

Mikkelin seudun ympäristölautakunnan lausunto asemakaavan muutos- ja laajennusehdotuksesta (Pursialankatu 38)

Mikkelin kaupunginhallitus pyytää lausuntoa Pursialankatu 38:aa koskevasta asemakaavan muutos- ja laajennusehdotuksesta. Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen alustavasti 27.5.2024 (§ 159). Alueella on aiemmin toiminut Hotelli Varsavuori, jonka rakennukset on nyt purettu. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueen käyttö kerrostalorakentamiseen. Kaavaehdotus mahdollistaa neljän enintään kuusikerroksisen asuinkerrostalon rakentamisen entisen Hotelli Varsavuoren alueelle. Kaavaehdotus sisältää myös puisto- ja suojaviheralueet ja autopaikkojen korttelialueen. Kaavamuutosalue sijoittuu Pursialan teollisuusalueen välittömään läheisyyteen.

Mikkelin seudun ympäristöpalvelut on antanut aiemmin kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta viranhaltijalausunnon (3.2.2022). Viranhaltijalausunnossa Ympäristöpalvelut kiinnitti huomiota pohjavesialueen ja Vesilaitoksen vedenottamon läheisyyteen ja niiden aiheuttamiin rajoituksiin kaavamuutosalueella (ei polttonesteiden jakelupaikkaa), hulevesien johtamiseen (hulevedet johdettava pohjavesialueelta pois päin), ns. Seveso-laitosten ja muiden teollisuuslaitosten läheisyyteen, alueen luonnonolosuhteisiin ja niiden tarkempaan selvittämiseen ja mm. rantakallioiden säilyttämiseen. Lausunnossaan Ympäristöpalvelut muistutti, että Pursialan teollisuusalueella sijaitsee ympäristöluvan varaisia teollisuuslaitoksia, joiden toimintaa valvotaan säännöllisesti. Toiminnan luonne on sellaista, että lupaehtojen puitteissakin toimittaessa toiminta ei ole täysin päästötöntä mutta kuitenkin tavanomaista teollisuusalueella tapahtuvaa toimintaa. Alueen suunnittelussa tulisi kaavamuutosalueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevat teollisuuslaitokset huomioida siten, että jo toiminnassa olevien teollisuuslaitosten toimintaedellytyksiä ei heikennetä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheen jälkeen kaavamuutosta varten on tehty luontoselvitys, maaperän haitta-ainetutkimus (josta lisäksi pyydetty Etelä-Savon ely-keskuksen lausunto), liikenne- ja meluselvitys, hiukkasmittaukset, selvitys Pursialan pohjavesialueen ja Särkilammen välisestä hydrogeologisesta yhteydestä ja hajutarkkailu. Kaikki selvitykset on tehty vuonna 2022.

Kaavoitusviranomaisten pitää kaavan laadinnan yhteydessä huomioida onnettomuusvaaralliset kohteet. Kaavamuutosalueelle ulottuu kahden suuronnettomuusvaarallisen kohteen, ns. Seveso-laitoksen, konsultointiväyhykkeet, joiden alueella tapahtuvista kaavamuutoksista tai merkittävämmästä rakentamisesta on pyydetty lausunto Tukesilta ja pelastusviranomaiselta. Kaavamuutosalue sijaitsee Mölnlycke Health Care Oy:n ja Suur-Savon leipomon konsultointiväyhykkeellä. Mölnlycke Health Care Oy:n (toimintaperiaateasiakirjalaitos) konsultointiväyhyke on 1 km ja Suur-Savon Leipomon (nestekaasulaitos) 300 metriä. Mölnlycke Health Care Oy:n tuotantorakennuksesta kaavamuutosalueen reunaan on n. 350 metriä ja Suur-Savon Leipomosta n. 200 metriä. Kaavamuutosaluetta lähimmät teollisuuslaitokset ovat Betset Oy (100 m) ja SWM Wood Oy (n. 200 m).

