



Asemakaavaselostus
25.kaupunginosa (Aholahdi)

KAIVERTAMONTIE



VIREILLETULO		KAAVOITUSPÄÄLIKKÖ	26.8.2020 § 11
LUONNOS	NÄHTÄVILLE NÄHTÄVILLÄ	TEKNINEN LAUTAKUNTA	25.1.2022 § 15 8.2. – 10.3.2022
EHDOTUS	NÄHTÄVILLE NÄHTÄVILLÄ	TEKNINEN LAUTAKUNTA	- -
HYVÄKSYNTÄ		TEKNINEN LAUTAKUNTA KAUPUNGINHALLITUS	- -
VOIMAANTULO			-
KAAVAN VAHVISTUSNUMERO			---



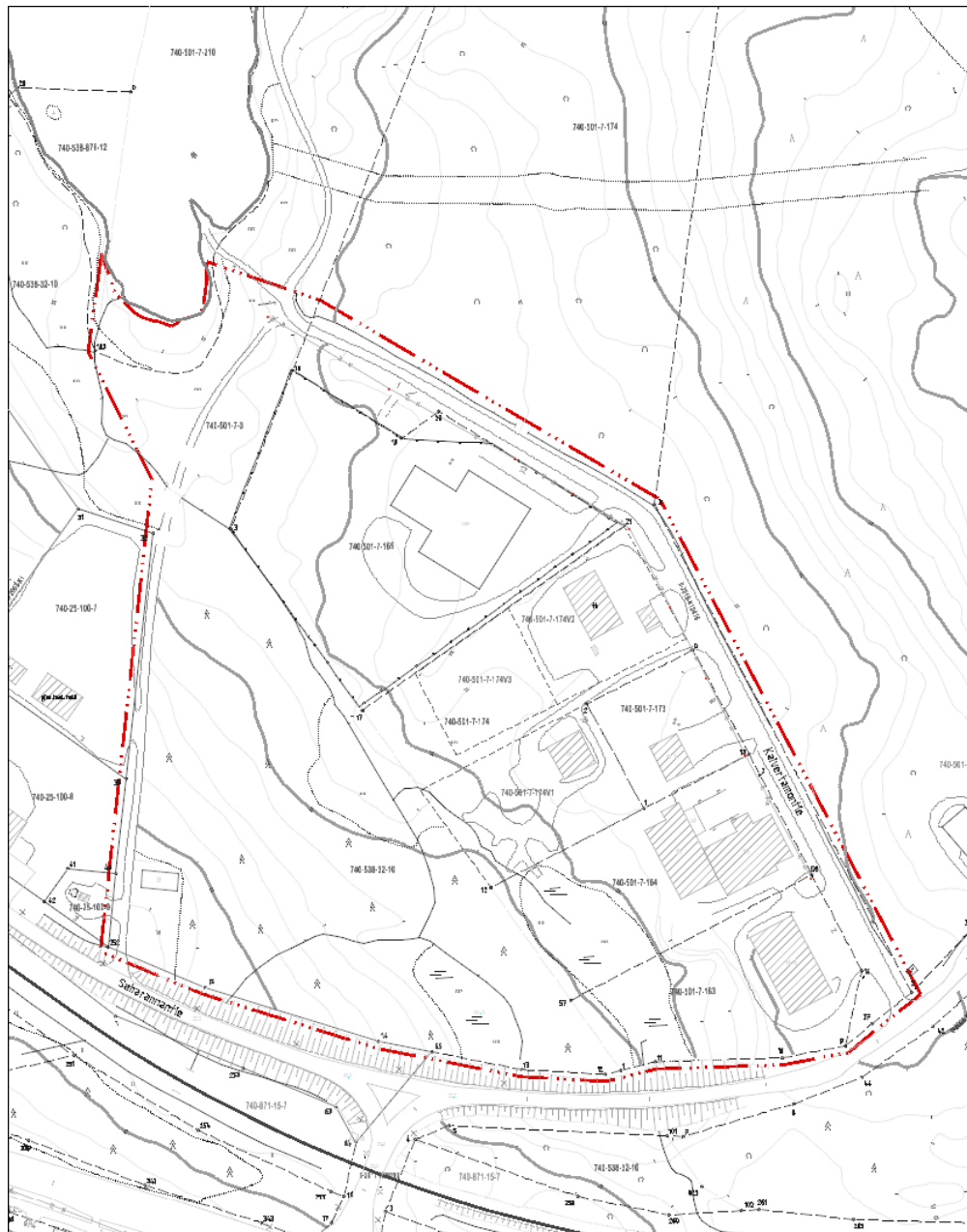
1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Kaava-alue

Asemakaava-alue sijaitsee Savonlinnan taajama-alueen ulkopuolella, seitsemän kilometriä Kauppatorilta länteen, Aholahden 25. kaupunginosassa.

Aluetta rajaa etelässä Pistolekorsintie, lännessä Saharannantien teollisuusalue ja pohjoisessa Hölkinlahti. Kaava-alueen laajuus on noin 7 ha.

Kaivertamontien varrella, tien länsipuolella on olemassa olevaa teollisuustoimintaa ja varastorakennuksia. Muutoin alue on talousmetsää.





1.2 Kaavan tarkoitus

Kaava-alueen kiinteistönomistajilta on tullut kaupungille yhteydenottopyyntö keväällä 2020, jossa on toivottu alueen asemakaavoittamista, ja Kaivertamontien katu- ja kunnallistekniikan rakentamista.

Kunnallistekniset palvelut on varannut 100 000 euroa Kaivertamontien päällystämistä varten vuodelle 2022. Asemakaavan puuttumisen johdosta hanketta ei ole ollut mahdollista kilpailuttaa.

Savonlinnan Vesi on saneeraamassa Kaivertamontien infraa vuonna 2023. Kaivertamontien katu- ja kunnallistekniikka on kustannustehokkainta toteuttaa samanaikaisesti. Näin ollen Kaivertamontietä koskevat hankkeet tullaan toteuttamaan aikaisintaan vuonna 2023.

Kaava-alueen kiinteistöillä harjoitetaan pienteollisuutta. Alueella toimii mm. autokorjaamo, kylmälaitekorjaamo, maalausliike ja sisustuksen erityiskalusteita valmistava yritys.

Kulku alueella toimiviin yritysikiinteistöihin kulkee Kaivertamontietä pitkin. Kaivertamontie on sorapäällysteinen, ja erityisesti keväällä herkkä routavaurioille. Huonokuntoinen tieosuus on haasteellinen erityisesti alueella päivittäin asioivalle raskaalle liikenteelle.

Asemakaavan tavoitteena on parantaa alueella toimivien yritysten liiketoimintaedellytyksiä, ja tarjota kaavalliset mahdollisuudet yritystoiminnan ja teollisuuden tilojen rakentamiselle kaupungin länsipuolelle. Rakennettavan katu- ja kunnallistekniikan myötä asemakaava-alueen liikenneturvallisuus, ympäristökuormitus ja -riskit vähenevät merkittävästi.

Kaavatyö on käynnistetty 26.8.2020 § 11 kaavoituspäällikön päätöksellä, ja samalla on hyväksytty kaavoitussopimus. Kaupunginhallitus on hyväksynyt 17.3.2021 § 135 kaavoituskatsauksen, jonka yhteydessä on tiedotettu vireillä olevista kaavahankkeista.

Alueen luontoarvot selvitetään kaavatyön aikana.

1.3 Suunnittelutyö

Asemakaavan muutos on laadittu Savonlinnan kaupungin maankäyttö- ja kaavoituspalveluissa. Kaavatyön valmistelusta on vastannut kaavasunnittelija Satu Pannila.



