



LIITTYY 3.12.2024 PÄIVÄTTYYN ASEMAKAAVAKARTTAAN

LUOTSINIEMENKATU-ASEMANTIE



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

VIREILLETULO		KAAVOITUSPÄÄLLIKÖ	21.02.2022 § 10/2022
LUONNOS	NÄHTÄVILLE NÄHTÄVILLÄ	TEKNINEN LAUTAKUNTA	-
EHDOTUS	NÄHTÄVILLE NÄHTÄVILLÄ	TEKNINEN LAUTAKUNTA	-
HYVÄKSYNTÄ		TEKNINEN LAUTAKUNTA	--
		KAUPUNGINHALLITUS	-
		KAUPUNGINVALTUUSTO	-
VOIMAANTULO			-

KAAVAN VAHVISTUSNUMERO

-



1.1 Kaava-alue

Kaava-alue sijaitsee noin yhden kilometrin etäisyydellä Savonlinnan keskustasta länteen Rantasalmentien (vt14) länsi- ja itäpuolella 4. kaupunginosassa.

Kaavamuutosaluetta on korttelin 22 pohjoisosassa tontit 4 ja 5. Asemakaava-alue laajenee radan pohjoispuolelle Luotsiniemeen ja Neulaniemeen sekä viereiselle vesialueelle.

Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on 8,9 ha, mistä maata noin 4,3 ha. Asemakaava-alue laajenee 7,8 ha, mistä maata noin 3,2 ha.

1.2 Kaavan tarkoitus ja tavoitteet

Rannassa Luotsiniemenkadun itäpuolella ei ole nyt asemakaavaa.

Luotsiniemessä on nyt Arctia Meritaito Oy:n väyläasema ja ABC:n venetankkauspiste.

Nykytilanteessa Arctia Meritaito Oy:n vuokraamalla alueella ei ole rakennusoikeutta jäljellä. Tämä estää toiminnan kehittämisen alueella.

Luotsiniemessä sijaitsevalla kiinteistöllä 740-508-1-48 sijaitsevan varastorakennuksen kerrosala ylittää nykyisen rakennusoikeuden.

Neulaniemi on käyttämätön, tasainen ranta-alue lähellä keskustaa. Alueelle on valmiit kulkuyhteydet. Käyttömahdollisuudet on hyvä tutkia asemakaavaprosessin yhteydessä.

Rannassa on sijainnut Shellin, Esson ja Teboilin polttoainevarastoja, joten alueella on mahdollisesti pilaantuneita maita.

Korttelin 22 pohjoisosassa (tontit 4 ja 5) on voimassa asemakaava vuodelta 1994. Alueen käyttötarkoitus on huoltoasemarakennusten kortteli-alue (LH), mikä ei täysin vastaa nykyistä toimintaa. Entisessä veturitalissa toimii nyt ravintola/tapahtuma-areena sekä autopesula.

Valtatien melu otetaan huomioon.

Rautatie ei ole käytössä, mutta aiheuttaa maankäytölle rajoitteita.

Kaupunkikuvalliset arvot ja luonnonarvot huomioidaan.

1.3 Suunnittelutyö

Asemakaava on tullut vireille kaavoituspäällikön päätöksellä 21.2.2022 § 10/2022.

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



SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Kaava-alue.....	2
1.2	Kaavan tarkoitus ja tavoitteet.....	2
1.3	Suunnittelutyö	2
2	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	7
2.1	Selvitys alueesta.....	7
2.1.1	Kaava-alueen sijainti ja rajausta.....	7
2.1.2	Kaava-alueen ja lähiympäristön yleiskuvaus	7
2.1.3	Maanomistus.....	9
2.1.4	Tonttijako, kiinteistörekisteri ja rasitteet	10
2.1.5	Käytetty rakennusoikeus	10
2.1.6	Historiaa.....	11
2.1.7	Kulttuurihistorialliset arvot.....	12
2.1.8	Muinaisjäännökset.....	12
2.1.9	Luonnonolot ja luonnonsuojelu	12
2.1.10	Maa- ja kallioperä.....	13
2.1.11	Topografia ja maanpinta.....	13
2.1.12	Vesialueet	14
2.1.13	Pohjavesi.....	15
2.1.14	Liikenne ja pysäköinti	15
2.1.15	Yhdyskuntatekninen verkosto.....	16
2.1.16	Ympäristön häiriötekijät	16
2.1.17	Pilaantuneet maat	19
2.2	Suoritettut selvitykset ja muita lähteitä	22
2.3	Pohjakartta.....	22
2.4	Kaavatilanne	22
2.4.1	Maakuntakaava.....	22
2.4.2	Yleiskaava.....	26
2.4.3	Asemakaava	32
2.5	Muu suunnittelu ja päätökset	34
2.5.1	Kansallinen kaupunkipuisto	34
2.5.2	Rakennusjärjestys	34
2.5.3	Rakennuskiellot.....	34
2.5.4	Ympäristönsuojelumääräykset.....	34
2.5.5	Jätehuoltomääräykset	34
2.5.6	Suojelutilanne.....	35
2.5.7	Muut hankkeet ja päätökset.....	35
3	VIREILLETULO JA VUOROVAIKUTUS	36
3.1	Vireilletulo	36
3.2	Valmisteluvaihe.....	36
3.3	Kaavaehdotus.....	36
3.4	Hyväksymisvaihe	36
3.5	Muutoksenhaku.....	37
3.6	Voimaantulo	37
3.7	Osalliset	37
3.8	Yhteystiedot	38
4	KAAVARATKAISU, SEN PERUSTELUT JA VAIKUTUKSET	39
4.1	Asemakaavan keskeinen sisältö	39
4.2	Mitoitus	39



