



ASEMAKAAVAMUUTOS

EHDOTUS 21.03.2022

SELOSTUS

KELLOTORNINTIE-AHOLAHDENTIE



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

VIREILLETULO		KAUPUNGINHALLITUS	4.3.2019 § 92
LUONNOS	NÄHTÄVILLE NÄHTÄVILLÄ	TEKNINEN LAUTAKUNTA	14.4.2020 § 83 19.5.2020-18.6.2020
EHDOTUS	NÄHTÄVILLE NÄHTÄVILLÄ	TEKNINEN LAUTAKUNTA	---
HYVÄKSYNTÄ		TEKNINEN LAUTAKUNTA KAUPUNGINHALLITUS KAUPUNGINVALTUUSTO	---
VOIMAANTULO			---
KAAVAN VAHVISTUSNUMERO			---



1.1 Kaava-alue

Kaava-alue sijaitsee noin 3 km Savonlinnan keskustasta länteen Rantasalmentien (vt14) pohjois- ja eteläpuolella 14. ja 15. kaupunginosissa. Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on 6,3 ha.

1.2 Kaavan tarkoitus

Asemakaava on tullut vireille kaavoituskatsauksen hyväksymisen yhteydessä kaupunginhallituksen päätöksellä 4.3.2019 § 92. Kaavahankkeesta on tiedotettu vuoden 2019 kaavoituskatsauksen yhteydessä.

Valtatien 14 ja Aholahdentien välissä oleva entinen peltoalue sekä pääosa rannasta Kellotornintien länsipuolella on hankittu kaupungin omistukseen vuonna 2018.

Asemakaavamuutoksella on tarkoitus mahdollistaa liikerakentaminen valtatien 14 ja Aholahdentien väliselle peltoalueelle. Voimassa olevissa rakennuskaavoissa alue on pääosin asuinkerrostalojen korttelialuetta ja osin puisto-, metsä-, viljelys-, tms. rakentamatonta aluetta.

Valtatien eteläpuolella tavoitteena on päivittää kaavatilanne nykyisen käytön mukaiseksi.

Kellotornintien, Kellotorninkujan ja valtatien rajaama alue on nykyisessä asemakaavassa virkistysaluetta. Alueella on kaksi asuinpientaloa.

Kaupungin omistama osuus ranta-alueesta on nykyisessä kaavassa osoitettu virkistysalueeksi. Virkistysalueiden määräyksiä tarkistetaan huomioiden alueella todetut luontoarvot.

Rannassa sijaitsee kulttuurihistoriallisesti merkittävä saunaryhmä. Kapeat kiinteistöt ja niillä sijaitsevat saunarakennukset ovat läheisten asuinpientalokiinteistöjen omistajien omistuksessa. Alue on voimassa olevassa kaavassa virkistysaluetta.

Asemakaavalla tarkistetaan myös asuinpientalokorttelin 8 tonttirajat, merkinnät ja määräykset. Kaavamuutos koskee myös läheisiä katualueita ja virkistysaluetta korttelin 8 itäpuolella.

Kaupunkikuvalliset arvot ja luonnonarvot huomioidaan.

1.3 Suunnittelutyö

Asemakaavan muutos on laadittu maankäyttö- ja kaavoituspalveluissa. Kaavatyön valmistelusta on vastannut asemakaava-arkkitehti Pasi Heikkinen.



SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Kaava-alue.....	2
1.2	Kaavan tarkoitus	2
1.3	Suunnittelutyö	2
2	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	5
2.1	Selvitys alueesta.....	5
2.1.1	Kaava-alueen sijainti ja rajausta.....	5
2.1.2	Kaavamuutosalueen lähiympäristö.....	6
2.1.3	Kaava-alueen yleiskuvaus.....	8
2.1.4	Kaava-alueen rakennuskanta.....	11
2.1.5	Muinaisjäännökset.....	13
2.1.6	Luonnonolot ja luonnonsuojelu	14
2.1.7	Topografia	15
2.1.8	Maa- ja kallioperä	16
2.1.9	Pinta- ja pohjavesi	16
2.1.10	Liikenne ja pysäköinti	18
2.1.11	Yhdyskuntatekninen verkosto.....	18
2.1.12	Maanomistus.....	19
2.1.13	Tonttijako- ja rekisteri, rasitteet.....	19
2.1.14	Ympäristön häiriötekijät	20
2.2	Suoritettut selvitykset	21
2.3	Pohjakartta.....	22
2.4	Muu suunnittelu ja päätökset	22
2.4.1	Kaavatilanne	22
2.4.1.1	Maakuntakaava	22
2.4.1.2	Yleiskaava	26
2.4.1.3	Asemakaava.....	29
2.4.2	Kansallinen kaupunkipuisto	31
2.4.3	Rakennusjärjestys	31
2.4.4	Rakennuskiellot.....	31
2.4.5	Ympäristönsuojelumääräykset.....	31
2.4.6	Jätehuoltomääräykset	31
2.4.7	Muut hankkeet ja päätökset.....	31
3	VIREILLETULO JA VUOROVAIKUTUS	32
3.1	Vireilletulo	32
3.2	Valmisteluvaihe.....	32
3.3	Kaavaehdotus.....	32
3.4	Hyväksymisvaihe	33
3.5	Muutoksenhaku.....	33
3.6	Voimaantulo	34
3.7	Osalliset.....	34
3.8	Yhteystiedot	35
4	KAAVARATKAISU, SEN PERUSTELUT JA VAIKUTUKSET	36
4.1	Asemakaavan keskeinen sisältö	36
4.2	Rakennuskorttelit	36
4.3	Liikenne ja pysäköinti.....	37
4.4	Virkistysalueet.....	38
4.5	Maisema, kaupunkikuva ja rakennettu kulttuuriympäristö.....	38
4.6	Luontoarvot.....	38



ASEMAKAAVASELOSTUS

KELLOTORNINTIE-AHOLAHDENTIE

4.7	Yhdyskuntatekniikka	39
4.8	Hulevesien hallinta.....	39
4.9	Tulvariskit.....	39
4.10	Haitallisten ympäristövaikutusten torjunta.....	39
4.11	Liikennemelun torjunta.....	40
4.12	Taloudelliset vaikutukset.....	40
4.13	Tonttijako	40
4.14	Nimistö.....	40
5	SUHDE MUUHUN SUUNNITTELUUN	41
5.1	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen.....	41
5.2	Maakuntakaava.....	41
5.3	Yleiskaava	41
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	42
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	42
6.2	Toteutusta ohjaavat suunnitelmat	42
6.3	Toteutuksen seuranta	42

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista:

Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)	21.03.2022
Liite 2: Poistuva asemakaava	21.03.2022
Liite 3: Palaute luonnoksesta ja vastineet (ehdotusvaihe)	21.03.2022
Liite 4: Palaute ehdotuksesta ja vastineet (hyväksymisvaihe)	-
Liite 5: Yhdyskuntatekninen verkosto	21.03.2022
Liite 6: Luontoselvitys	20.09.2019
Liite 7: Kulttuuriympäristöselvitys	31.12.2021
Liite 8: Liikenneselvitys	21.10.2021
Liite 9: Asemakaavan seurantalomake (valmistumisvaiheessa)	-



2 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys alueesta

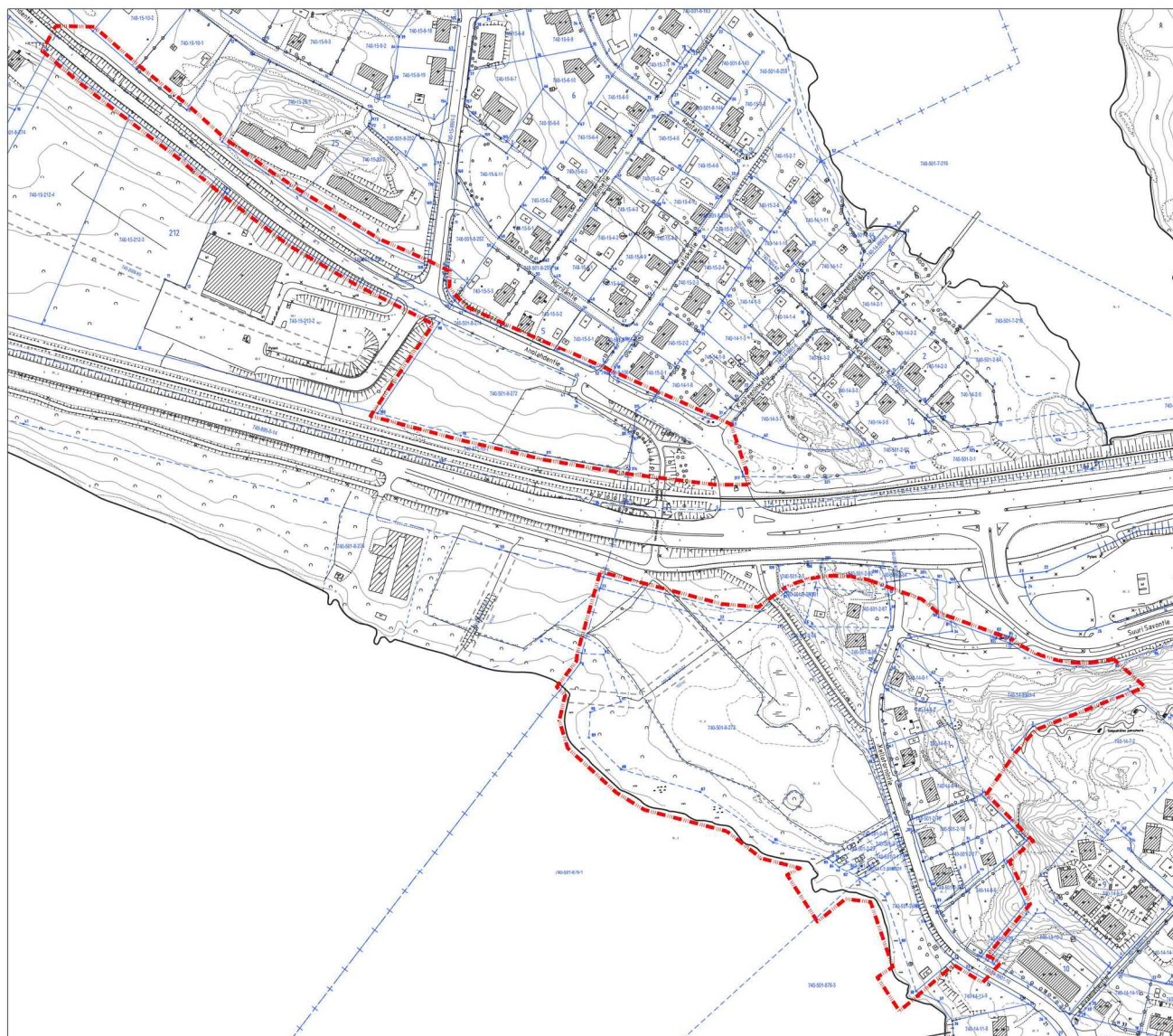
2.1.1 Kaava-alueen sijainti ja raja

Kaava-alue sijaitsee noin 3 km Savonlinnan keskustasta länteen valtatie 14 pohjois- ja eteläpuolella 14. ja 15. kaupunginosissa.

Kaava-alueen jakaa kahteen osaan valtatie 14 (Rantasalmentie).

Valtatien pohjoispuolella kaavamuutosaluetta on entinen pelto K-supermarket Eväskellarin itäpuolella sekä osa Aholahdentietä. Valtatien eteläpuolella muutos koskee korttelia 8 sekä läheisiä katu- ja virkistysalueita.

Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on 6,3 ha.



Pohjakartta.



Ortoilmakuva vuodelta 2021.

2.1.2 Kaavamuutosalueen lähiympäristö

Kaavamuutosalueen jakaa kahteen osaan valtatie 14 (Rantasalmentie).