SISÄLLYSLUETTELO

Asemakaavaselostus	1
25.kaupunginosa (Aholahdi)	1
KAIVERTAMONTIE	1
1 Perus- ja tunnistetiedot.....	2
1.1 Kaava-alue	2
1.2 Kaavan tarkoitus	3
1.3 Suunnittelutyö	3
2 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	6
2.1 Selvitys alueesta	6
2.1.1 Kaava-alueen sijainti ja raja	6
2.1.2 Asemakaava-alueen lähiympäristö.....	6
2.1.3 Yleiskuvaus kaava-alueesta ja rakennukset.....	8
2.1.4 Liikenne	11
2.1.5 Yhdyskuntatekninen verkosto	11
2.1.6 Topografia ja maanpinta	12
2.1.7 Maa- ja kallio-perä.....	12
2.1.8 Pinta- ja pohjavesi.....	12
2.1.9 Luonnonolot ja luonnonsuojelu	13
2.1.10 Kulttuuriarvot.....	14
2.1.11 Ympäristön häiriötekijät.....	15
2.1.12 Maanomistus.....	16
2.2 Suoritettavat selvitykset.....	17
2.3 Pohjakartta.....	17
2.4 Muu suunnittelu	18
2.4.1 Kaavatilanne	18
2.4.2 Suojelutilanne	26
2.4.3 Rakennusjärjestys.....	26
2.4.4 Rakennuskiellot.....	26
2.4.5 Ympäristönsuojelumääräykset.....	26
2.4.6 Jätehuoltomääräykset.....	27
2.4.7 Aluetta koskevat hankkeet.....	27
3 VIREILLETULO JA VUOROVAIKUTUS.....	27
3.1 Asemakaavan vireilletulo	27
3.2 Valmisteluvaihe.....	28
3.3 Ehdotusvaihe	28
3.4 Hyväksymisvaihe	29
3.5 Muutoksenhaku	29
3.6 Voimaantulo	29
3.7 Osalliset	29
3.8 Yhteystiedot	30
4. KAAVARATKAISU, SEN PERUSTELUT JA VAIKUTUKSET.....	31
4.1 Kaavaratkaisu	31
4.2 Rakennuskorttelit	31
4.3 Tonttijako	32
4.4 Liikenne ja pysäköinti.....	32
4.5 Yhdyskuntatekninen verkosto.....	33
4.6 Virkistysalueet.....	33



4.7	Maisema- ja kaupunkikuva	34
4.8	Luonnonympäristö	34
4.9	Haitallisten ympäristövaikutusten torjunta	35
4.10	Hulevesien hallinta.....	36
4.11	Tulvariskit.....	37
4.12	Nimistö.....	37
5.	SUHDE MUUHUN SUUNNITTELUUN.....	38
5.1	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen.....	38
5.2	Maakuntakaava	38
5.3	Yleiskaava.....	38
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	39
6.1	Taloudelliset vaikutukset.....	39
6.2	Toteuttamisen ajoitus ja seuranta.....	39
6.3	Toteutusta havainnollistavaa aineistoa.....	39

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista:

Liite 1:	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	8.6.2022
Liite 2:	Yhdyskuntatekninen verkosto	8.6.2022
Liite 3:	Luontoselvitys	kesät 2020 - 2021
Liite 4:	Palaute luonnoksesta ja vastineet (ehdotusvaihe)	8.6.2022
Liite 5:	Palaute ehdotuksesta ja vastineet (hyväksymisvaihe)	-
Liite 6:	Asemakaavan seurantalomake (hyväksymisvaihe)	-



2 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys alueesta

2.1.1 Kaava-alueen sijainti ja rajaus

Asemakaava-alue sijaitsee Savonlinnan taajama-alueen ulkopuolella, seitsemän kilometriä Kauppatorilta länteen, Aholahden 25. kaupunginosassa.

Aluetta rajaa etelässä Pistolekorsintie, lännessä Saharannantien teollisuusalue ja pohjoisessa Hölkinlahti.

Asemakaava-alueen laajuus on noin 7 ha. Alueen leveys on itä-länsisuuntaisesti noin 280 metriä ja pituus pohjois-eteläsuuntaisesti noin 320 metriä.

Kaivertamontien varrella, tien länsipuolella on olemassa olevaa teollisuustoimintaa ja varastorakennuksia. Muutoin alue on kaupungin omistuksessa olevaa talousmetsää.

2.1.2 Asemakaava-alueen lähiympäristö

Kaava-alue rajautuu länsipuolella Saharannantien teollisuusalueen asemakaavaan (ak 698). Saharannantien teollisuusalueella sijaitsevia yrityksiä ovat mm. Lihamaisteri Oy, A & K Ryyänen Oy, MH-Rakenne Oy ja Luukainen Oy.

Kollis-itäpuolella sijaitsee noin 200 metriä leveä kaistale, pääasiassa metsätalouskäytössä olevaa talousmetsää. Noin 200 metrin päässä kaava-alueesta sijaitsee viljelykäytössä olevia peltoja ja 450 metrin päässä toiminnassa olevan maatilan päärakennus. Kellarpellon kaupunginosa sijaitsee noin 800 metrin päässä kaava-alueesta kolliseen. Lähin asuinrakennus sijaitsee Pistolekorsintien eteläpuolella, noin 300 metrin päässä kaava-alueesta.

Kaava-alueen pohjoispuolella, ranta-alueella sijaitsee vanha uimaranta-alue. Rannassa on myös muutamia veneiden maihinvetopaikkoja. Ranta-alue ei ole kaupungin ylläpidon piirissä. Alueen puusto on paikoin iäkästä, metsätalouskäytön ulkopuolelle jäänyttä lehtimetsää. Alueelle on muodostunut kaksi metsälain 10 §:n mukaista arvokasta elinympäristöä, tuore runsasravinteinen lehto ja tuore keskirasvateinen lehto.

Eteläpuolella, noin 60 metrin päässä kaava-alueesta sijaitsee käytöstä poistettu Huutokoski-Parikkala junarataosuus ja tasoristeys. 100 metrin päässä kaava-alueesta kulkee valtatie 14. Valtatien eteläpuolella, noin 135 metrin päässä sijaitsee pientalovaltainen asuntoalue, jolla sijaitsee 37 asuintaloa.



Kaava-alue ja sen lähiympäristö.



2.1.3 Yleiskuvaus kaava-alueesta ja rakennukset

Alue on pääasiassa ihmisen muokkaamaa. Kaava-aluetta halkoo Pistolekorsintien ali kulkeva oja, mikä laskee Hölkinlahteen. Alueen rakennukset sijaitsevat Kaivertamontien varrella alueen itäosassa. Kaivertamontie on päällystämätön soratie, mikä johtaa kaava-alueen ulkopuolella sijaitsevalle käytöstä poistetulle venesatama- ja uimaranta-alueelle. Alueen länsiosa on pääasiassa metsätalouskäytössä olevaa talousmetsää.

Rakennukset:

• 740-501-7-163	teollisuusrakennus	720 k-m ²	1970
• 740-501-7-164	teollisuusrakennus	1329 k-m ²	1985
• 740-501-7-173	teollisuusvarasto	200 k-m ²	1970
• 740-501-7-174	• autokorjaamo	375 k-m ²	2008
	• varastorakennus	64 k-m ²	1980
	• varastorakennus	58 k-m ²	1985
• 740-501-7-165	teollisuusvarasto	1000 k-m ²	1972



Kaivertamontien alkupään rakennuksia kuvattuna Pistolekorintieltä.



Alueen pohjoisosassa kasvaa nuorehkoa lehtipuuta, kuten harmaa- ja tervaleppää sekä pihlajaa. Ranta-alueelle Hölkinlahteen on muodostunut metsälain 10 §:n mukainen erityisen arvokas elinympäristö, rantaluhta. Rantaluhtaan läheisyydessä, Kaivertamontien eteläpuolella sijaitsee pumppuasema.



Kaivertamontien pohjoispäässä oleva pumppuasema ja Saharannantiehen yhtyvän traktoriuran alku.



Näkymä kaava-alueen pohjoisosasta Kaivertamontien loppupäästä.



Länsirajalla kulkee n. 100 metriä pitkä hiekkatie, jolta on kulkuyhteys Saharannantien asemakaava-alueella sijaitsevalle teollisuustontille, tietoliikennetehdasrakennukselle ja mastolle. Tien itäpuolella sijaitsee purkukuntoinen vanha lato. Puolelta välissä länsirajaa hiekkatie muuttuu sähkölinjan alla kulkeväksi osittain vesakoituneeksi traktoriuraksi, mikä yhdistyy Hölkinlahden tuntumassa Kaivertamontiehen.



Saharannantieltä erkaneva, kaava-alueen länsirajalla kulkeva hiekkatie.

