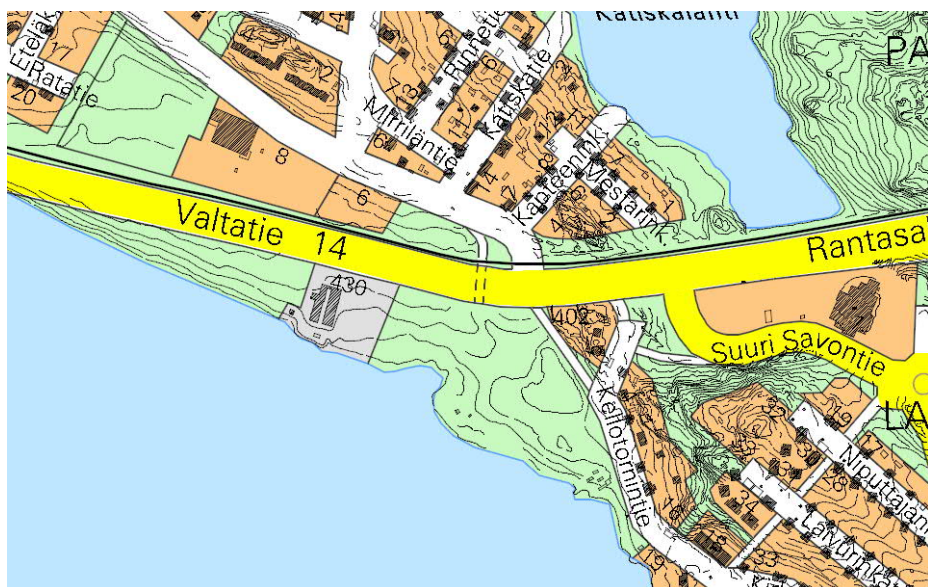




SAVONLINNAN KAUPUNKI, ASEMAKAAVAN SELOSTUS

KELLARPELLON PELLOT, 14-15. KAUPUNGINOSA

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

ASEMAKAAVA/ASEMAKAAVAN MUUTOS/TONTTIJAKO:

ALLEKIRJOITU S PVM.	VIREILLETULO PVM. 4.3.2019 KH § 92	TEKNINEN LTK. PVM. 14.4.2020 § 83	NÄHTÄVÄNÄ OLO kaavaluonnos 19.5.-18.6.2020
KAUPUNGINHALLITU S PVM.	KAUPUNGINVALTUU STO PVM	KAAVAN VAHVISTUSNRO	

LAATIJA/YHTEYSTIEDOT:

Kaavoitusarkkitehti Sassi Heiskanen	OLAVINKATU 27 (C 3.KERR.) 57130 SAVONLINNA	PUH. 044 4174649
ATK	SELOSTUS:	TELEFAX 015 - 5250237

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee noin kilometrin Laitaatsillasta ja noin 3 km Savonlinnan keskustasta länteen.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan työnimi on Kellarpellon pellot.

1.4 Kaavan vireille tulo

Asemakaava on tullut vireille 4.3.2019 § 92, kaupunginhallitus, kaavoituskatsauksen hyväksymisen yhteydessä.

1.5 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	2
1.4	Kaavan vireille tulo	2
1.5	Selostuksen sisällysluettelo	2
1.6	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
2	TIIVISTELMÄ	4
2.1	Nykytilanne.....	4
2.2	Suunnittelu	5
2.3	Muutoksen sisältö.....	5
2.3.1	Kaavamuutoksen tarve ja tavoitteet.....	5
2.3.2	Yleiset periaatteet.....	5
2.3.3	Asemakaavan muutos.....	5
3	LÄHTÖKOHDAT.....	6
3.1	Kaavatilanne.....	6
3.1.1	Maakuntakaava.....	6
3.1.2	Yleiskaava.....	7
3.1.3	Asemakaava	9
3.2	Suunnittelutilanne.....	13
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat päätökset ja selvitykset.....	13
3.2.2	Rakennusjärjestys	13
3.2.3	Tonttijako- ja rekisteri	14
3.2.4	Pohjakartta.....	15
3.2.5	Rakennuskiellot.....	15
4	SELVITYS ALUEESTA.....	15
4.1	Maanomistus	15

4.2	Rakennettu ympäristö	16
4.3	Rakennettu kulttuuriympäristö	16
4.4	Luonnonympäristö	19
4.4.1	Kasvillisuus	19
4.4.2	Luonnonsuojelu	20
4.4.3	Maa- ja kallioperä	22
4.4.4	Pinta- ja pohjavesi	22
4.5	Liikenne	24
4.6	Yhdyskuntatekninen huolto	25
4.7	Ympäristön häiriötekijät	26
4.8	Elinympäristö	27
4.8.1	Palvelut	27
4.8.2	Väestön rakenne	27
4.8.3	Virkistys	27
5	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS JA VAIKUTUKSET	27
5.1	Asemakaavan muutoksen rakenne	27
5.2	Aluevaraukset	28
5.2.1	Korttelialueet	28
5.3	Kaavan vaikutukset	28
5.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan	28
5.3.2	Vaikutukset luonnonympäristöön	28
5.3.3	Vaikutukset kulttuuriperintöön	29
5.3.4	Rakentamisen aikaiset vaikutukset, melu ja pilaantuneet maat	29
5.3.5	Vaikutukset liikenneverkkoon ja liikenneturvallisuuteen, pysäköinti	29
5.3.6	Vaikutukset yhdyskuntatekniseen huoltoon	30
5.3.7	Vaikutukset elinympäristöön	30
5.3.7.1	Sosiaaliset vaikutukset	30
5.3.7.2	Palvelut	30
5.3.7.3	Väestörakenne	30
5.3.7.4	Virkistys	30
5.4	Nimistö	30
5.5	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	30
6	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	31
6.1	Käsittelyvaiheet	31
6.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	31
6.3	Alueelta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Liite 3	31
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	31
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	31
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus	31
7.3	Toteutuksen seuranta	31

1.6 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1: seurantalomake (hyväksymisvaiheessa)

Liite 2: luontoselvitys

Liite 3: osallistumis- ja arviointisuunnitelma

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Nykytilanne

Kellarpellon pellot ovat vanhojen rakennuskaavojen alaisia. Aholahdentien varren tyhjä peltoalue on ollut vuosien 1972 ja 1957 rakennuskaavojen ohjauksen alainen. Kellotornintien ja Kellotorninkujan varteen jäävä peltoalue on vuoden 1963 asemakaavan mukaisesti luonnontilaista puistoaluetta kuten myös Kellotornintien ja Suuren Savontien väliin jäävä metsäinen puistovyöhyke. Asemakaava-alueella Kellotornintien itäpuolella sijaitsee omakotitaloaluetta ja länsipuolen peltoisella puistovyöhykkeellä omakotitalojen rantasaunat kapeilla kiinteistöillään. Kellotornintien ja Kellotorninkujan välisellä puistoalueella sijaitsee kaksi vapaa-ajanasuntoa.

Maantie- ja rataliikenteen osalta liikennejärjestelyt valmistuvat 2013-2019 ratkaisten liikenteen pullonkaulan, kun uusi syväväylä tehtiin vesiliikenteelle ja uusi tie- ja ratasilta rakennettiin Laitaatsalmeen kaupungin länsipuolelle.



Ilmakuva Kellarpellon pelloille (Google Earth)

2.2 Suunnittelu

Asemakaavan muutos on laadittu Savonlinnan kaupungin kaavoituspalveluissa.

2.3 Muutoksen sisältö

2.3.1 Kaavamuutoksen tarve ja tavoitteet

Valtatien14 ja Aholahdentien risteysalueen tuntumassa olevat pellot sekä Kellotornintien rantapellot on hankittu kaupungin omistukseen vuonna 2018. Peltoalueiden rakennuskaavat 1960-luvulta ovat vanhentuneet. Pellot on nykyisin varattu kerrostalorakentamiseen, mikä ei kaupungin kannalta ole tarkoituksenmukaista.

Aiemmin alueen viereen on laadittu kaavamuutoksia liikerakentamiseen. Valtatien 14 ja syväväylän uudistamisen yhteydessä ilmeni tarve muuttaa asemakaavoja keskustaaajaman länsiosien osayleiskaavan mukaiseksi Laitaatsalmen itä- ja länsipuolella. Tilaa uudelle maankäytölle vapautui Savontien liittymän läheisyydessä, kun valtatie liikennealueen rajausta tarkistettiin ja linjattiin uusi katuyhteys valtatieltä 14 Laitaatsillan ja Pihlajaniemen kaupunginosiin.

Nyt laadittavan asemakaavan pohjatyöksi on tehty luontoselvitys kesällä 2018, mikä ohjaa erityisesti Pullinlahden ranta-alueiden maankäyttöä.

2.3.2 Yleiset periaatteet

Kellarpellon peltojen asemakaavamuutos sisältää seuraavat toimenpiteet:

Aholahdentien pellon vesijohto- ja viemäritelinejaus siirretään pellon eteläreunaan.

Tontit 740-501-8-272 ja osa viereistä puistoaluetta 740-871-15-7 yhdistetään yhdeksi tontiksi 740-15-212-5.

Tontit 740-501-2-86 sekä 740-501-2-87 muutetaan erillispienalojen korttelialueeksi.

Tontti 740-501-8-272 muutetaan liikerakennusten korttelialueeksi.