Muutosalueen pohjoisosa sijaitsee näkyvällä paikalla lännestä keskustaan saavuttaessa ja on osa valtatie 14 tienvarsimaisemaa. Valtatien pohjoispuolella on käyttämätön rautatie. Valtatien ja rautatien ympäristö hoidetaan niittämällä ja pensaikon raivauksella.

Pohjoisreunassa aluetta rajaa Aholahdentie. Sen pohjoispuolella sijaitsee kaksi 60-luvulla valmistunutta rivitaloa ja asuinpientaloja viime vuosikymmeniltä.

Kaavamuutosalueen länsipuolella sijaitsee vuonna 2015 valmistunut K-Supermarket Eväskellari.



ASEMAKAAVASELOSTUS

KELLOTORNINTIE-AHOLAHDENTIE

Näkemää valtatieltä etelään Kellotornintien suuntaan peittää tiheä puusto ja meluvalli.

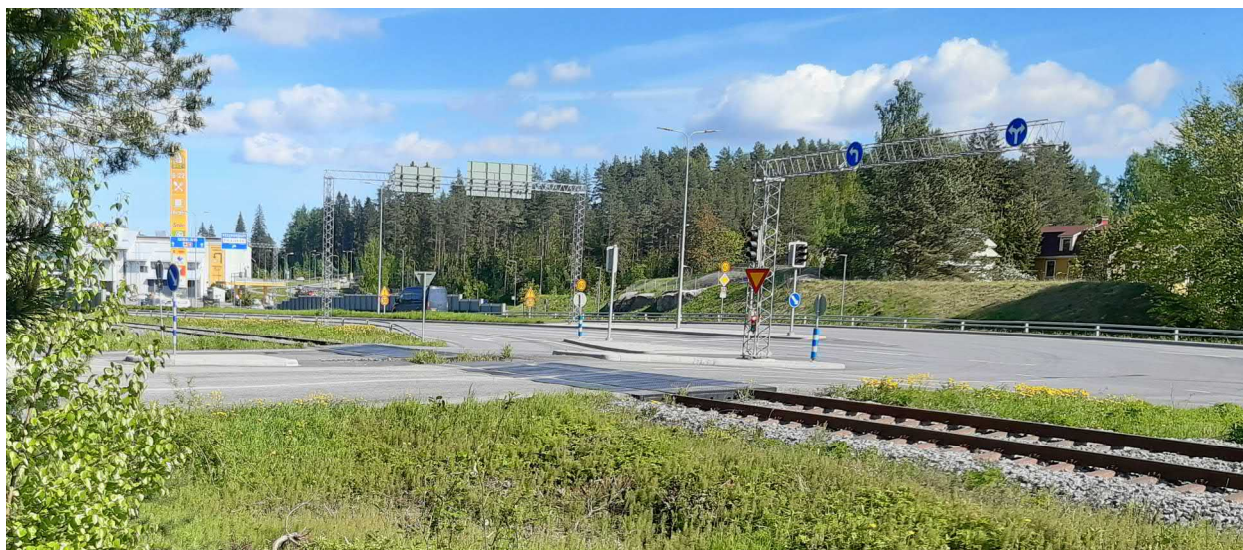
Lounaassa muutosaluetta rajaa Pullinlahti, joka on osa Pihlajavettä.

Muutosalueen itäpuolella, Suuren Savontien pohjoispuolella sijaitsee lii-
kerakennusten korttelissa ABC, Sale, apteekki, Lidl ja Olafin Panimo-
puoti.

Itäpuolella sijaitsee metsän peittämä kallioinen mäki.

Kaavamuutosalueen kaakkoispuolella Kellotornintien varressa sijaitsee
1975 valmistunut rivitalo. Lähialueella on eri-ikäisiä asuinpienaloja, van-
himmat 1940-luvulta.

Ympäristöä valtatie eteläpuolella kuvataan tarkemmin selostuksen liit-
teenä olevassa kulttuuriympäristöselvityksessä.



Kuva radan ja valtatie yltä kohti etelää. Oikealla kaavamuutosalueella sijaitseva asuinrakennus.



Aholahdentie. Oikealla K-Supermarketin liittymä.



2.1.3 Kaava-alueen yleiskuvaus

Valtatien pohjoispuolella kaavamuutosalueeseen kuuluu osa Aholahdentietä ja kiinteistö 740-501-8-272.

Kiinteistöllä on sijainnut Veikkolan tilan talouskeskus, sen pihapiiriä ja peltoa. Rakennukset on purettu 2010-luvulla ja alue on heinittynyt ja pusi-koitunut.



Vasemmalla Aholahdentie. Näkymä kohti kaakkoa.

Valtatien eteläpuolella valtatien ja järven välissä Kellotornintiestä länteen on suurimmaksi osaksi rehevää niittyä kasvavaa entistä peltoa. Pellon koillispuolella sijaitsee pieni metsikkö. Järvenrannassa kasvaa muutamman kymmenen metrin leveydeltä lehtipuustoa. Kapean luhtaisen ja saraikkoisen rantavyöhykkeen ulkopuolella on enimmäkseen kapea ruovikko. Rannasta on purettu pieni mökki vuosikymmenen vaihteessa.



Kuva rantapellolta kohti luodetta.



Kellotornintietä lännestä.

Kaavamuutosalueen itäisin osa on metsän peittämää kalliomäkeä.

Kellotornintien aluetta ja rakennuskantaa kuvataan tarkemmin vuonna 2021 laaditussa kulttuuriympäristöselvityksessä. Selvitys on selostuksen liitteenä.



Vasemmalla Kellotornintie 12.



Kellotorninite 10.



Asemakaavamuutosalueella sijaitsevat Kellotornintien vanhimmat talot ovat 1920-luvulta ja 1930-luvun alkuvuosilta, ja ne on rakennettu vaihtelevan kokoisille tonteille vapaamuotoisesti, yleensä rinnemaille tai mäen laelle, sivu tai pääty tien suuntaan. Loput alueen taloista on 1930-luvun jälkipuolelta, 1940-luvun alusta ja 1950-luvun jälkipuolelta. Nämä Kellotornintien itäreunalla olevat talot on asemoitu tonttien kadun puoleiselle reunalle ja harjalinja kadun suuntaisesti. Kahdella tontilla on kaksi asuinrakennusta, nuorempi on kadun reunassa ja vanhempi on tontin takaosassa. Pihojen muodostustapa vaihtelee, koska maasto-olosuhteet vaihtelevat, samoin tonttien koko ja muoto. Pienet talousrakennukset ovat pääsääntöisesti takapihalla. Vanha autotalli löytyy vain entisen kuorma-autoilijan tontilta, sekin takapihalta.

Viidellä talolla on yhteinen saunaranta, jossa kullekin pienelle saunalle on muodostettu suikalemainen tila. Näistä hieman erillään on vielä yksi saunarakennus, joka on kuulunut samaan tilaan kuin tarkastelualueen eteläreunalla olevan autioituneen asuntotontin ulkorakennus.

Alueen tasapainoisen monimuotoisuuden kannalta keskeisiä tekijöitä ovat asuin- ja talousrakennusten mittasuhteet, runkosyvyys, kattomuoto ja kaltevuus sekä verhoustapa kuin myös detaljoinnissa ikkunoiden karmi- ja puitejako ja talojen kuistien koko.

Rakennukset sijaitsevat useimmin lähellä katulinjaa ja erilliset ulkorakennukset pääsääntöisesti tonttien perällä tai sivurajoilla, lähellä naapuritalon ulkorakennusta. Ei autotallia eikä -katosta tontin kadun puoleisessa osassa eikä taloihin kytkettynä. Eduspihat tai kapeat nurmialat pyritty tekemään edustaviksi. Rakentaminen sovitettu kallioiseen maastoon.

Kellotornintie on kulkenut kirkolle rannan tuntumassa. Vesistön läheisyys tulee edelleen esille saunarannan kohdalla. Tämä alkuperäinen viidelle asuntopalstalle järjestetty mahdollisuus rantasaunan rakentamiseen on järjestelynä omaleimainen ja erottaa Kellotornintien alueen muusta Kirkoniemestä.



Näkymä Kellotornintietä pohjoiseen, vasemmalla Kellotorninkuja.



ASEMAKAAVASELOSTUS

KELLOTORNINTIE-AHOLAHDENTIE

2.1.4 Kaava-alueen rakennuskanta

Asemakaavamuutosalueella on kymmenen asuinrakennusta ja niiden pihapiireissä ulkorakennuksia. Kiinteistöllä 8-8 sijaitsee kadun reunassa hirsi- ja lautaseinäinen piharakennus. Kiinteistön asuinrakennus on purettu 2010-luvulla.

Rakennukset asuinkiinteistöillä.

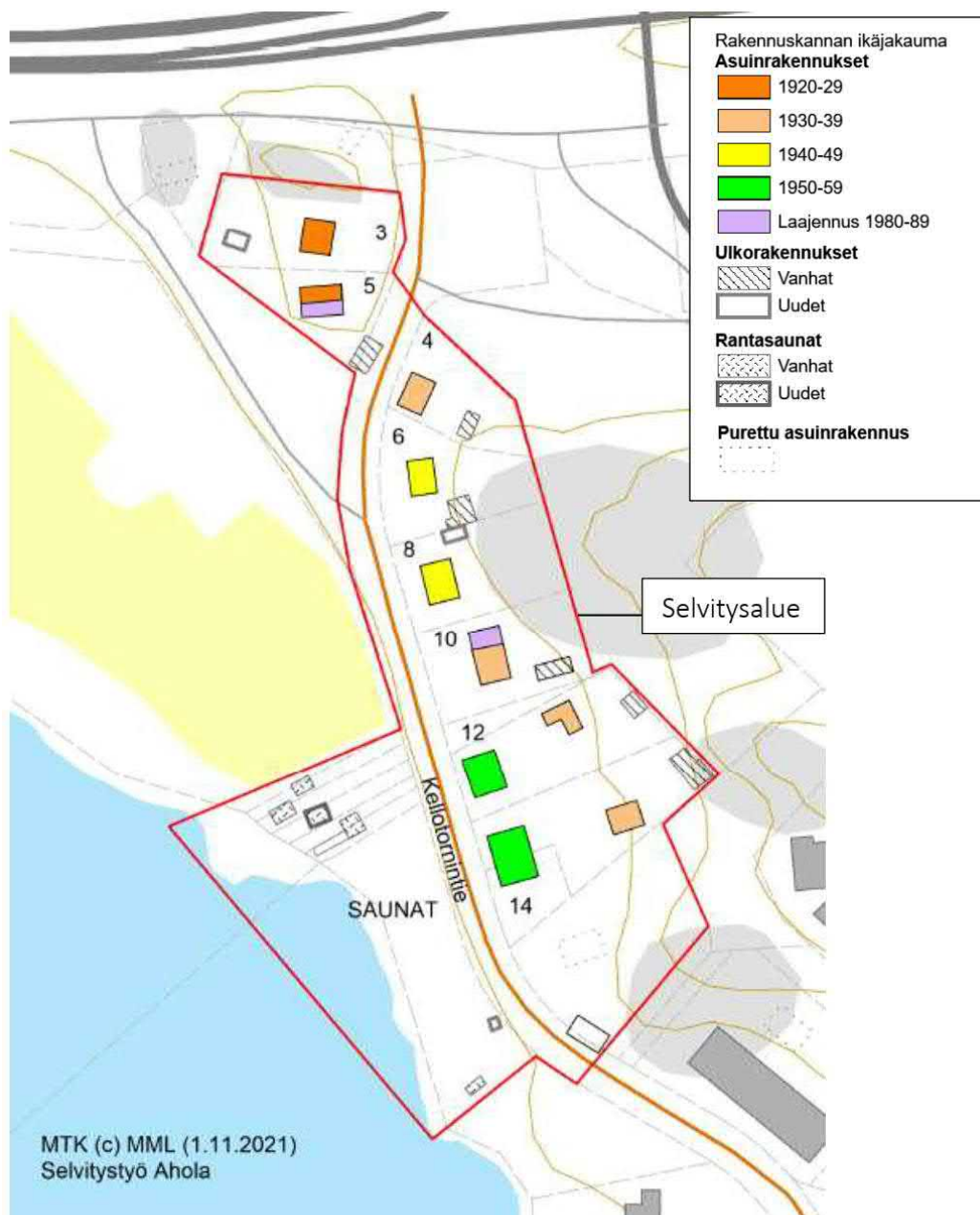
Kohteen arvotus (Etelä-Savon kulttuuriperintötietokanta ESKU):