Länsipuolen puusto on pääasiassa metsätalouskäytössä olevaa talousmetsää. Osittain puusto on nuorta istutuskoiivikkoa. Alueella kasvaa myös kookkaita, varttuneita kuusia erityisesti lähellä Pistolekorsintietä. Pistolekorsintien ali kulkevan ojan suulle, Kaivertamontien kahden teollisuusrakennuksen taakse, on muodostunut luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä kosteikko. Lisäksi alueen läheisyydessä sijaitsee pienialainen metsälain 10 §:n erityisen tärkeä elinympäristö, luonnontilaisen kaltainen ruohokorpi.



Näkymä Kaivertamontielle kaava-alueen länsiosassa sijaitsevalta hiekkatieltä.



Näkymä eteläpuolelta Pistolekorsintien tieltä Kaivertamontielle. Edessä kosteikko.

2.1.4 Liikenne

Kaava-alueen kiinteistöt sijaitsevat Kaivertamontien varrella. Kaivertamontieltä on liikenneyhteys Pistolekorsintiehen kaava-alueen kaakkoiskulmasta.

Kaivertamontie on sorapintainen. Kevyelle liikenteelle ei ole erotettu erillistä osaa.

Alueen liikenne koostuu pääasiassa yritysalueille ajavista autoista. Hölkinlahden vanhalla uimarannalla ja venepaikoille ajetaan Kaivertamontien kautta. Erityisesti kesäisin vanha uimaranta on suosittu veneiden laskupaikka ja koirien uittopaikka.

2.1.5 Yhdyskuntatekninen verkosto

Katso erillinen karttaliite.

Vesi- ja viemärijohdot on rakennettu Kaivertamontielle. Lisäksi Kaivertamontielle sijaitsee tietoliikenneverkko. Kaivertamontien päässä, Hölkinlahden läheisyydessä sijaitsee paineviemäripumppaamo.



2.1.6 Topografia ja maanpinta

Kaava-alueen maanpinta on matalimmillaan kaava-alueen pohjoisosassa Hölkinlahden rannalla tasossa noin +76,0. Kaava-alueen korkein kohta on lounaisrajalla, Saharannantien vieressä tasossa noin +87,0. Keskiosassa korkeus vaihtelee tasosta noin +79,00 tasoon +80,0.

Teollisuusalueeksi asemakaavakartassa merkityn korttelialueen maanpinnan korkeus on matalimmillaan tasossa noin +79,0 ja korkeimmillaan tasossa noin +85,0.

Korkeusjärjestelmä on pohjakartoissa N60.

2.1.7 Maa- ja kallioperä

Koko kaava-alueella maaperän pintamaalaji on hiekkamoreeni.

Kiinteistöllä 740-501-7-174 on Ramboll Finland Oy:n tehnyt maaperän pilaantuneisuustutkimuksia vuonna 2008 ja lisätutkimuksia vuonna 2018. Vuoden 2018 tutkimuksissa ei havaittu vuonna 2008 todettua korkeaa sinkkipitoisuutta eteläisellä varastoalueella. Tutkimuksessa ei havaittu alueella yli ylemmän ohjearvon olevia pitoisuuksia tutkittuja haitta-aineita. Maaperässä todettiin kuitenkin sinkkiä ja öljyhiilivetyjä yli alemman ohjearvon ja kynnsarvon, joista aiheutuu kiinteistölle maankäyttö ja maa-ainesten käyttörajoitteita.

Etelä-Savon ELY-keskuksen 12.2.2019 antaman lausunnon mukaan todettuja haitta-ainepitoisuuksien perusteella tutkimusalueen maaperässä ei ole kunnostustarvetta alueen nykyisellä maankäytöllä. Mikäli alueen maankäyttö muuttuu nykyistä käyttöä herkemmäksi, tulee kunnostustarvetta arvioida uudelleen.

2.1.8 Pinta- ja pohjavesi

Kaava-alueella ei ole hulevesiviemäröintiä. Hulevedet johdetaan läheisiin avo-ojiin. Kaivertamontien länsireunaa pitkin kulkevaa avo-ojaa pitkin osa alueen valumavesistä johdetaan kaava-alueen pohjoisosassa sijaitsevaan Hölkinlahteen. Pistolekorsintien ali kulkee kolme ojaputkea. Ojat yhdistyvät kaava-alueen keskellä yhdeksi ojaksi, jota pitkin valumavedet johdetaan Hölkinlahteen. Yhden ojaputkensuulle on muodostunut pienialainen kosteikko.

Kaivertamontien asvaltoinnin yhteydessä alueelle rakennetaan hulevesiviemäröinti.

Suunnittelualueella, tai sen lähistöllä ei esiinny talousvesiottoon käytettävää pohjavettä. Lähin pohjavesialue (Lähteellä, tärkeä pohjavesialue 1) sijaitsee noin 13 km suunnittelualueesta itään.



2.1.9 Luonnonolot ja luonnonsuojelu

Luontoselvityksessä kaava-alueelta löydettiin kaksi metsälain 10 §:n mukaista erityisen tärkeää elinympäristöä sekä yksi muu säilyttämisen arvoinen kohde. Alueelta löydettiin kaksi viitasammakon lisääntymis- ja levähdysaluetta.

Selvitysalueen pohjoisosassa, Hölkinlahden rannalla on muodostunut metsälain 10 §:n mukainen erityisen tärkeä elinympäristö, rantaluhta. Rantalehto vaihtuu kapean pajuluhdan jälkeen sara- ja ruoholuhdaksi. Järven puolella luhtakasvillisuus vaihtuu nopeasti ruovikoksi. Luontoselvityksessä luhta-alueella havaittiin kutevia viitasammakoita. Viitasammakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikat ovat luonnonsuojelulain 49 §:n nojalla suojeltua, ja niiden hävittäminen ja heikentäminen on kielletty.



Hölkinlahden pohjukkaan on muodostunut rantaluhta.

Kaava-alueen keskivaiheille, alueen läpi virtaavan ojan varteen on kehittynyt toinen metsälain 10 §:n mukainen erityisen tärkeä elinympäristö, ruohokorpi. Ruohokorpi on luonnontilaisen kaltainen, ja mätäs- ja välipintojen vaihtelu on selvää. Puusto koostuu nuorehkoista koivuista ja tervalepistä. Alueella ei havaittu kutevia viitasammakoita, mutta se on potentiaalinen viitasammakoiden elinympäristö.

Kaivertamontien teollisuusrakennusten takana, Pistolekorsintien vieressä sijaitsee pienialainen kosteikko. Kosteikko on muodostunut tien ali johtavan ojaputken suulle. Alueen keskellä on vielä havaittavissa lahoavia koivupötkkelöitä. Muutoin kosteikko on umpeenkasvanut. Kasvillisuus koostuu pääasiassa runsaana kasvavasta vehkasta. Kosteikko on luonnon monimuotoisuuden säilymisen kannalta arvokas kohde. Lisäksi kosteikko pidättää tehokkaasti ravinteita ennen Hölkinlahtea. Kosteikossa havaittiin keväällä kutevia



viitasammakoita. Viitasammakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikat ovat luonnonsuojelulain 49 §:n nojalla suojeltua, ja niiden hävittäminen ja heikentäminen on kielletty.



Pistolekorsintien ali johtavan ojaputken suuhun muodostunut kosteikko kesällä 2020 kuvattuna kaava-alueen länsipuolelta.

Varsinaiselta kaava-alueelta ei tehty havaintoja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikoista. Havaintojen perusteella liito-oravat kuitenkin käyttävät aluetta liikkumiseen eri alueiden välillä. Kaava-alueen kollis-, itä- ja länsipuolella on tiedossa olevat liito-oravan reviirit. Metsänkäsittelyssä tulee huomioida riittävien kulkuyhteyksien säilyttäminen kaava-alueella.

Huomioiden kaava-alueen pienuuden, tehtiin alueella runsaasti lepakkohavaintoja. Alueelta ei löydetty lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, mutta alueella on paljon lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikoiksi soveltuvia rakennuksia, joita ei pystytty tarkistamaan sisältä. Havaintojen perusteella selvitysalue arvioitiin lepakoille tärkeäksi ruokailualueeksi. Alueen maisemarakenne tulisi säilyttää nykyisen kaltaisena, jotta se olisi lepakoille soveltuva elinympäristö myös tulevaisuudessa.

