



ASEMAKAAVASELOSTUS

LIITE B

VIPUSENKUJA, KUITULABORATORION LAAJENNUS



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

VIREILLETULO		KAAVOITUSPÄÄLLIKKÖ	3.11.2023 § 7/2023
LUONNOS	NÄHTÄVILLE	KAAVOITUSPÄÄLLIKKÖ	-
	NÄHTÄVILLÄ		-
EHDOTUS	NÄHTÄVILLE	KAAVOITUSPÄÄLLIKKÖ	-
	NÄHTÄVILLÄ		-
HYVÄKSYNTÄ		TEKNINEN LAUTAKUNTA KAUPUNGINHALLITUS	-
			-
VOIMAANTULO			-

KAAVAN VAHVISTUSNUMERO

-



1.1 Kaava-alue

Teknologiapuisto Noheva sijaitsee Savonlinnan taajama-alueella, noin kaksi kilometriä Kauppatorilta itään, kaupunginosassa 10.

Kaavamuutosalueen muodostavat kiinteistöt 740-10-1-27 ja 740-10-1-25, osa kiinteistöä 740-10-1-24, Vipusenkuja sekä osa Vipusenkatua.

1.2 Kaavan tarkoitus

Kaavan tarkoituksena on mahdollistaa kuitulaboratorion laajennuksen rakentaminen.

Lisäksi Lypsyniemenkadun päässä sijaitseva katualueen osa, laajuudeltaan 148 m², muutetaan autopaikkojen korttelialueeksi.

1.3 Suunnittelutyö

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



Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Kaava-alue	2
1.2	Kaavan tarkoitus	2
1.3	Suunnittelutyö	2
2	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	6
2.1	Tavoitteet.....	6
2.2	Selvitys alueesta.....	7
2.2.1	Kaava-alueen sijainti ja rajausta	7
2.2.2	Lähiympäristön kuvaus.....	7
2.2.3	Teknologiapuiston kuvaus	9
2.2.4	Liikenne ja pysäköinti	11
2.2.5	Yhdyskuntatekninen verkosto	12
2.2.6	Pinta- ja pohjavesien hallinta	12
2.2.7	Topografia ja maanpinta.....	12
2.2.8	Maa- ja kallioperä	12
2.2.9	Luonnonolot ja kasvillisuus	12
2.2.10	Kulttuuriarvot.....	13
2.2.11	Häiriö- ja riskitekijät	13
2.2.12	Kiinteistöjako ja maanomistus.....	13
2.3	Pohjakartta	15
2.4	Suoritetut selvitykset.....	15
2.5	Muu suunnittelu ja päätökset	16
2.5.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	16
2.5.2	Kaavatilanne	16
2.5.3	Suojelutilanne	24
2.5.4	Rakennusjärjestys	24
2.5.5	Ympäristönsuojelumääräykset	24
2.5.6	Jätehuoltomääräykset	24
2.5.7	Rakennuskiellot.....	24
2.5.8	Maankäytösopimukset.....	24
2.5.9	Aluetta koskevat hankkeet.....	25
3	VIREILLETULO JA VUOROVAIKUTUS.....	27
3.1	Asemakaavan vireilletulo	27
3.2	Valmisteluvaihe.....	27
3.3	Ehdotusvaihe	27
3.4	Hyväksymisvaihe	28
3.5	Muutoksenhaku	28
3.6	Voimaantulo.....	28
3.7	Osalliset.....	29
3.8	Yhteystiedot.....	30
4	KAAVARATKAISU, SEN PERUSTELUT JA VAIKUTUKSET	31
4.1	Kaavaratkaisu	31
4.2	Korttelialueet.....	31
4.3	Liikenne ja pysäköinti.....	32
4.4	Yhdyskuntatekninen verkosto	33
4.5	Tonttijako	33
4.6	Maisema- ja kaupunkikuva.....	33



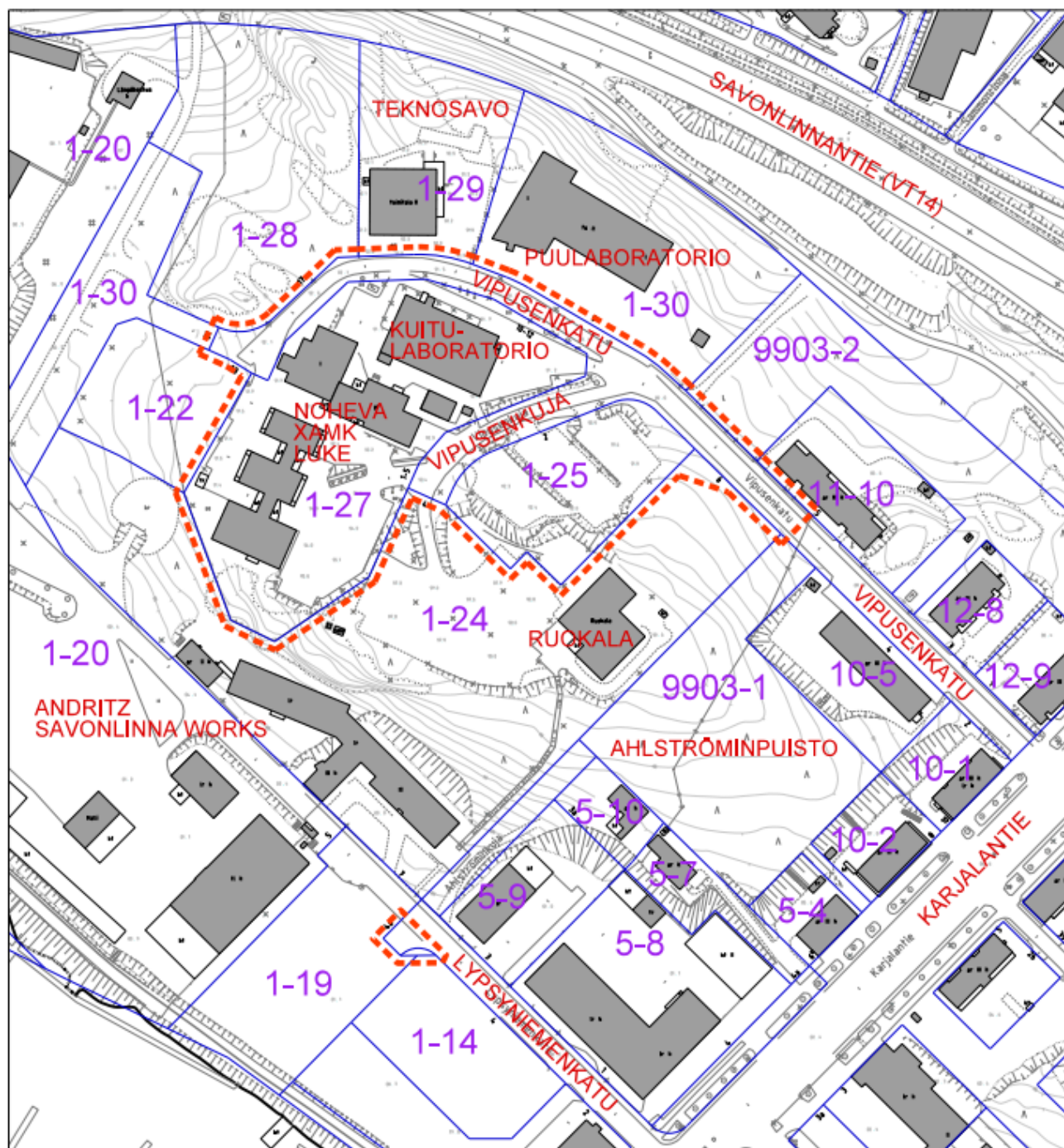
4.7	Luonnonympäristö	33
4.8	Haitallisten ympäristövaikutusten torjunta	33
4.9	Tulvariskit	34
5	SUHDE MUUHUN SUUNNITTELUUN	35
5.1	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen.....	35
5.2	Maakuntakaava	35
5.3	Yleiskaava	36
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	38
6.1	Taloudelliset vaikutukset	38
6.2	Toteuttamisen ajoitus ja seuranta	38
6.3	Toteutusta havainnollistavaa aineistoa.....	38

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista:

Liite 1:	Yhdyskuntatekninen verkosto	2.11.2023
Liite 2:	Palaute luonnoksesta ja vastineet (ehdotusvaihe)	-
Liite 3:	Palaute ehdotuksesta ja vastineet (hyväksymisvaihe)	-
Liite 4:	Asemakaavan seurantalomake (hyväksymisvaihe)	-



Näkymä kaavamuutosalueelle idästä syyskuussa 2023.



Ote pohjakartasta. Tilanne lokakuu 2023.
Punainen katkoviiva kolme metriä kaavamuutosalueen rajan ulkopuolella.