K = kulttuurihistoriallisesti merkittävä

R = kohteella on rakennushistoriallisia arvoja

M = kohteella on maisemallisia arvoja

740-501-2-87	Elsala	Kellotornintie 3	K, R, M
- asuinrakennus	1926		
- saunarakennus	1995		
740-501-2-86	Helelä	Kellotornintie 5	K, M
- asuinrakennus	1926	laajennus 1986	
- ulkorakennus	1925		
740-14-8-1	Kokkokallio	Kellotornintie 4	K, M
- asuinrakennus	1936		
- ulkorakennus	1936	laajennus; kuorma-autotalli	
740-14-8-2	Päivölä	Kellotornintie 6	K, M
- asuinrakennus	1940		
- ulkorakennus	1940		
- ulkorakennus	1940		
740-14-8-3	Tyynelä	Kellotornintie 8	M
- asuinrakennus	1940	korotus 2010-luku	
- ulkorakennus	2010-luku		
740-14-8-4	Peltomaa	Kellotornintie 10	K, M
- asuinrakennus	1939	laajennus 1980-luku	
- ulkorakennus	1939		
740-501-2-16/70	Väinölä	Kellotornintie 12	K, R, M
- asuinrakennus	1958		
- asuinrakennus	1932		
- ulkorakennus	1932		
740-501-2-17/35	Mikkola	Kellotornintie 14	K, R, M
- asuinrakennus	1960		
- asuinrakennus	1932		
- ulkorakennus	1935		
740-14-8-8	Kaislaranta	Kellotornintie 16	-
- (asuinrakennus)	1932	purettu 2010-luvulla)	
- ulkorakennus	1929		



Kuva: Rakennuskannan ikäjakauma. Pohjakartta MTK © MML 2021.

Rannassa on tiiviinä ryhmänä viisi rantasaunaa, joista kaksi on kiinni toisissaan. Kiinteistöllä 2-17 sijaitsevan rantasaunan yhteydessä on lisäksi varastokatos. Lisäksi etelämpänä rannassa on rantasauna, paviljonki ja pieni piharakennus.

Rantasaunat:

740-501-2-31	1938-1944
740-501-2-29	1938-1944
740-501-2-71	2014
740-501-2-16	1930-luvun alku
740-501-2-17	1930-luvun alku
740-501-2-89	1930-luvun alku



Saunaryhmä.

Kellotornintien aluetta ja rakennuskantaa kuvataan tarkemmin vuonna 2021 laaditussa kulttuuriympäristöselvityksessä. Selvitys on selostuksen liitteenä.

Edellä olevassa luettelossa esitetty, Etelä-Savon kulttuuriperintötietokantaan merkitty arvotus on laadittu selvityksen yhteydessä. Selvityksessä ei todettu alueella olevan kohdekohtaisesti suojeltavia rakennuksia.

Rannasta lehtoalueelta on purettu pieni mökki vuosikymmenen vaihteessa.

2.1.5 Muinaisjäännökset

Asemakaavamuutosalueen itäpuolella, kallioisen puistoalueen laella sijaitsee kiinteä muinaisjäännos, ensimmäisen maailmansodan aikainen syvään louhittu taisteluhauta.

Laitaatsillan itä- ja länsipuolen kallioilla jäänteinä vuosina 1915-16 tehdyistä linnoitustöistä. Rintamasuunta on länteen Mikkelin suunnasta tulevan maantien molemmiin puolin, myös lännestä tuleva rautatieyhteys katkaistiin. Laitaatsalmessa on jäljellä noin 420 m taisteluhautaa, noin 1120 m yhdyshautaa, 15 poteroa ja noin 570 m tykkitietä. Valtatien 14 eteläpuolella olevia varustuksia on tuhoutunut mm. liiketila- ja tierakentamisessa.

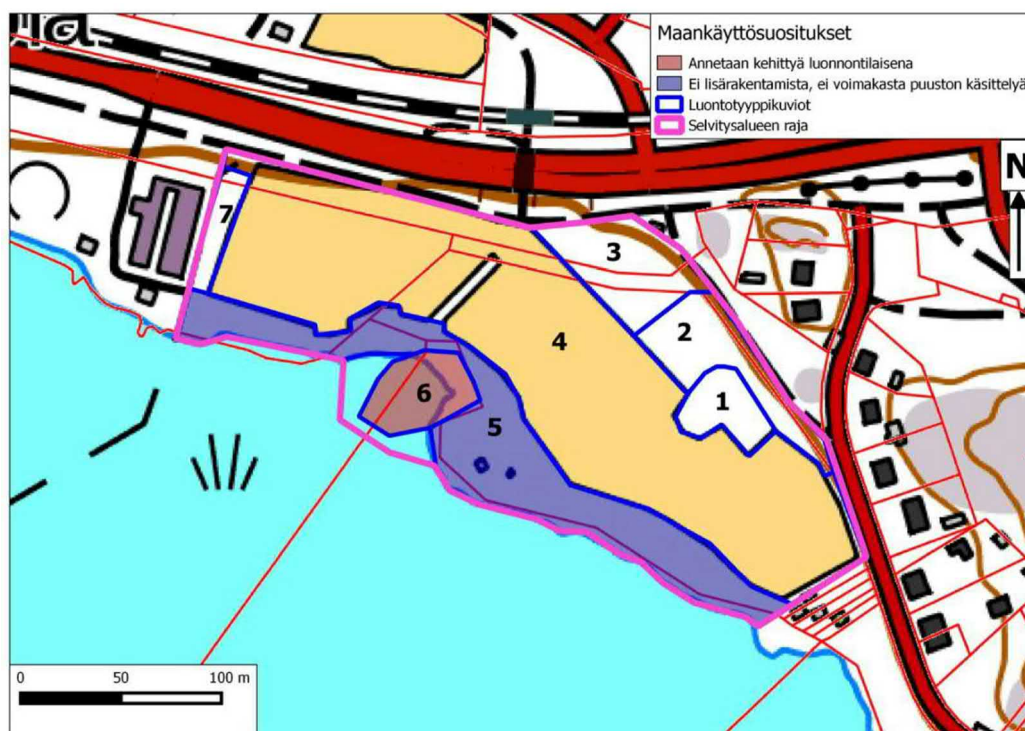


2.1.6 Luonnonolot ja luonnonsuojelu

Kaavamuutosalueen pohjoisosa on entistä pihapiiriä ja peltoa sekä liikennealuetta. Korttelialueelle on tehty kasvillisuuskartoitus kesällä 2006. Alueelta ei kartoituksessa löytynyt harvinaisia tai uhanalaisia lajeja tai huomionarvoisia kulttuurilajeja. Luontoarvoiltaan aluetta ei voida pitää erityisen merkittävänä, vaan alue oli elinympäristönä yleinen ja kasvillisuus koostui pääasiassa laajalle levinneistä ja runsaslukuista kasvilajeista.

Kellotornintien itäpuolella on metsän peittämä kallioinen mäki. Alueen vallitsevin metsätyyppi on kuivahko kangas. Paikoin esiintyy myös tuoretta kangasta ja lehtomaista kangasta. Pääpuulajina kasvaa iäkstä, kilpikaarnaista, noin 100-vuotiasta kitukasvuista männikköä. Alipuustona kasvaa nuoria kuusia, koivuja ja pihlajia. Alueella on runsaasti merkkejä virkistyskäytöstä. Erityisesti juoksuautojen harjanteilla maanpinta on paikoin hyvin kulunutta ja mäntyjen juuret ovat näkyvissä. Lahopuuta ei esiinny, ja tuulenkaadot on korjattu pois.

Kellotorninkujan ja järven väliselle alueelle on tehty luontoselvitys huhtikuussa 2019. Selvitys on selostuksen liitteenä.



Karttaote luontoselvityksestä.

Selvitysalue 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.



Kaava-alueella todettiin olevan kaksi metsälain erityisen tärkeän elinympäristön määritelmän täyttävää kohdetta;

- Rantalehto (5)
 - ~ 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 käsittelymättömänä eikä lehtoon tulisi rakentaa nykyistä enempää.
- Rantaluhta (6).
 - ~ 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.

Maantiealueelta järveen hulevesiä johtava avo-oja halkaisee pellon ja rantaluhdan.

2.1.7 Topografia

Kaavamuutosalueen pohjoisosassa on entistä pihapiiriä ja peltoa, joka nousee etelärajan tasosta +82,0 kohti pohjoista kadunreunaan tasoon +87,0.

Valtatien pinta on muutosalueen kohdalla tasossa +81,6.

Kaavamuutosalueen itäpuolella on kalliomäki, jonka huippu on tasossa +103,0. Osa mäen pohjois- ja länsirinnettä kuuluu muutosalueeseen.

Pihlajaveden vedenpinta on keskimäärin tasossa noin +75,89.

Selostuksessa käytetään NN-korkeusjärjestelmän mukaisia korkolukemia, jos ei toisin mainita.

Kaavamuutosalueella on käytössä kaksi eri korkeusjärjestelmää; kaupunginosassa 14 (itäosa) NN ja kaupunginosassa 15 (länsiosa) N60. Kaupunginosien raja sijaitsee K-Supermarket Eväskellarin kiinteistön länsirajalla jatkuen pohjoiseen ja etelään.

Korkeusjärjestelmien ero on 75 mm (NN + 75 mm = N60).

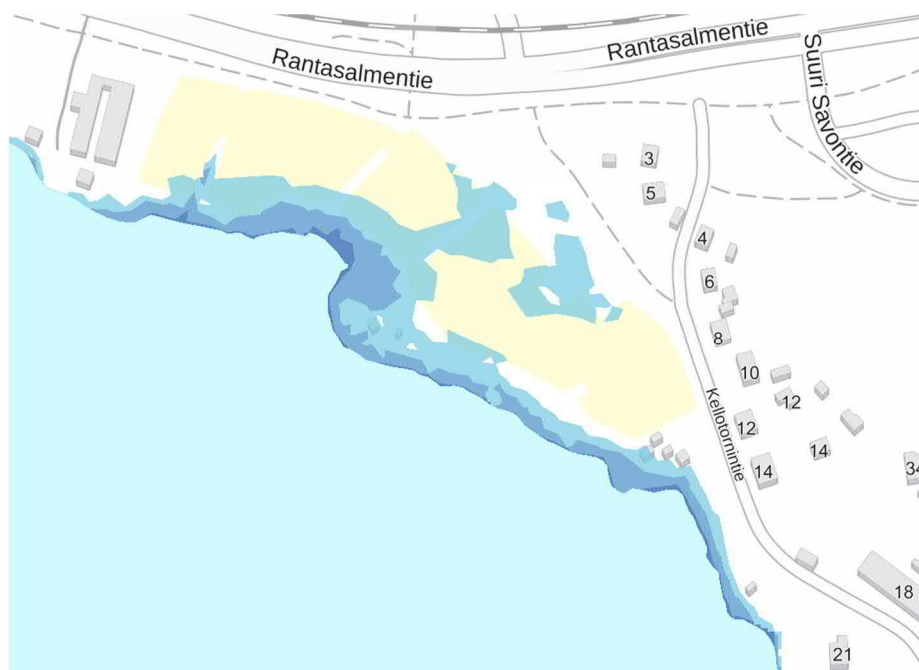


Vesistötulvariski

Vuosien 1912-2016 välisenä aikana keskimääräinen vuoden maksimivedenkorkeus on ollut +76,14 m.