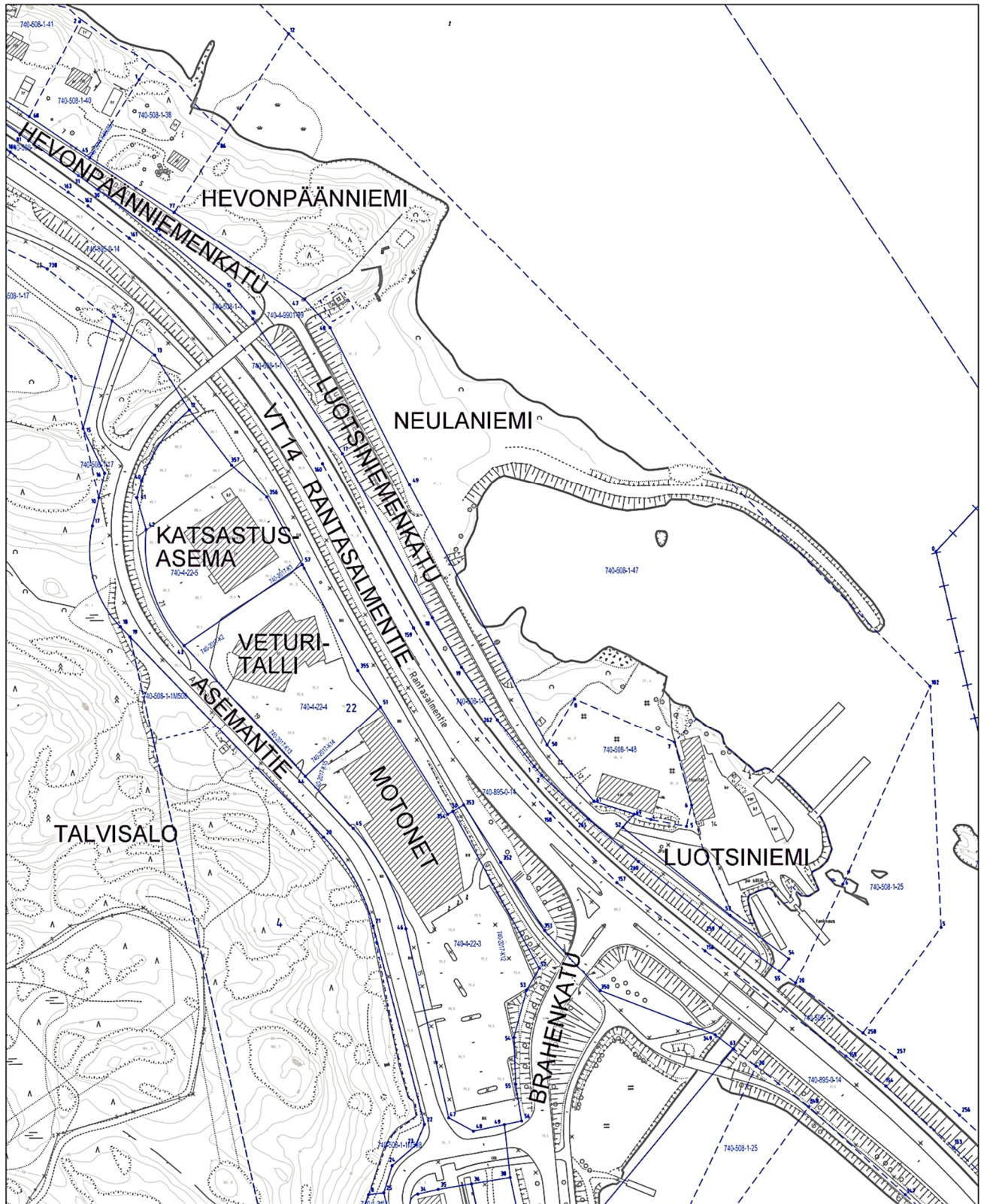
4.3	Korttelialueet.....	40
4.4	Venesatama.....	40
4.5	Yhdyskuntatekniikka	41
4.6	Virkistysalueet.....	41
4.7	Vesialueet	41
4.8	Liikenne ja pysäköinti.....	42
4.9	Maisema, kaupunkikuva ja rakennettu kulttuuriympäristö.....	42
4.10	Luontoarvot.....	43
4.11	Hulevesien hallinta.....	43
4.12	Tulvariskit.....	43
4.13	Pilaantuneet maat.....	43
4.14	Haitallisten ympäristövaikutusten torjunta.....	44
4.15	Tonttijako	44
4.16	Nimistö.....	44
4.17	Taloudelliset vaikutukset.....	45
5	SUHDE MUUHUN SUUNNITTELUUN	46
5.1	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen.....	46
5.2	Maakuntakaava.....	46
5.3	Yleiskaava	46
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	47
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	47
6.2	Toteutusta ohjaavat suunnitelmat	47
6.3	Toteutuksen seuranta	47

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista:

Liite 1: Ajantasa-asemakaava	03.12.2024
Liite 2: Yhdyskuntatekninen verkosto	03.12.2024
Liite 3 Luontoselvitys	2022
Liite 4: Asemakaavan seurantalomake (hyväksymisvaiheessa)	-
Liite 5: Palaute luonnoksesta ja vastineet (ehdotusvaihe)	-
Liite 6: Palaute ehdotuksesta ja vastineet (hyväksymisvaihe)	-



Ortoilmakuva vuodelta 2024.