2 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

2.1 Tavoitteet

Kaavan tarkoituksena on mahdollistaa kuitulaboratorion laajennuksen rakentaminen.

Savonlinnan Yritystilat Oy ja Kaakkois-Suomen Ammattikorkeakoulu Oy (XAMK Oy) ovat jättäneet kaupungille 2.10.2023 päivätyn kaavoituspyynnön. Yhtiöt ovat vuokralaisina kaupungin omistamalla tontilla 740-10-1-27.

Osapuolet ovat yhdessä käynnistäneet hankkeen, jossa Savonlinnan Yritystilat Oy:n tarkoituksena on tehdä laajennus omistamalleen kuitulaboratoriorakennukselle XAMK Oy:n uusia tutkimuslaitteita ja henkilökuntaa varten.

Kiinteistöllä on rakennusoikeutta käyttämättä 1060 k-m², mutta laajennuksen laajuudeksi on suunniteltu noin 1415 k-m². Laajennus sijoittuisi osin nykyiselle katualueelle.

Kuitulaboratoriota varten tarvittavan rekkaliikenteen vaatima kääntöalue ei mahdu kiinteistölle eikä katualueelle, joten viereistä autopaikkojen korttelialuetta (LPA) joudutaan pienentämään.

Lisäksi Lypsyniemenkadun päässä sijaitseva katualueen osa, laajuudeltaan 148 m², muutetaan autopaikkojen korttelialueeksi. Lypsyniemenkadun ja rannan väliselle alueelle laajennetaan pysäköintialuetta ja muutetaan liikennejärjestelyjä. Alue voidaan myydä yhtiölle asemakaavan vahvistuttua.

Teknologiapuiston kehittäminen on yksi kaupungin kärkihankkeista.

Tavoitteena on, että asemakaavamuutos on lainvoimainen vuoden 2024 alkupuolen aikana ja että laajennus valmistuisi vuoden 2025 loppuun mennessä.



2.2 Selvitys alueesta

2.2.1 Kaava-alueen sijainti ja raja

Teknologiapuisto Noheva sijaitsee Savonlinnan taajama-alueella, noin kaksi kilometriä Kauppatorilta itään, kaupunginosassa 10. Katso kartta selostuksen kansilehdellä.

Kaavamuuotosalueen muodostavat kiinteistöt 740-10-1-27 ja 740-10-1-25, pieni osa kiinteistöä 740-10-1-24, Vipusenkujaa sekä osa Vipusenkatua.

Kaavamuuotosalue on laajuudeltaan noin 2,1 ha.



Teknologiapuisto idästä syyskuussa 2023.

2.2.2 Lähiympäristön kuvaus

Teknologiapuistoon saavutaan ajoneuvoilla ainoastaan Vipusenkatua pitkin. Kadun varressa sijaitsee kolmekerroksisia asuinkerrostaloja 60- ja 70-luvulta.

Vipusenkadun pohjoispuolelle, kiinteistölle 1-30 on valmistumassa vuonna 2023 puulaboratorio.

Kiinteistöllä 1-29 on vuonna 2021 valmistunut Teknosavo Oy:n teollisuusrakennus.



Valtatielle päin laskevan rinteeseen puusto on harvennuttua iäkästä männikköä. Teknologiapuiston luoteiskulmassa (1-28) on kallioinen mäki ja sen länsipuolella lehtomaista kangasmetsää, jonka valta-puustona on koivuja ja mäntyjä.

Teknologiapuiston länsi- ja lounaispuolella sijaitsee Andritz Savonlinna Works Oy:n teollisuuslaitos. Yhtiö toimittaa laitteita, koneita ja palveluita maailmanlaajuiseen massa- ja paperiteollisuuteen. Tehdasalueelle alueelle ajetaan Lypsyniemenkadun kautta, eikä sinne ole ajoyhteyttä Vipusenkadulta. Tehdasalue on rajattu verkkoaidalla.

Vipusenkujan eteläpuolella kohoaa kalliokukkula, jonka korkeimmalla kohdalla sijaitsee vuonna 1974 valmistunut ravintolarakennus. Lounasravintolan toiminta on päättynyt vuonna 2022 ja rakennus on tällä hetkellä tyhjiään. Ravintolarakennuksen vieressä on 85 pysäköintipaikkaa.

Ruokalan ja Vipusenkadun välinen rinne kasvaa hoitamatonta sekametsää.



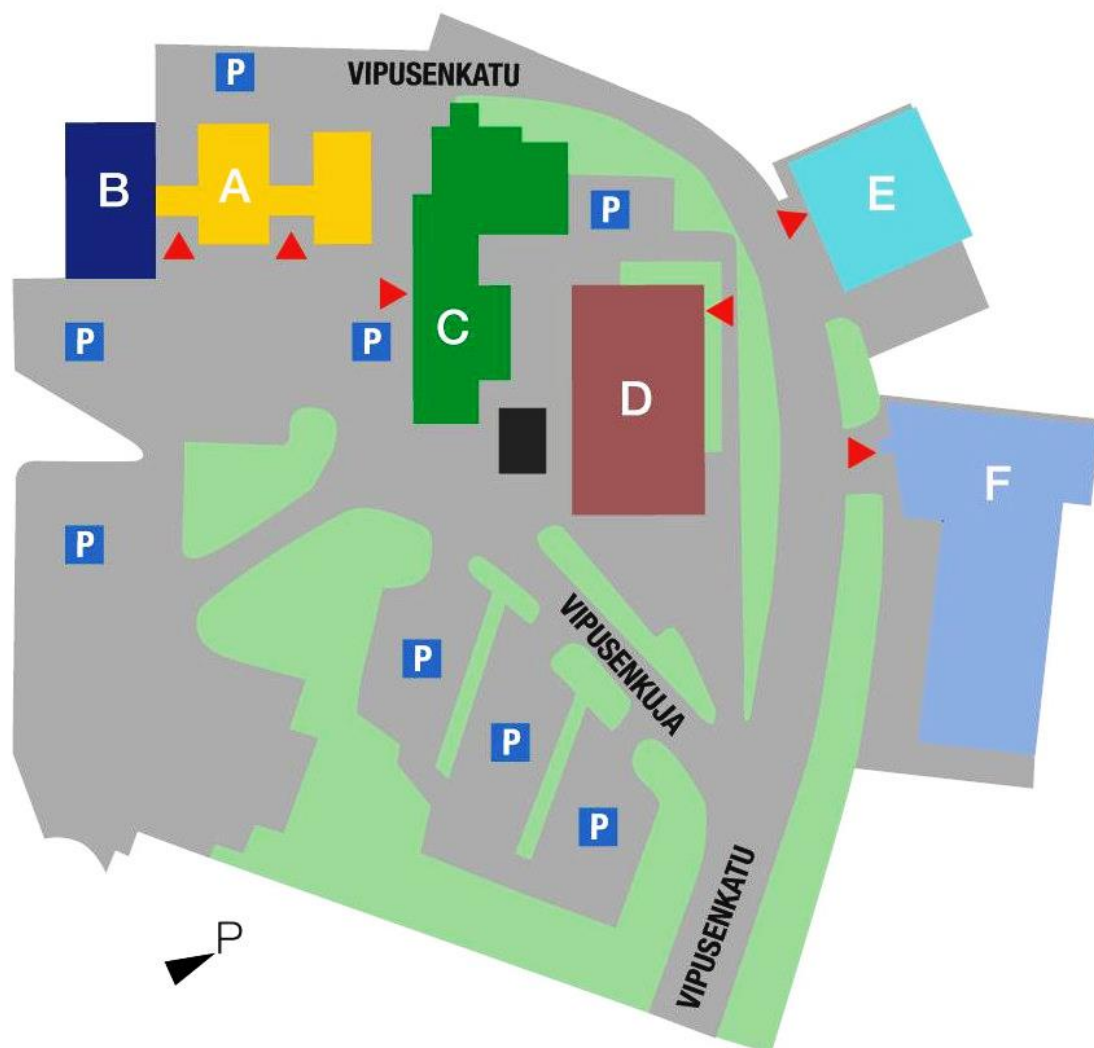
Teknologiapuisto etelästä, syyskuussa 2023.



2.2.3 Teknologiapuiston kuvaus

Teknologiapuistossa sijaitsevat rakennukset:

- A Kaakkois-Suomen ammattikorkeakoulu XAMK
KUITU III. Luonnonvarakeskus, toimistot.
- B Savonlinnan Teknologiapuisto Noheva. Toimistorakennus.
- C Luonnonvarakeskus, laboratoriot
KASVU I ja KASVU II
- D Kaakkois-Suomen ammattikorkeakoulu XAMK
KUITULABORATORIO / KUITU I
- E TEKNOSAVO
- F PUULABORATORIO
- P Vapaa pysäköinti





Savonlinnan Teknologiapuisto Noheva tarjoaa laboratoriot tutkimukseen, tuotekehitykseen ja testaukseen sekä korkeakouluopetusta ja toimitiloja osaamisintensiivisille yrityksille.