Ylin mitattu vedenkorkeus Saimalla on ollut +77,65 (NN) vuonna 1899. Vuonna 1924 mitattiin vedenkorkeus +77,58. Saimaa on tulvinut poikkeuksellisen paljon myös vuosina 1975 (+76,78) ja 1982 (+76,62). Vuonna 2009 tammikuussa tulvan maksimiarvoksi mitattiin +76,54.

Savonlinnan rakennusjärjestyksessä Pihlajaveden rannoilla alin suositeltava rakentamiskorkeus on +77,925. (NN) (+78,0 N2000).



Harvinainen vesistötulva.

Vaalein sininen on korkein vedenpinta, joka esiintyy kerran sadassa vuodessa.

Tulvariskirajat Ylä-Saimaalla:

toistuvuus	vedenkorkeus (NN)
1/20	+76,9
1/50	+77,1
1/100	+77,2
1/250	+77,4
1/1000	+77,9

Lukemat ja tulvakartat kuvaavat ennustetta, joka perustuu aikaisempiin mittauksiin. Lukemissa ei ole huomioitu aaltoiluvaraa.

Ilmastonmuutoksen on arvioitu voimistavan Saimaan tulvia. Sen vaikutuksen tulvavedenkorkeuteen on arvioitu olevan noin +0,2 m.



2.1.10 Liikenne ja pysäköinti

Valtatiellä keskimääräinen vuorokausiliikenne on Aholahdentien risteysten länsipuolella noin 5000 ja Laitaatsalmen sillalla noin 13200 ajoneuvoa vuorokaudessa (2021).

Aholahdentien liikennemääriä ei ole laskettu, mutta nykytilanteen liikennemäärätietoa voidaan karkeasti haarukoida edellä mainittujen lukemien pohjalta. Kun liikennemäärien erotus (8200) jaetaan Aholahdentien ja Suuren Savontien kesken käyttäen katuja käyttävien väestömäärien suhdetta, Aholahdentien liikennemääräksi saadaan noin 4800 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Asemakaavamuutoksen vaikutukset Aholahdentien liikenteen sujuvuuteen on selvitetty vuonna 2021 (Ramboll). Selvitys on liitteenä.

Nopeusrajoitus valtatiellä 60 km/h, risteysalueella 40 km/h. Aholahdentiellä nopeusrajoitus on 50 km/h.

Kellotornintie liittyy valtatiehen Poukkusalmentien ja Suuren Savontien kautta.

Aholahdentien pohjoisreunassa on korotettu väylänosa kevyelle liikenteelle Kapteeninkadulle saakka. Aholahdentien eteläpuolella on kevyen liikenteen väylä Katiskatien kohdalta etelään, jatkuen tunnelissa radan ja valtatieen ali.

Valtatien eteläpuolella sijaitsee valtatieen suuntainen kevyen liikenteen väylä, joka jatkuu kolme kilometriä länteen ja idän suunnassa keskustaan.

Aholahdentiellä linja-autopysäkit sijaitsevat asemakaavamuutosalueella. Valtatieen pohjoisreunan linja-autopysäkki sijaitsee alikulkutunnelin vieressä ja toinen ABC:n vieressä.

Radalla ei ole liikennettä.

2.1.11 Yhdyskuntatekninen verkosto

Katso erillinen karttaliite.

Valtatien pohjoispuolella sijaitsevan entisen pellon keskellä sijaitsee itä-länsisuuntaisesti vesi- ja jätevesijohto. Vesijohto on tehty vuonna 1978 ja jätevesijohto vuonna 1999. Johdot on tarkoitus uusia lähivuosina. Alustavan suunnitelman mukaan uusi linjaus sijoittuisi Aholahdentien eteläreunalle ja kiinteistön 740-501-8-272 länsireunalle. Johdot alittaisivat K-kaupan liittymän käyttäen olemassa olevaa kanavointireittiä. Siten aluetta vapautuisi rakentamiseen. Toteutusaikataulua toimenpiteelle ei ole.

Kaavamuutosalueella, Aholahdentien ja valtatieen 14 liittymän vieressä sijaitsee maanalainen kylmäveden paineenkorotusasema.

Hulevesiviemäri on Aholahdentiellä ja osalla Kellotornintietä, Kellotorninkujan risteysten eteläpuolella.

Suuren Savontien eteläpuolella sijaitsee jätevesipumppaamo.

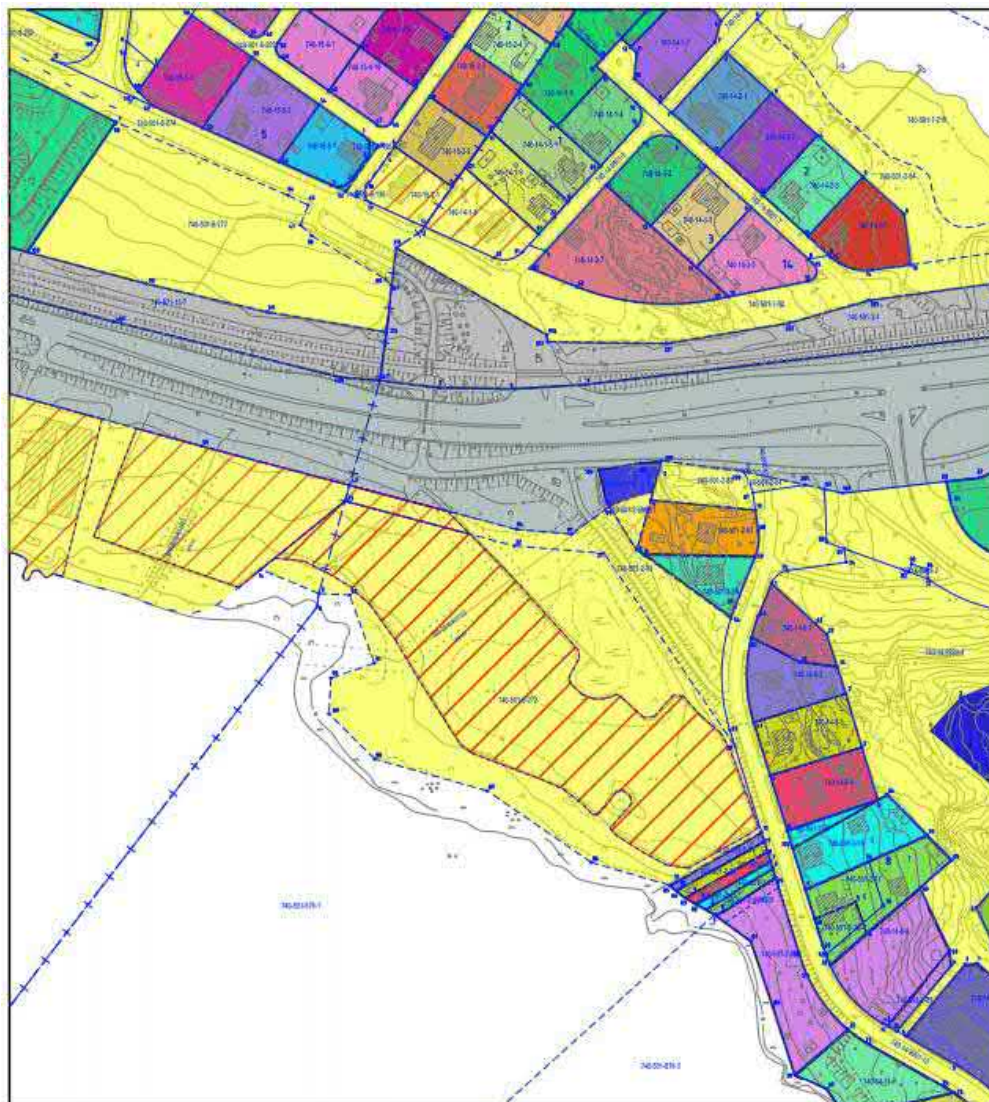
Rantasaunoille on oma jätevesipumppaamo.



2.1.12 Maanomistus

Alla maanomistustilanne;

keltainen	= kaupungin
vinoviiva	= kaupungin, vuokrattu
harmaat	= valtio
valkoinen	= yhteinen vesialue
muut värit	= yksityinen



2.1.13 Tonttijako, kiinteistörekisteri ja rasitteet

Alueen kiinteistörekisteriä ylläpitää Savonlinnan kaupunki.

Maankäyttöön mahdollisesti vaikuttavat rasitteet alueella;

rasitettu	oikeutettu	rasite
740-501-1-84	740-501-1-5	tieoikeus
740-501-2-95	Tienpitäjä	laskuoja
740-501-8-272	Tienpitäjä	laskuoja

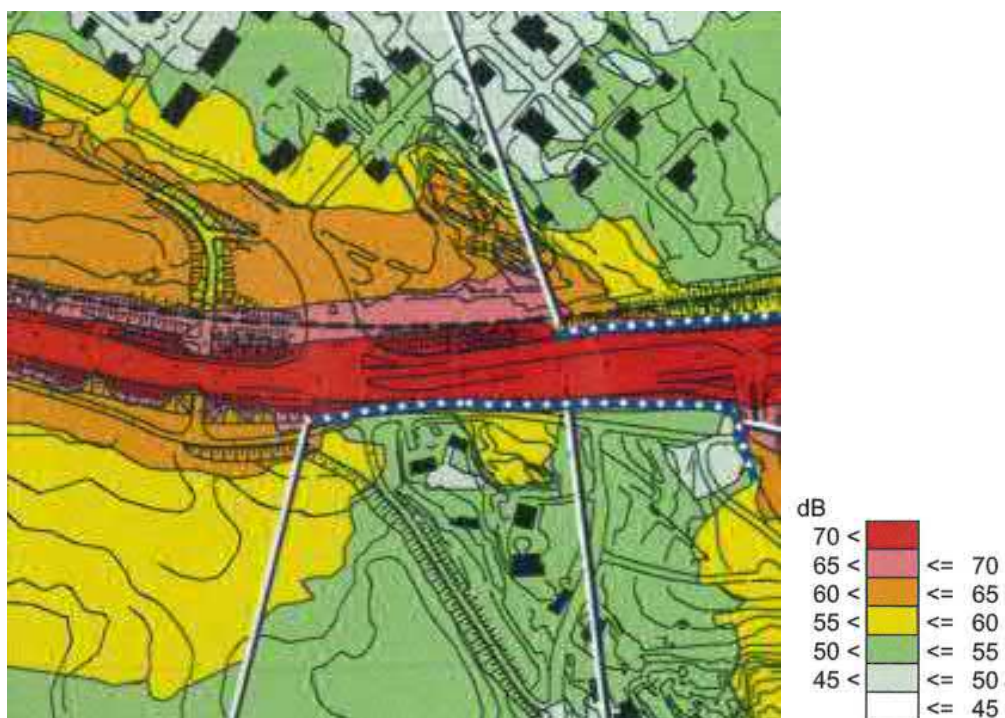


2.1.14 Ympäristön häiriötekijät

Osa suunnittelualueesta sijaitsee valtatie 14 melualueella.

Vuonna 2011 valtatie 14 liittymien suunnittelun yhteydessä on tehty meluselvitykset. Alla olevassa melumallinnuksessa läpiajavan tieliikenteen aiheuttama keskiäänitaso (L_{Aeq}) 2 m korkeudella maanpinnasta. Päiväajan keskimääräinen liikenne vuonna 2030. Tilanne suunnitelmien mukaisin meluestein.

Voimassa olevassa asemakaavassa Kellotornintien asuinrakennusten kohdalle maantiealueelle on merkitty melueste. Meluesteen itäosa on toteutettu meluaitana. Rakennusten kohdalla on myös maavalli.