2.3.3 Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksella muodostuu 14. kaupunginosan korttelit 52 ja 8, sekä niihin liittyvät puisto-, katu- ja maantien alue, vesialue, sekä 15. kaupunginosan kortteli 212 sekä siihen liittyvä puistoalue. Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on 6,3368 ha. Alueen kokonaiskerrosala on 13500 ka-m².

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Kaavatilanne

3.1.1 Maakuntakaava

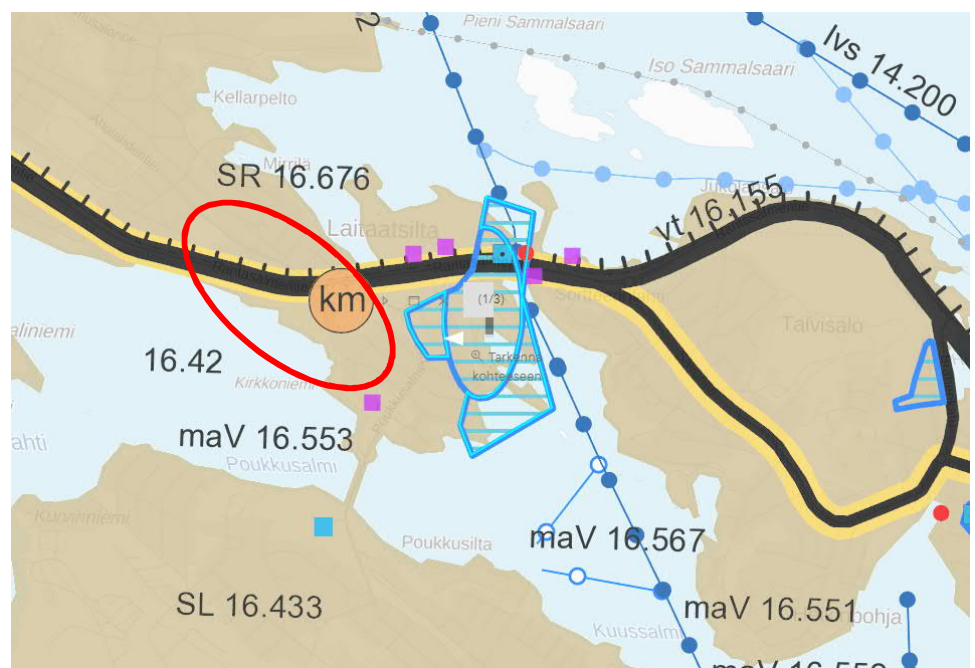
Alueella on voimassa Etelä-Savon maakuntakaava.

Maakuntahallituksen hyväksymä 11.5.2009.

Maakuntavaltuuston hyväksymä 29.5.2009.

Ympäristöministeriön vahvistama 4.10.2010.

Maakuntakaavassa alue kuuluu taajama-alueeseen (A). Merkintä sisältää mm. asuminen, kaupan, matkailun, palvelujen, hallinnon, teollisuus- ja muiden työpaikka- ym. taajamatoimintojen alueita. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huomioitava maakuntakaavan kohdeluettelossa yksilöidyt valtakunnallisesti ja/ tai maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristön kohteet ja alueet sekä muinaisjäännökset.



Ote Etelä-Savon maakuntakaavasta

Maakuntakaavan mukaiset määräykset ja suositukset:

Suunnittelumääräys

Alueen käytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen historiallisesti tai ympäristön kannalta arvokkaat rakennukset, rakennusryhmät, puistot tai maisema-alueet taikka muut niihin verrattavat erityisarvot.

Aluetta kehitettäessä ja suuryksiköjä sijoitettaessa on varmistettava, etteivät tehtävät toimenpiteet heikennä mitoituksen tai

ajoituksen suhteen palveluiden saatavuutta keskustoissa ja seudun muissa osissa. Alueen yksityiskohtaisempi suunnittelu on toteutettava siten, että alue muodostaa kestävä ja toiminnallisesti yhtenäisen kokonaisuuden osana seudun palvelu- ja yhdyskuntarakennetta. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen liikennejärjestelyihin ja saavutettavuuteen eri kulkumuodoilla.

Maakuntakaavan kohdekohtainen erityismääräys Laitaatsiltaan km 16.42: Vähittäiskaupan yhteenlaskettu enimmäiskerrosala alueella maakuntakaavassa on 31 100 k-m². Voimassa olevissa asemakaavoissa on osoitettu maksimirakennusoikeudeksi 28 720 k-m². Luku on laskennallinen, koska kaikkea rakennusoikeutta ei voida tonteilla käyttää pysäköinnin ja liikennejärjestelyjen vaatiman tilan vuoksi. Kaavam muutoksen myötä kerrosala kasvaa 3603 k-m²:iä.

Suositukset

Ympäristöön merkittävästi vaikuttavista toimenpiteistä tulee pyytää lausunto museoviranomaiselta ja alueelliselta ympäristökeskuksesta.

Maakuntakaavassa on osoitettu matkailutiekse merkitty valtatie 14 sekä rautatieliikenteen yhdysrata. Alueen maa-alueet on merkitty taajamatoimintojen alueiksi, lisäksi salmen länsipuolelta on osoitettu paikka satama-alueelle.

Maakuntakaavan mukaan Laitaatsalmen länsirannan alue on merkitty kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittäväksi alueeksi (maV). Kyseisellä alueella sijaitsevat valtakunnallisesti merkittävät Laitaatsalmen telakka-alue rakennuksineen, Laitaatsillan paloasema sekä Kirkkoniemekadun asuntoalue.

Aholahdentien ja rautatien välinen alue (ns. Käckin maat) on maakuntakaavassa merkitty taajamatoimintojen alueeksi.

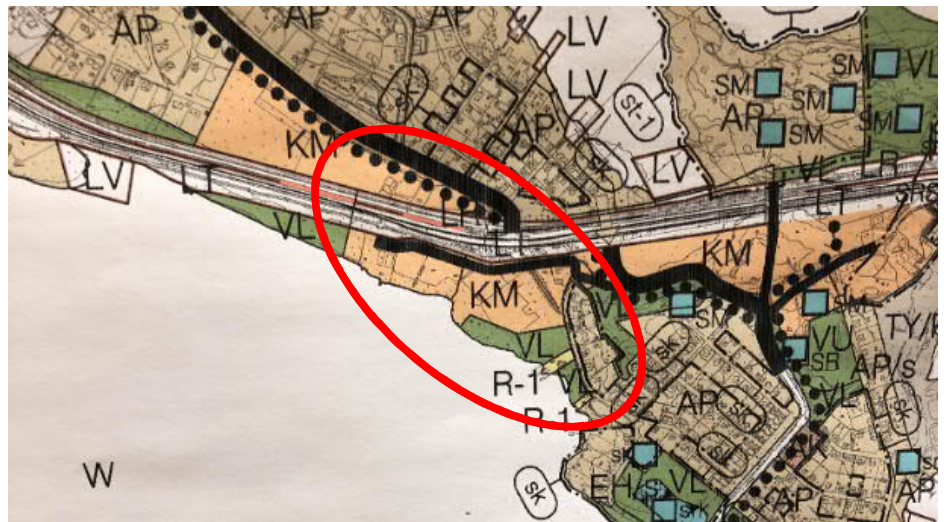
3.1.2 Yleiskaava

Keskustaajaman länsiosien osayleiskaava

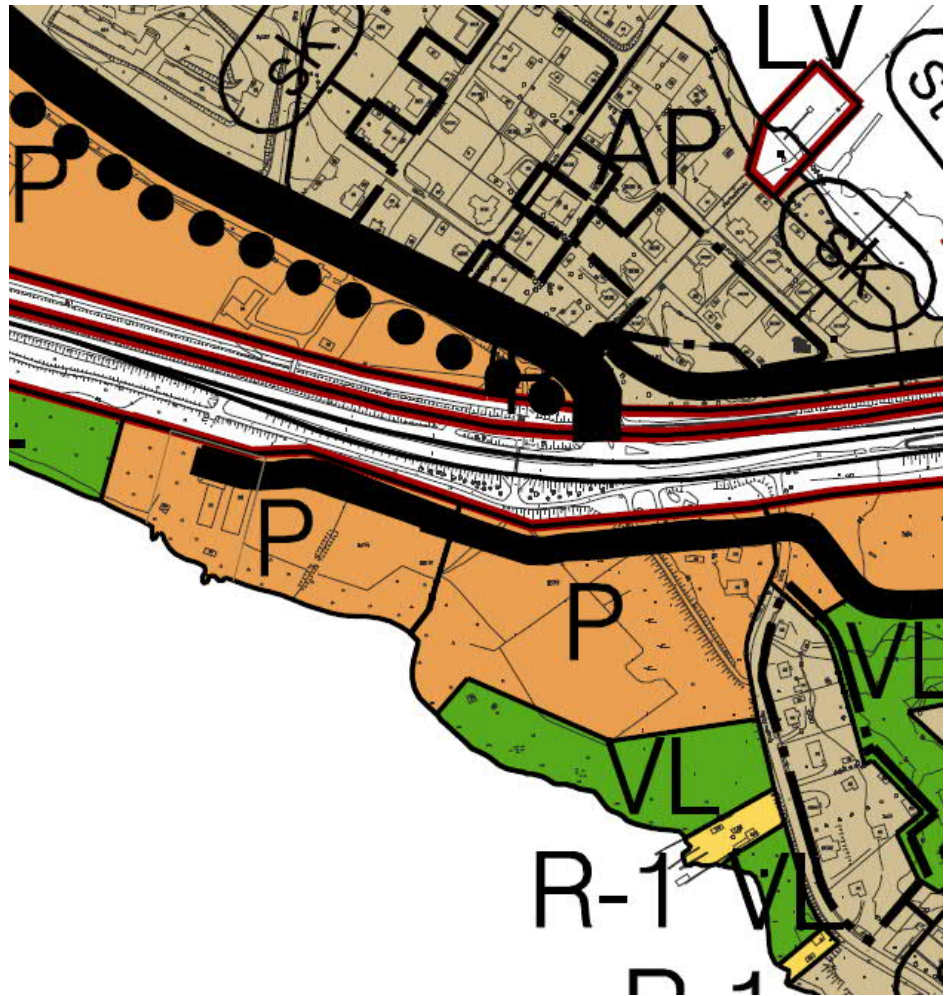
Keskustaajaman länsiosien osayleiskaavan muutoksessa, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.2011 § 109 nyt kaavoitettava Kellarpellon peltöjen alue on merkitty valtatie 14 pohjois- ja eteläpuolin pääosin kaupallisten palvelujen alueeksi (KM).