2.1.10 Kulttuuriarvot

Alueen rakennuksilla ei ole rakennus- tai kulttuurihistoriallista arvoa.

Kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole todettu, eikä ole syytä olettaa olevan muinaisjäänteitä.



2.1.11 Ympäristön häiriötekijät

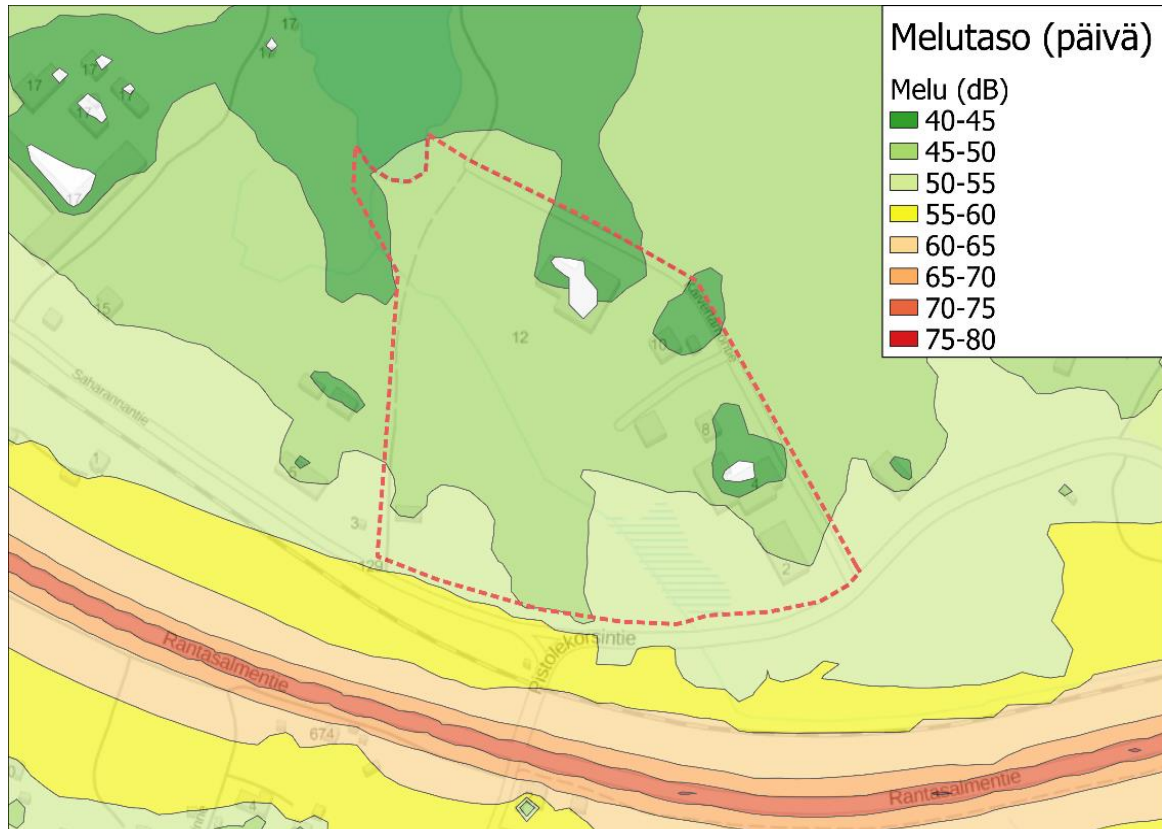
Valtatielle 14 on tehty melumallinnus Savonlinnan liikenneverkkoselvitystä varten vuonna 2020 (Sweco).

Kaava-alue ei sijaitse vt 14 melualueella. Selvityksen mukaan kaava-alue sijaitsee kokonaisuudessaan alle 55 dB alueella. Suurin osa kaava-alueesta sijaitsee 45-50 dB alueella.

Päiväajan ohjearvoja ulkona ovat:

- asumiseen käytettävät alueet 55 dB
- virkistysalueet taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä 55 dB
- hoitolaitoksia palvelevat alueet 55 dB
- oppilaitoksia palvelevat alueet 55 dB
- loma-asumiseen käytettävät alueet ja leirintäalueet 45 dB
- virkistysalueet taajamien ulkopuolella ja luonnonsuojelualueet 45 dB

Kaava-alueen länsipuolella sijaitsee Etelä-Savon maakuntakaavassa melualueeksi (ampumarata) merkitty alue. Melualueella melutaso ylittää arvon 55 dB (katso kohta 2.4.1.1).



Ote vt 14 melumallinnuskartasta. Päiväajan keskiäänitaso LAeq. Sweco 2020.



2.1.12 Maanomistus

Kaava-alueen maanomistus jakautuu seuraavasti:

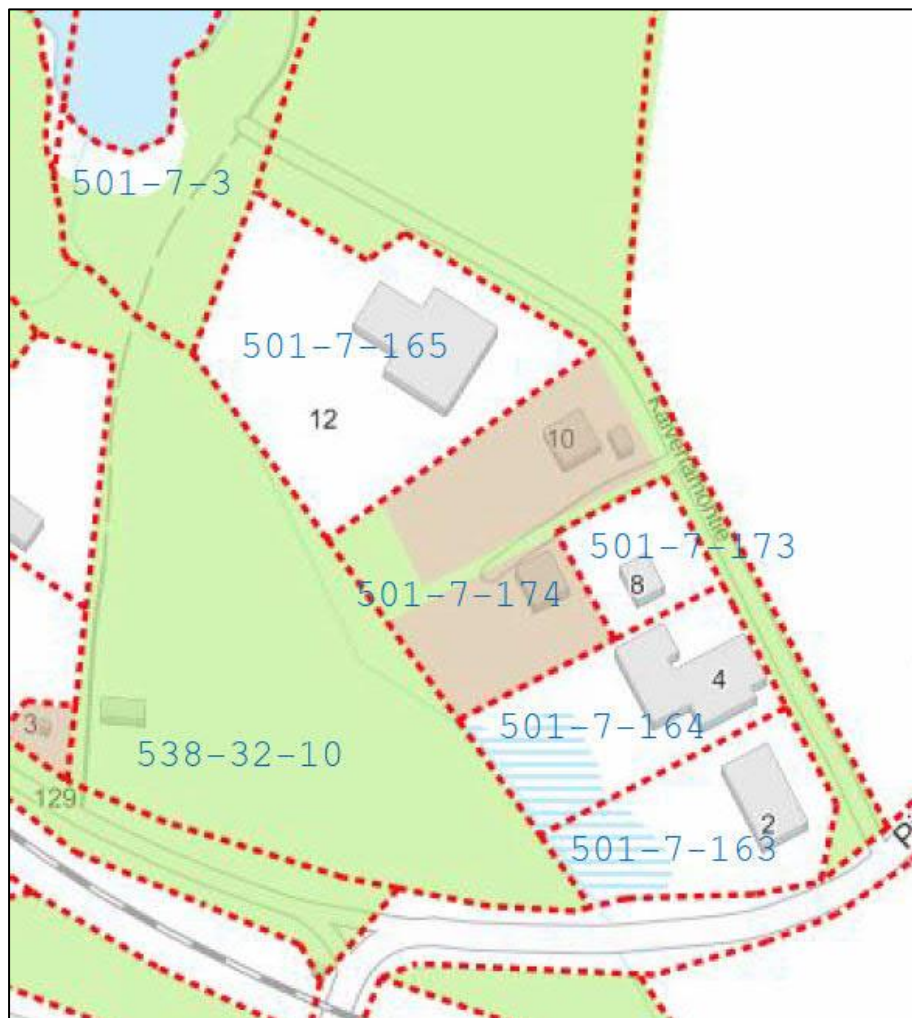
Kiinteistönnumero:	omistaja:
740-501-7-163	yksityinen
740-501-7-164	Restamater Oy
740-501-7-173	Maalaus ja Saneeraus Harri Makkonen Oy
740-501-7-174	kaupunki
740-501-7-165	Kiinteistö Oy Putkiranta
740-501-7-3	kaupunki
740-538-32-10	kaupunki

Rasitteet, käyttöoikeudet, käyttörajoitukset:

