasema sijoittuu olemassa olevan asutuksen välittömään läheisyyteen, joka osaltaan lisää asukkaisen turvallisuutta, mutta saattaa aiheuttaa ohimenevää häiriötä hälytysajoneuvojen lähtiessä tehtävälle. Toisaalta paloaseman nykyinenkin sijainti on asutuksen läheisyydessä, eli tilanne ei sinänsä muutu.

5.3.6 Taloudelliset vaikutukset

Kaavan toteutuminen mahdollistaa paloaseman uuden sijoittamisen. Vanhalle paloasemalle on mahdollista sijoittaa uusia toimitiloja esim. yrityselämän tarpeisiin.

5.3.7 Vaikutukset vesistöihin ja pohjaveteen

Alueen kaikki kiinteistöt tulee määräysten mukaan liittää keskitettyyn kunnallistekniikkaan, joka selkeästi vähentää vesistöille ja pohjaveteen aiheutuvaa pilaantumisriskiä. Kaavamääräyksiin on kirjattu, ettei alueelle saa sijoittaa sellaista toimintaa, joka aiheuttaa riskiä pohjavesiin. Suurin osa Ruutanaharjun pohjavesialueesta sijoittuu Rantasalmen taajama-alueelle. Pohjavesialueelle sijoittuu runsaasti erilaisia taajamalle tyypillisiä alueita, eikä nyt kaavalla osoiteta sellaisia toimintoja, jotka olisivat erityisen haitallisia pohjavesien tai vesistön tilaa ajatellen. Näin ollen voidaan arvioida, ettei kaavaratkaisulla vaaranneta pohjaveden laatua tai määrää.

5.3.8 Epävarmuustekijät

Alueen pilaantunut maa-alue on todennäköisesti lähinnä rakennusjätteiden tuottamaa ylimääräistä aineista, joka saattaa sisältää haitallisia aineita, kuten asbestipitoista materiaalia. Rakennusjätteiden poistamiseen maaperästä liittyy pieni riski siitä, ettei ennakkoselvityksissä olisi löydetty kaikkia haitallisia materiaaleja ja puhdistustoimet laajenisivat ja pitkittyisivät. Tämä ei kuitenkaan ole kovin todennäköistä. Puhdistustyön aikana maaperästä otetaan ns. kontrollinäytteitä ja sen perusteella määräytyy lopulliset puhdistustoimet ja laajuudet. Riski siihen, että maaperään jäisi haitallisia aineita, on niin ikään hyvin pieni.

5.3.9 Haitallisten vaikutusten lieventäminen

Kaavan haitallisia vaikutuksia on pyritty lieventämään kaavamääräyksillä. Esimerkiksi melu- ja pohjavesialueiden osalta on annettu määräyksiä.

Puhdistettavan maa-alueen osalta PIMA-selvityksen jälkeen tehdään ELY-keskukseen PIMA-ilmoitus, jonka perusteella ELY-keskus antaa PIMA-päätöksen, jossa määritellä viime kädessä maaperän tarvittava puhdistustaso ja laajuus.

Liikenteen melualueen aiheuttama meluhaitta on huomioitu asettamalla kaavamääräys melualueesta, jonka vaikutusalueelle ei tule osoittaa asuinrakennuksia. Melumääräys koskee vain korttelia 50 ja sijoittuu istutettavan alueen osan kohdille. Istutuksilla on mahdollista luoda kevyesti melua vaimentavaa seinämää.

5.3.10 Asemakaavamuutoksen suhde muihin kaavoihin ja valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Asemakaavamuutos ei ole ristiriidassa voimassa olevan maakuntakaavan kanssa. Myös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden vaatimukset täyttyvät tällä asemakaavalla. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, terveellinen ja turvallinen elinympäristö koskettavat nimenomaan eniten tätä kaava-aluetta.

6 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS

6.1 Toteuttamisen aikataulu

Kaavan toteutuminen voi alkaa kaavan saatua lainvoiman, edellyttäen että muut luvat ja suunnitelmat ovat valmiina.

6.2 Toteuttamista edeltävät luvat

Alueiden toteuttaminen edellyttää normaalia rakentamisen lupaprosessia.

6.3 Toteuttamisen seuranta

Rantasalmen kunta valvoo viranomaisen roolissa alueen jatkosuunnittelua ja rakentamista.



Hanna Nirkko
kaavoitusins. YKS 591



Jarmo Mäkelä
DI, YKS 125