Toimintaympäristö on suunniteltu tukemaan ja palvelemaan korkean teknologian toimijoita –mahdollistaen uusien innovaatioiden synnyn, alojen kehityksen, yritysten menestyksen sekä niiden kansainvälistymisen.

Teknologiapuistossa työskentelee jo nyt noin 300 työntekijää. Tutkimus- ja tuotekehityshenkilöstöä alueella on noin 50 ja Kaakkois-Suomen ammattikorkeakoulun insinööriopiskelijoita noin 100.

Teknologiapuisto Noheva on innovatiivinen ekosysteemi, yliopistojen, ammattikorkeakoulun ja yritysten kehittämisympäristö. Nohevan suurin toimija on Kaakkois-Suomen ammattikorkeakoulu XAMK, jolla on Nohevassa insinöörikoulutusta (AMK) biotuotetekniikassa sekä mekaanisessa puurakentamisessa sekä sähkö- ja automaatiotekniikan insinöörien (AMK) koulutusta. XAMK:n Kuitulaboratorio edistää metsä- ja teknologiateollisuuden kestävästä kehityksestä ja resurssien järkevää käyttöä. Se kehittää vettä ja energiaa säästäviä ratkaisuja, pilotoi uusia menetelmiä vesien ja lietteiden käsittelyyn sekä edistää puun kuidun pidempää jalostamista. Tutkimus- ja kehittämistoiminta on yritysälähtöistä, lisäksi Kuitulaboratorio tarjoaa yrityksille tilaustutkimus-, pilotointi- ja analyysipalveluja. Yhteistyöverkostossa on noin 100 teollisuusyritystä eri puolilta Suomea.

Luonnonvarakeskus LUKE Savonlinnassa vahvistaa metsägenetiikan, puuntutkimuksen ja bioteknologia-alan tutkimus-, kehittämis- ja innovaatiotoimintaa Nohevassa.

Teknologiapuisto on rakentunut nopeasti viime vuosina. Luonnonvarakeskus LUKE:n laboratorion laajennus kiinteistölle 1-27 valmistui vuonna 2021, Teknosavo Oy:n toimitilarakennus valmistui kiinteistölle 1-29 vuonna 2022. Kiinteistölle 740-10-1-30 on valmistusmassa puurakentamisen laboratorio vuonna 2023.

Kuitulaboratoriorakennus on valmistunut vuonna 2005. Sen rakennusala on 1845 m² ja kerrosluku kolme.



2.2.4 Liikenne ja pysäköinti

Ajoneuvoliikenne

Vipusenkatu on ainoa saapumisreitti ajoneuvoilla Teknologiapuistoon. Vipusenkatu liittyy Karjalantiehen, joka liittyy Savonlinnantiehen (vt14).

Vipusenkatu on asfaltoitu.

Kevyt liikenne

Vipusenkadulla on kevyelle liikenteelle korotettu väylänosa kadun pohjoispuolella Karjalankadulta Vipusenkujan risteykseen saakka.

Kiinteistön 1-30 (puulaboratorio) ja korttelin 11 välissä olevan lähi-virkistysalueen (VL) läpi kulkee asemakaavaan merkitty kevyen liikenteen reitti Vipusenkadulta valtatie suuntaiselle kevyen liikenteen väylälle. Nykytilanteessa kohdassa on hoitamaton polku. Polun alla sijaitsee jäte- ja käyttövesiputkia, jotka on tarkoitus uusia lähiaikoina. Samalla kohtaan rakennetaan uusi kevyen liikenteen reitti.

Pysäköinti

Voimassa olevissa asemakaavoissa Teknologiapuiston rakennuskorttelialueilla autopaikkavaatimus on 1 ap / 80 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap / 2 työpaikkaa.

Kiinteistöllä 1-27 on 76 autopaikkaa. Vaatimus rakennetun kerrosalan mukaisesti on 75 autopaikkaa.

Teknosavo Oy:n (1-29) kaikki 14 autopaikkaa sijaitsevat kiinteistön alueella.

Puulaboratoriolle (1-30) vaadituista 32 autopaikasta 17 sijaitsee kiinteistöllä. Loput 15 autopaikkaa mahtuvat viereiselle autopaikkojen korttelialueelle (LPA). Puulaboratoriossa on työpisteet 20 ihmiselle.

Vipusenkujan eteläpuolella sijaitsee asfalttipintainen pysäköintialue (LPA), jolle mahtuu noin 70 autopaikkaa. Autopaikat on osoitettu poistuvassa asemakaavassa viereisten Teknologiapuiston korttelien käyttöön.

Mäen päällä, entisen ruokalan vieressä on noin 85 autopaikkaa. Osa autopaikoista on varattu sopimuksella Teknologiapuiston käyttöön. Kaupunki on hankkimassa alueen omistukseensa. Katso; 2.2.12 Kiinteistöjako ja maanomistus.

Teknologiapuiston länsireunalla on voimassa olevassa asemakaavassa myös toinen pysäköintialue (LPA-1), jolle Teknologiapuiston korttelien autopaikkoja voidaan tarvittaessa sijoittaa. Alueen omistaa Andritz Savonlinna Works Oy, ja se on yhtiön käytössä varastoalueena eikä sinne ole Vipusenkadulta ajoyhteyttä rakennettuna.



2.2.5 Yhdyskuntatekninen verkosto

Katso liite; yhdyskuntatekninen verkosto.

Käyttövesi- ja jätevesiputkia sijaitsee Vipusenkadun katualueella sekä sen pohjoispuolella lähivirkistysalueella (9903-2). Putket on tarkoitus uusia lähiaikoina.

Myös kaukolämpöputkia sijaitsee Vipusenkadun katualueella ja vierisellä lähivirkistysalueella (9903-2).

Vipusenkadulta on kaukolämpöputki ruokalalle.

Vipusenkadun katualueella sijaitsee hulevesiviemäri.

2.2.6 Pinta- ja pohjavesien hallinta

Hulevedet

Vipusenkadulla on hulevesiviemäri.

Katso liite; yhdyskuntatekninen verkosto.

Pohjavesi

Suunnittelualueella, tai sen lähistöllä ei esiinny talousvesiottoon käytettävää pohjavettä. Lähin pohjavesialue (Lähteellä, II – luokka) sijaitsee noin 4 km suunnittelualueesta koilliseen.

2.2.7 Topografia ja maanpinta

Vipusenkatu on kuitulaboratorion kohdalla tasossa +90,0 - +92,0.

Kaavamuuotosalueen eteläpuolella sijaitsevan mäen huippu on tasossa +98,0. Entinen lounasruokala on mäen korkeimmalla kohdalla.

Maanpinta laskeutuu Vipusenkadulta kohti pohjoista. Valtatie 14 on tasossa +80,5.

Korkeusjärjestelmä on pohjakartoissa NN.

2.2.8 Maa- ja kallioperä

Alueella kallio on suonittunutta kiillegneissiä (Geologian tutkimuskeskuksen kartta-aineisto). Kallio on monin paikoin näkyvissä.

Kaavamuuotosalueella ei ole havaittu eikä ole syytä olettaa olevan pilaantunutta maaperää.

2.2.9 Luonnonolot ja kasvillisuus

Kaavamuuotosalue on kokonaan rakennettua.



2.2.10 Kulttuuriarvot

Kaavamuutosalueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole rakennuksia, joilla olisi merkittävää rakennus- tai kulttuurihistoriallista arvoa.

Kaavamuutosalueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole todettu eikä ole syytä olettaa olevan muinaisjäänteitä.

2.2.11 Häiriö- ja riskitekijät

Kuitulaboratorion laajennus vähäisessä määrin lisää liikennettä Vipusenkadulla.

Viereisellä teollisuusalueella (Andritz Savonlinna Works Oy) harjoitetaan kemikaalien laajamittaista teollista käsittelyä ja varastointia. Toimintaa valvovat Tukes ja pelastusviranomainen. Laitoksen luokka on lupalaitos ja sen konsultointivähyke on 200 metriä. Luvan haltija on Carelia Corro Oy.

2.2.12 Kiinteistöjako ja maanomistus

Kaavamuutosalueella kiinteistörekisteriä ylläpitää Savonlinnan kaupunki.

Kiinteistöllä 740-10-1-24 on asemakaavassa määrätty sitova tonttijako. Muualla Teknologiaapuiston alueella on erillinen sitova tonttijako.