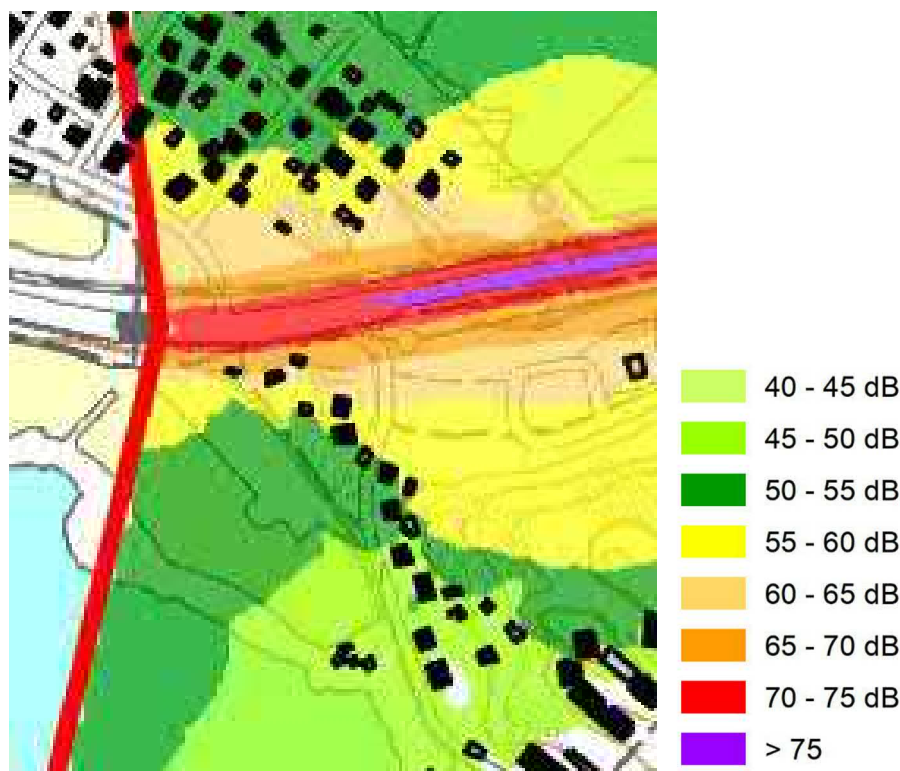
Ote meluselvityksestä, v. 2011. Finnish Consulting Group, infra ja ympäristö.

Liikennevirasto on teettänyt valtatielle melumallinnuksen vuonna 2017.

Mallinnuksen mukaan uuden kiinteistön 2-28 asuinrakennuksen pohjoisjulkisivulle ja osalle pihaa kohdistuu 60-65 dB (L_{den}) äänitaso.

Alla olevassa kartassa päivä-ilta-yömelutaso eli vuorokausimelutaso L_{den} . Laskentakorkeus 4 m. Päiväajan keskiäänitasoksi (L_{Aeq}) muutettuna arvot ovat noin 2-5 dB pienemmät.

Mallinnuksessa näkyvät kolme talousrakennusta lähinnä valtatieta on myöhemmin purettu.



Melumallinnus 2017, Liikennevirasto

2.2 Suoritetut selvitykset

Kulttuuriympäristöselvitys

Asemakaavamuutosta varten Kellotornintien asuinkortteleille on tehty kulttuuriympäristöselvitys kesällä vuonna 2021. Katso erillinen liite.

Luontoselvitys

Kellotornintien ja -kujan länsipuolelle on tehty luontoselvitys vuonna 2019. Katso kohta 2.1.6 (luonnonolot ja luonnonsuojelu) sekä erillinen liite.

Liikenneselvitys

Asemakaavamuutoksen vaikutukset Aholahdentien liikenteen sujuvuuteen on selvitetty vuonna 2021 (Ramboll). Selvitys on asemakaavaselostuksen liitteenä.

Selvityksessä todetaan, että jos liikerakennusten korttelialueen rakennusoikeus käytetään kokonaisuudessaan, maksimiliikennetuotos olisi noin 2800 ajoneuvoa vuorokaudessa ja huipputunnin kysyntä olisi noin 150–160 autoa/suunta.

Jos liikennemäärä kasvaisi näin suureksi, selvityksessä ehdotetaan, että tonttiliittymä sijoitettaisiin nelihaaraliittymänä Katiskakadun kohdalle, muuten alueen liittymätiheys nousee suureksi. Aholahdentielle olisi hyvä lisätä erillinen kaista idästä vasemmalle etelään kääntyville.

Liittymä tontille tulisi tehdä tulppaliittymänä eli liittymän ylittävälle suojatielle tulisi tehdä saareke.



2.3 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Savonlinnan kaupungin teknisen viraston mittaus- ja kartastoyksikön toimesta. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n vaatimukset.

Kaavamuutosalueella on käytössä kaksi eri korkeusjärjestelmää; kaupunginosassa 14 (itäosa) NN ja kaupunginosassa 15 (länsiosa) N60.

Kaupunginosien raja sijaitsee K-Supermarket Eväskellarin kiinteistön län-sirajalla jatkuen pohjoiseen ja etelään.

Korkeusjärjestelmien ero on 75 mm; NN + 75 mm = N60.

Selostuksessa käytetään NN-korkeusjärjestelmän mukaisia korkoluke-mia, jos ei toisin mainita.

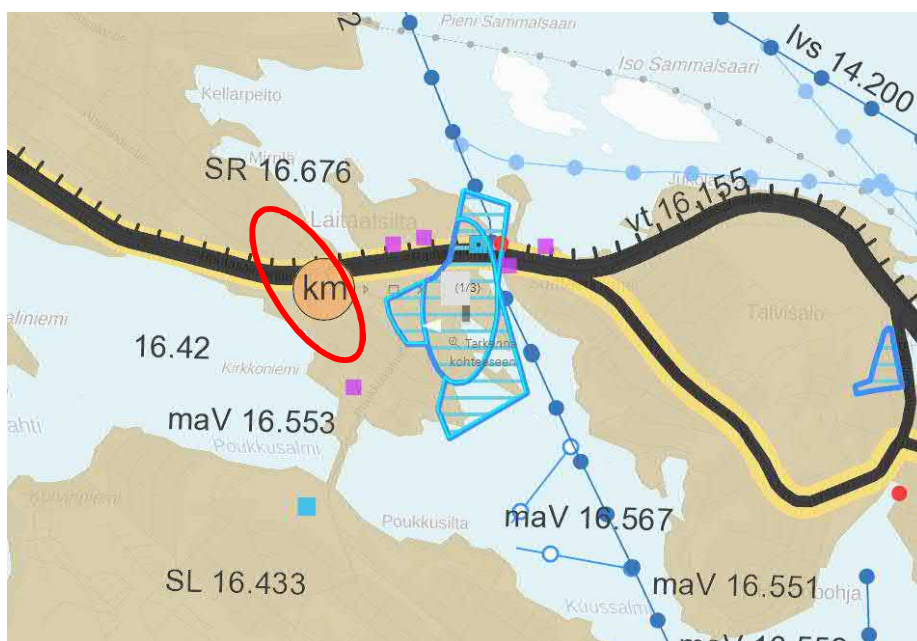
2.4 Muu suunnittelu ja päätökset

2.4.1 Kaavatilanne

2.4.1.1 Maakuntakaava

Etelä-Savossa on voimassa kolme maakuntakaavaa:

- Etelä-Savon maakuntakaava.
 - ~ vahvistettu ympäristöministeriössä 4.10.2010.
- Etelä-Savon 1. vaihemaakuntakaava.
 - ~ tuulivoimaa käsittelevä.
 - ~ vahvistettu ympäristöministeriössä 3.2.2016.
- Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakaava.
 - ~ edellisiä päivittävä.
 - ~ tullut voimaan 20.3.2017 Etelä-Savon maakuntavaltuuston päätök-sellä.



Ote Etelä-Savon maakuntakaavasta.



A

16.1 Savonlinna

TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE

maakuntakeskukset ja seutukeskukset

Aluevarausmerkinnällä osoitetaan maakuntakeskuksen ja seutukeskusten taajamatoimintojen alueet.

Kohdemerkinnällä osoitetaan maakunnan keskusverkon perusrakenteen kannalta tärkeät paikalliskeskukset.

Merkintä sisältää asumisen, kaupan, matkailun, palvelujen, hallinnon, teollisuus- ja muiden työpaikka- ym. taajamatoimintojen alueita. Samoin siihen sisältyy virkistys-, puisto- ja erityisalueita sekä pääväyliä pienempiä liikennealueita. Lisäksi merkintä sisältää erikseen luetellut arvokkaat luonnon- ja kulttuuriympäristökohteet. Merkintä ei estä maa- ja metsätalouskäytössä olevien alueiden säilyttämistä nykyisessä käytössään. Alueen maankäyttö ja rakentaminen edellyttävät yksityiskohtaisempaa suunnittelua ja vaikutusten arviointia.

Suunnittelumääräys

Maakuntakaavan keskusverkon (maakuntakeskus, seutukeskukset ja paikalliskeskukset) yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota alueen oloista johtuviin erityisiin tarpeisiin:

- kilpailukykyisen tonttitarjonnan varmistamiseen hyödyntämällä ja eheyttämällä olemassa olevaa kaupunki- ja yhdyskuntarakennetta*
- seudullisten asiointi- ja palvelualueiden toiminnallisen vuorovaikutuksen kehittämiseen ja tukemiseen*
- seudullisten ja paikallisten palvelu-, työpaikka-, teollisuus- ja matkailualueiden mitoittamiseen ja toimintojen yhteensovittamiseen kestävän kehityksen periaatteet huomioiden.*
- palvelujen ja työpaikkojen saavutettavuuteen julkisella kulkuvälineellä ja kevyen liikenteen avulla*
- vapaa-ajan asumisen ja matkailun kytkemiseen kiinteäksi osaksi muuta palvelu- ja yhdyskuntarakennetta*
- riittävien virkistysalueiden varaamiseen, virkistysalueiden ja ulkoilureittien seudulliseen jatkuvuuteen sekä yhteyksiin taajamakeskukseen ja palveluihin*
- taajamien rakentamattomiin ranta-alueisiin, yhteyksiin luontoon, rantaan ja veteen*



- alkutuotannon ja maiseman kannalta merkittävien yhtenäisten peltoalueiden säilyttämiseen tuotannossa
- luonnon, erityisesti järvi- ja rantaluonnon sekä alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön ja/tai maiseman kannalta tärkeiden alueiden ja kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvojen vaalimiseen ja säilymiseen sekä kestävään aluetaloudelliseen hyödyntämiseen
- Ilmastomuutoksen ehkäisyyn ja ilmastomuutoksesta aiheutuvien haittojen, kuten tulvavaaran lisääntymisen, huomioimiseen.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huomioitava maakuntakaavan kohdeluettelossa yksilöidyt valtakunnallisesti ja/tai maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristön kohteet ja alueet sekä muinaisjäännökset.

Vaarallisia kemikaaleja käyttävää tai varastoivaa laitosta ympäröivän konsultointivyöhykkeen yksityiskohtaiseen suunnitteluun on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen, kuten asuinalueiden, vilkkaiden liikenneväylien, yleisölle tarkoitettujen kokoontumistilojen ja sairaaloiden sijoittumista vyöhykkeen sisälle on kaavaa laadittaessa pyydettävä kunnan palo- ja pelastusviranomaisen ja tarvittaessa TUKES:n lausunto.

Suunnittelumääräys

Seutukeskusten Pieksämäki ja Savonlinna maakuntakaavassa osoitetulla taajamatoimintojen alueella (A) vähittäiskaupan seudullisesti merkittävän suuryksikön alaraja on tilaa vaativan osalta 7000 k-m² ja muilla vähittäiskaupan toimialoilla 5000 k-m²



MATKAILUTIE

Merkinnällä osoitetaan Vihreän kullan kulttuuritie.