Pohjakartta. Selostuksessa käytettyä nimitystä.



2 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys alueesta

2.1.1 Kaava-alueen sijainti ja raja

Kaava-alue sijaitsee 4. kaupunginosassa noin yhden kilometrin etäisyydellä Kauppatorilta luoteeseen.

Kaavamuutosalueen jakaa kahteen osaan valtatie 14 (Rantasalmentie). Valtatien pohjoispuolella on käyttämätön rautatie.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 8,9 ha, josta maata noin 4,3 ha

Muutosalue sijaitsee näkyvällä paikalla lännestä keskusta saavuttaessa ja on osa valtatie 14 tienvarsimaisemaa.

2.1.2 Kaava-alueen ja lähiympäristön yleiskuvaus

Rannassa kaava-alueen pohjoispuolella Hevonpäänniemenkadulla sijaitsee pääosin 40-luvulla rakentunut asuinpientaloalue.

Kaava-alueella pohjoisimpana Hevonpäänniemenessä on kallioinen havupuuvaltainen metsikkö. Kallion päältä järven pintaan on korkeuseroa noin kolmetoista metriä. Kalliomäen itärinteessä on vielä perustuksia ja portaita polttoainevarastoinnin jäljiltä.

Kalliolla Asemantien sillan itäpuolella sijaitsee telemasto.

Neulaniemi on tasaista rakentamatonta pusikoitunutta joutomaata. Rannat ovat pääosin täyttölouhetta. Rannassa säilytetään joitakin veneitä, vaikka alueella ei ole kaupungin venepaikkoja.

Luotsiniemessä toimii Arctia Meritaito Oy:n väyläasema. Yrityksellä on alueella neljä puurakennusta.

Luotsiniemen etelärannalla sijaitsee Osuuskauppa Suur-Savon (ABC) venetankkauspaikka. Suuremmat alukset, jotka eivät tankkauspaikkaan mahdu, tankataan niemen pohjoispuolen laitureilla. Polttoainesäiliö on maanpäällinen.

Arctia Meritaito Oy:n alue on rajattu verkkoaidalla. ABC:n polttoainesäiliö on verkkoaidan sisäpuolella.

Väyläaseman vieressä sijaitsee yksityisen omistama puurakenteinen varastorakennus.

Valtatien itäpuolella kiinteistöllä 740-4-22-5 toimitilarakennuksessa toimii A-Katsastusasema.

Entisessä veturitallissa toimii nyt ravintola/tapahtuma-areena (House of Olaf) sekä autopesula. Polttoaineen jakelupaikka on poistettu vuonna 2022.

Kaavamuutosalueen eteläpuolella sijaitsee Motonet Oy:n liikerakennus.

Luotsiniemenkatu ja Hevonpäänniemenkatu liittyvät valtatie ylittävän Asemantien sillan kautta muuhun liikenneverkkoon.



Luotsinimen eteläpuolella radan ja valtatie alittava kevyen liikenteen alikulkutunneli yhdistää alueen keskusta.

Liikerakennusten länsipuolella sijaitsee mäkinen ja kallioinen Talvisalon metsä.



Luotsiniemi kaakosta.



Näkymä Neulaniemestä länteen, kohti lahdenpoukamaa.