- Tieoikeus (000-2019-K10476)
Rekisteröintipvm: 23.2.2019
Oikeutetut: 740-501-7-163, 740-501-7-164, 740-501-7-165, 740-501-7-173
Rasitetut: 740-501-7-174
- Maantien suoja-alue (000-2008-K43174)
Rekisteröintipvm: 18.11.2009
Rasitettu: 740-501-7-163

Osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin:

- Yhteinen vesialue 740-501-876-4 Aholampi 1:8, 1:20
Rekisteröintipvm: 30.11.1994
Oikeutettu: 740-501-7-174
Osuuden suuruus: 0,009300 / 0,274600
- Yhteinen vesialue 740-501-876-6 Aholahden yht. rauhoituspiiri
Rekisteröintipvm: 31.2.1995
Oikeutettu: 740-501-7-3
Osuuden suuruus: 0,002500 / 0,687500



Kaava-alueen kiinteistöt ja maanomistus. Vihreä = kaupungin, ruskea = vuorattu, valkoinen = muut

2.2 Suoritetut selvitykset

Kaava-alueelle on tehty luontoselvitys vuonna 2020. Luontoselvitystä täydennettiin vuonna 2021 liito-oravien ja viitasammakoiden osalta. Selvitys on selostuksen liitteenä.

Mahdolliset maaperän pilaantuneisuuden tutkimukset tulee tehdä rakennuslupavaiheessa.

2.3 Pohjakartta

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



Korkeusjärjestelmä on pohjakartoissa N60. Selostuksessa käytetään N60-korkeusjärjestelmän mukaisia korkolukemia, jos ei toisin mainita.

2.4 Muu suunnittelu

2.4.1 Kaavatilanne

Maakuntakaava

Etelä-Savossa on tällä hetkellä 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 päätöksellä

Näistä 1. ja 2. vaihemaakuntakaavassa ei ole merkintöjä kaavamuutosalueelle.



Ote maakuntakaavasta (2010). Muutosalue merkitty punaisella viivalla.



A TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE maakuntakeskus 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.

A 16.1 Savonlinna

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 mitoitukseen 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 kestäväan 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 muinaisjäännekohteet.

 vt / vt/rt / kt VALTATIE / RUNKOTIE / KANTATIE

vt 16.150 Juva-Parikkala

Merkinnällä vt osoitetaan valtateinä valtakunnallista ja maakuntien välistä pitkämatkaista liikennettä välittäviä maanteitä. Valtateistä osoitetaan merkinnällä vt/rt omana alaryhmänä keskeisiä valtakunnallisesti merkittäviä valtateitä. Näistä korkealuokkaisista valtateistä käytetään nimitystä runkotie. Merkinnällä kt osoitetaan kantateinä niitä valtateitä täydentäviä, maakuntia palvelevia maanteitä, jotka yhdistävät kaupunkitason keskuksia tärkeimpiin liikennesuuntiin. Merkintään liittyy MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

Suunnittelumääräys

Teillä tulee varautua kevytväyläjärjestelyihin taajamien ja kylämäisen asutuksen kohdalla. Väylän ja sen lähialueiden suunnittelussa tulee huomioida melun vaikutukset alueiden käyttöön.

Suunnittelumääräys koskien runkoteitä (vt/rt)

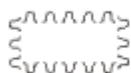
Maankäytön suunnittelussa tulee varautua siihen, että väylälle pääsy tapahtuu eritasoliittymien kautta ja paikalliselle sekä kevyelle liikenteelle on osoitettu erillinen väylä.

 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.



me MELUALUE

me 16.7 melualue, ampumarata



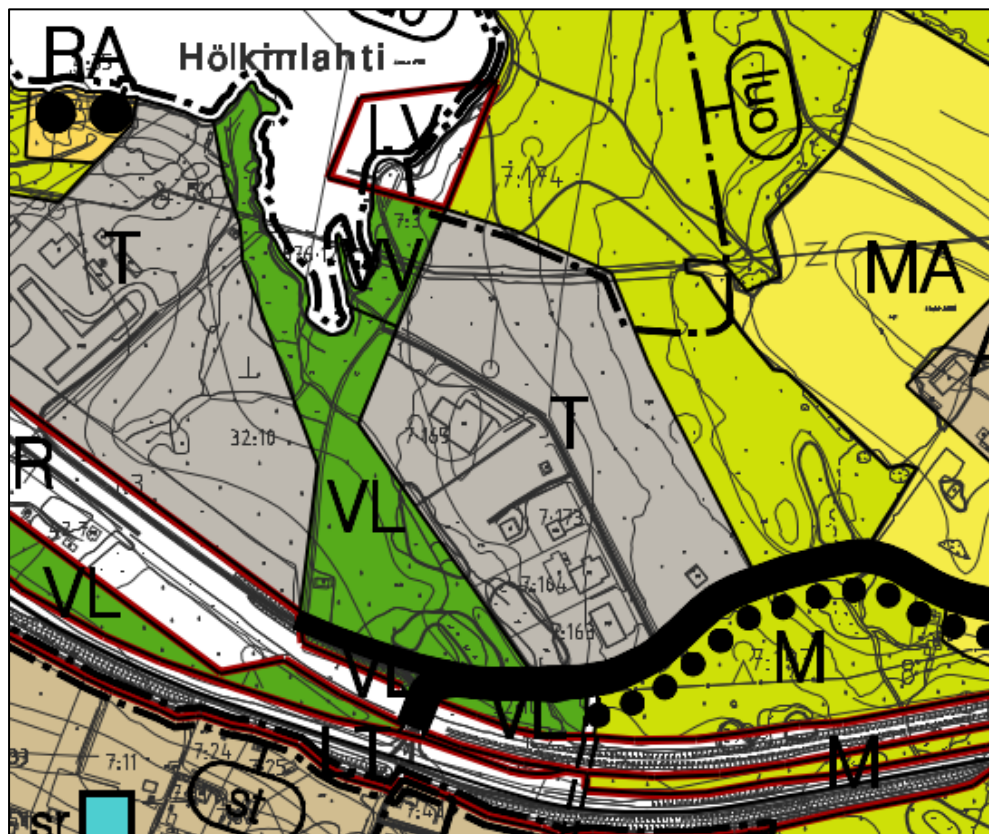
Merkinnällä osoitetaan alueita, joilla melutaso ylittää ajoittain tason 55 dB (Aeq). Ampuma-alueiden osalta (ea) merkinnällä osoitetaan alueita, joiden melutaso ylittää ajoittain tason 65 dB (Almax).

Suunnittelumääräys

Alueen yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee ottaa huomioon valtioneuvoston päätöksellä annetut melutason ohjearvot sekä raskaiden aseiden ja räjäytysten ympäristömelun suositusarvot. Ohjearvot ylittävälle alueen osalle ei tule osoittaa uutta asutusta tai muuta melulle herkkää toimintaa.

Yleiskaava

Suunnittelualue sijoittuu keskustaajaman länsiosien osayleiskaavan alueelle. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan 12.3.2007.



Ote voimassa olevasta osayleiskaavasta.



Kaavamerkinnot asemakaava-alueella ja sen välittömässä läheisyydessä:



Teollisuus- ja varastoalue.



Lähivirkistysalue.



Uimaranta-alue.



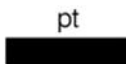
Yleisen tien alue.



Venesatama-alue.



Kevyen liikenteen väylä.



Paikallistie.

Liittyminen tiehen on sallittu vain kaavakartassa merkityissä kohdissa.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman MRL 128 §:n mukaista lupaa.



M

Maa- ja metsätalousvaltainen alue.

Alue on varattu pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön.

MRL 43.2 §:n nojalla alueella kielletään rakentaminen rantavyöhykkeellä. Rantavyöhykkeen syvyys 150 metriä mitattuna keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Asuntotarkoitukseen käytettävän rakennuspaikan on oltava sijainniltaan, muodoltaan ja maastosuhteiltaan asumistarkoitukseen sovelias ja pinta-alaltaan vähintään 5000 m²:n suuruinen. Mikäli rakennuspaikka liitetään yleiseen vesijohto- ja viemäriverkostoon rakennuspaikka voi olla tätä pienempi, ei kuitenkaan pienempi kuin 2000 m².