Kaavamääräyksessä todetaan, että alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa tilaa vaativan erikoiskaupan suuryksiköitä sekä alueelle voidaan osoittaa enintään 4000 k-m² suuruisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Lisäksi kaava-alueen ulkopuolelle jäävä välialue on merkitty maantietalueeksi (LT) ja rautatieliikenteen alueeksi (LR). Asemakaavassa ja tiesuunnittelussa tulee suunnitella ja osoittaa liikennemelun torjumiseksi tarvittavat rakenteelliset toimenpiteet.



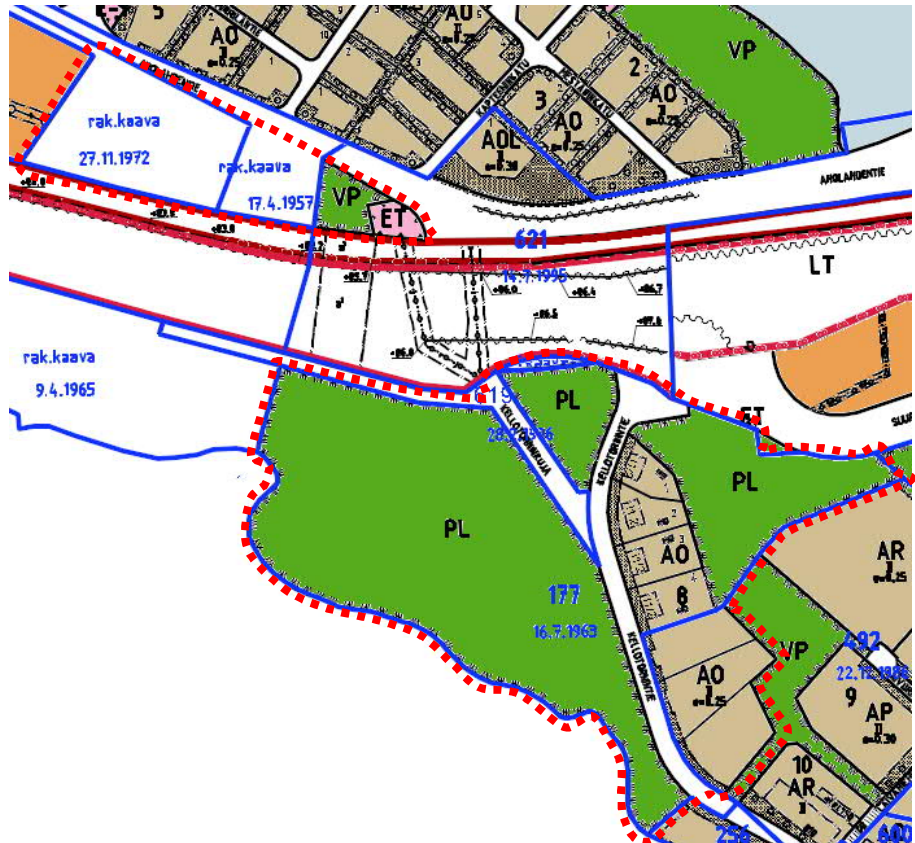
8



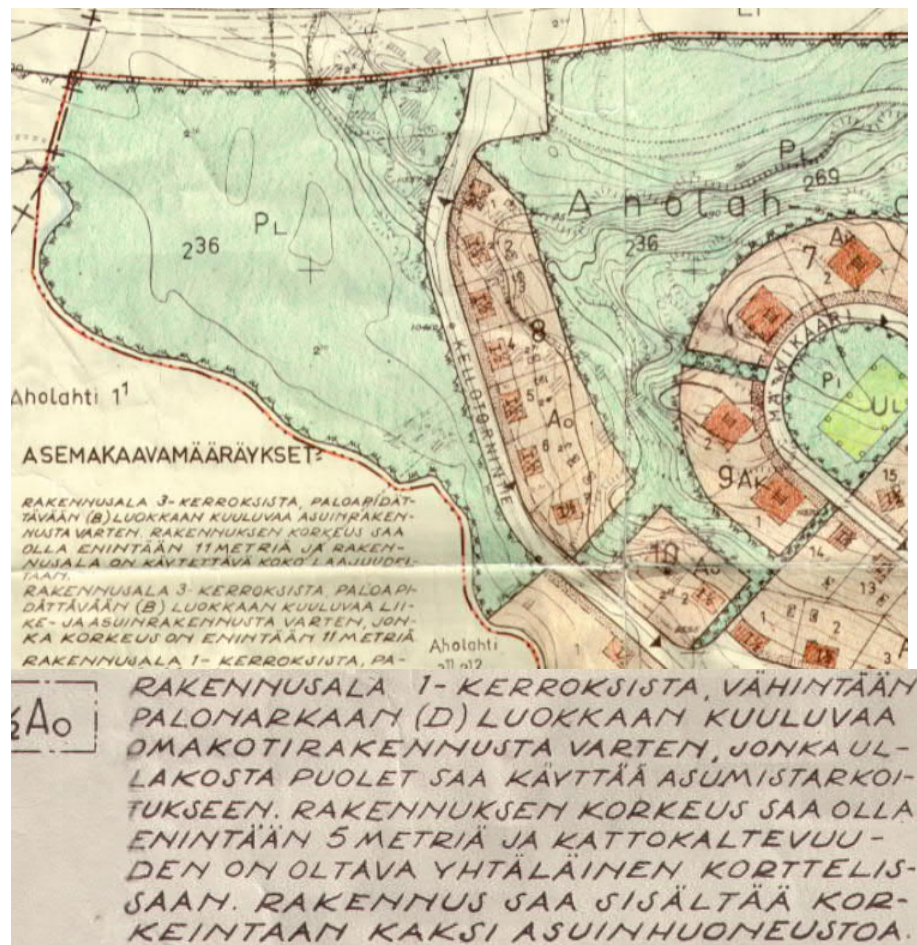
Ote keskustaajaman länsiosien osayleiskaavasta 2007

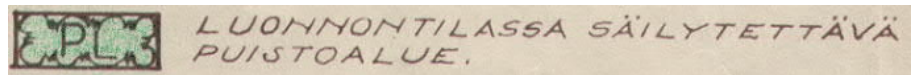
3.1.3 Asemakaava

Alueella ovat voimassa seuraavat asemakaavat:
 AK 177, vahvistettu 16.7.1963. Siinä alue on luonnontilassa säilytettävää puistoaluetta PI. AK 621, jotka on vahvistettu 14.7.1995. Alueet on merkitty kauttakulku- ja sisääntulotieksi suoja- ja näkemäalueineen (LT), katu- ja puistoalueiksi (VP) ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueiksi. Lisäksi alueella on kaksi vanhentunutta rakennuskaavaa, jotka on vahvistettu 27.11.1972 sekä 17.4.1957. Niissä alueet on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi sekä lähivirkistysalueeksi.