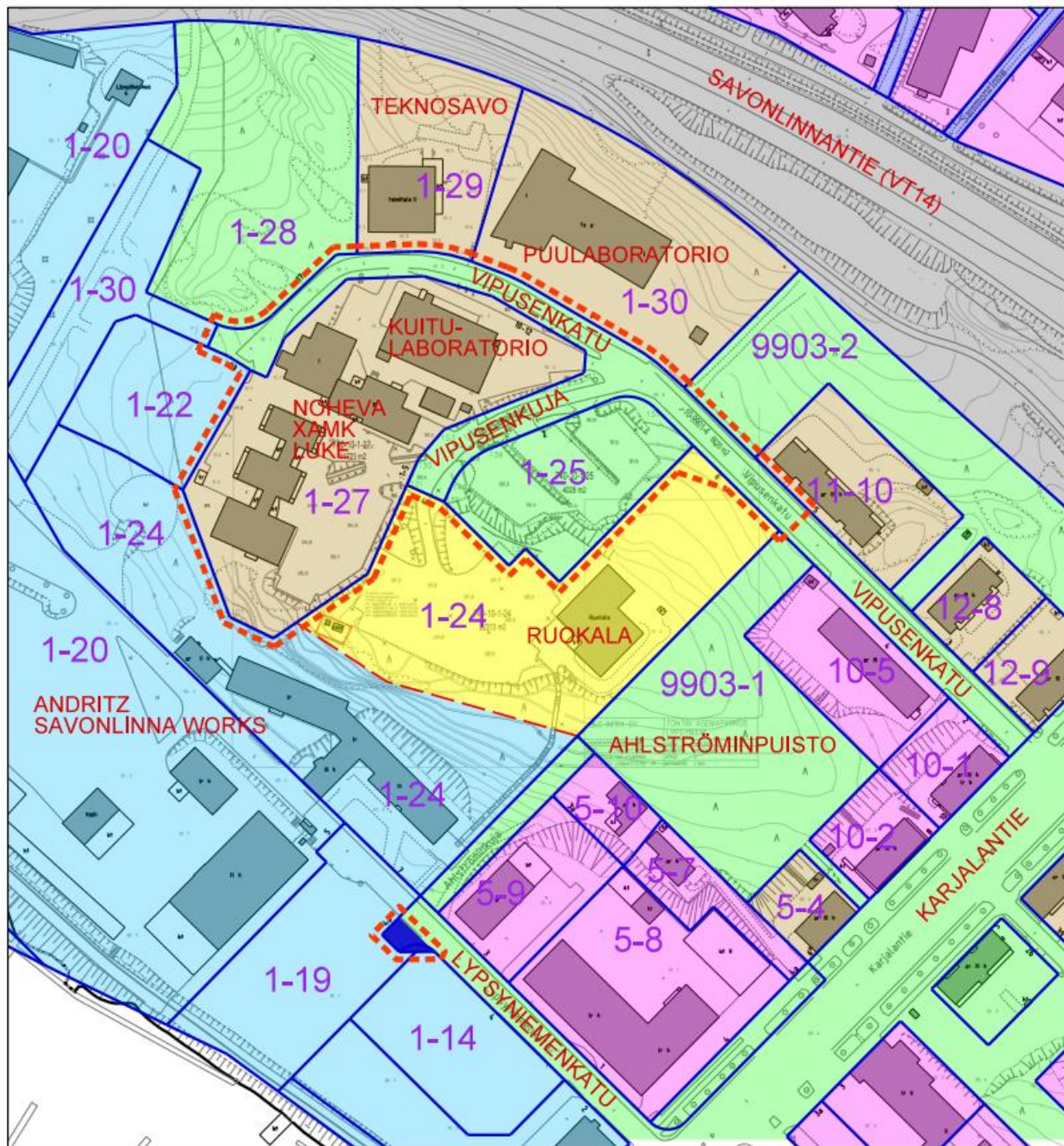
Maanomistus:

Kaupunki on tehnyt tarjouksen noin 10 450 m² suuruisesta kiinteistön 740-10-1-24 määräalasta ja Andritz Savonlinna Works Oy:n hallitus on 18.9.2023 kokouksessaan hyväksynyt tarjouksen. Tekninen lautakunta päätti kokouksessaan 03.10.2023, että Savonlinnan kaupunki ostaa määräalan rakennuksineen, rakennelmineen ja liittymineen. Alueella sijaitsevat mm. entinen lounasruokala ja noin 85 autopaikkaa.

Kaupun jälkeen kaavamuutosalueen kaikki kiinteistöt omistaa kaupunki.

Pieni osa kiinteistöä 740-10-1-24 on kaavamuutosaluetta; Vipusenkatua levennetään alueelle 55 m².

Lypsyniemenkadun päässä sijaitseva katualueen osa, laajuudeltaan 148 m², muutetaan autopaikkojen korttelialueeksi. Alue koostuu määräalasta kiinteistöstä 740-518-10-53 (119 m²) ja kiinteistöstä 740-10-2-1 (29 m²). Alue voidaan myydä yhtiölle asemakaavan vahvistuttua. Muutoksella mahdollistetaan pysäköintialueen laajentaminen.



Kiinteistöjako ja maanomistustilanne syksyllä 2023.

vihreä = kaupunki
ruskea = kaupunki, vuokrattu
sininen = Andritz Savonlinna Works Oy
keltainen = Andritz Savonlinna Works Oy, kaupunki ostamassa
tumma sininen = kaupunki, Andritz Savonlinna Works Oy ostamassa
harmaa = valtio
lila = muut



Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

rasite	rasitetut	oikeutetut
740-2006-K5 kulkuyhteys	740-10-1-19/20	740-10-1-24
740-2017-K5 kulkuyhteys	740-10-1-25	740-10-1-24
740-2016-K11 lämpöjohto	740-10-1-28	740-10-1-20
740-2016-K12 sähköjohto, muuntamo	740-10-1-27	Savonlinna

740-2006-K5 on kulkuyhteysrasite Lypsyniemenkadulta kiinteistön 740-10-1-19 läpi rantaan. Ajoyhteys on voimassa olevassa asema-kaavassa.



Käyttöoikeusyksiköt.

Kiinteistöillä ei ole osuuksia yhteisiin alueisiin tai erityisiin etuuksiin.

2.3 Pohjakartta

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

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

2.4 Suoritetut selvitykset

Uusia selvityksiä ei ole syytä tehdä.



2.5 Muu suunnittelu ja päätökset

2.5.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Voimassa olevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1. huhtikuuta 2018.

Maakunnan suunnittelussa ja muussa alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

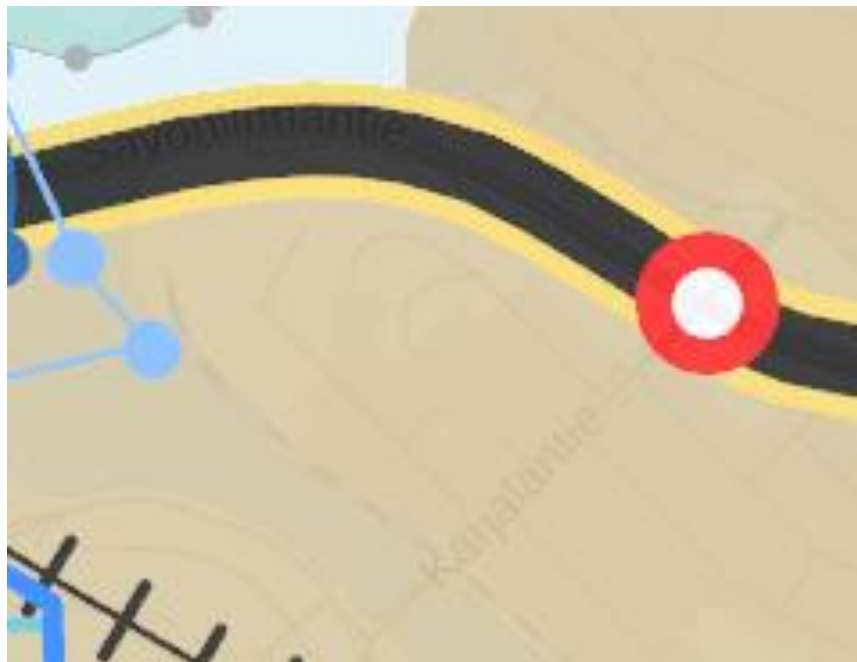
2.5.2 Kaavatilanne

1.1.1.1. 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 maakuntakaavayhdistelmästä.



Merkinnät ja määräykset:



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 kestävä 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
- Ilmastonmuutoksen ehkäisyyn ja ilmastonmuutoksesta 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.