Kehittämissuositus

Matkailutiehen kytkeytyviä matkailupalveluja kehitetään siten, että huomioidaan maakuntakaavan kohdeluettelossa yksilöidyt valtakunnallisesti ja/tai maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristön kohteet ja alueet sekä muinaisjäännökset.

Suunnittelualueen länsipuolelle, kohtaan missä Johtokatu liittyy Valtatiehen, on merkitty varaus uudelle eritasoliittymälle.



VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKKÖ (KOHDEMERKINTÄ)

Merkinnällä osoitetaan vähintään seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksikköjen käytössä olevia, kuntakaavoituksella suunniteltuja sekä sijoittamiseen soveltuvia keskustatoimintojen ulkopuolisia alueita. Merkintä osoittaa palvelukeskittymän yleispiirteisen sijainnin. Alueen kehittäminen, maankäyttö ja rakentaminen edellyttävät yksityiskohtaisempaa suunnittelua ja vaikutusten arviointia.

Suunnittelumääräys

Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa osoittaa seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksikköjä. Aluetta kehitettäessä ja suuryksikköjä 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.

Kohdekohtainen erikoismääräys

Laitaatsilta km 16.42:

Vähittäiskaupan yhteenlaskettu enimmäiskerrosala alueella on 31100 k-m².



YHDYSRATA / SIVURATA

yr 14.255 Huutokoski - Parikkala

Merkinnällä osoitetaan pääratoja yhdistävät radat ja teollisuudelle tarpeelliset radat.

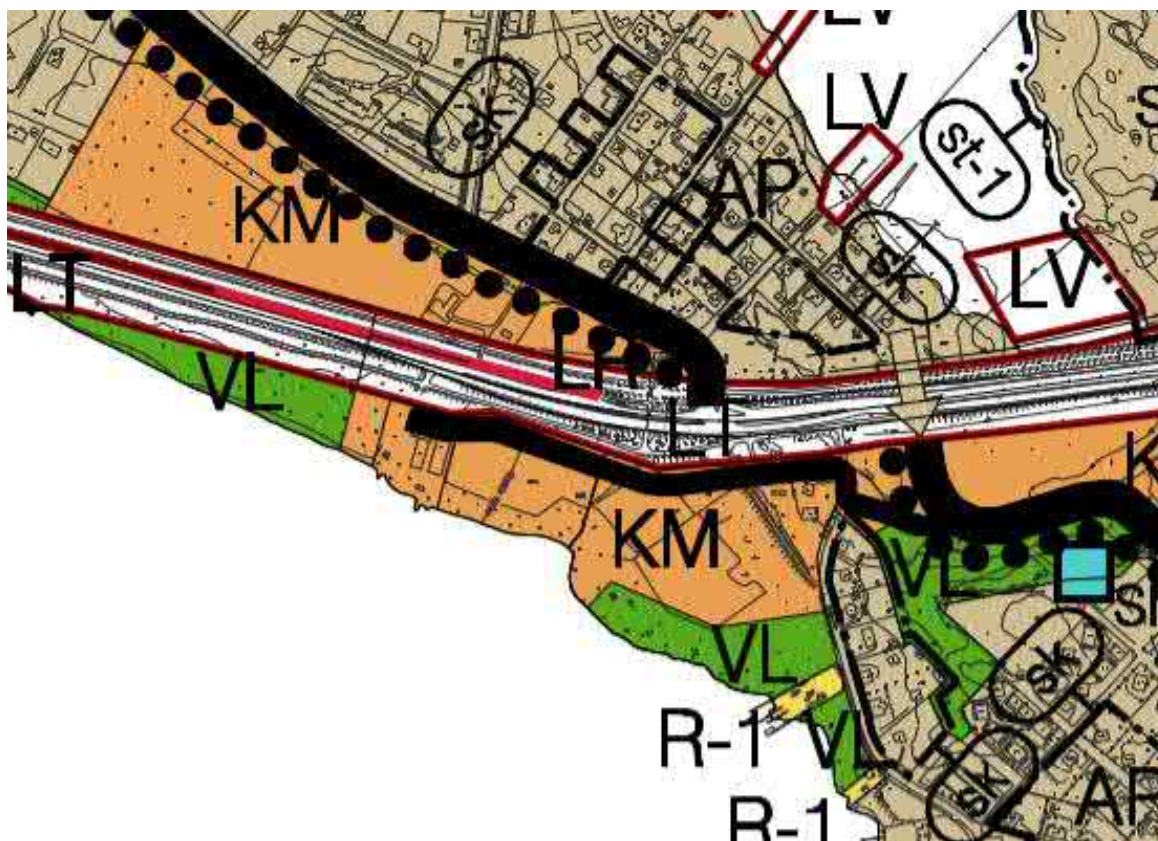
Merkintään liittyy MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.



2.4.1.2 Yleiskaava

Keskustaajaman länsiosien osayleiskaava

Suunnittelualue sijoittuu keskustaajaman länsiosien osayleiskaavan alueelle. Kaava on hyväksytty 12.03.2007.



Voimassa oleva yleiskaavatilanne.

Yleiskaavassa on seuraavia merkintöjä asemakaavamuutosalueella;



Kaupallisten palvelujen alue.

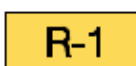
Alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa tilaa vaativan erikoiskaupan suuryksiköitä.

Alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa enintään 5000 k-m²:n suuruisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.



Pientalovaltainen asuntoalue.

Alue varataan pientalojen rakentamiseen. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi ja alueella varaudutaan keskitetyn kunnallistekniikan rakentamiseen.



Saunarakennusten alue.

Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.



Alueen suunnittelussa ja toteuttamisessa on otettava huomioon kulttuurihistoriallinen luonne.

Rakentamisen tulee sopeutua jo olemassa olevaan ympäristöön ja rakennuskantaan.

Jätevedet tulee johtaa yleiseen vesihuoltoverkoston.



Lähivirkistysalue.



Kaupunkikuvallisesti arvokas alue.

MRL 41.2 §:n nojalla määrätään, että alueen pääkäyttötarkoituksen mukainen toiminta ja rakentaminen on sopeutettava alueen kaupunkikuvallisiin arvoihin. Alueen käytön suunnittelussa ja rakentamisessa tulee noudattaa alueen rakentamisperinnettä ja ottaa huomioon kulttuurihistorialliset ja maisemalliset suojeluarvot. Alueen maisemakuva ei saa turmella. Rakennustaiteellisesti, historiallisesti, maisemakuvan tai ympäristön kannalta merkittävä alue, jolla ympäristö säilytetään. Perusparantaminen ja uudisrakentaminen alueella tulee sopeutua olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön.



Muinaismuistoalue.

Alueella on muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydettävä Museoviraston lausunto / neuvoteltava Museoviraston kanssa.



Pääkatu



Yhdystie / kokoojaku.



Kevyen liikenteen väylä.

Asemakaavamuutosalueen jakaa kahtia maantien alue (LT) ja rautatieliikenteen alue (RT).



Strateginen yleiskaava

Uusi strateginen yleiskaava Savonlinnaan on valmisteilla.

Yleiskaavaluonnos oli nähtävänä 17.12.2019 – 17.2.2020.



Ote yleiskaavaluonnoksesta.



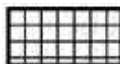
Kaupallisten palveluiden alue.



Valtatie 14.



Junarata.



Kaupunkikuvallisesti arvokas kulttuuriympäristö.



Alue, jolla on säilytettäviä ympäristöarvoja.



Muinaismuistoalue.

Ehdotusvaiheessa yleiskaavaa on tarkoitus muuttaa siten, että yleiskaavan ja asemakaavamuutoksen merkinnät ja määräykset vastaavat toisiinsa.



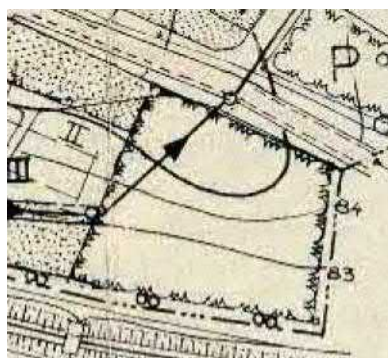
2.4.1.3 Asemakaava

Asemakaavamuutosalueella ovat voimassa rakennus-/asemakaavat:

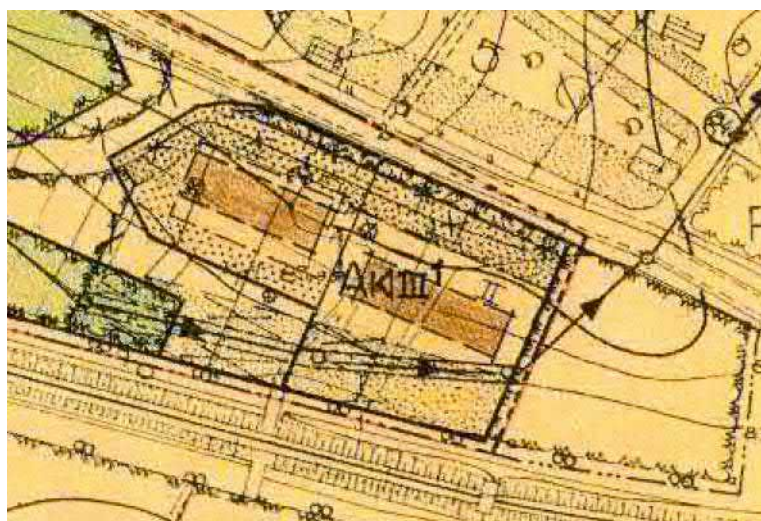
ei numeroa	17.04.1957
ei numeroa	27.11.1972
AK177	16.07.1963
AK393	11.11.1981
AK492	22.12.1986
AK619	28.02.1996
AK621	14.07.1995
AK744	12.11.2012

Lisäksi valtatie eteläreunalla on pieni kaistale, jolle ei ole koskaan laadittu rakennuskaavaa tai asemakaavaa.

Valtatien 14 ja Aholahdentien välisellä peltoalueella on voimassa kaksi rakennuskaavaa. Vuodelta 1972 olevassa kaavassa alue on asuinkerrostalojen korttelialuetta ja kaavassa vuodelta 1957 alue on puisto-, metsä-, viljelys-, tms. rakentamatonta aluetta.



Ote rakennuskaavasta vuodelta 1957.



Ote rakennuskaavasta vuodelta 1972.



Valtatien pohjoispuolella sijaitsevan liikerakennusten korttelialueen (KM-1) pinta-ala on noin 38700 m², sallittu rakennusoikeus 15000 k-m², joten sallittu tehokkuus on noin e=0,39.

Korttelialueen rakennetulle osalle, K-Supermarket Eväskellarin kiinteistölle (16230 m²) on rakennettu 1778 k-m², joten käytetty tehokkuus on e=0,11.

2.4.2 Kansallinen kaupunkipuisto

Ympäristöministeriön 30.9.2021 tekemällä päätöksellä Savonlinnaan on perustettu Suomen yhdestoista kansallinen kaupunkipuisto.

Asemakaavamuutosaluetta ei ole kaupunkipuistoalueella. Kaupunkipuistoon kuuluu Kellotornintien eteläosa ja vanhan kirkon alue.

2.4.3 Rakennusjärjestys

Savonlinnan rakennusjärjestys on hyväksytty 3.9.2018 ja tuli voimaan 16.10.2018.

2.4.4 Rakennuskiellot

Kaavamuutosalueella ei ole rakennuskieltoa.

2.4.5 Ympäristönsuojelumääräykset

Savonlinnassa on voimassa kaupunginvaltuuston 6.5.2002 hyväksymät ja 14.3.2016 päivittämät ympäristönsuojelumääräykset.

2.4.6 Jätehuoltomääräykset

Alueellinen jätelautakunta on hyväksynyt määräykset 27.11.2013 ja päättänyt niiden voimaantulosta 4.2.2014.

2.4.7 Muut hankkeet ja päätökset

Alueella ei ole käynnissä hankkeita.