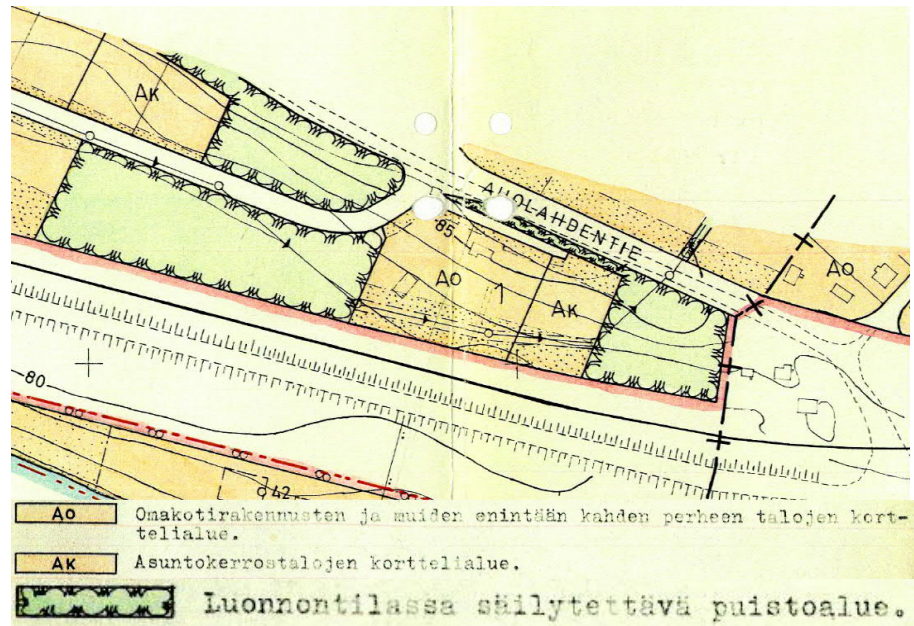


Alla voimassa olevat asemakaavat ja rakennuskaavat määräykseen:

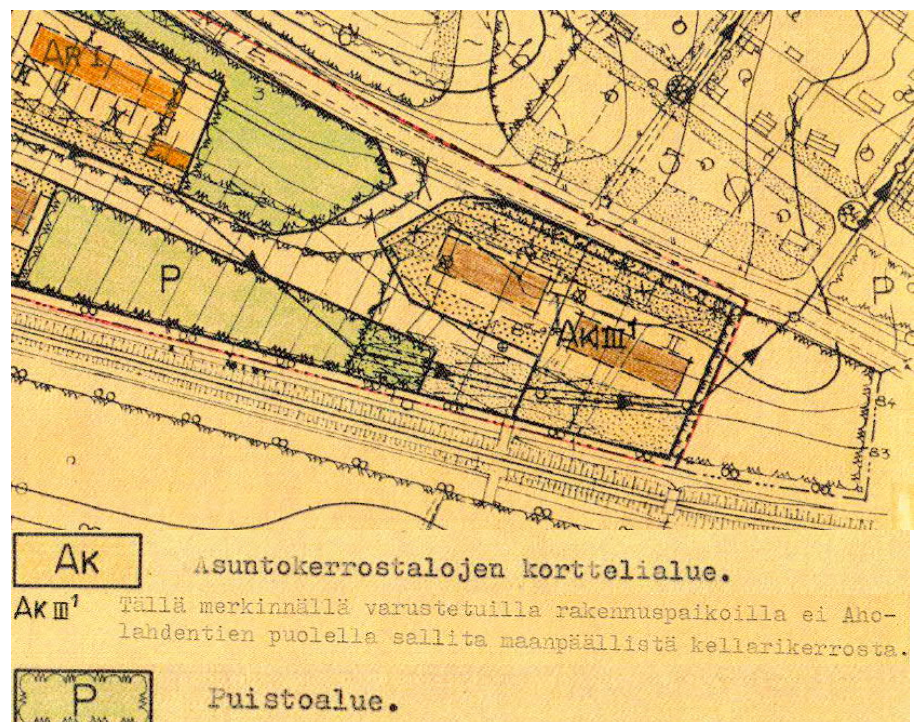




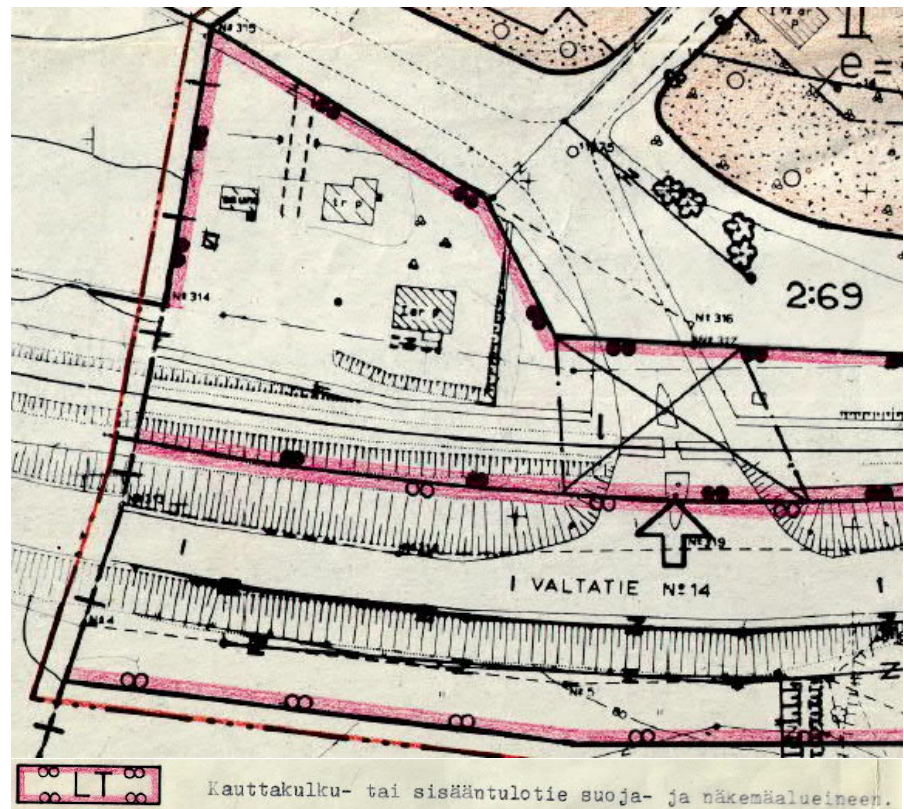
Asemakaava 177 määräyksineen



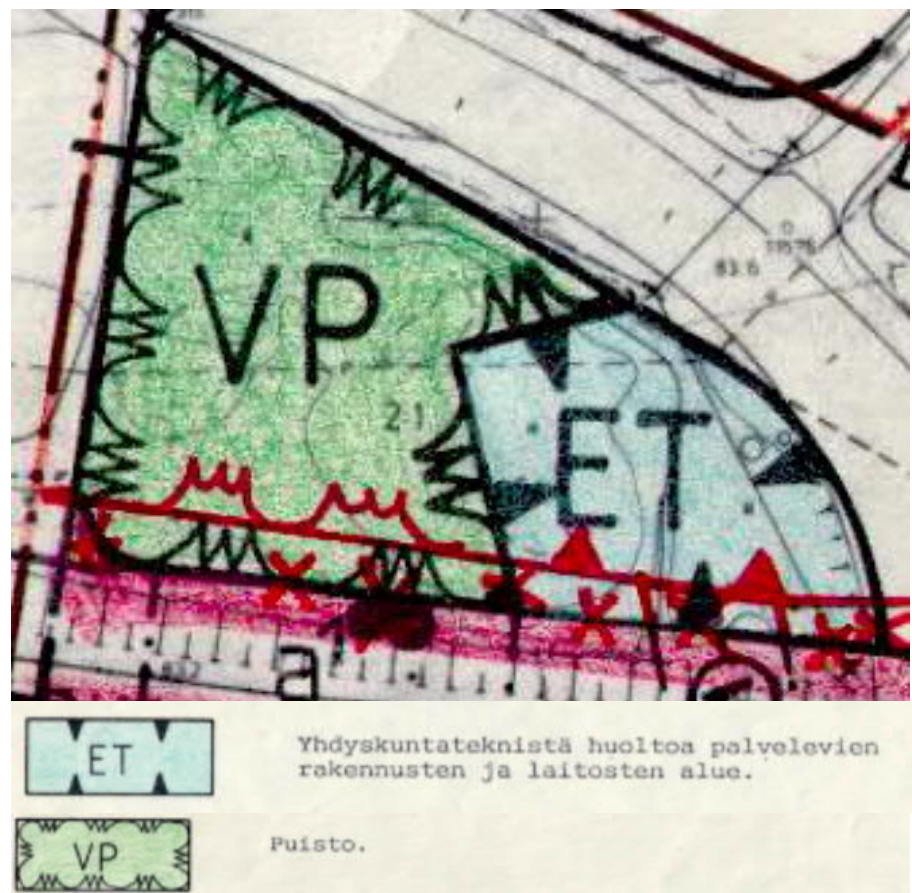
Vuoden 1965 rakennuskaava määräyksineen



Vuoden 1972 rakennuskaava määräyksineen



Asemakaava 393 määräyksineen



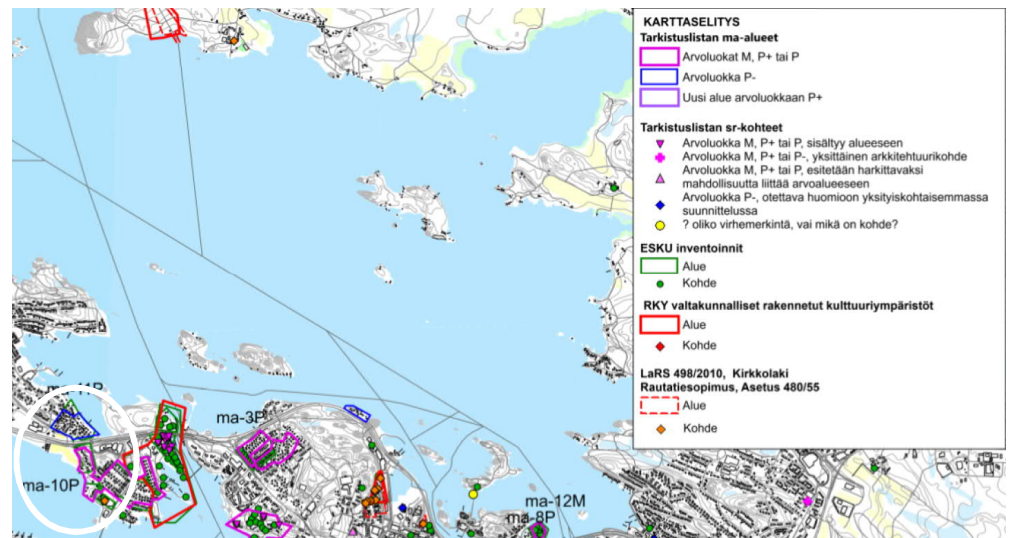
Asemakaava 621 määräyksineen

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat päätökset ja selvitykset

Savonlinnan kaupunki tilasi Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy:ltä luontoselvityksen Kellarpellon peltojen asemakaava-alueelta kaavatyön tausta-aineistoksi. Selvitys julkaistiin syyskuussa 2019.