Samalle rakennuspaikalle saa rakentaa ainoastaan yhden enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen. Tällaiseen asuinrakennukseen saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa.

Asuinrakennuksen lisäksi saa rakennuspaikalle rakentaa tarpeellisia yksikerroksisia talousrakennuksia.

Mikäli rakennuspaikan pinta-ala on vähintään 5000 m², niin rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 500 m². Mikäli rakennuspaikan pinta-ala on pienempi kuin 5000 m², rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 10 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.

M-alueilta on rakennusoikeus rantavyöhykkeeltä maanomistajakohtaisesti siirretty RA- ja RA/AO-alueille.

Rakennettaessa muiden vesistöjen rannoille kuin Saimaaseen rajoittuville ranta-alueille tulee rakennuspaikkaan rajoittuvan joen leveyden olla vähintään 10 metriä ja vesistön pinta-alan vähintään 4 hehtaaria. Ranta-alueilla rakennusoikeuden määrä on 3 rakennuspaikkaa ranta-viivan mitoittavaa kilometriä kohti. Rakennettaessa rantavyöhykkeelle noudatetaan lisäksi RA-korttelin määräyksiä.

Rakennusten tulee olla muodon, materiaalin ja värityksen puolesta ympäristöönsä sopeutuvia.



Strateginen yleiskaava

Uusi strateginen yleiskaava Savonlinnaan on valmisteilla.
Yleiskaavaluonnos oli nähtävänä 17.12.2019-17.2.2020.

Kaava laaditaan oikeusvaikutteisena.



Ote laadittavana olevasta strategisesta yleiskaavasta.



Teollisuusalue.

Alueelle voi sijoittaa teollisuuden lisäksi myös logistiikka-alueita ja tilaa vaativa työpaikkatoimintaa, varastoalueita sekä toimintojen tarvitsemia laituri- ja satamarakenteita. Alueiden käyttö on pääsääntöisesti ratkaistu asemakaavoin. Maankäytön muutokset edellyttävät yksityiskohtaisempaa suunnittelua asemakaavalla ja vaikutusten arviointia.

Pääskylahden ja Nätkin teollisuusalueille voidaan sijoittaa ympäristöhaittoja aiheuttavaa ja ympäristövaikutuksiltaan merkittävää teollisuustoimintaa. Pääskylahden teollisuusalueelle saa sijoittaa merkittävän vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen. Seveso II-direktiivin 96/82/EY mukaisten laitosten konsultointiväyhyke on 1 km säteellä Pääskylahden sijoitettavasta laitoksesta. Tätä aluetta koskevista maankäyttösuunnitelmista tulee pyytää alueellisen pelastuslaitoksen, TUKESin ja ympäristöviranomaisen lausunto.



**Viheralue.**

Merkinnällä on osoitettu Savonlinna keskustaajaman kannalta keskeiset pääviheralueet ja viheryhteydet. Tarkemmassa suunnittelussa tulee määritellä tavoitteet viheralueiden kestäväälle käytölle ja hoidolle, osoittaa luonnontilaisena säilyvät alueet, edistää viheralueiden saavutettavuutta eri käyttäjäryhmille ja ottaa huomioon yleinen virkistyskäyttö, ehkäistä viheralueiden pirstoutumista ja säilyttää riittävän leveät viherkäytävät ja ekologiset yhteydet sekä ottaa huomioon luonnon-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen säilyminen. Alueen kehittäminen ei saa heikentää Natura 2000-verkoston arvoja.

Ydinkeskustassa Laitaatsalmen - Kyrönsalmen välissä ranta-alue tulee säilyttää julkisessa käytössä.

Viheralueelle saa rakentaa vain yleistä virkistystymistä ja maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia sekä tehdä rakennusten peruskorjauksia. Alueelle saa rakentaa ulkoilureittejä ja kevyitä ulkoilukäyttöä palvelevia rakennelmia sekä liikuntapaikkoja.

**Alue, jolla on säilytettäviä ympäristöarvoja.**

Alueella suoritettavien metsänhoitotoimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen luonnonympäristön arvot säilyvät. Maisemaa muuttavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman maankäyttö- ja rakennuslain 128 § mukaista maisemатыö lupaa.

Alueelle voi sijoittaa virkistystä ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennelmia sekä kulkureittejä, jotka eivät muuta alueen luonnontilaa merkittävästi.

**Maa- ja metsätalousvaltainen alue.**

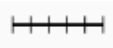
Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n nojalla kielletään rakentaminen rantavyöhykkeellä. Rantavyöhykkeen syvyys on 150 metriä mitattuna keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Rakennusoikeus on maanomistajakohtaisesti siirretty RA ja RA/AO -alueille. Rantavyöhykkeen ulkopuolella rakentamista ohjaa kaupungin rakennusjärjestys.

**Valtatie 14.**

Valtatien kehittämisessä on otettava huomioon sen liikenteellinen merkitys muuna päätieverkkona, liikenneturvallisuus eri käyttäjäryhmille, ympäristövaikutukset ja maisemalliset vaikutukset. Maankäytön suunnittelussa on otettava huomioon, että väylälle pääsy ohjataan pääliittymien kautta ja tehtävä valtatien liikennealueelle riittävät tilavaraukset sekä selvítettävä melu ja värinähaitat sekä niiden vaikutukset rakentamiseen.



Seututie/pääkatu.
Liikenneturvallisuuden kehittäminen ja liikenteen sujuvuus on otettava huomioon.



Junarata.
Maankäyttöä radan varteen suunniteltaessa on selvitettävä melu ja värinä Haitat sekä niiden vaikutukset rakentamiseen.

2.4.2 Suojelutilanne

Voimassa olevassa yleiskaavassa tai maakuntakaavassa ei ole kaavamuutosalueelle suojelumerkintöjä.

2.4.3 Rakennusjärjestys

Savonlinnan rakennusjärjestys on hyväksytty 3.9.2018, ja astui 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 Aluetta koskevat hankkeet

Kunnallistekniset palvelut on varannut 100 000 euroa Kaivertamontien päällystämistä varten vuodelle 2022. Asemakaavan puuttumisen johdosta hanketta ei ole ollut mahdollista kilpailuttaa.

Savonlinnan Vesi on saneeraamassa Kaivertamontien infraa vuonna 2023. Kaivertamontien katu- ja kunnallistekniikka on kustannustehokkainta toteuttaa samanaikaisesti. Näin ollen Kaivertamontietä koskevat hankkeet tullaan toteuttamaan aikaisintaan vuonna 2023.

3 VIREILLETULO JA VUOROVAIKUTUS

3.1 Asemakaavan vireilletulo

Kaavatyö on käynnistetty 26.8.2020 § 11 kaavoituspäällikön päätöksellä, ja samalla on hyväksytty kaavoitussopimus. Kaupunginhallitus on hyväksynyt 17.3.2021 § 135 kaavoituskatsauksen, jonka yhteydessä on tiedotettu vireillä olevista kaavahankkeista.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavahankkeesta on laadittu Maankäyttö- ja rakennuslain 63 § mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

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 tarvittaessa.

Asemakaavaluonnos

Kaavaluonnos ja muu aineisto oli yleisesti nähtävillä 8.2. – 10.3.2022. Nähtäville asettamisesta päätti tekninen lautakunta 25.1.2022 § 15. Nähtävillä olosta tiedotettiin Itä-Savo lehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla ja nettisivulla. Luonnoksesta pyydettiin lausunnot ja osallisilla on mahdollisuus antaa mielipide. Mielipiteet luonnoksesta oli jätettävä kirjallisena ennen nähtävilläoloajan päättymistä alempana olevaan osoitteeseen.

Asemakaavaluonnoksesta saapui neljä lausuntoa ja yksi mielipide.

Mielipiteet ja lausunnot sekä niihin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä ehdotusvaiheessa.