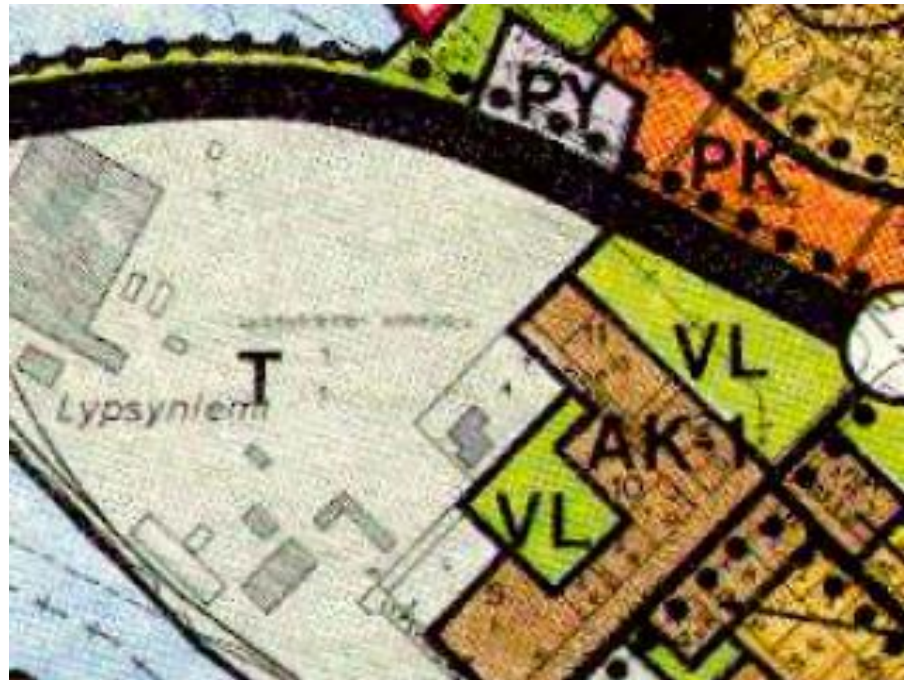
Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen, kuten asuinalueiden, vilkkaiden liikenneväylien, yleisölle tarkoitettujen kokoontumistilojen ja sairaaloiden sijoittumista vyöhykkeen sisälle on kaavaa laadittaessa pyydettävä kunnan palo- ja pelastusviranomaisen ja tarvittaessa TUKES:n lausunto.



1.1.1.2. Yleiskaava

Keskustaajaman yleiskaava 2000

Suunnittelualue sijoittuu oikeusvaikutuksettoman keskustaajaman yleiskaavan 2000 alueelle. Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavan 5.10.1987.



Ote yleiskaavasta.

Merkinnät voimassa olevassa yleiskaavassa asemakaavamuutos-alueella ja välittömässä läheisyydessä:



TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE

Alue varataan pääasiassa teollisuus- ja varastokäyttöön.

Alueella voidaan sallia myös alueen toiminnoille tarpeelliset liikenne- ja pysäköintialueet, virkistysalueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet sekä muita alueen pääasiallisia toimintoja palvelevia tiloja kuten toimisto- ja terminaalitilat sekä huoltohenkilökunnan asunnot.



Uusi strateginen yleiskaava

Uusi strateginen yleiskaava Savonlinnaan on valmisteilla syksyllä 2023. Yleiskaavaluonnos oli nähtävänä 17.12.2019–17.2.2020. Kaava on tarkoitus laatia oikeusvaikutteisena.



Ote valmisteilla olevasta yleiskaavasta (työversio).

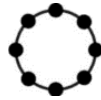
Yllä oleva ote on ote yleiskaavan työversiosta. Tavoitteena on, että yleiskaavaehdotus asetetaan nähtäville 2023–2024 talven aikana.

Merkinnät asemakaavamuutosalueella ja sen välittömässä läheisyydessä:



Elinkeinoelämän alue.

Alue varataan monipuolisille työpaikkatoiminnoille, liike- ja toimistotiloille sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle teollisuudelle sekä näihin liittyville myymälätiloille ja varastoille. Alueiden käyttö on pääsääntöisesti ratkaistu asemakaavoin. Maankäytön muutokset edellyttävät yksityiskohtaisempaa suunnittelua asemakaavalla ja vaikutusten arviointia. Elinkeinoelämän alueelle suuntautuva liikenne on pyrittävä ohjaamaan valtatie 14 ja kokoojakatujen kautta, kuormittamatta asuinalueiden katuverkkoa.



Onnettomuusvaarallinen alue

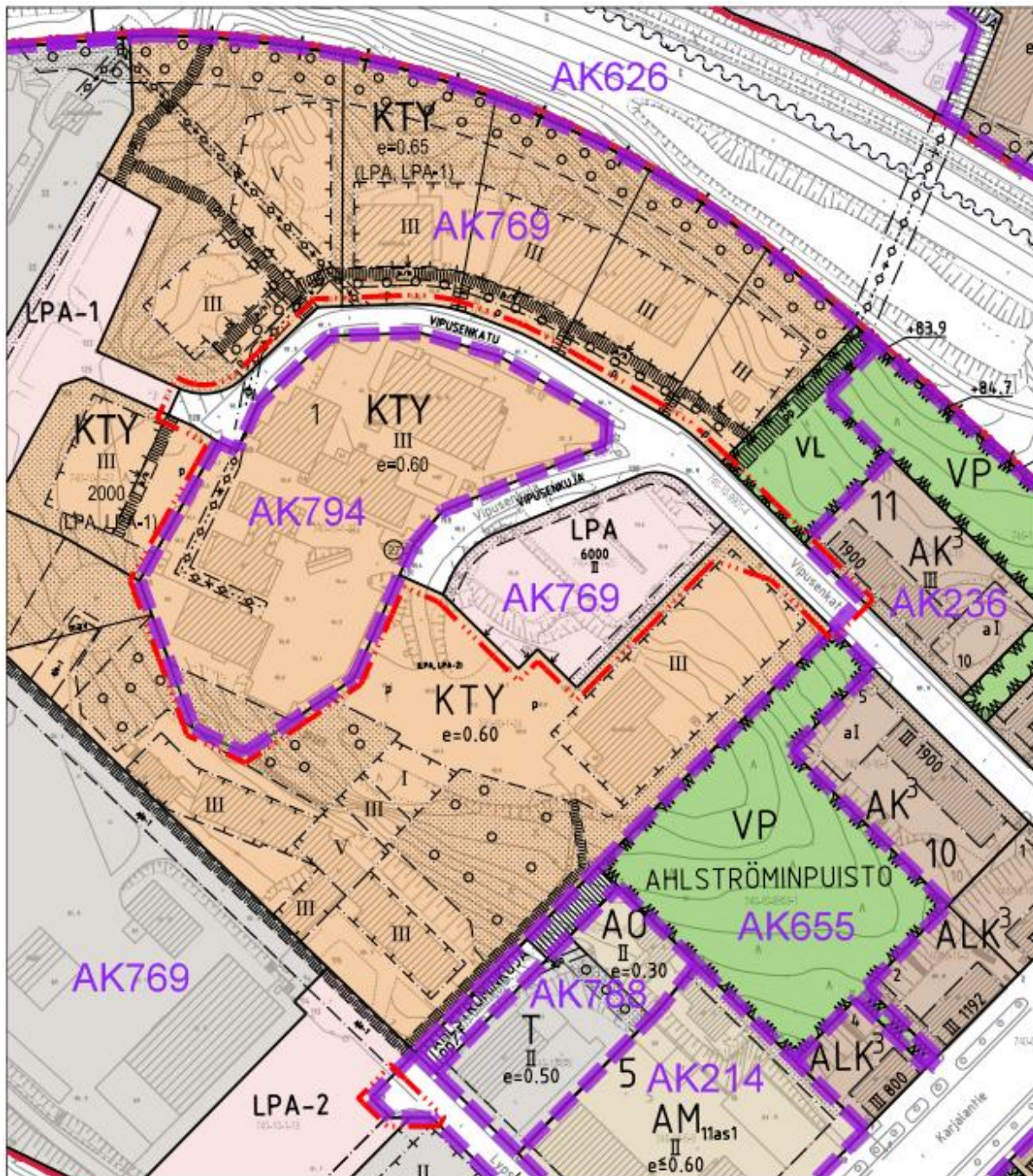
Onnettomuusvaarallinen alue on noin 1 km säteellä Pääskylahden tai Nätkin teollisuusalueelle sijoitettavasta laitoksesta sekä noin 250 metrin säteellä Lypsyniemen teollisuuslaitoksesta. Tätä aluetta koskevista maankäyttösuunnitelmista tulee pyytää alueellisen pelastuslaitoksen, TUKESin ja asianosaisten ympäristöviranomaisten lausunnot. Tarkemmassa kaavoituksessa ja maankäytössä on huolehdittava siitä, ettei riskille alttiita toimintoja sijoiteta liian lähelle vaaraa aiheuttavia laitoksia ja varastoja.