Savonlinnan keskustaajaman strategista yleiskaavaa 2040 varten tehtiin selvitys modernista rakennusperinnöstä, josta osa sijoittuu asemakaavan muutosalueelle.



Selvitys modernista rakennusperinnöstä Savonlinnan keskustaajaman strategista yleiskaavaa 2040 varten

3.2.2 Rakennusjärjestys

Savonlinnan kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 3.9.2018 § 62 (tullut voimaan 16.10.2018).

3.2.3 Tonttijako- ja rekisteri

Kiinteistötunnus:	Tonttijaon hyväksymispvm.	Rekisteröintipvm:
740-14-8-1	11.11.2004	20.1.2005
740-14-8-2	11.11.2004	4.1.2014
740-14-8-3	11.11.2004	22.11.2004
740-14-8-4	2.5.1984	25.5.1984
740-14-8-8	23.3.1987	12.6.1987
740-501-2-16	23.3.1987	9.12.1936
740-501-2-17	23.3.1987	9.12.1936
740-501-2-29	11.11.2004	1.4.1942
740-501-2-31	11.11.2004	27.5.1947
740-501-2-35	23.3.1987	24.10.1956
740-501-2-70	23.3.1987	12.9.1958
740-501-2-71	2.5.1984	12.9.1958
740-501-2-86	-	16.2.1989
740-501-2-87	-	16.2.1989
(740-501-8-272 (purettu)		8.12.1999)

3.2.4 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Savonlinnan kaupungin teknisen viraston mittauspalveluiden toimesta. Kartoitus ja pohjakartta täyttävät kaavoitusmittausasetuksen 1284/99 vaatimukset.



3.2.5 Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

4 SELVITYS ALUEESTA

4.1 Maanomistus

Viheralueet ovat Savonlinnan kaupungin omistuksessa. Alueella on puistoa, joilla sijaitsee vapaa-ajanasuntoja sekä saunoja.

Kaava-alueen ulkopuolella Pihlajaniemen uuden liittymän läheisyydessä olevat suurimmat liikekorttelit omistavat Osuuskauppa Suur-Savo, Kiinteistö Oy Savonlinnan Länsitähti. Valtatie 14 ja rautatie-alue ovat Suomen valtion.

Savonlinnan kaupunki omistaa Aholahdentie 8 varressa olevan liikekorttelin, Laivamiehentien varteen sekä Laitaatsillantien varteen asemakaavaan merkityt uudet liikekorttelit.

4.2 Rakennettu ympäristö

Nykyinen maankäyttö poikkeaa osaltaan voimassaolevasta yleiskaavasta ja asemakaavoista. Yleiskaavassa peltoalueet on kaavoitettu liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Pohjoisempi peltoalue on tällä hetkellä käyttämättömän peltoaukio. Rantapello on vuoden 1963 asemakaavan mukaisesti puistona. Olemassa olevat asemakaavan mukaiset puistoalueet ovat yleiskaavassa merkitty liikerakennusten korttelialueeksi. Rantapellon itälaitaa reunustaa pientalojen korttelialue ja pellolla on saunarakennusten alue.



Kellotornintien pihapiiriä

4.3 Rakennettu kulttuuriympäristö

Alueella on pientalojen korttelialue, joka kuuluu paikallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriperintöön. Pientaloille kuuluu ranta-saunakaistaleet rantapellon itäreunalla.



Kellotornintien talojen saunat

"Kellotornintien alueella oli alkuun torppia, mutta Enso-Gutzeit Oy:n hankittua tontit omistukseensa niihin muutti yhtiön työntekijöitä. Jäljellä olevat hirsiset asuinrakennukset on rakennettu kalliolle 1900-luvun ensimmäisinä vuosikymmeninä. Nykyisin rakennukset ovat yksityisomistuksessa.

Kellotornintie 3 ja 5 kuuluvat alueen vanhimpiin rakennuksiin. Numero kolmonen, satulakattoinen vaalea pienehkö asuintalo valmistui 1920 ja mansardikattoinen keltaiseksi maalattu numero viisi 1926. Kellotornintie 12 ja 14 edustavat rakennuskannan nuorta osuutta. Tonttien tienviereiset rakennukset valmistuivat 1930-1940-luvuilla. Kellotornintien rakennukset on osittain perustettu kalliolle. Tien keskivaiheilla olevat rakennukset sijaitsevat tonteilla vapaa-muotoisesti, nousevaan rinteeseen mukautettuina. Lisäksi asuintaloihin liittyy tien toisella puolella olevat ranta-saunat.



Kellotornintie 5



Kellotornintie 3

Rakennukset edustavat 1920 – ja 1930-lukujen asumista tavalla, joka oli vielä muutama vuosikymmen sitten tavallinen kaupungin haja-asutusalueilla. Ne muodostavat valtatie viereen ja rantaviivaa myötäilevän Kellotornintien varteen maisemallisesti viehättävän taloryhmän, jollaiset olivat tavallinen näky kaupunkien haja-asutusalueilla vielä muutama vuosikymmen sitten. Suojelun arvoisen alueen kohteilla on rakennushistoriallista ja maisemallista merkitystä.

Kellotornintie 3 1920, 5 1926, 4,6,8,10,12,14,16, 1932-1944,1958 ja 1960”

- Savonlinnan kaupungin ydinkeskustan länsiosien yleiskaavan raportti alueen kulttuurihistoriallisista kohteista



Museoviraston kartta valtakunnallisesti arvokkaista kulttuuriympäristöistä.

4.4 Luonnonympäristö

4.4.1 Kasvillisuus

Kaava-alue sijaitsee valtatie 14 eteläpuolella valtatie ja järven välissä Kellotornintiestä länteen. Se on suurimmaksi osaksi nykyisin rehevää niittyä kasvavaa entistä peltoa. Pellon koillispuolella sijaitsee pieni metsikkö. Järvenrannassa kasvaa muutaman kymmenen metrin leveydeltä lehtipuustoa. Kapean luhtaisen ja saraikkoisen rantavyöhykkeen ulkopuolella on enimmäkseen kapea ruovikko. Alue on rakentamaton järven rannassa sijaitsevaa pientä, hyvin puuston kätköön piiloutuvaa, kesämökkiä lukuun ottamatta. Kaava-alueella on kaksi metsälain erityisen tärkeän elinympäristön määritelmän täyttävää kohdetta (lehto ja rantaluhta).



Kellarpellon rantalehto täyttää metsälain erityisen tärkeän elinympäristön (lehto) määritelmän ja on rantavyöhykkeineen paikallisesti arvokas luontokohde, vaikka ei kovin edustava olekaan. Lehto pidättää myös järveen valuvia ravinteita ja toimii näkösuojana järvelle päin. Rantalehdon puuston olisi hyvä antaa kehittyä käsittelemättömänä eikä lehtoon tulisi rakentaa nykyistä enempää.

Kellarpellon rantaluhta on luonnontilaisen kaltainen ja pienialaisuudesta huolimatta melko edustava, paikallisesti arvokas, luontokohde. Sen tulisi antaa kehittyä luonnontilassa eikä luhdan viereiseen rantalehtoon tulisi rakentaa nykyistä enempää.

(Kellarpellon peltojen asemakaavan luontoselvitys)



Suunnittelualueen lähialueilla ei sijaitse kasvillisuuden kannalta merkittäviä suojelukohteita. Laitaatsalmen pohjoispuolella sijaitsee Patterinmäen luonnontilassa oleva lehtikuusimetsä. Itäpuolella on havupuumetsäinen alue korkealla kalliorinteellä.

AbC- myymäläalueen tontilla on tehty kasvillisuuskartoitus kesällä 2004. Sittemmin alue on rakennettu liiketoiminnan tarkoituksiin pysäköintialueineen.

Aholahdentien varressa ns. Käckin mailla tehtiin vastaava kartoitus kesällä 2006. Alueelta ei löytynyt harvinaisia tai uhanalaisia lajeja tai huomionarvoisia kulttuurilajeja. Alue on edelleen rakentamatonta kaupungin omistamaa maa-aluetta. LIITE 5.

4.4.2 Luonnonsuojelu

Kaavamuutosalueen välittömässä läheisyydessä ei ole Natura ohjelmien kohteita, luonnonsuojelukohteita eikä tiedossa olevia EY:n luontodirektiivin liitteen IV (a) lisääntymis- ja levähdyspaikkoja.



Kaava-alueella on kaksi paikallisesti arvokasta metsälain erityisen tärkeää elinympäristöä. Järvenrannan lehtoon (kohde 3.1 Kellarpellon rantalehto) ei tulisi osoittaa lisärakentamista nykyisin siellä sijaitsevan mökin lisäksi, eikä lehdon puustoa tulisi käsitellä ainakaan voimaperäisesti. Suositeltavinta olisi antaa lehdon kehittyä täysin

ilman metsänkäsittelyä. Myös rannassa sijaitsevan pienen avoluhtan (kohde 3.2 Kellarpellon rantaluhta) tulisi antaa kehittyä kokonaan luonnontilassa.