3 VIREILLETULO JA VUOROVAIKUTUS

3.1 Vireilletulo

Asemakaava on tullut vireille kaavoituskatsauksen hyväksymisen yhteydessä kaupunginhallituksen päätöksellä 4.3.2019 § 92. Kaavahankkeesta on tiedotettu vuoden 2019 kaavoituskatsauksessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavahankkeesta on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain 63 § mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). OAS on selostuksen liitteenä.

OAS on suunnitelma osallistumis- ja arviointimenettelystä kaavan laadinnan eri vaiheissa sekä suunnitelma kaavan vaikutusten arvioinnista. OAS laaditaan kaavoituksen alkuvaiheessa, ja sitä voidaan täydentää kaavatyön aikana. OAS sisältää mm. tiedot suunnittelualueesta ja sen sijainnista, kaavan lähtökohdat ja tavoitteet, ketkä ovat osallisia, kaavan laadinnan vaiheet, tiedot osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestämisestä ja valmistelijan yhteystiedot.

3.2 Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluvaiheessa kaavaluonnosta täydennetään ja korjataan tarpeen mukaan.

Asemakaavaluonnos

Kaavaluonnos, päivätty 23.3.2020, asetettiin nähtäville teknisen lautakunnan päätöksellä 14.4.2020 § 83. Asemakaavaluonnos, selostus ja muu valmisteluaineisto olivat yleisesti nähtävänä 19.5.2020-18.6.2020.

Luonnoksesta pyydettiin lausunnot ja maanomistajille tiedotettiin hankkeesta. Nähtävilläolosta tiedotettiin Itä-Savo-lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja nettisivulla. Kunnan jäsenillä ja osallisilla oli tilaisuus esittää mielipiteensä asiasta.

Asemakaavaluonnoksesta saapui 12 lausuntoa. Mielipiteitä ei saapunut. Saapuneet lausunnot ja niihin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä ehdotusvaiheessa.

3.3 Kaavaehdotus

Asemakaavaehdotus

Kaavaluonnosta on korjattu saatu palaute huomioiden kaavaehdotukseksi. Muutoksia mm.;

- Kaavamuuotosaluetta on laajennettu pohjoiseen. Kapeita puistoalueita (VP) muutetaan katualueeksi. Alueelle on rakennettu kevyen liikenteen väylät.
- Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET) muutettu katualueeksi. Alueelta on purettu tasoristeysvaroitustien koju.
- Liikerakennusten korttelialueen käyttötarkoitus, raja- ja rakennusoi-keuden määrä tarkistettu.



- Lisätty liikerakennusten korttelialuetta koskevia määräyksiä koskien mm. ulkovarastointia ja hulevesien käsittelyä.
- Muutettu virkistysalueita koskevia määräyksiä.
- Rantalehdon ja rantaluhdan suojelumääräys tarkistettu.
- Korttelin 8 tonttijako muutettu sitovaksi.
- Merkitty kadun reunaan istutettavat alueen osat.
- Rantasaunakiinteistöistä muodostettu uusi kortteli ja korttelinosa.
- Lisätty kaupunkikuvaa ja maisemallisia arvoja koskeva määräys.
- Lisätty yleisiä määräyksiä, koskien mm. autopaikkojen määrää ja rakentamisen sijaintia.
- Lisätty vesialueet, joille saa tehdä laitureita rantasaunojen käyttöön.

Asemakaavaehdotus asetetaan teknisen lautakunnan päätöksellä nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi. Nähtävilläolosta tiedotetaan lehdessä sekä kaupungin ilmoitustaululla ja nettisivuilla. Ehdotuksesta pyydetään lausunnot ja osallisilla on mahdollisuus antaa muistutus.

Muistutukset ehdotuksesta on jätettävä kirjallisena ennen nähtävilläoloajan päättymistä alempana olevaan osoitteeseen. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen (tekninen lautakunta, kaupunginhallitus). Asemakaavaehdotuksesta saapuneet lausunnot ja niihin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä hyväksymisvaiheessa.

Jos kaavaehdotusta on olennaisesti muutettu sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville, se asetetaan uudelleen nähtäville. Uudelleen nähtäville asettaminen ei kuitenkaan ole tarpeen, jos muutokset koskevat vain yksityistä etua ja niitä osallisia, joita muutokset koskevat, kuullaan erikseen.

3.4 Hyväksymisvaihe

Tekninen lautakunta ja kaupunginhallitus esittävät asemakaavaehdotuksen hyväksymistä valtuustolle. Valtuusto hyväksyy asemakaavan.

Valtuuston hyväksymispäätös julkaistaan julkisten kuulutusten ilmoitustaululla sekä tarpeen vaatiessa muulla kunnan päättämällä tavalla. Hyväksymispäätöksestä tiedotetaan myös Etelä-Savon ELY-keskukselle ja muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa.

3.5 Muutoksenhaku

Kaavan hyväksymistä koskevaan valtuuston päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten, kuin kuntalaissa säädetään. Muutoksenhakua voi hakea 30 vuorokauden kuluessa siitä, kun päätöksen katsotaan kuntalain 140 §:n mukaisesti tulleen kunnan jäsenen tietoon.

Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.



3.6 Voimaantulo

Asemakaava tulee voimaan, kun hyväksymispäätöksestä on kuulutettu kaupungin ilmoitustaululla ja nettisivuilla. Kaavan voimaantulosta kuulutetaan, kun päätös on saanut lainvoiman.

Jos kunnanhallitus on maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla määrännyt kaavan osan tulemaan voimaan ennen kuin hyväksymispäätös on saanut lainvoiman, kuuluttaminen voidaan tehdä välittömästi määräyksen antamisen jälkeen.

3.7 Osalliset

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

Osallisia ovat esimerkiksi;

- Maanomistajat, vuokralaiset, naapurit ja kaupungin asukkaat
- Kaupungin viranomaiset:
 - ~ ympäristö- ja rakennusvalvonta
 - ~ Savonlinnan Vesi
 - ~ kunnallistekniset palvelut
 - ~ terveydensuojeluviranomainen
- Muut viranomaiset:
 - ~ Etelä-Savon maakuntaliitto
 - ~ Riihisaari – Savonlinnan museo
 - ~ Etelä-Savon ELY-keskus
 - ~ Pohjois-Savon ELY/liikenne
 - ~ palo- ja pelastusviranomainen
 - ~ terveydensuojeluviranomainen
 - ~ Väylävirasto
- Yhdyskuntatekniikka:
 - ~ BLC Oy, Sonera Oy, Telia Oyj
 - ~ Järvi-Suomen Energia Oy
 - ~ Suur-Savon Sähkö Oy

Jos osallisten listaan haluaa täydennyksiä ja asemakaavahankkeen osallisten postituslistalle, siitä voi tehdä ilmoituksen asemakaavoitukseen.



3.8 Yhteystiedot

Kaupungin kuulutukset:

https://www.savonlinna.fi/maatöksenteko/virallinen_ilmoitustaulu/kuulutukset

Nähtävänäoloaikoina materiaali on tarkasteltavissa ja ladattavissa:

<https://www.savonlinna.fi/asukas/kaavoitus>

Nähtävillääoloaikana kaavaluonnoksesta on mahdollisuus antaa mielipide sähköpostilla osoitteeseen:

kaavoitus@savonlinna.fi

tai kirjeellä:

Savonlinnan kaupunki
Kaavoituspalvelut
Olavinkatu 27
57130 Savonlinna

Kaavan laatijan yhteystiedot:

Pasi Heikkinen
asemakaava-arkkitehti
pasi.heikkinen@savonlinna.fi
puh: 044 417 4666
Olavinkatu 27
57130 Savonlinna



4 KAAVARATKAISU, SEN PERUSTELUT JA VAIKUTUKSET

4.1 Asemakaavan keskeinen sisältö

Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on 6,3 ha.

Asemakaavalla muodostuu liikerakennusten korttelialue valtatie 14 ja Aholahdentien väliselle peltoalueelle. Alueen omistaa kaupunki.

Asemakaavalla muodostuu uusi erillispientalojen kortteli 52 Kellotornintien ja Kellotorninkujan väliselle alueelle. Alueella sijaitsee kaksi yksityisomistuksessa olevaa erillispientaloa, mutta alue on poistuvassa asemakaavassa osoitettu puistoksi.

Asemakaavan muutos koskee myös 14. kaupunginosan erillispientalo-korttelia 8 sekä läheisiä kaupungin omistuksessa olevia virkistys- ja katu-alueita.

Rannassa sijaitsevalle kulttuurihistoriallisesti merkittävälle saunaryhmälle muodostetaan uusi korttelialue.

Kaupunkikuvalliset arvot turvataan määräyksiin.

Virkistysalueiden määräyksiä tarkistetaan huomioiden alueella todetut luontoarvot.

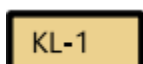
Kellotorninkuja muutetaan jalankululle varatuksi kaduksi.

Asemakaavamuutosalueeseen kuuluu Aholahdentietä noin 500 metrin matkalta. Siten kumoutuvat 50- ja 60-luvun rakennuskaavat kokonaan.

Asemakaavan mitoitus esitetään asemakaavan seurantalomakkeessa, joka on selostuksen liitteenä hyväksymisvaiheessa.

Kaavamerkinnot käyvät ilmi asemakaavakartasta.

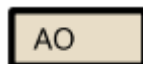
4.2 Rakennuskorttelit



*Liikerakennusten korttelialue,
jolle saa sijoittaa moottoriajoneuvojen huoltoaseman ja
polttoaineen jakeluaseman.*

Tehokkuusluku on $e=0,4$. Kerrosluku on II.

Liikerakennusten korttelialueen pinta-ala on 8163 m², joten rakennusoikeutta on 3265 k-m².



Erillispientalojen korttelialue.

Asemakaavalla muodostuu uusi erillispientalojen kortteli 52 Kellotornintien ja Kellotorninkujan väliselle alueelle. Alueella sijaitsee kaksi yksityisomistuksessa olevaa erillispientaloa, mutta alue on poistuvassa asemakaavassa osoitettu puistoksi.

Korttelin rakennusoikeus on $e=0,25$ ja kerrosluku II.

Korttelissa 8 kerrosluku ja rakennusoikeus eivät muutu.



Yleinen määräys:

*Rakennusta tai sen osaa ei saa tehdä viittä metriä lähemmäksi tontin rajaa.
Viittä metriä lähempänä tontin rajaa sijaitsevan rakennuksen tuhouduttua rakennuksen paikalle saa rakentaa uuden rakennuksen.*

Rantasaunojen korttelialueelle (RS) ei merkitä rakennusaloja eikä rakennusoikeuden määrää.



Rantasaunojen korttelialue.

Yleinen määräys:

Rantasaunojen korttelialueella (RS) rantasaunojen peruskorjaaminen ja uudelleen rakentaminen tuhoutuneen tilalle sallitaan, mutta ei lisärakentamista.

4.3 Liikenne ja pysäköinti

Valtatien ja Aholahdentien välissä risteyksen vieressä katualuetta laajennetaan. Poistuvassa kaavassa kohdassa on virkistysalue (VL) ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET). Alueelta on poistettu tasoristeyksen ohjauslaitteet. Alueella on kevyen liikenteen väylä ja sen pengerrykset sekä kylmäveden paineenkorotusasema. Niille katualuumerkintä soveltuu hyvin.

Asemakaavamuutoksella Aholahdentien katualuetta levennetään KL-1 -korttelinosan kohdalla siten, että katualueen eteläreunaan mahtuisi uusi kevyen liikenteen väylä ja tarvittaessa myös oma kaista idästä KL-1 -alueelle kääntyville.

Aholahdentien katualue K-kaupan liittymästä pohjoiseen levennetään koko kortteleiden väliselle leveydelle. Poistuvassa kaavassa asuinkorttelien vieressä on kaistale virkistysaluetta. Ajoväylää on levennetty ja pohjoispuolelle on rakennettu kevyen liikenteen väylä, joten katualuumerkintä vastaa tilannetta totuudenmukaisemmin.