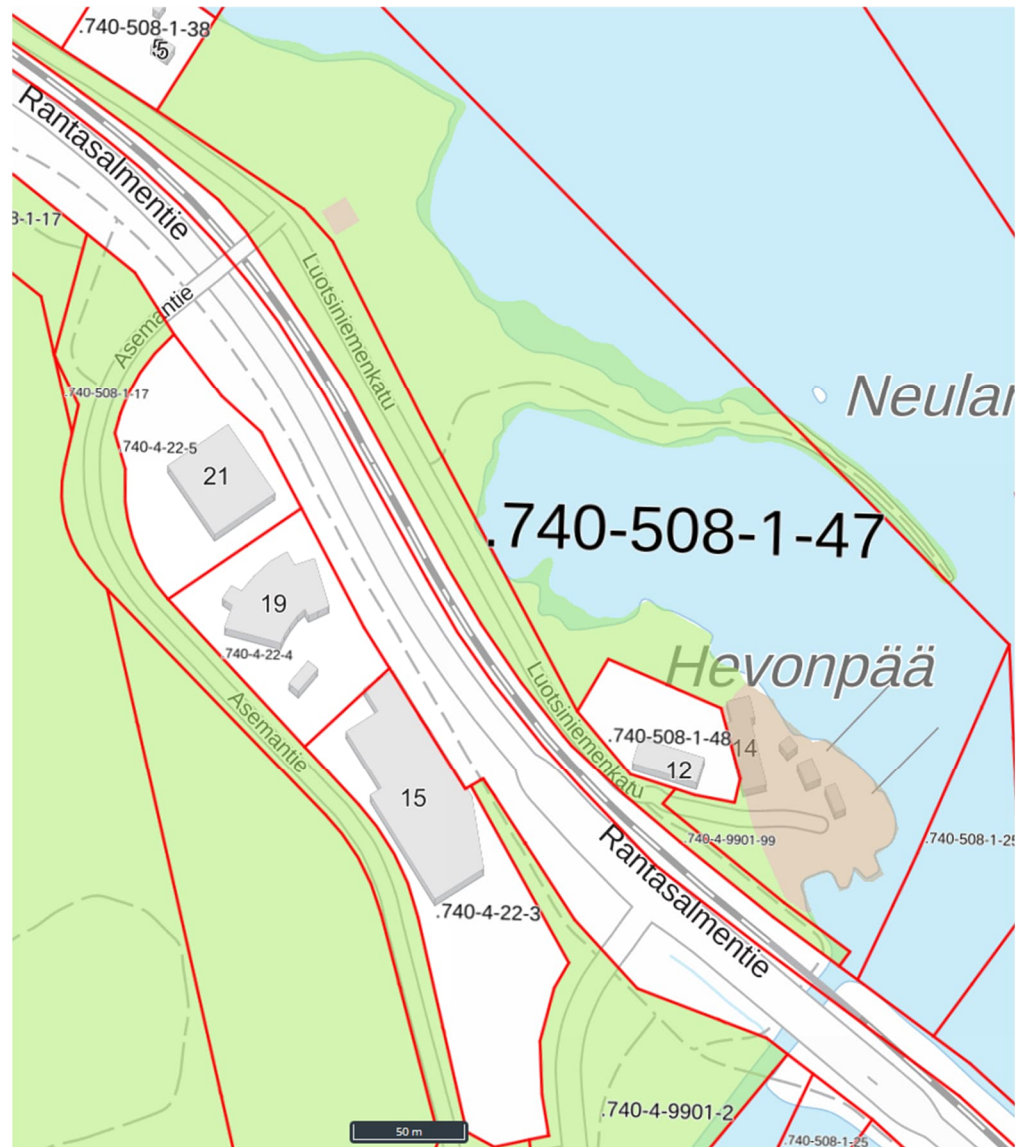
Näkymä Asemantien sillalta etelään.



2.1.3 Maanomistus

Alla maanomistustilanne;

vihreä	= kaupungin
ruskea	= kaupungin, vuokrattu
valkoinen	= muut
sininen	= vesialue



Haltijat, pinta-alat:

kiinteistö	omistaja/haltija	pinta-ala
740-4-22-4	Olaf Castle Oy	5192
740-4-22-5	Koy Asemantie 21 Sln	5601
740-508-1-48	yksityinen	2727
740-508-1-47	kaupunki	62150
josta vuokrattu	Arctia Meritaito Oy	2500
	BLC Oy	~156



Kiinteistö 740-508-1-47 on hankittu kaupungille vuonna 2009. Väyläaseman määräalan vuokrasopimus on siirtynyt Kaupungille maakauppojen yhteydessä ja on alun perin Valtionrautateiden ja Merenkulkuhallituksen välinen (myöhemmin Arctia Meritaito Oy).

Vuokrasopimuksen mukaan vuokralainen ei saa siirtää eikä luovuttaa aluetta eikä osaakaan siitä kolmannelle ilman vuokranantajan eli Kaupungin suostumusta.

Arctia Meritaito Oy on tehnyt alivuokraussopimuksen 500 m² laajuisesta alueesta Osuuskauppa Suur-Savon kanssa.

BLC Oy:lle on vuokrattu alue Asemantien sillan itäpuolelta telemastoa varten.

2.1.4 Tonttijako, kiinteistörekisteri ja rasitteet

Alueen kiinteistörekisteriä ylläpitää Savonlinnan kaupunki.

Maankäyttöön mahdollisesti vaikuttavat rasitteet alueella;

rasite		oikeutettu	rasitettu
740-2017-K1	vesi- ja viemärijohto	740-4-22-4	740-4-22-5
740-2017-K2	kulkuyhteys	740-4-22-5	740-4-22-4
740-2017-K13	ajoneuvojen pitäminen	740-4-22-3	740-4-22-4
740-2017-K14	kulkuyhteys	740-4-22-3	740-4-22-4
740-2017-K15	kulkuyhteys	740-4-22-4	740-4-22-3

2.1.5 Käytetty rakennusoikeus

Luotsiniemenkadun itäpuolella ei ole asemakaavaa. Yleiskaavassa ei ole määritetty rakennusoikeuden enimmäismäärää. Rakennusoikeus määräytyy asemakaava-alueen ulkopuolella rakennusjärjestyksen mukaan; ranta-alueella rakennusoikeus on enintään 5 % rakennuspaikan pinta-alasta. Kiinteistöillä 1-48 ja 1-47 on siten kerrosalaa selvästi rakennusoikeutta enemmän.

kiinteistö	omistaja/haltija	rak.oik. k-m ²	käytetty k-m ²
740-4-22-4	Olaf Castle Oy	2596	1391
740-4-22-5	Koy Asemantie 21 Sln	2801	1199
740-508-1-48	yksityinen	136	~720
740-508-1-47	kaupunki		
josta vuokrattu	Arctia Meritaito Oy	125	~574
	BLC Oy	-	-

Arctia Meritaito Oy:n rakennukset:

- päärakennus 413 k-m²
- saunarakennus 20 k-m²
- kylmä varasto 85 k-m²
- varastorakennus 56 k-m², josta noin 25 k-m² lämmintä tilaa.