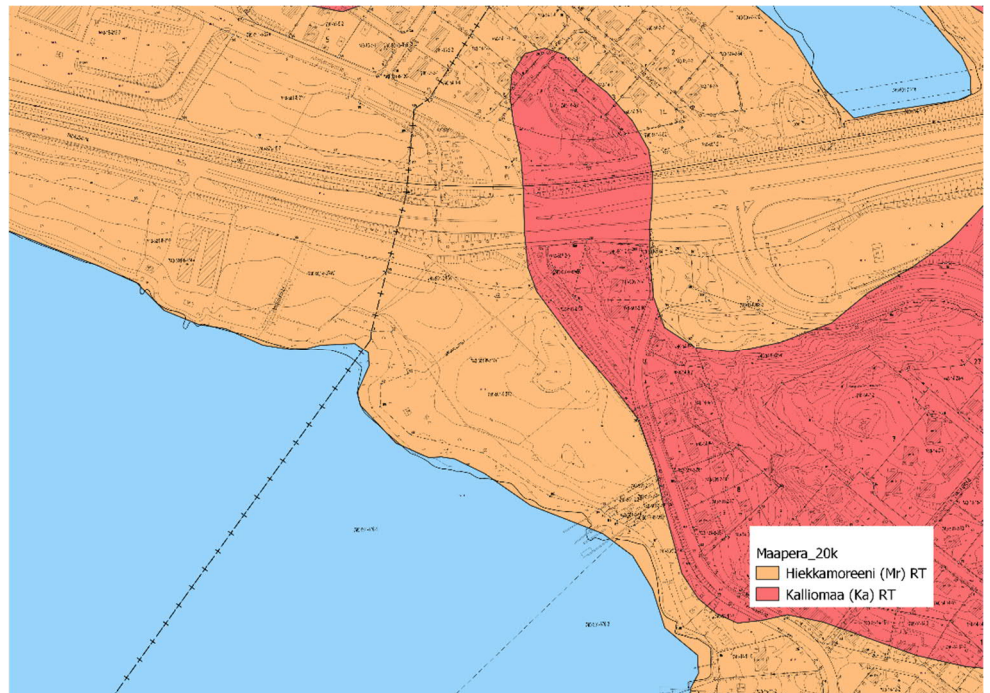


Luontokartoituksen lajisto



Luontotyyppikuvio ja arvokkaat kohteet

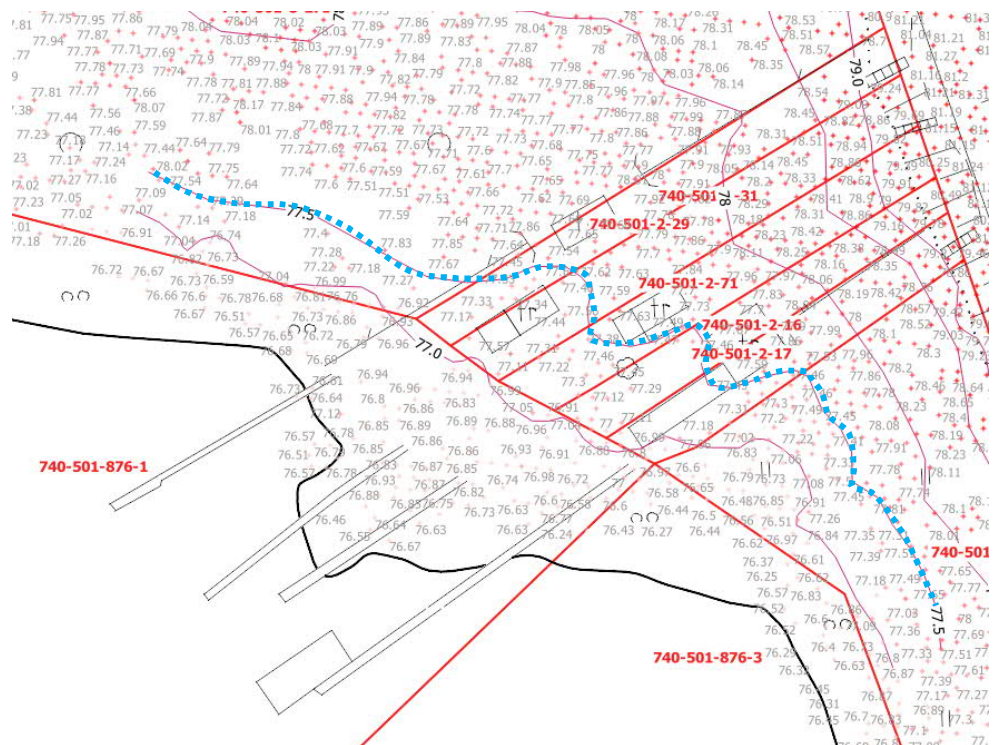
4.4.3 Maa- ja kallioperä



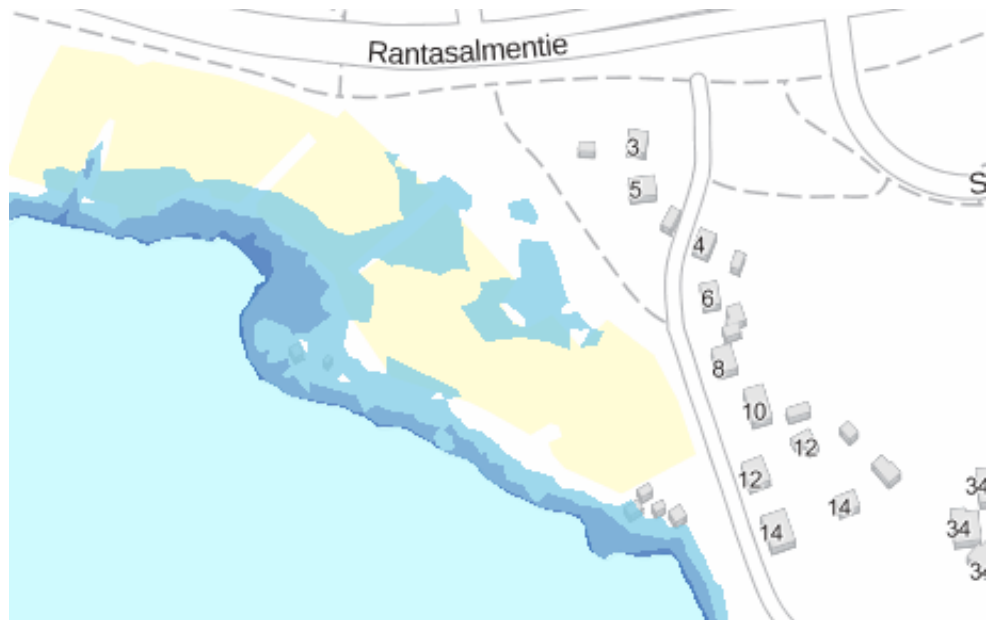
Geologian tutkimuskeskuksen maaperäkartta

4.4.4 Pinta- ja pohjavesi

Savonlinnan kaupunki sijaitse Vuoksen vesistöalueella. Kaava-alue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Lähin pohjavesialue (Lähteellä, II-luokka) sijaitsee Lähteellä noin 7 km Laitaatsillasta itään.



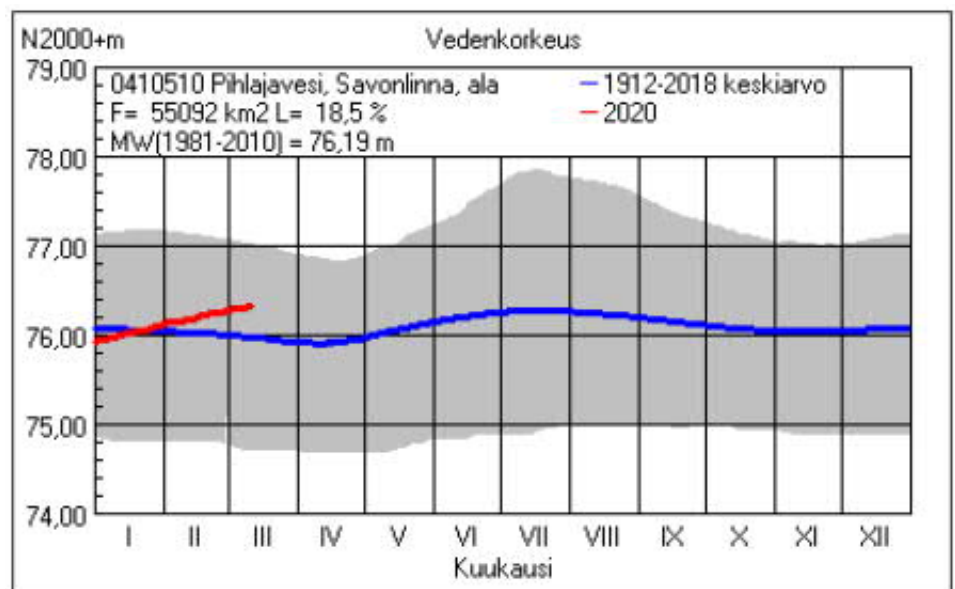
Harvinainen vesistötulva / Korkein vedenpinta, joka esiintyy kerran 100 vuodessa (HW100)



Harvinainen vesistötulva / Korkein vedenpinta, joka esiintyy kerran 100 vuodessa (HW100)

(http://paikkatieto.ymparisto.fi/tulvakartat/Viewer/Viewer.html?Viewer=Tulvakartat_suppea)

Pullinlahti on korkeudella + 76,19 m (N2000). Alueen pohjakartta on NN-korkeusjärjestelmässä (NN-korkeus +0,288m = N2000 korkeus). Kastumisesta kärsivät rakenteet on tehtävä vähintään korkeuteen +78,00 m (N2000). Rantasaunat ovat tulvarajan alapuolella. Keskivedenpinnankorkeus (MW) vuosina 1981-2010 on ollut +76,19 m (N2000)



Vesistön vedenkorkeus Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen alueella, Korkeusjärjestelmä: N2000

(<http://wwwi3.ymparisto.fi/i3/tilanne/fin/vedenkorkeus/N2000/ESA.htm>)

4.5 Liikenne

Liikenne ohjautuu alueelle valtatieltä 14 pohjoisille kaavamuutoksen alueille Aholahdentielle ja eteläisille alueille Suuren Savontien kautta kiertäen Kellotornintielle. Alueelta on vain osittain kevyen liikenteen verkosto.