Kellotorninkuja on poistuvassa kaavassa katualuetta ja jatkuu maantiealueen reunaa myötäillen noin 200 metriä länteen. Kujan länsiosa muutetaan virkistysalueeksi ja itäosa muutetaan jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi.

Kellotornintien pohjoispäässä katualuetta kavennetaan talousrakennuksen kohdalta.

Yleinen määräys:

Pysäköintipaikkoja on varattava vähintään;
- erillispientalojen korttelialue 1 ap / asunto,
- liikerakennusten korttelialue 1 ap / 40 k-m².

Jos kaikki liikerakennusten korttelialueelle (KL-1) osoitettu rakennusoikeus käytettäisiin, autopaikkoja tulisi varata 83 autopaikkaa.



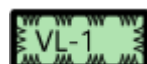
4.4 Virkistysalueet

Kellotornintien ja Pullinlahden välinen alue, rantasaunatontteja lukuun ottamatta, osoitetaan lähivirkistysalueeksi.



Lähivirkistysalue

Myös metsäinen kalliorinne kaavamuutosalueen itäosassa osoitetaan lähivirkistysalueeksi.



Lähivirkistysalue, taajamametsä.

Poistuvassa asemakaavassa ranta ja rinne on osoitettu luonnontilassa säilytettäväksi puistoalueiksi (PL).

Voimassa olevassa kaavassa Aholahdentien pohjoispuolelle, korttelien 10 ja 25 kohdalle on osoitettu kapea puistokaistale. Kohtaan on rakennettu kevyen liikenteen väylä, eikä se tosiasiallisesti ole virkistysaluetta, joten katualuetta levennetään korttelialueiden rajalle saakka.

4.5 Maisema, kaupunkikuva ja rakennettu kulttuuriympäristö

Erillispientalojen (AO) ja rantasaunojen korttelialueilla (RS) on merkintä:



*Kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas alue, jolla ympäristön ominaispiirteet säilytetään.
Rakennus- korjaus- ja muutostyöt on tehtävä siten, että rakennus sopeutuu olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön.*

Yleinen määräys:

Korttelissa 8 asuinrakennuksilla tulee olla harjakatto, jonka kaltevuus on vähintään 30 astetta.

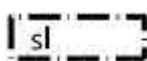
Yleinen määräys:

Liikerakennusten korttelialueella (KL-1):

- Aluetta ei saa käyttää ulkovarastointiin.
- Alueen yleisilmeen tulee olla huoliteltu.

4.6 Luontoarvot

Metsälain tarkoittamat erityisen tärkeät elinympäristöt rantalehto ja rantaluhta suojellaan:



*Alueen osa, jolla sijaitsee metsälain 10 §:ssä tarkoitettu erityisen tärkeä elinympäristö.
Alueella ei saa suorittaa sen luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä.*

Muualla kaavamuutosalueella ei ole suojeltavia luontoarvoja.



4.7 Yhdyskuntatekniikka

Korttelin 52 eteläosaan olemassa oleva kaukolämpöputki merkitään kaavakarttaan.

Liikerakennusten korttelialueen halki kulkevat vesi- ja viemäriputket on tarkoitus uusida lähivuosina. Alustavan suunnitelman mukaan uusi linjaus sijoittuisi Aholahdentien eteläreunalle ja kiinteistön 740-501-8-272 länsireunalle. Asemakaavassa Aholahdentien katualuetta on levennetty siten, että johdot mahtuvat katualueelle. Liikerakennusten korttelialueen länsireunaan on merkitty johdoille varattu alueen osa.

4.8 Hulevesien hallinta

Maantiealueelta järveen hulevesiä johtava avo-oja halkaisee pellon ja rantaluhtaan. Oja on kiinteistöillä rasitteena. Oja merkitään asemakaavaan.

Hulevesiviemäri on Aholahdentiellä ja osalla Kellotornintietä.

Yleinen määräys:

Liikerakennusten korttelialueella (KL-1):

- *Hulevedet tulee koota keskitetysti liikennealueilta ja päällystetyiltä pinnoilta ja johtaa hulevesiviemäriin tai, kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen luvalla, imeyttää maaperään.*
- *Hulevedet tulee kerätä normaalia suuremman polttoainetai öljyvuotoriskin alueilta kaivoihin, joissa on hiekanerotin ja öljynerotin. Mikäli käsitelty hulevedet imeytetään maaperään, öljynerotimen luokan tulee olla I.*
- *Ennen käsiteltyjen hulevesien johtamista tontilta, hulevesiviemäri on varustettava näytteenotto- ja sulkuventtiili-kaivolla.*
- *Rakennuslupakäsittelyn yhteydessä alueelle tulee esittää hulevesisuunnitelma.*

4.9 Tulvariskit

Rantasaunat ovat tulvariskialueella.

Yleinen määräys:

Rakennettaessa korkeusaseman +78,00 (NN) alapuolelle tulvien aiheuttamia haittoja on estettävä ennakolta rakenteellisin keinoin.

4.10 Haitallisten ympäristövaikutusten torjunta

Asemakaavamuutosalueella tai sen läheisyydessä ei ole valtatieksi lisäksi muita haitallisia ympäristövaikutusten aiheuttajia.

Rautatiellä ei ole liikennettä. Jos rataosuus otettaisiin joskus käyttöön, todennäköisesti liikenteen määrä olisi vähäistä. Siten myös melu- ja tärinähaitat olisivat vähäiset. Radan läheisyyteen ei sijoiteta häiriöille herkkiä toimintoja.



4.11 Liikennemelun torjunta

Mallinnuksen mukaan valtatie eteläpuolella lähimmän asuinrakennuksen pohjoisjulkisivulle ja osalle pihaa kohdistuu 60-65 dB (L_{den}) äänitaso. Rakennus on vuodelta 1920 ja sillä on suojeluarvoja. Valtatien alueella voimassa olevassa asemakaavassa on määrätty tarvittavat meluesteet. Pihaa suojaa maavalli ja meluaita. Alueelle ei ole tarkoituksenmukaista esittää uusia liikennemelua koskevia määräyksiä.

Vuonna 2011 laaditun melumallinnuksen mukaan valtatie pohjoispuolelle, uudelle liikerakennusten korttelialueelle kohdistuu 60-65 dB:n (L_{Aeq}) äänentaso. Liike- ja toimistohuoneissa sovelletaan päiväohjearvoa 45 dB, joka saavutetaan tavanomaisilla seinärakenteilla. Siten, kaavaan ei ole syytä lisätä melua koskevia määräyksiä.

4.12 Taloudelliset vaikutukset

Kaupunki omistaa liikerakennusten korttelialueeksi osoitetun kiinteistön valtatie ja Aholahdentien välissä. Alue sijaitsee liikenteellisesti ja kaupunkirakenteellisesti keskeisellä paikalla. Tavoitteena on saada oleva käyttämätön alue hyödynnettyä. Kaupunki saa kiinteistön myynti- tai vuokratuloja, veroja sekä työpaikoista koituvia hyötyjä.

Rakentaminen tiivistää ja tehostaa maankäyttöä taajama-alueella ja kohdentaa työpaikka- ja palvelurakentamista yleiskaavan sille osoittamalle alueelle.

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää, että liikerakennusten korttelialueen halki kulkevat vesi- ja viemäriputket siirretään.

Kaupungille koituu kustannuksia uuden liikerakennuksen korttelialueen liittymän rakentamisen yhteydessä. Korttelialueen liikennetuotos saattaa olla niin suuri, että liittymään joudutaan tekemään oma kaista vasemmalle kääntyville.

Liikerakennusten korttelialueen kohdalla Aholahdentien eteläreunassa on katualueella tilaa uudelle kevyen liikenteen väylälle.

4.13 Tonttijako

Alueella on sitova tonttijako.

4.14 Nimistö

Nimistöön ei tule muutoksia.



5 SUHDE MUUHUN SUUNNITTELUUN

5.1 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1. huhtikuuta 2018.

Asemakaavamuutoksella muodostetaan uusi liikerakennusten kortteli-alue. Sijoittamalla liikerakentamista valmiiden palveluiden ja infrastruktuurin yhteyteen kaavamuutoksella edistetään tehokasta, taloudellista ja ekologisesti kestävästä yhdyskuntarakennetta. Alue on liikenteellisesti keskeisellä paikalla valtatievarrella. Alueelta on hyvät kevyen liikenteen yhteydet. Siten kaavalla edistetään työpaikkojen hyvää saavutettavuutta ja edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä.

5.2 Maakuntakaava

Alue on maakuntakaavassa taajamatoimintojen sekä keskustatoimintojen aluetta. Merkintä sisältää mm. teollisuus- ja muiden työpaikka- ym. taajamatoimintojen alueita.

Asemakaava on maakuntakaavan määräysten ja tavoitteiden mukainen. Asemakaava edistää mm. kilpailukykyisten tonttien tarjontaa hyödyntämällä ja eheyttämällä olemassa olevaa kaupunki- ja yhdyskuntarakennetta ja palvelujen ja työpaikkojen saavutettavuutta julkisella kulkuvälineellä ja kevyen liikenteen avulla.

Laitaatsillan alueelle on osoitettu vähittäiskaupan suuryksikkö -kohde-merkintä. Vähittäiskaupan enimmäismäärä on 31100 k-m².

Laitaatsillan alueelle on osoitettu asemakaavoissa vähittäiskaupan sallille korttelialueille rakennusoikeutta yhteensä 28720 k-m².

Kaavamuutoksessa liikerakennusten korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta 3265 k-m² (e=0,4). Yhteensä Laitaatsillan alueelle sallitaan siten 31985 k-m². Ylitys, 885 k-m², ei ole merkittävä.

Laitaatsillan alueelle on toteutettu liikerakentamista noin 6000 k-m².

5.3 Yleiskaava

Yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen. Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi.

Voimassa olevassa keskustaajaman länsiosien osayleiskaavassa (2007) korttelialue valtatievarrella on osoitettu kaupallisten palvelujen alueeksi (KM). Samalla merkinnällä ovat myös valtatievarrella sijaitsevat kaksi asuinpientalokiinteistöä sekä osa peltoa ja rantalehtoa.

Asuinpientalot ovat asuinkäytössä ja niillä on kaupunkikuvallista arvoa. Rantalehdolla on säilytettäviä luontoarvoja. Ranta soveltuu huonosti liikerakentamiseen sen liikenteellisen sijainnin ja paikan alavuuden vuoksi. Siten poikkeaminen yleiskaavasta on perusteltua.



Muuten asemakaavamuutos on voimassa olevan yleiskaavan mukainen. Uusi yleiskaava Savonlinnaan on valmisteilla. Yleiskaavaluonnos oli nähtävänä 17.12.2019-17.2.2020.

Uuden yleiskaavan luonnoksessa korttelialue valtatie pohjoispuolella on merkinnällä kaupallisten palveluiden alue.

Luonnosvaiheessa yleiskaavassa valtatie eteläpuolella sijaitsevat kaksi asuinpientalokiinteistöä sekä osa rantalehtoa ja peltoa on osoitettu kaupallisten palveluiden alueeksi. Ehdotusvaiheessa yleiskaavaa on tarkoitettu muuttamaan siten, että yleiskaavan ja asemakaavamuutoksen merkinnät ja määräykset vastaavat toisiaan.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteutus on mahdollista sen vahvistuttua.

6.2 Toteutusta ohjaavat suunnitelmat

Alueen tarkempi suunnittelu tehdään rakennussuunnittelun ja yhdyskuntateknisen suunnittelun yhteydessä.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteuttamista seurataan normaalein rakennusvalvonnan keinoin.

Savonlinnassa .2022.

Pasi Heikkinen
Asemakaava-arkkitehti