2.1.6 Historiaa

Rataosuus Savonlinna-Elisenvaara avattiin liikenteelle vuonna 1908 ja Savonlinna-Huutokoski avattiin väliaikaiselle liikenteelle vuonna 1913.

Veturitalli valmistui samana vuonna kuin Savonlinnan asemarakennus eli 1908. Rakennuksessa on veturitallien lisäksi ollut korjaamo, toimisto ja sosiaalitiloja. Veturitallin korjaamotoiminta hiipui 1960-luvulla, ja viimeinen korjausmies jäi eläkkeelle 1970. Dieselveuriliikenne alkoi Savonlinnassa vuonna 1964, mutta höyryvetureita oli liikenteessä aina 1970-luvun puoliväliin saakka.

Veturitallipiha on muodostanut oman toiminnallisen keskuksen rautatie-aseman pohjoispuolelle. Vuonna 2009 oli tallin eteläpuolella kääntöpyörä sekä sen pulpettikattoinen vaihdekoppi, ratapuolen varastorakennus sekä halkokatos. Tallin pohjoispuolella oli ratavartijan asuinrakennus, liiteri, kellari, entinen sirkkelikatos sekä varasto. Valtatien 14 uuden linjauksen alta purettu veturitallia lukuun ottamatta muut tallipihan rakennuksista.



Ortokuva vuodelta 1970.



Rannassa kaava-alueen pohjoispuolella Hevonpäänniemenkadulla sijaitseva asuinpientaloalue on rakentunut pääosin 40-luvulla.

Ohiajotie avattiin liikenteelle vuonna 2012.

Ohiajotien rakentamisen yhteydessä rata siirrettiin nykyiselle paikalle. Rataosuus Savonlinna-Huutokoski poistettiin käytöstä vuonna 2015.

Neulaniemessä Luotsiniemenkadun vieressä on sijainnut Shellin, Esson ja Teboilin polttoainevarastoja 1950-1982. Viimeinen rakennus alueelta on purettu 2010-luvun alussa.

Väyläaseman vieressä kiinteistöllä 740-508-1-48 sijaitseva puurakenteinen varastorakennus on valmistunut 1961.

Väyläaseman päärakennus on valmistunut 1988. Ohiajotien rakentamisen yhteydessä niemen eteläpuolella sijainneet laiturit siirrettiin pohjoispuolelle ja Neulaniemen kärkeen tehtiin aallonmurtaja.

Kaavamuutosalueen vieressä sijaitseva Motonet Oy:n liikerakennus on valmistunut vuonna 2016.

Toimitilarakennus kiinteistöllä 740-4-22-5 on valmistunut vuonna 2018. Rakennuksessa toimii A-Katsastusasema.

2.1.7 Kulttuurihistorialliset arvot

Entinen veturitalli on valmistunut vuonna 1908.

Arvo:

- kulttuurihistoriallisesti merkittävä
- kohteella on rakennushistoriallisia arvoja
- kohteella on maisemallisia arvoja

Arviointi: Rakennus liittyy valtakunnan liikennehistoriaan ja on ulkoasultaan kohtuullisesti säilynyt tiilirunkoinen veturitalli vuodelta 1908. Laajennettu vaiheittain vuoteen 1959 mennessä. Talleissa on käytetty erilaisia tukirakennuseratkaisuja.

Ydinkeskustan osayleiskaava 9.1.1998: Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai maisemakuvan kannalta arvokas rakennus, jota ei saa purkaa, K-1.

Suojeltu asemakaavalla (sr - suojeltu rakennus)

2.1.8 Muinaisjäännökset

Kaavamuutosalueella, eikä sen välittömässä läheisyydessä ei ole todettu olevan muinaisjäännöksiä. Pohjoisosan kallioista metsää lukuun ottamatta alue on viimeisten vuosikymmenten aikana muokattua.

2.1.9 Luonnonolot ja luonnonsuojelu

Luotsiniemenkadun koillispuolelle on valmistunut luontoselvitys vuonna 2022. Selvityksen mukaan kaava-alueella ei ole suojeltavia luontoarvoja.



Rannassa olevaa varttunutta puustoa suositellaan säästettäväksi mahdollisuuksien mukaan. Rantametsä tarjoaa pesimä- ja suoja-alueen linnuille, sekä suojaa alueella ruokailevia lepakoita.

Mikäli väyläaseman vieressä sijaitsevan puurakenteisen varastorakennuksen purkaminen tulee jossain vaiheessa ajankohtaiseksi, tulee lepakoiden esiintyminen sisätiloissa selvittää.

Asemantien länsipuolella sijaitsee Talvisalon luonnonsuojelualue.

Lisäksi Asemantien länsipuolella Veturitallin kohdalla sijaitsee pieni lehto, jota luontoselvityksessä (2022) suositeltiin jätettäväksi luonnontilaiseksi.

Asemakaavamuutosalueen länsipuolella sijaitsevat Sireenisaari ja -luoto ovat Natura 2000 -aluetta.

2.1.10 Maa- ja kallioperä

Asemakaava-alueen pohjoisosa on luonnontilaista kalliota.