Mikkelin kaupunkisuunnittelu on pyytänyt kaavamuutosehdotuksesta Tukesin ja pelastusviranomaisen lausunnon. Tukes on lausunnossaan määritellyt Mölnlycke Health Care Oy:lle halkaisijaltaan 350 metrin suuruisen vaaravyöhykkeen, joka on merkitty kaavaehdotukseen. Asuinkerrostalot sijoittuvat kyseisen vaaravyöhykkeen ulkopuolelle. Kaavaselistuksesta ei käy ilmi, onko Tukes ottanut kantaa kaavamuutosalueen läheisyydessä sijaitseviin nestekaasulaitoksiin. Pelastusviranomaisen on omassa lausunnossaan nostanut esille ihmisten omatoimisen

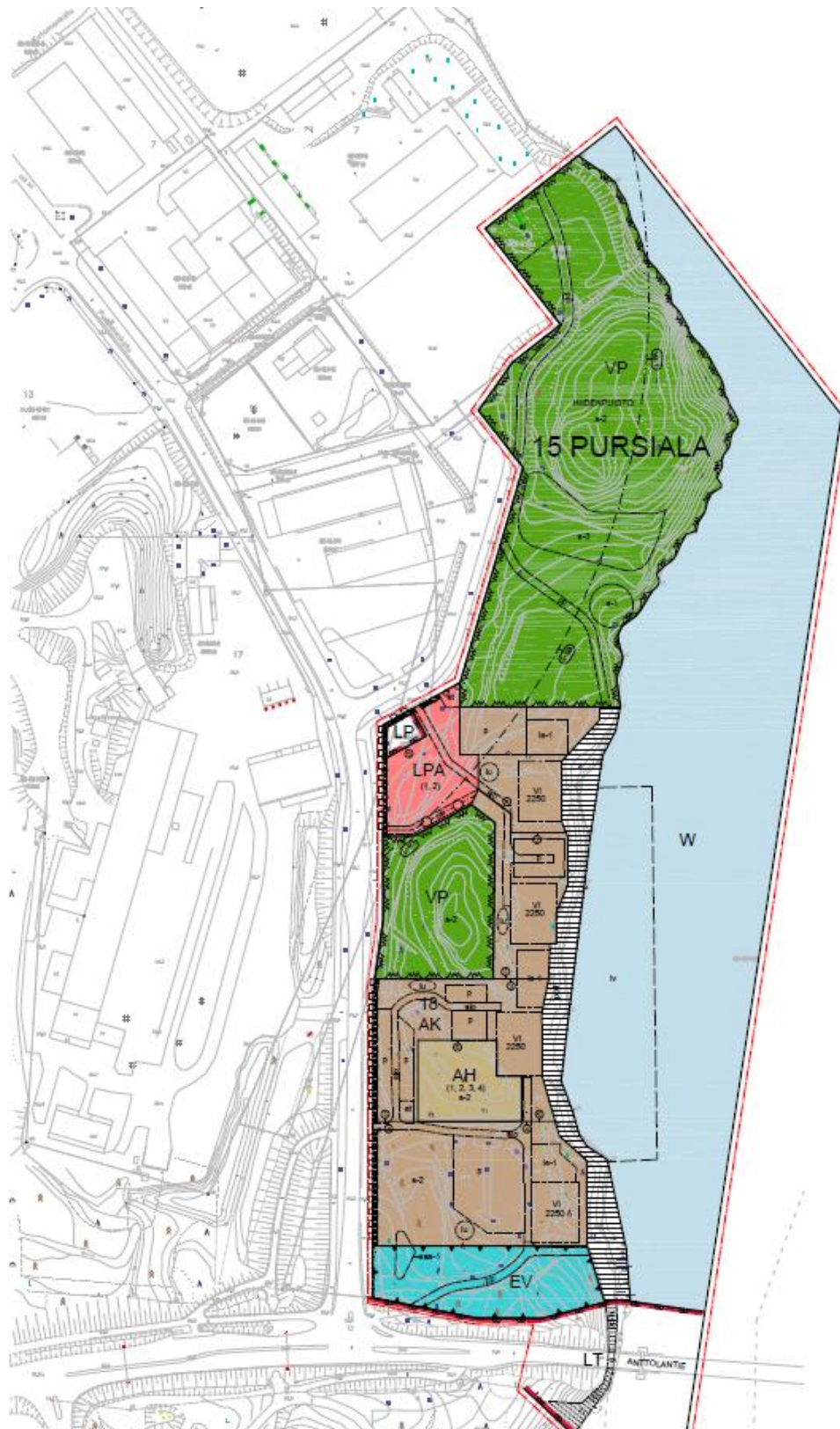
poistumisen mahdollisuudet rakennuksista mahdollisissa onnettomuustilanteissa, kemikaalikuljetusten huomioimisen liikennejärjestelyissä ja sammutusvesihuollon kunnallistekniikan suunnittelussa.