1.1.1.3. Asemakaava

Asemakaavamuutosalueella voimassa olevat asemakaavat:

- AK769 1995.10.05
- AK794 2018.05.15



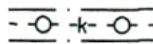
Ote ajantasa-asetakaavasta.
punainen kolmipistekatkoviiva = kaavamuutosalue
lila katkoviiva = voimassa olevan asemakaavan raja.



Merkintöjä asemakaavassa AK794 asemakaavamuutosalueella:



Liike-, toimisto- ja opetustoimintaa palvelevien ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien korkean teknologian teollisuusrakennusten korttelialue.



*Maanalainen johto.
k=kaukolämpö.*

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Asemakaavassa esitetty tonttijako on sitova.

*Tontin osat, joita ei käytetä rakentamiseen.
pysäköintiin tai kulkuteihin on istutettava puin ja pensain ja pidettävä huolitellussa kunnossa.*

*Autopaikkoja on varattava vähintään 1 autopaikka /
80 ka-m², kuitenkin vähintään 1 autopaikka kahta
(2) työntekijää kohti.*

KTY-korttelinosassa tehokkuusluku $e=0,60$. Kerrosluku on III.

Merkintöjä asemakaavassa AK769 asemakaavamuutosalueella:



*Autopaikkojen korttelialue.
Alueelle saadaan sijoittaa KTY korttelialueiden
autopaikkoja.*



*Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus
on rakennettava kiinni.
Etäisyys nuolella merkitystä rakennusala-
sta saa olla enintään 2 metriä.*

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

*Asemakaavan alueelle tulee laatia erillinen
tonttijako.*

Autopaikkojen korttelialueella (LPA) on rakennusoikeutta 6000 k-m²
ja kerrosluku II.



2.5.3 Suojelutilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa, yleiskaavassa tai maakunta-kaavassa ei ole kaavamuutosalueelle suojelumääräyksiä.

2.5.4 Rakennusjärjestys

Savonlinnan rakennusjärjestys on hyväksytty 3.9.2018 ja tullut voimaan 16.10.2018.

2.5.5 Ympäristönsuojelumääräykset

Savonlinnassa ovat voimassa 14.3.2016 päivitetyt ympäristönsuojelumääräykset.

2.5.6 Jätehuoltomääräykset

Savonlinnassa ovat voimassa alueellisen jätelautakunnan 27.11.2013 hyväksymät jätehuoltomääräykset.

2.5.7 Rakennuskiellot

Kaavamuutosalueella ei ole rakennuskieltoa.

2.5.8 Maankäyttösopimukset

Asemakaavan yhteydessä ei laadita maankäyttösopimusta.

2.5.9 Aluetta koskevat hankkeet

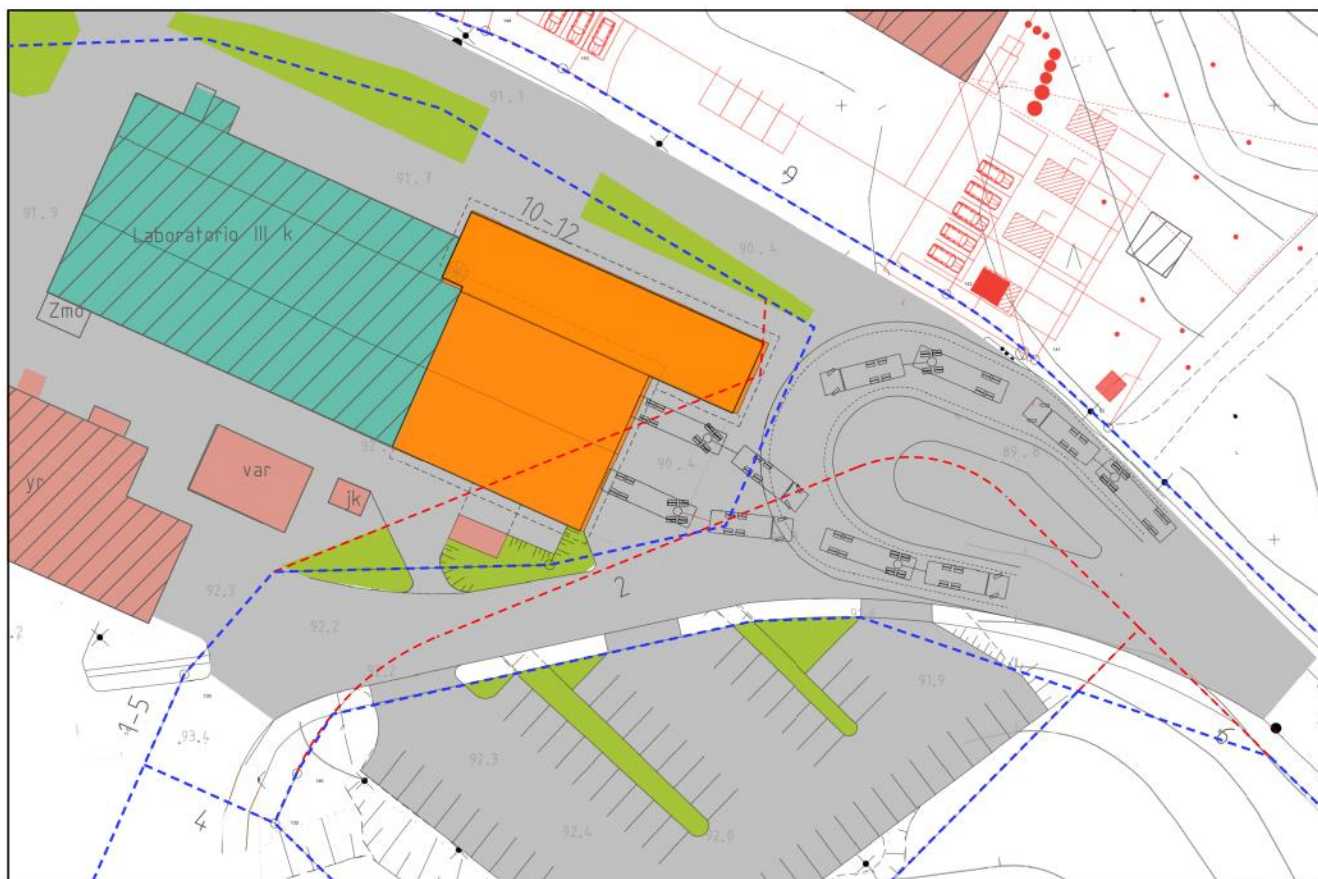
Kuitulaboratorion laajennus

Savonlinnan Yritystilat Oy ja Kaakkois-Suomen Ammattikorkeakoulu Oy (XAMK Oy) ovat yhdessä käynnistäneet hankkeen, jossa Savonlinnan Yritystilat Oy:n tarkoituksena on tehdä omistamalleen kuitulaboratoriorakennukselle laajennus XAMK Oy:n uusia tutkimuslaitteita ja henkilökuntaa varten.

Osapuolet ovat vuokralaisina kaupungin omistamalla kiinteistöllä
740-10-1-27.

Alustavissa suunnitelmissa laajennus on laajuudeltaan noin 1415 k-m². Laajennus koostuu toimisto- ja laboratoriotiloista, laajuudeltaan yhteensä noin 940 k-m², sekä hallitilasta, laajuudeltaan noin 475 k-m². Toimisto-osa on kolmekerroksinen ja hallitila yksikerroksinen.

Lastausoвет sijoittuvat laajennuksen itäpäätyyn.



Luonnos muutosalueesta.

oranssi	= uusi laajennusosa
punainen katkoviiva	= poistuvat rajat
sininen katkoviiva	= rajat uudessa tilanteessa



Havainnekuva laajennuksesta puulaboratorion suunnasta.



Havainnekuva Vipusenkujan suunnasta.

Putkityöt Vipusenkadulla

Käyttövesi- ja jätevesiputket Vipusenkadulla ovat käyttöikänsä päässä ja ne on tarkoitus uusia lähiaikoina.

Lypsyniemenkatu

Andritz Savonlinna Works Oy on purkanut rakennuksen Lypsyniemenkadun eteläpuolelta kiinteistöltä 740-10-1-14 vuonna 2023. Kiinteistöjen 740-10-1-14, 740-10-1-19 sekä kiinteistön 740-10-1-7 länsiosan muodostamalle alueelle tehdään pysäköintialue, jolle mahtuu noin 250 autopaikkaa. Kadun reunaan tehdään jonotuspaiikat yhdistelmäajoneuvoille. Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan järjestelyt.



3 VIREILLETULO JA VUOROVAIKUTUS

3.1 Asemakaavan vireilletulo

Savonlinnan Yritystilat Oy ja Kaakkois-Suomen Ammattikorkeakoulu Oy (XAMK Oy) ovat jättäneet kaupungille 2.10.2023 päivätyn kaavoituspyynnön. Yhtiöt ovat vuokralaisina kaupungin omistamalla tontilla 740-10-1-27.