Valtatie 14 alikulku

Valtatie 14 on suunnittelualueella kaksikaistainen maantie, jonka rinnalla on erillinen kevyen liikenteen väylä. Alueella on liikennevaloilla ohjattu Aholahden tasoliittymä Kellarpellossa. Maantiesillan ja rautatiesillan alikulkukorkeus on 4 metriä.

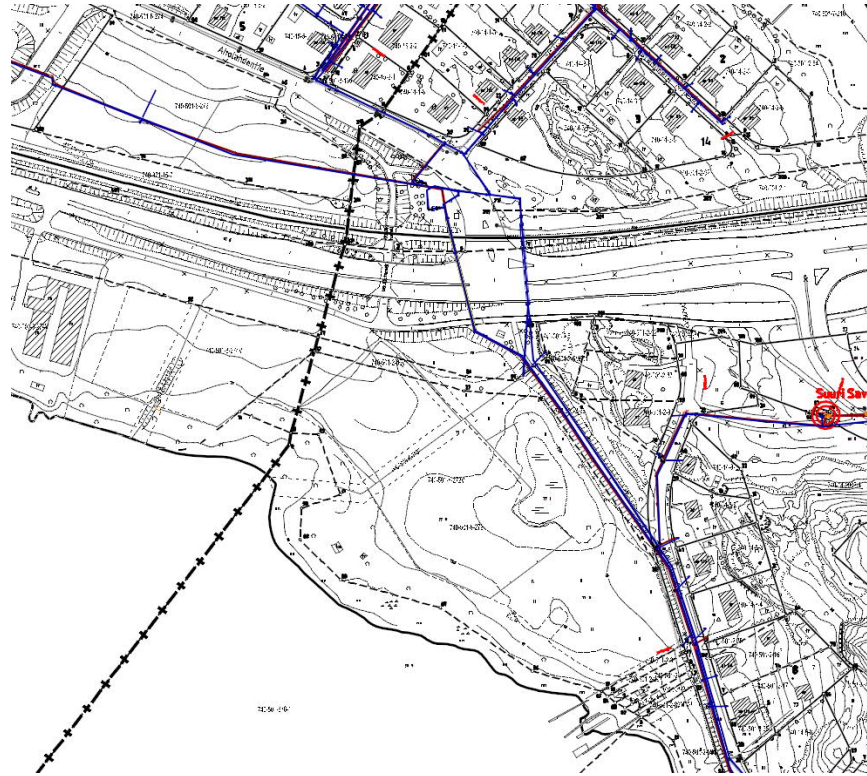


Kaavamuutosalueen naapuritontille Aholahdentieltä kääntyvän liittymän penkere

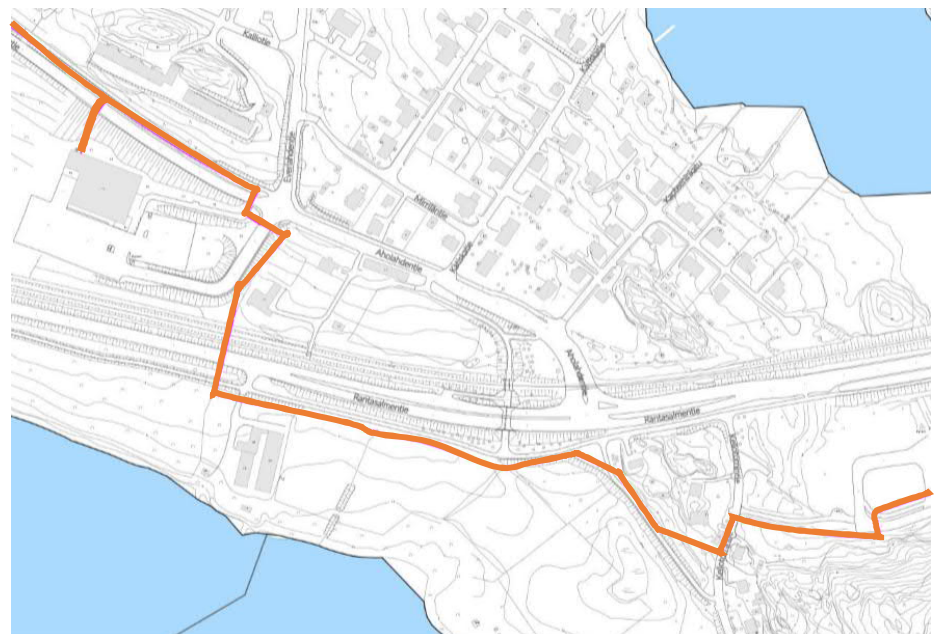
4.6 Yhdyskuntatekninen huolto

Kaavamuuotosalue on kunnallistekniikan piirissä. Kunnallistekniikan runkolinja kulkee muun muassa Kellotornintietä pitkin, josta mahdollistuu omakotitalojen rantapellon ranta-saunojen liittyminen kunnallisverkostoon. Saunat tarvitsevat pumppaamon, jolla vedet nostetaan runkolinjalle.

Kaikki suunnitelman tiet ja kadut on valaistu sekä valaistus on uusittu lähivuosina.



Rakennettu kunnallistekniikan verkosto, (Vesijohdot, sadevesijohto ja jätevesijohto)



Kaukolämpöverkosto on rakennettu Laitaatsillantien pohjoispuolelle. (Punainen). Tietoliikennekaapeliverkosto sijaitsee Laitaatsillantien

varressa sekä kaavalueen itäpuolella sekä pohjoisessa VT 14 eteläpuolella.

Tontin Kellotornintie 5 eteläisellä rajalla kulkee kaukolämpöputki.

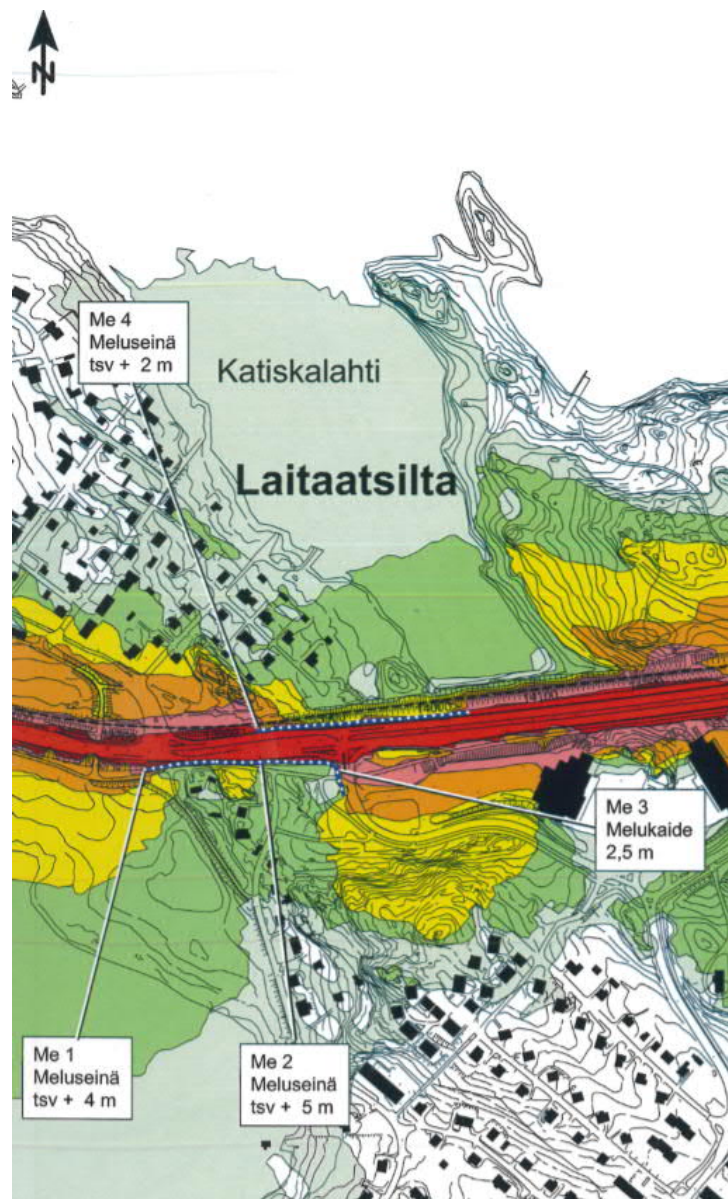
4.7 Ympäristön häiriötekijät

Pilaantunut maa

Alueella ei ole tiedossa pilaantuneita maita tai toimintoja, jotka pilaantumista olisivat voineet aiheuttaa. Rakennettavuusselvitys tehdään uudisrakentamisen yhteydessä.