3.3 Ehdotusvaihe

Asemakaavaehdotus

Asemakaavaehdotus on laadittu korjaten kaavaa tarpeen mukaan, huomioiden luonnoksesta saatu palaute:

- Kiinteistölle 740-501-7-174, tontille 4, on lisätty ajoyhteys, joka kulkee tontin läpi.
- Asemakaava-alueen läpi kulkeva oja on merkitty kaavaan, ja lisätty oja-alueelle kaavamerkintä s-1. Kaavamääräystä on muutettu seuraavasti: Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella suojeltu viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikka, jonka hävittäminen ja heikentäminen on kielletty. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen ja lähivirkistysalueen rajalla kulkeva oja toimii kulkuyhteytenä viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikkojen välillä. Kulkuyhteyden hävittäminen tai heikentäminen on kielletty.
- luo-alueen merkintä on muutettu muotoon: Alueen osa, joka on luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä. Alueella sijaitsee metsälain 10 §:ssä tarkoitettu erityisen tärkeä elinympäristö, jolla ei saa suorittaa sen luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä.

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

Muistutukset ehdotuksesta on jätettävä kirjallisena ennen nähtävilläolo-ajan 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 esittää asemakaavaehdotuksen hyväksymistä kaupunginhallitukselle. Kaupunginhallitus hyväksyy asemakaavan.

Kaupunginhallituksen 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 kaupunginhallituksen 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

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

Kaavan voimaantulosta ilmoitetaan kaupungin ilmoitustaululla ja netissä.

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
- Muut viranomaiset:
- Etelä-Savon maakuntaliitto
- Etelä-Savon ELY-keskus
- Pohjois-Savon ELY/liikenne
- palo- ja pelastusviranomainen
- terveydensuojeluviranomainen
- Yhdyskuntatekniikka:
- BLC Oy, Sonera Oy, Telia Oyj
- Järvi-Suomen Energia Oy
- Suur-Savon Sähkö Oy

Jos osallisten listaan tai postituslistaa on tarvetta täydentää, voi siitä tehdä ilmoituksen kaavoituspalveluihin.

3.8 Yhteystiedot

Kaupungin kuulutukset:

[https://www.savonlinna.fi/paatoksenteko/virallinen ilmoitustaulu/kuulutukset](https://www.savonlinna.fi/paatoksenteko/virallinen_ilmoitustaulu/kuulutukset)

Nähtävänäoloaikoina materiaali on tarkasteltavissa ja ladattavissa:

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

Nähtävänäoloaikoina kaavaluonnoksesta on mahdollisuus antaa palautetta kirjeellä tai sähköpostilla osoitteeseen:

Savonlinnan kaupunki
Kaavoituspalvelut
Olavinkatu 27
57130 Savonlinna

kaavoitus@savonlinna.fi

Kaavan laatijan yhteystiedot:

Satu Pannila
kaavasuunnittelija
Olavinkatu 27
57130 Savonlinna

puh: 044 417 4660
satu.pannila@savonlinna.fi



4. KAAVARATKAISU, SEN PERUSTELUT JA VAIKUTUKSET

4.1 Kaavaratkaisu

Kaavamerkinnot käyvät ilmi asemakaavakartasta.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 7 ha.

4.2 Rakennuskorttelit

Kaavamääräys:



Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

Kerros-luku teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella on kaksi, ja tehokkuusluku $e = 0,5$.

Rakennusoikeus asemakaavassa:

Tontti	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Käytetty k-m ²
1	4291	2146	720
2	4505	2253	1345
3	2493	1247	200
4	10418	5209	497
5	12199	6100	1000
Yhteensä	33906	16955	3762

Rakennusoikeutta on alueella yhteensä 16955 k-m². Tällä hetkellä rakennusoikeutta on käytetty 3762 k-m². Rakennusoikeutta on korttelialueella käyttämättä 13193 k-m².

Asemakaavan mitoitukset esitetään myös hyväksymisvaiheessa selostuksen liitteenä olevassa asemakaavan seurantalomakkeessa.



4.3 Tonttijako

Tonttijako on sitova tonteilla 1,2,3 ja 5.

Tontilla 4 tonttijako on ohjeellinen.

4.4 Liikenne ja pysäköinti

Kaavamääräykset:

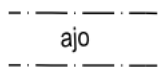
Pysäköintipaikkoja on varattava vähintään 1 ap / 150 k-m².

Mikäli sallitut rakennusoikeudet käytetään täysimääräisesti, autopaikkoja tulisi järjestää 113 pysäköintipaikkaa. Käytetyn rakennusoikeuden perusteella pysäköintipaikkoja on oltava vähintään 25.



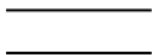
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Kaavan kaakkoisrajalle merkitään liittymäkielto. Katuliittymä Pistolekorsintielle tulee pysymään entisellä paikallaan.



Ajoyhteys

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella sijaitsevan tontin numero 4 läpi merkitään ajoreitti. Ajoreitillä varmistetaan ajoyhteys kaikille tontilla toimiville vuokralaisille. Myös kaava-alueen länsipuolelle VL/s alueen reunaan merkitään ajoreitti. Kyseinen ajoreitti mahdollistaa ajoyhteyden kaava-alueen ulkopuolella sijaitsevalle kahdelle teollisuuskiinteistölle.

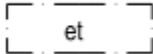


Katu



4.5 Yhdyskuntatekninen verkosto

Kaavamääräys:



Alueen osa, joka on tarkoitettu kunnallistekniikkaa varten.

Alueen pohjoisosassa sijaitseva pumppaamo merkitään kaavassa yhdyskuntateknisen huollon merkinnällä.

4.6 Virkistysalueet

Kaavamääräys:



Lähivirkistysalue.

Alueen puusto tulee säilyttää tai hoitaa sitä niin, että liito-oravan liikumisen kannalta riittävä puusto ja latvusyhteys säilyy.

Lähivirkistysalueeksi osoitetulta alueelta ei löydetty merkkejä liito-oran lisääntymis- ja levähdyspaikoista. Luontoselvityksen perusteella liito-oravat käyttävät aluetta liikkeessaan kaava-alueen ulkopuolella sijaitseville ydinalueille.

Alueen puustoa tulee käsitellä niin, että liito-oravan liikumisen kannalta riittävä puusto- ja latvusyhteys säilyy kaava-alueen ulkopuolella sijaitseviin metsäisiin alueisiin.

Lähivirkistysalueen läpi tulee kulkea vähintään yksi yhtenäinen kulkureitti. Kulkuyhteyksien tulee olla noin 30 – 50 metriä leveitä, mutta ne voivat paikoin olla kapeampikin. Yhteyksillä on suositeltavaa olla leveämpiä, suojaa antavaa varttunutta puustoa kasvavia kohtia.

Suosittelavin puulaji kulkuyhteyksillä on kuusi, sekapuuna voi kasvaa lehtipuuta.

Tuulenkaatojen mahdollisuus ja vaikutus kulkuyhteyksiin on myös hyvä ottaa huomioon.

Liito-oravan liittäminen puusta toiseen edellyttää, että valtapuusto on korkeudeltaan yli 10 metriä, mieluiten yli 20 metriä. Tyypillinen liitomatka on noin 20 – 30 metriä. Yli 50 metrin aukko on vaikutusarvioinneissa tulkittu leviämisteeaksi



4.7 Maisema- ja kaupunkikuva

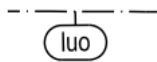
Kaava-alue sijaitsee taajama-alueen ulkopuolella Pistolekorsintien vieressä. Kaava-alue on jo rakennettu, eikä yleinen maisemakuva tule näin ollen muuttumaan.

Kaivertamontien varrella sijaitsevat rakennukset eivät juurikaan herätä huomiota Pistolekorsintieltä tarkasteltuna. Molemmiin puolin Kaivertamontietä kasvaa melko kookasta ja eri-ikäistä puustoa, mikä peittää rakennuksien näkyvyyden kesäaikana. Talvella rakennukset ovat nähtävissä selvemmin.

Asemakaavassa ei esitetä yksityiskohtaisia kaupunkikuvaa koskevia määräyksiä. Rakennusten yleisilmeiseen otetaan kantaa rakennuslupavaiheessa.

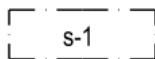
4.8 Luonnonympäristö

Kaavamääräykset:



Alueen osa, joka on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä. Alueella sijaitsee metsälain 10 §:ssä tarkoitettu erityisen tärkeä elinympäristö, jolla ei saa suorittaa sen luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä.