Osapuolet ovat yhdessä käynnistäneet hankkeen, jossa Savonlinnan Yritystilat Oy:n tarkoituksena on tehdä omistamalleen kuitulaboratoriorakennukselle laajennus XAMK Oy:n uusia tutkimuslaitteita ja henkilökuntaa varten.

Kaavamutoksesta on laadittu ja allekirjoitettu kaavoitussopimus, päivätty 30.10.2023. Kaavoitussopimuksessa sovitaan osapuolten vastuista ja kaavamutoksen kustannuksista. Kaupunki laatii asemakaavamutoksen ja vastaa sen hallinnollisesta käsittelystä.

Kaavatyö on käynnistetty kaavoituspäällikön kaavoituspäätöksellä 3.11.2023 § 7/2023.

Kaavahanke on vaikutuksiltaan vähäinen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa (OAS) ei laadita.

3.2 Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluvaiheessa kaavaluonnosta on täydennetty ja korjattu tarpeen mukaan.

Asemakaavaluonnos, selostus ja muu valmisteluaineisto asetetaan nähtäville kaavoituspäällikön päätöksellä.

Asemakaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot ja lähinaapureille tiedotetaan hankkeesta. Nähtävilläolosta tiedotetaan kaupungin ilmoitustaululla ja kotisivuilla sekä Savonmaa-lehdessä. Kunnan jäsenillä ja osallisilla on tilaisuus esittää mielipiteensä asiasta.

Saapuvat lausunnot ja mielipiteet sekä niihin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä ehdotusvaiheessa.

3.3 Ehdotusvaihe

Kaavaluonnosta korjataan luonnoksesta saatu palaute huomioiden kaavaehdotukseksi.

Kaavaehdotus, selostus ja muu aineisto asetetaan nähtäville kaavoituspäällikön päätöksellä vähintään 30 vuorokauden ajaksi. Ehdotuksesta pyydetään lausunnot. Kunnan jäsenillä ja osallisilla on tilaisuus esittää mielipiteensä asiassa (muistutus). Nähtävilläolosta



tiedotetaan kaupungin ilmoitustaululla ja kotisivuilla sekä Savonmaa-lehdessä.

Asemakaavaehdotusta korjataan tarpeen mukaan, saatu palaute huomioiden.

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.

Asemakaavaehdotuksesta saapuvat lausunnot, muistutukset ja niihin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä hyväksymisvaiheessa.

3.4 Hyväksymisvaihe

Tekninen lautakunta esittää asemakaavaehdotuksen hyväksymistä kaupunginhallitukselle. Kaupunginhallitus hyväksyy asemakaavan.

Kaupunginhallituksen hyväksymispäätös julkaistaan julkisten kuultusten 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 kotisivuilla.

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 alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin 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
 - ~ Riihisaari – Savonlinnan museo
 - ~ Etelä-Savon ELY-keskus
 - ~ Pohjois-Savon ELY-keskus / liikenne ja infrastruktuuri
 - ~ palo- ja pelastusviranomainen
 - ~ Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (TUKES)
 - ~ terveydensuojeluviranomainen
 - ~ Väylävirasto
- Yhdyskuntatekniikka:
 - ~ BLC Oy, Elisa Oyj, Telia Oyj
 - ~ Järvi-Suomen Energia Oy
 - ~ Suur-Savon Sähkö Oy

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



3.8 Yhteystiedot

Kaupungin kuulutukset:

<https://www.savonlinna.fi/kuulutukset/>

Nähtävilläoloaikoina materiaali on tarkasteltavissa ja ladattavissa:

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

Savonlinnan toimielinten pöytäkirjat:

https://savonlinna.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meeting_handlers&id=

Nähtävilläoloaikoina kaavaluonnoksesta/-ehdotuksesta on mahdollisuus antaa palautetta sähköpostilla osoitteeseen

kaavoitus@savonlinna.fi

tai

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 Kaavaratkaisu

Kaavamerkinnot käyvät ilmi asemakaavakartasta.

Kaavan tarkoituksena on mahdollistaa kuitulaboratorion laajennuksen rakentaminen.

Lisäksi Lypsniemenkadun päässä sijaitseva katualueen osa, laajuudeltaan 148 m², muutetaan autopaikkojen korttelialueeksi.

Kaavamuuotosalueen pinta-ala on noin 2,1 ha.

Asemakaavan mitoitus esitetään myös hyväksymisvaiheessa selostuksen liitteenä olevassa asemakaavan seurantalomakkeessa.

4.2 Korttelialueet

KTY-1

Toimitilarakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia, opetustoimintaa palvelevia rakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia korkean teknologian teollisuusrakennuksia.

Toimitilarakennusten korttelialuetta laajennetaan ja rakennusoikeutta lisätään.

	pinta-ala	tehokkuus	rakennusoikeus
poistuva	11723 m ²	e=0,6	7034 k-m ²
uusi	12296 m ²	e=0,7	8607 k-m ²
muutos	573 m ²		1573 k-m ²

Korttelinosassa on nyt rakennusoikeutta käytetty 5974 k-m² ja käytämättä 1060 k-m².

Kuitulaboratorion laajennus tulee olemaan alustavien suunnitelmien mukaan 1415 k-m². Laajennuksen jälkeen rakennusoikeutta jäisi siis vielä 1218 k-m².

Toimitilarakennusten korttelialueen kerrosluku on III.

LPA

Autopaikkojen korttelialue.

	pinta-ala	tehokkuus	rakennusoikeus
poistuva	4028 m ²	-	6000 k-m ²
uusi	2911 m ²	e=2,0	5822 k-m ²
muutos	1117 m ²		-178 k-m ²



Kerrosluku on poistuvassa ja uudessa kaavassa II. Siten alueelle voidaan rakentaa autopaikkoja kolmeen tasoon. Kulkureittien sijoittelussa voidaan hyödyntää maaston korkeuseroja siten, että tilaa vieviä luiskia ei tarvita rakennuksen sisälle.

Yleinen määräys:

*Toimitilarakennusten korttelialueella (KTY-1)
rakennuksia saa tehdä kadun rajaan kiinni.
Autopaikkojen korttelialueella (LPA) rakennuksen
saa tehdä kadun ja korttelinosan rajaan kiinni.*

Lypsyniemenkadun katualueesta erotettavan autopaikkojen korttelialueen pinta-ala on 148 m².

Voimassa olevassa kaavassa viereisen kiinteistön 740-10-1-19 läpi on ajoyhteys Lypsyniemenkadulta rantaan. Ajoyhteys merkitään myös muodostuvalle autopaikkojen korttelialueelle.

4.3 Liikenne ja pysäköinti

Katualueet

Vipusenkadun ja Vipusenkujan risteysaluetta levennetään siten, että kohtaan mahtuu raskaalle liikenteelle kääntö- ja peruutustilaa.

Lypsyniemenkadun katualueesta muutetaan osa autopaikkojen korttelialueeksi.

Pysäköinti

Kaavamääräys:

*Toimitilarakennusten korttelialueella (KTY-1)
pysäköintipaikkoja on varattava vähintään
1 ap / 80 k-m².*

*Pysäköintipaikkoja voidaan sijoittaa läheisille
autopaikkojen korttelialueille.*

Sama autopaikkavaatimus on koko Teknologiaapuiston alueella. Poistuvassa asemakaavassa lisäksi vaadittu autopaikkojen määrän suhde työpaikkojen määrään (1 ap / 2 työpaikkaa) jätetään pois tarpeettomana.

Kuitulaboratorion laajennuksen seurauksena kiinteistön 1-27 (Xamk/Luke) käyttöön on osoitettava noin 17 uutta autopaikkaa. Kiinteistön alueelle ei uusia mahdu. Tarvittavat autopaikat voidaan osoittaa Vipusenkadun LPA-alueelta.

Vipusenkujan eteläpuolisella LPA-alueella on nyt noin 70 autopaikkaa. Kaavamuutoksen seurauksena maantasoon mahtuu jatkossa yhteensä enintään 55 autopaikkaa.



Nykytilanteessa kiinteistöjen 1-29 (Teknosavo) ja 1-27 (Xamk/Luke) asemakaavassa vaaditut autopaikat ovat kiinteistöjen alueella. Kiinteistölle 1-30 (puulaboratorio) 33 vaaditusta autopaikasta 17 on kiinteistöllä ja loput 16 mahtuvat nykytilanteessa Vipusenkujan LPA-alueelle.

Vipusenkadun LPA-alueelle jää näin ollen yleiseen käyttöön ja tulevien laajennusten varalle noin 20 autopaikkaa maantasoon.

Kaava sallii Vipusenkujan LPA-alueelle pysäköintitilan rakentamisen kolmeen tasoon.