Melu ja pöly

VT 14 liikenteen ympäristömeluvaikutukset ja meluntorjuntatoimenpiteet on tutkittu Pohjois-Savon Ely-keskuksen toimesta valtatie-suunnittelun yhteydessä. Tarvittavat meluesteet on rakennettu.



VT 14 meluesteet

4.8 Elinympäristö

4.8.1 Palvelut

Lähimmät kaupalliset palvelut ovat ns. länsikeskuksessa ABC - liikenne myymälässä tontilla 14-46-1 sekä, Lidl Länsitähdessä ja Mustan Virran Panimon myymälässä tontilla 14-40-1 ja keittiökalusteliikkeessä tontilla 14-41-2.



Länsikeskus

4.8.2 Väestön rakenne

Kellotorninmäentien asukkaiden väestörakenne ei ole tiedossa.

4.8.3 Virkistys

Kaavamuutosalue rajoittuu Pihlajaveteen. Tärkeimpiä virkistysmuotoja alueella ovat moottoriveneily, kirkkovenesoutu, melonta, uinti, retkiluistelu sekä yleensä luonnossa liikkuminen. Alueen ja Tervaslahden pohjoispuolella on frisbeegolfrata.

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS JA VAIKUTUKSET

5.1 Asemakaavan muutoksen rakenne

Asemakaavamuutos poikkeaa keskustaajaman länsiosien osayleiskaavasta. Kaavamuutos mahdollistaa Aholahdentien laidassa olevan 15. kaupunginosan korttelin 212 tontti 5 pellon rakentamisen liikerakentamiseen tai huoltoasemaksi KM-2. Rantapelto on yleiskaavasta poiketen osoitettu lähivirkistysalueeksi.

Uuden maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskaupan ohjausta koskevan muutoksen mukaan vuodesta 2015 alkaen myös tilaa vievä vähittäiskauppa kuuluu vähittäiskaupan suuryksiköiden sääntelyn

piiriin. Aholahdentien varressa oleva korttelin 212 aluevarausmerkinnäksi on osoitettu KM-2 merkintä. Kaavamääräys KM-2 on: Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa tilaa vaativan erikoiskaupan suuryksikön. Alueelle voidaan osoittaa myös muita enintään 4000 ka-m² suuruisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, kuten polttoaineen jakeluasema. Tontin maanpintaa joudutaan täyttämään rakentamisen mahdollistamiseksi.

14. Kaupunginosan korttelin 52 tontit 1-2 muutetaan asuinkortteleiksi ja korttelin 8 tontit 1-8 ja niihin kuuluvat saunat rantapellolla säilytetään nykyisessä käyttötarkoituksessaan paikallisesti arvokasta rakennettua ympäristöä vaalien.

Muut asemakaavamuutoksen alueet ovat pääosin viheralueita.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Liikerakennusten korttelialuetta (KM-2) tontilla 15-212-3 on 9007 m². Rakennusoikeus on 3600 ka-m². Pientalojen korttelissa 52 (AO) on 3491 m². Rakennusoikeus on 873 ka-m². Pientalojen korttelissa 8 (AO) on 10062 m². Rakennusoikeus on 2516 ka-m².

Muut alueet

Katualuetta on n. 0,4254 ha.

Puistoaluetta (VP) on 0,8688 ha.

Lähivirkistysaluetta (VL) on 2,2079 ha.

Lähivirkistysaluetta suojelussa (VL/s) on 0,8680 ha

Lähivirkistysaluetta saunoilla (VL/sa) on 0,1733 ha

Yhdyskuntateknisen huollon aluetta (ET) on 0,0489 ha

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Kaavamuutoksella pyritään säilyttämään Kellotornintien pientalojen ja niiden saunojen kaupunkikuvalliset arvot. Aholahdentien varressa kaavamuutoksella mahdollistetaan palvelujen lisääntyminen.

Kaavamuutos auttaa säilyttämään alueen paikallisesti arvokkaat ominaispiirteet erityisesti rantapellon ympäristön osalta. Aholahdentien varressa kaavamuutoksella mahdollistetaan liikerakennusten korttelialueen eli vähittäiskaupan suuryksikön rakentuminen.

5.3.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

Asemakaavamuutoksella ei ole huomattavaa vaikutusta ympäröivään luontoon ja sen lajistoon.



5.3.3 Vaikutukset kulttuuriperintöön

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta muinaismuistokohteisiin eikä kulttuurihistorialliseen ympäristöön.



5.3.4 Rakentamisen aikaiset vaikutukset, melu ja pilaantuneet maat

Rakentaminen lisää alueella melua ja pölyä. Melusteiden toteutuessa suunnittelualueella on asuinalue ja muita melusta häiriintyviä kohteita ohjearvon ylittävän melun piirissä.

5.3.5 Vaikutukset liikenneverkkoon ja liikenneturvallisuuteen, pysäköinti

Kevyen liikenteen verkosto kulkee valtatie 14.

Asemakaavamuutoksella ei ole huomattavaa vaikutusta liikennejärjestelyihin. Aholahdentieltä varataan liittymän paikka liikerakennusten korttelialueelle.

Pysäköinti tullaan järjestämään korttelialueiden sisälle. Asemakaavassa liikerakennusten korttelialueella autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap / 40 k-m².

5.3.6 Vaikutukset yhdyskuntatekniseen huoltoon

Koko kaava alue liitetään kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon. Hulevedet johdetaan keskitetysti hulevesiverkostoa pitkin Katiskalahteen ja Pullinlahteen.

5.3.7 Vaikutukset elinympäristöön

5.3.7.1 Sosiaaliset vaikutukset

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä sosiaalisia vaikutuksia lähialueen asukkaille. Alueen virkistys- ja ulkoilumahdollisuudet säilyvät ennallaan.

5.3.7.2 Palvelut

Kellarpellon peltujen pohjoisen liikerakentamiseen varatun alueen sekä asemakaavamuutosalueen vieressä sijaitsevan Länsikeskuksen kaupallinen kehittäminen parantaa Savonlinnan keskustan länsiosien nykyisen ja tulevan väestön palvelutarpeita. Länsikeskukseen sijoittuvat kaupan yksiköt tukeutuvat olemassa oleviin Savonlinnan seudullisiin keskuksiin valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamalla tavalla

5.3.7.3 Väestörakenne

Alueelle ei tule uutta väestöä.

5.3.7.4 Virkistys

Ympäröivä luonto järvinäkymineen sekä hyvät liikenneyhteydet antavat mahdollisuuden liikkua alueella monipuolisesti. Rantapello säilytetään puistomaisena lähivirkistysalueena.

5.4 Nimistö

Alueelle ei tule uutta nimistöä.

5.5 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Ratkaisu toteuttaa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet kaupunkirakenteen eheyttämisestä ja valmiiden kaupunginosien täydennysrakentamisesta ja infrastruktuuriin hyödyntämisestä.

-Kaavamuutos edistää uuden yritystoiminnan kehittämistä ja täydennysrakentamista.

-Uudet yritystontit lisäävät työpaikkoja. Työpaikka- ja palvelualuevaraukset parantavat länsiosien työpaikka- ja palveluomavaraisuutta.

-Alue tukeutuu olemassa olevaan ja tulevaan liikenneverkkoon.

-Auto- ja kevyenliikenteen turvallisuutta parannetaan uuden VT 14 liittymien parantamisen yhteydessä. Kaavamerkinnot ja kaavamääräykset

Kaavamerkinnot ja määräykset käyvät ilmi asemakaavakartasta.

6 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

6.1 Käsittelyvaiheet

Kaavamuutos on tullut vireille kaavoituskatsaus 2019 hyväksymisen yhteydessä.

6.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

6.3 Alueelta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Liite 3.

Osallisia ovat maanomistajat ja -haltijat, naapurit ja asukkaat, yritykset ja työntekijät ja kaikki ne, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin elinoloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Lausunnot tai kuuleminen pyydetään seuraavilta:
Rakennus- ja ympäristösuojelulautakunta, terveydensuojeluviranomainen, Savonlinnan Vesi, kunnallistekniset palvelut, tonttipalvelut, palo- ja pelastusviranomainen, Järvi-Suomen Energia, Suur-Savon Sähkö Oy, BLC Oy, Elisa Oyj, Telia Oyj, Etelä-Savon ELY-keskus, Pohjois-Savon ELY-keskus (liikenne), Etelä-Savon maakuntaliitto, Savonlinnan maakuntamuseo, Väylävirasto, omakotitalojen kiinteistönomistajat.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavaa varten ei ole laadittu erillisiä havainnekuvia. Alueen nykytilanne ja valokuvat ovat kaavaselostuksessa.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Savonlinnan kaupunki suorittaa tarvittavat tonttijaot ja rekisteröinnit. Rakentaminen on mahdollista aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

7.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteuttamista seurataan yhteistyössä eri hallintokuntien kanssa.

Savonlinnassa 23.3.2020

Sassi Heiskanen
kaavoitusarkkitehti