Muualla asemakaava-alueen maaperä on voimakkaasti muokattua.

Alkuperäinen maaperä on kalliota ja hiekkamoreenia.

2.1.11 Topografia ja maanpinta

Haapaveden vedenpinta on keskimäärin tasossa noin +76,2.

Luotsiniemi on tasainen alue korossa +78,0-79,0. Väyläaseman alueella maan pinta on pääosin asfaltoitu.

Neulaniemen maanpinta on päällystämätön ja vesakoitunut, korossa +77,0-78,0.

Neulaniemen pohjoispuolella kohoaa kalliomäki korkeuteen +89,1.

Luotsiniemenkadulla nousu kohti Asemantien siltaa on jyrkimmillään noin 1:13,5 eli noin 7,5%.



Vinovarjo kuva.



Valtatien pinta on muutosalueen kohdalla tasossa +78,8-80,5

Valtatien länsipuolella liikerakennusten asfaltoidut pihat ovat tasossa +80,0-81,0.

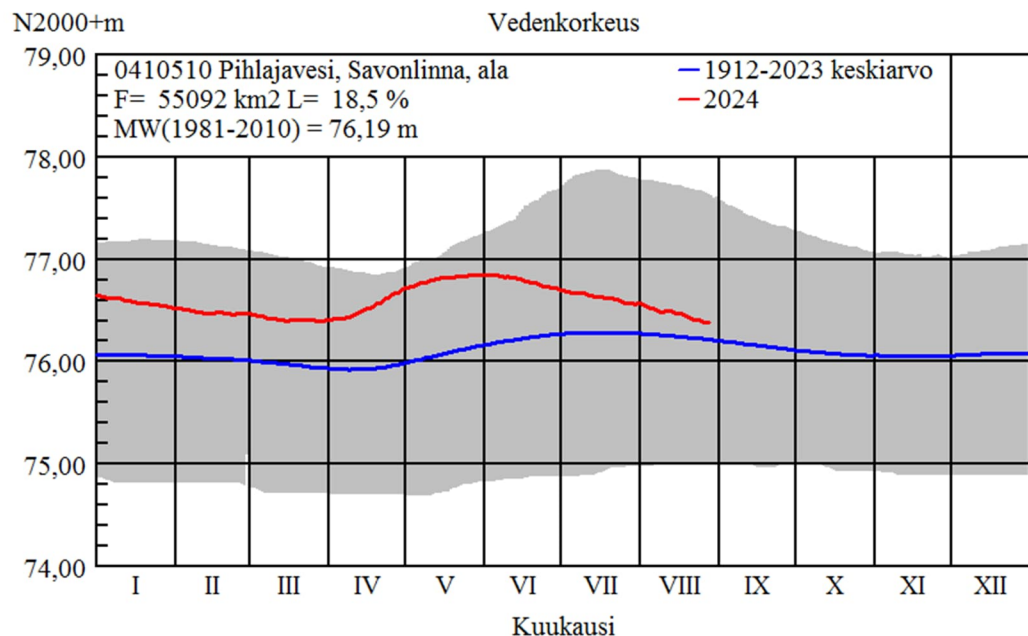
Kaavamuutosalueen itäpuolella Talvisalossa on lähellä kalliomäkiä, joiden huippu ylittää tason +100,0.

Pohjakartassa ja selostuksessa käytetään N2000- korkeusjärjestelmän mukaisia korkolukemia, jos ei toisin mainita.

2.1.12 Vesialueet

Pintavedet

Haapaveden vedenkorkeus vaihtelee. Teoreettinen vedenkorkeus on noin +76,18 (N2000).



Vesialuetta väyläaseman pohjoispuolella on ruopattu tasoon +72.5 ohiajotien rakentamisen yhteydessä.

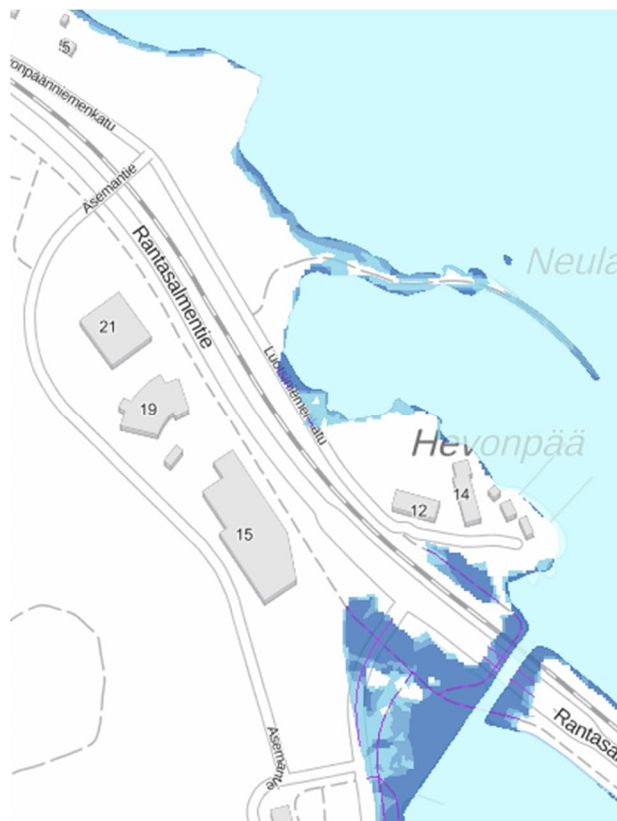
Vesialueelta ei ole käytössä muita syvyystietoja.