Ympäristölautakunnan lausunto:

Mikkelin seudun ympäristölautakunta pitää Pursialankatu 38 kaavamuutosaluetta varten teetettyjä taustaselvityksiä sekä ennakolta pyydettyjä lausuntoja (Tukes, pelastusviranomaisen, Etelä-Savon elykeskus) riittävinä. Tehtyjen haju- melu- ja hiukkasselvitysten mukaan nämä päästöt eivät ole ehdottomia esteitä kaavamuutoksen mukaisen asuinrakentamisen toteuttamiselle. On hyvä kuitenkin tiedostaa, että kaavamuutosalueen sijainti teollisuusalueen tuntumassa tuo asutukselle viihtyvyshaittoja eikä lähtökohtaisesti ole kannatettavaa yhdyskuntarakenteen suunnittelua. Kaavaselostuksessa todetaan, että ”Hajun aiheuttama mahdollinen viihtyvyshaitta alueelle tulee ottaa huomioon rakennettaessa ja rakennusten ilmanvaihtoa suunniteltaessa...Hajun yhtenä komponenttina on tarkkailussa mainittu furfuraali, joka on terveydelle haitallinen yhdiste. Hajun perusteella furfuraalin määrää alueella ei voida arvioida, mutta on tärkeää huomioida rakentamisen ja ilmanvaihdon suunnittelussa furfuraalin tunnetut terveydelle haitalliset ominaisuudet”. Tämä tulee huomioida myös kaavamääräyksissä.

Selvitysalueelta on todettu liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka rakentamiseen käytettäväksi suunnitellun alueen pohjoispuolelta. Saimaan rantaa myötäilevä kevyenliikenteen rantaraitti on linjattu kulkemaan liito-oravan elinpiirin poikki lisääntymis- ja levähdyspaikan eteläpuolelta. On hyvä, että liito-oravan lisääntymis- ja levähdysalueen pohjois- ja eteläpuolelle on merkitty kaavaehdotukseen puistoalue (VP), jota on täsmennetty merkinnällä s-2 (suojeltava alueen osa, alueen puusto ja maaston muodot tulee säilyttää). Alueen puusto on kuusivaltaista tuoretta kangasta, jossa on myös lehtokasvillisuutta (sanikkaisia, mustakokkonamarjaa, lehtokuusamaa ja taikinamarjaa) ja lahoppuustoa. Metsäalue on luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas alue ja tulee säilyttää kokonaisuudessaan luonnontilaisena. Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikan eteläpuolella kevyenliikenteen väylä on linjattu kulkemaan puistoalueen ja liito-oravan elinpiirin läpi. On hyvä, että kevyenliikenteen väylä on kyseisessä kohdassa linjattu kulkemaan muualla kuin rannassa mutta kevyenliikenteen väylää tulee siirtää nykyisestä linjauksesta etelämmäksi ja kauemmas liito-oravan lisääntymis- ja levähdysalueesta siten, että liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikan ja puistoalueen varttuneelle puustolle ja lehtomaiselle kasvillisuudelle ei aiheuteta häiriötä eikä haitallista ns. reunavaikutusta (kuivumista ja valaistusolojen muutoksia).

Liito-oravan lisääntymispaikan kulkuyhteydet etelän suuntaan tulee turvata myös kaavamääräyksin. Koska kyseessä on olemassa oleva liito-oravan reviiiri, kulkuyhteydeksi ei riitä rakentamisen jälkeen istutettava puusto, vaan riittävän kookkaiden puiden tulee muodostaa kulkuyhteys myös alueen rakentamisen aikana. Alueella on myös puistoalueen ulkopuolella useita kookkaita mäntyjä, jotka tulisi pyrkiä säästämään asuinalueen viihtyisyyttä lisäävinä elementteinä ja merkitä kaavaan. Samoin alueen rantakalliot tulee säilyttää. Kaavakartasta ei käy ilmi rantakallioiden säilyminen kaavakarttaan rantaan merkityn kevyenliikenteen väylän kohdalla.



Kuva 1. Kaavaehdotus (Pursialankatu 38).



Kuva 2. Liito-oravan elinpiiri, lisääntymis- ja levähdyspaikka (punainen raja) ja lajille soveltuvat alueet (vihreä rasteri).



Kuva 3. Puistoalueella olevaa lahoppuustoa ja lehtokasvillisuutta (mustakonnamarja).



Kuva 4. Kaavamuutosalueen rantakalliota.



Kuva 5. Puistoalueella kulkeva polku ja sanikkaiskasvillisuutta.