Luontoselvityksen perusteella kaavakarttaan on rajattu metsälain 10 §:ssä tarkoitettu luonnonmonimuotoisuuden kannalta tärkeä alue. Kaava-alueen läpi johtavan ojan varrella sijaitsee luonnontilaisen kaltainen ruohokorpi. Alueella ei saa suorittaa ruohokorven luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä.



Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella suojeltu viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikka, jonka hävittäminen ja heikentäminen on kielletty. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen ja lähivirkistysalueen rajalla kulkeva oja toimii kulkuyhteytenä viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikkojen välillä. Kulkuyhteyden hävittäminen tai heikentäminen on kielletty.



Viitasammakko on EU:n luontodirektiivin liitteen IV-liitteen laji. Liitteessä on listattu ne yhteisön tärkeinä pitämät eläin- ja kasvilajit, jotka edellyttävät tiukkaa suojelua. Listalla olevien lajien tahallinen tappaminen, pyydystäminen, kerääminen, häiritseminen erityisesti pesinnän aikana sekä kaupallinen käyttö on kielletty. Lisäksi eläinlajien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kiellettyä. Suomessa listalla olevien lajien suojelu on toteutettu luonnonsuojelulailla (1096/1996). Luonnonsuojelulain 49 §:n 1 momentin mukaan luontodirektiivin liitteessä IV (a) tarkoitettuihin eläinlajeihin kuuluvien yksilöiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty.

Kaava-alueella sijaitsee kaksi viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikkaa. Toinen sijaitsee kaava-alueen pohjoisosassa Hölkinlahden rannalla. Toinen sijaitsee Pistolekorsintien vieressä, Kaivertamontien kahden ensimmäisen rakennuksen takana. Lisääntymis- ja levähdyspaikkojen välillä teollisuusalueen rajalla kulkee oja, joka toimii kulkuyhteytenä lisääntymispaikkojen välillä. Kulkuyhteyden hävittäminen tai heikentäminen on kielletty.

4.9 Haitallisten ympäristövaikutusten torjunta

Asemakaavasta ei aiheudu merkittäviä uusia haitallisia ympäristövaikutuksia, sillä Kaivertamontien varrella sijaitsee jo rakennettuja teollisuusrakennuksia. Alueelle sijoittuvia toimintoja koskevat ympäristönsuojelumääräykset ja jätehuoltomääräykset ja sekä ao. lait ja asetukset.

Seuraavilla yleisillä määräyksillä pyritään estämään mahdolliset haitalliset ympäristövaikutukset.

Yleiset määräykset:

Alueelle ei saa sijoittaa toimintaa, joka aiheuttaa lähialueella sijaitseville asuinalueille kohtuutonta rasitusta pölystä, savusta, melusta tai muusta haitasta.

Lähimmät asuinalueet ovat kaava-alueen länsipuolella, noin 350 metrin päässä sijaitseva toiminnassa oleva maatila, sekä valtatie 14 eteläpuolella, noin 250 metrin päässä sijaitseva Ensola pientalovaltainen asuntoalue. Lisäksi Leponiemen rantavyöhykkeellä sijaitseva pientalovaltainen asuntoalue sijaitsee kaava-alueen itäpuolella, noin 800 metrin päässä.

Alueelle ei saa sijoittaa toimintaa, joka aiheuttaa ilman, veden tai maaperän saastumista.

Kaava-alue rajautuu pohjoisessa Hölkinlahteen ja Haapaveteen. Vesistön läheisyydestä johtuen alue on erityisen herkkä vesistön saastumiselle.



Korttelialueella maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantuneet alueet on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä siten, että puhdistustaso vastaa paikalle sijoitettavan toiminnan vaatimuksia.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella tulee huomioida mahdollinen maaperän pilaantuminen. Mikäli alueelle rakennetaan, tulee alueen kunnostustarve arvioida maaperän tutkimustulosten perusteella.

Rakennukset, joissa syntyy jätevesiä, on liitettävä vesihuoltolaitoksen vesijohtoon ja viemäriin.

4.10 Hulevesien hallinta

Lähialueella hulevedet johdetaan tällä hetkellä avo-ojia pitkin Hölkinlahteen. Alueella ei ole hulevesiviemärintiä. Kaivertamontien päällystystyön ja vesijohtosaneerauksen yhteydessä alueelle rakennetaan hulevesiverkosto.

Seuraavilla määräyksillä huomioidaan hulevesien käsittely jatkossa:

Hulevesistä ei saa aiheutua maaperän tai vesistön pilaantumisvaaraa.

Hulevedet katoilta ja päällystetyiltä pinnoilta tulee johtaa hulevesiviemäriin tai kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen luvalla imeyttää maaperään.

Hulevedet tulee kerätä öljy- tai polttoainevuotoriskin alueilta kaivoihin, joissa on hiekanerotin ja I-luokan öljynerotin, ja sen jälkeen johtaa hulevesiviemäriin tai kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen luvalla imeyttää maaperään. Ennen käsiteltyjen hulevesien johtamista tontilta on hulevesiviemäri varustettava näytteenotto- ja sulkuventtiilikaivolla.

Rakennettaessa ja muokattaessa maanpintaa varasto- tai liikennekäyttöön tulee alueella olla rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymä hulevesisuunnitelma.



4.11 Tulvariskit

Kaavaan merkitty teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue sijaitsee vähintään tasossa +79,0.

Matalimmillaan kaava-alue on pohjoisosassa Hölkinlahden rannalla tasossa noin +76,0. Ranta-alueella on mahdollista esiintyä tulvia erityisesti keväisin. Alue on kaavassa merkitty lähivirkistysalueeksi.

4.12 Nimistö

Asemakaavassa ei luoda uusia nimiä, eikä poisteta vanhoja.



5. SUHDE MUUHUN SUUNNITTELUUN

5.1 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1. huhtikuuta 2018.

Sijoittamalla rakentamista valmiiden palveluiden ja infrastruktuurin yhteyteen kaavamuuoksella edistetään tehokasta, taloudellista ja ekologisesti kestävää yhdyskuntarakennetta.

Asemakaavalla varataan alueita teollisuustoiminnoille Savonlinnan kaupungin länsipuolelle. Kaava-alue rajautuu toiseen teollisuustoiminnan mahdollistavaan asemakaavaan. Laadittava asemakaava vahvistaa Saharannantien ja Kaivertamontien teollisuusyritysten toimintamahdollisuuksia. Alue on liikenteellisesti hyvällä paikalla valtatie 14:sta läheisyydessä.

5.2 Maakuntakaava

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

Asemakaava ei ole ristiriidassa maakuntakaavan suunnittelumääräysten kanssa.

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 yleiskaavassa ja tulevassa uudessa strategisessa yleiskaavassa Kaivertamontien kaava-alue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi, sekä viheralueeksi. Yleiskaavoista poiketen asemakaava ei sisällä Kaivertamontien länsipuolta, mikä on molemmissa yleiskaavoissa merkitty teollisuus- ja varastoalueeksi. Asemakaava ei näin ollen ole ristiriidassa voimassa olevan yleiskaavan ja valmisteilla olevan strategisen yleiskaavan kanssa.



6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Taloudelliset vaikutukset

Kunnallistekniset palvelut on varannut 100 000 euroa Kaivertamontien päällystämistä varten vuodelle 2022. Asemakaavan puuttumisen johdosta hanketta ei ole ollut mahdollista kilpailuttaa. Todennäköisesti hankkeelle varattu määräraha ei tule kattamaan koko urakkaa.

Kaupunki hyötyy mm. maan vuokraamisesta ja kiinteistöveroista.

6.2 Toteuttamisen ajoitus ja seuranta

Savonlinnan Vesi on saneeraamassa Kaivertamontien infraa vuonna 2023. Kaivertamontien katu- ja kunnallistekniikka on kustannustehokkainta toteuttaa samanaikaisesti. Näin ollen Kaivertamontietä koskevat hankkeet tullaan toteuttamaan aikaisintaan vuonna 2023.

Kaavan toteuttamista seurataan normaalin rakennusvalvonnan keinoin.

6.3 Toteutusta havainnollistavaa aineistoa

Alueen tarkempi suunnittelu tehdään rakennussuunnittelun ja yhdyskuntateknisen suunnittelun yhteydessä.

Savonlinnassa . . . 2022

Satu Pannila

Kaavasuunnittelija