Vesistötulvariski

Saimaan vedenkorkeus ja Vuoksen juoksutus pyritään normaalioloissa pitämään mahdollisimman luonnonmukaisena eli ns. normaalivyöhykkeellä. Jos vedenkorkeus uhkaa nousta tai laskea niin, että siitä voi aiheutua vahinkoja, juoksutusta voidaan muuttaa vahinkojen ennalta ehkäisemiseksi luonnonmukaisesta poikkeavaksi.

Viime vuosikymmenen Saimaan korkein tulva, +76,88 m (N2000) oli vuonna 2012 jolloin tulvakorkeutta saatiin alennettua lisäjuoksutuksilla noin 30 cm.

Vuosien 1912-2023 välisenä aikana keskimääräinen vuoden maksimivedenkorkeus on ollut +76,43 m (N2000).



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

Tulvariskirajat Ylä-Saimaalla:

toistuvuus	vedenkorkeus (N2000)
1/20	+77,2
1/50	+77,4
1/100	+77,5
1/250	+77,7
1/1000	+78,2

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

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

Savonlinnan rakennusjärjestyksessä Pihlajaveden rannoilla alin suositeltava rakentamiskorkeus on +78,2 (N2000).

2.1.13 Pohjavesi

Lähin vedenhankintaan sopiva pohjavesialue on Lähteellä, noin seitsemän kilometriä kaava-alueelta länteen.

2.1.14 Liikenne ja pysäköinti

Luotsiniemenkatu ja Hevonpäänniemenkatu liittyvät valtatie ylittävän Asemantien kautta muuhun liikenneverkkoon.

Asemantie katsastusaseman liittymästä pohjoiseen ja Luotsiniemenkatu ovat kapeahkoja, noin 5,5 metriä.



Luotsiniemenkadulla nousu kohti Asemantien siltaa on jyrkimmillään noin 1:13,5 eli noin 7,5 %. Lisäksi tasainen kohta ennen risteystä on lyhyt.

Valtatien länsipuolella on kevyenliikenteenväylä. Väylältä on rannassa yhteys radan ja valtatie alin Luotsiniemeen.

Veturitallin ja Motonetin kiinteistöjen yhteinen katuliittymä on merkitty ajo-oikeusrasitteina molemmille kiinteistöille.

Veturitallin tontilla, kadun vastaisella rajalla on rasitteena varattu alue Motonetin autopaikoille. Motonetin käyttöön on osoitettu 15 autopaikkaa.

Valtatiellä keskimääräinen vuorokausiliikenne on kaavamuutosalueen kohdalla noin 9796 ajoneuvoa vuorokaudessa (2020). Nopeusrajoitus valtatiellä on 60 km/h.

Lähistöllä ei ole linja-autopysäkkejä. Linja-autoasema on noin 660 metrin etäisyydellä etelään.

Liikennevirasto sulki Rantasalmi–Savonlinna-rataosuuden vuonna 2015. Liikenteen jatkumisen edellytys olisi liikennöinnin kannattavuus. Laitaatsalmeen olisi tehtävä kääntyvä rautatiesilta ja rataosuus tulisi sähköistää. Rautatietä ei kuitenkaan ole hallinnollisesti lakkautettu ja liikennöinnin jatko tulevaisuudessa on edelleen auki.

2.1.15 Yhdyskuntatekninen verkosto

Katso erillinen karttaliite.

Hulevesiviemäröinti on Asemantiellä ja sen viereisillä pihilla sekä osin valtatiellä. Muut alueen hulevedet johdetaan avo-ojia pitkin tai kulkeutuvat vapaasti järveen.

Jäte- ja käyttövesilinja sijaitsee kevyen liikenteen väylän länsipuolella ja jatkuu Motonetin pysäköintialueen ali etelään. Motonetin kohdalla erkaneva linja alittaa valtatie Luotsiniemeen.

Veturitallin itäpuolella sijaitsee pumppaamo ja toinen Luotsiniemessä radan vieressä.

Asemantien sillan itäpuolella sijaitsee BLC Oy:n teletorni.

2.1.16 Ympäristön häiriötekijät

Valtatien aiheuttamat ympäristövaikutukset

Osa asemakaava-alueesta sijaitsee valtatie 14 melualueella.