Kaupunki on hankkimassa Andritz Oy:ltä noin 10 450 m² laajuisen määräalan kiinteistöstä 740-10-1-24. Entisen ruokalan pysäköinti-alueella on yhteensä 85 autopaikkaa, joista osa on jo nykytilanteessa Teknologiapuiston käytössä erillisellä sopimuksella. Alueelle voidaan laatia myöhemmin kaavamuuotos, jossa otetaan huomioon Teknologiapuiston autopaikkatilan kokonaisuutena.

4.4 Yhdyskuntatekninen verkosto

Korttelialueilla ei ole muita kiinteistöjä palvelevia putkia tai johtoja.

4.5 Tonttijako

Korttelialueilla (KTY-1 ja LPA) on sitova tonttijako.



Sitovan tonttijaon mukainen tontti ja sen numero.

4.6 Maisema- ja kaupunkikuva

Laajennus on keskeisellä paikalla Teknologiapuistoon tultaessa. Teknologiapuiston ulkopuolelle rakennus ei juuri näy.

4.7 Luonnonympäristö

Kaavamuuotosalueella ei ole merkittävää luonnonympäristöä.

4.8 Haitallisten ympäristövaikutusten torjunta

Yleisissä määräyksissä:

Hulevesistä ei saa aiheutua maaperän tai vesistön pilaantumisvaaraa.

Hulevedet tulee koota keskitetysti liikennealueilta ja päällystetyiltä pinnoilta ja johtaa hulevesiviemäriin tai, kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen luvalla, imeyttää maaperään.

Rakennuslupakäsittelyn yhteydessä alueelle tulee esittää hulevesisuunnitelma.



Lypsyniemen teollisuusalueella harjoitetaan kemikaalien laajamittaista teollista käsittelyä ja varastointia. Toimintaa valvovat Tukes ja pelastusviranomainen. Laitoksen luokka on lupalaitos ja sen konsultointivyyöhyke on 200 metriä. Luvan haltija on Carelia Corro Oy.

Asemakaavalla ei sijoiteta riskille alttiita toimintoja liian lähelle vaaraa aiheuttavia laitoksia ja varastoja. Tukesilta ja pelastusviranomaiselta pyydetään lausunnot luonnos- ja ehdotusvaiheessa.

4.9 Tulvariskit

Vesistö- tai hulevesitulvariskiä alueella ei ole.



5 SUHDE MUUHUN SUUNNITTELUUN

5.1 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1. huhtikuuta 2018.

Sijoittamalla rakentamista valmiiden palveluiden ja infrastruktuurin yhteyteen kaavamuutoksella edistetään tehokasta, taloudellista ja ekologisesti kestävästä yhdyskuntarakennetta.

Kaavamuutoksella edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä.

5.2 Maakuntakaava

Maakuntakaavassa esitetään alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia alueita. Aluevarauksia osoitetaan vain siltä osin ja sillä tarkkuudella kuin alueiden käyttöä koskevien valtakunnallisten tai maakunnallisten tavoitteiden kannalta taikka useamman kuin yhden kunnan alueiden käytön yhteen sovittamiseksi on tarpeen.

Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Viranomaisen on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta otettava maakuntakaava huomioon, pyrittävä edistämään kaavan toteuttamista ja katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta kaavan toteuttamista.

Maakuntakaava ei ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan eikä asemakaavan alueella voimassa muutoin kuin 1 momentissa tarkoitetun kaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta.

Koska voimassa oleva Keskustaajaman yleiskaava 2000 on laadittu oikeusvaikutuksettomana, on asemakaavaa laadittaessa tarkasteltava myös maakuntakaavan ohjausvaikutusta.

Asemakaavamuutosalue on maakuntakaavassa taajamatoimintojen sekä keskustatoimintojen aluetta.

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. Alueen maankäyttö ja rakentaminen edellyttävät yksityiskohtaisempaa suunnittelua ja vaikutusten arviointia.



Maakuntakaavan suunnittelumääräyksen mukaisesti asemakaava-muutoksella mm.:

- vahvistetaan kilpailukykyistä tonttitarjontaa hyödyntämällä ja eheyttämällä olemassa olevaa kaupunki- ja yhdyskuntarakennetta,
- huolehditaan seudullisten ja paikallisten palvelu-, työpaikka-, teollisuus- ja matkailualueiden mitoituksesta ja toimintojen yhteensovittamisesta kestävän kehityksen periaatteet huomioiden,
- lisätään palvelujen ja työpaikkojen saavutettavuutta julkisella kulkuvälineellä ja kevyen liikenteen avulla.

Etelä-Savon maakuntakaavan päivitystyö on käynnistetty vuonna 2021. Kaavatyön on tarkoitus edetä ehdotusvaiheeseen vuonna 2024. Ei ole näköpiirissä, että tässä esitettäisiin muutoksia Teknologia- ja puisto- ja koskien.

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.

Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Viranomaisien on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista.

Jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään yleiskaavan ohjausvaikutuksesta poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä MTL 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista.

Asemakaavan laadinnassa on otettava huomioon voimassa olevan osayleiskaavan ohjausvaikutus ja sen toteuttamiseksi jo tehdyt toimenpiteet.

Keskustaajaman yleiskaava 2000

Alueella on voimassa vuonna 1987 hyväksytty oikeusvaikutukseton Keskustaajaman yleiskaava 2000.



Asemakaavamuutosalue on yleiskaavassa teollisuus- ja varastoaluetta. Uusi asemakaava on yleiskaavamerkinnän mukainen, sen yleispiirteisyys huomioon ottaen.

Uusi strateginen yleiskaava

Uusi strateginen yleiskaava Savonlinnaan on valmisteilla syksyllä 2023. Yleiskaavaluonnos oli nähtävänä 17.12.2019 – 17.2.2020. Kaava on tarkoitus laatia oikeusvaikutteisena.

Asemakaavamuutosalue on yleiskaavaluonnoksessa elinkeinoelämän aluetta.

Siten, yleiskaavan yleispiirteisyys huomioon ottaen, asemakaavamuutos on uuden yleiskaavaluonnoksen mukainen.

Lypsniemen teollisuusalueella harjoitetaan kemikaalien laajamittaista teollista käsittelyä ja varastointia. Toimintaa valvovat Tukes ja pelastusviranomainen. Laitoksen luokka on lupalaitos ja sen konsultointivyyöhyke on 200 metriä. Luvan haltija on Carelia Corro Oy.

Asemakaavalla ei sijoiteta riskille alttiita toimintoja liian lähelle vaaraa aiheuttavia laitoksia ja varastoja. Tukesilta ja pelastusviranomaiselta pyydetään lausunnot asemakaavatyön luonnos- ja ehdotusvaiheessa.



6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Taloudelliset vaikutukset

Asemakaavan toteuttamiseksi Vipusenkadulle, Vipusenkujalle ja kaupungin omistamalle pysäköintialueelle on tehtävä muutoksia.

Käyttövesi- ja jätevesiputket Vipusenkadulla ovat käyttöikänsä päässä ja ne on tarkoitus uusia lähiaikoina. Kadun ja putkien muu-
tostyöt on tarkoitus toteuttaa samassa yhteydessä.

Kaupunki hyötyy mm. maan vuokrasta, rakennustyön aikaisista ja pysyvistä työpaikoista sekä tarjonnan tuomasta kilpailukyvyn par-
nemisesta.

Teknologiapuistoon on jo entuudestaan keskittynyt toimistotiloja
sekä teollisuus- ja opetustoimintaa, mikä nyt vahvistuu.

Sijoittamalla rakentamista valmiiden palveluiden ja infrastruktuurin
yhteyteen kaavamuutoksella edistetään tehokasta, taloudellista ja
ekologisesti kestävästä yhdyskuntarakennetta.

6.2 Toteuttamisen ajoitus ja seuranta

Tavoitteena on, että asemakaavamuutos on lainvoimainen vuoden
2024 alussa ja että laajennus valmistuisi vuoden 2025 loppuun
mennessä.

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen edellyttää kaupungilta pää-
töksen määrärahasta Vipusenkujan ja Vipusenkadun infrainvestoin-
teihin sekä asemakaavan vahvistumisen jälkeen teknisen lautakun-
nan hyväksymät katusuunnitelmat. Laajennuksen rakentaminen
vaatii rakennusluvan, jonka edellytyksenä on asemakaavan mukai-
sesti lohkottu kiinteistö (rakennuspaikka). Nämä edellä mainitut
päätökset ovat valituskelpoisia, mikä voi vaikuttaa hankkeen toteu-
tukseen ja aikatauluun.

6.3 Toteutusta havainnollistavaa aineistoa

Katso: 2.5.8 – Aluetta koskevat hankkeet

Alueen tarkempi suunnittelu tehdään rakennussuunnittelun ja yh-
dyskuntateknisen suunnittelun yhteydessä.

Savonlinnassa

Pasi Heikkinen
Asemakaava-arkkitehti