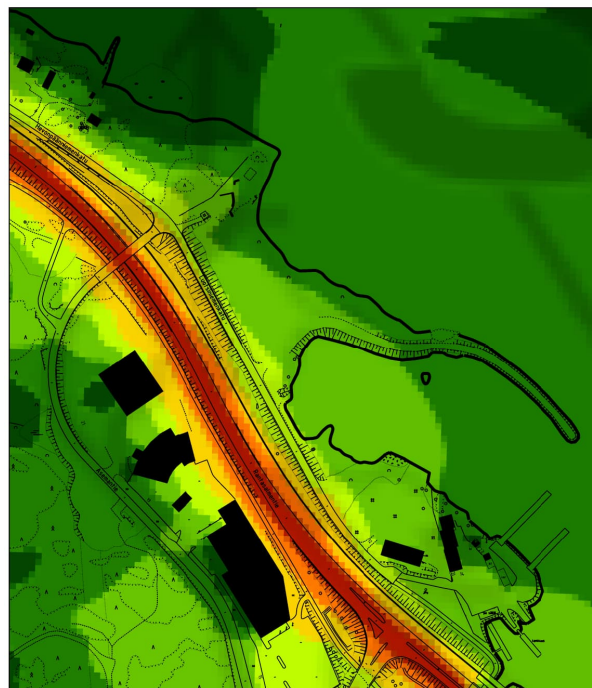
Savonlinnan keskustaajaman liikenneverkkosuunnitelmaa 2040 varten taajamaan on tehty melumallinnus vuonna 2021. Mallinnuksessa on huomioitu valtatie melu, meluesteet, rakennukset ja maanpinnan muodot. Liikennemäärät ovat vuodelta 2019.

Valtioneuvoston melutason ohjearvoista antaman päätöksen 993/1992 mukaan asumiseen käytettävillä alueilla, virkistysalueilla taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq)



päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Uu-
silla alueilla on melutason yöohjearvo kuitenkin 45 dB.

Loma-asumiseen käytettävillä alueilla, leirintäalueilla, taajamien ulkopuo-
lella olevilla virkistysalueilla ja luonnonsuojelualueilla on ohjeena, että
melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 45 dB eikä yöohjearvoa 40 dB.
Loma-asumiseen käytettävillä alueilla taajamassa voidaan kuitenkin so-
veltaa 1 momentissa mainittuja ohjearvoja. Yöohjearvoa ei sovelleta sel-
laisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai
luonnon havainnointiin yöllä.



Melu (dB)

40-45

45-50

50-55

55-60

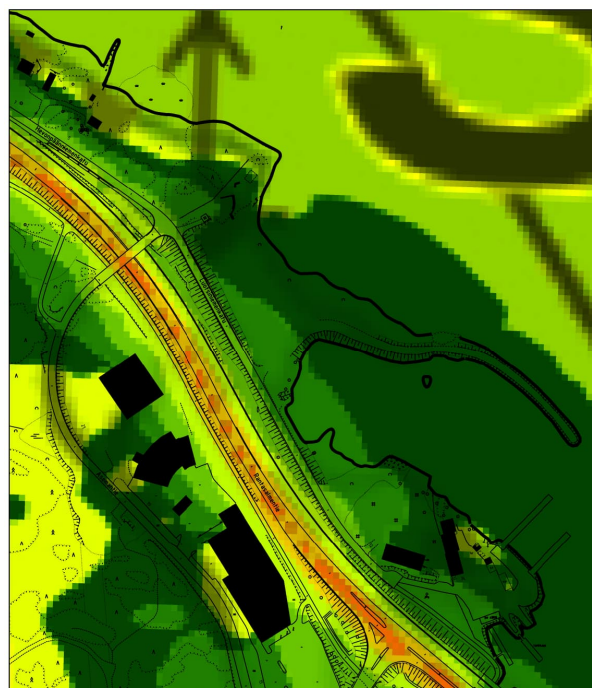
60-65

65-70

70-75

75-80

Melutaso, päivä.



Melutaso, yö.



Rautatien aiheuttamat ympäristövaikutukset

Korttelin 8 (TY-1) raja on lähimmillään 16 metrin etäisyydellä radasta.

Rautatieosuudella ei ole nyt liikennettä, eikä käyttöönottoa ole näköpiirissä. Mahdollisesta tulevasta rautatieliikenteen määrästä ja koostumuksesta ei ole ennustetta. Liikennemäärän tulisi kuitenkin olla riittävä, jotta liikenteen aloittaminen olisi kannattavaa. Rata tulisi ensin sähköistää ja Laitaatsalmeen olisi tehtävä käännettävä silta.

Rautatietä ei kuitenkaan ole hallinnollisesti lakkautettu ja liikennöinnin jatko tulevaisuudessa on edelleen auki.

Ilmäänimelun, runkomelun ja tärinän voimakkuuteen vaikuttavat mm. junien määrä ja nopeus, veturin ja vaunujen tyyppi, massat ja kunto. Voimakkuuteen vaikuttavat myös radan kunto ja mahdolliset melu- ja tärinäsuojaukset. Tavarajunat aiheuttavat melua ja tärinää yleensä henkilöjunia enemmän. Yöliikenne on päiväliikennettä häiritsevämpää.

Ratamelu

Koska mahdollisen rataliikenteen määrää ja koostumusta ei tiedetä, siitä aiheutuvaa ilmäänimelua ei voida arvioida tarkasti.

Ratatärinä

Alueen maaperä tärinää heikosti johtavaa hiekkamoreenia ja kalliota.

Teollisuus-, varasto- ja liiketiloille ei ole Suomessa määritelty tärinää koskevia suositusarvoja, mutta toiminnot sietävät tärinää varsin hyvin.

Julkaisun *VTT-R-04703-14 Liikennetärinä - alueiden tärinäkartoitus ja rakenteiden vaurioitumisalttius* mukaan, kun tärinä on (hiekkamoreenialueella) alle 2,0 mm/s (vaurioriskialue E), tärinä voidaan mahdollisesti havaita, mutta tärinä ei aiheuta normaalikuntoisten rakenteiden vaurioitumista. Kun tärinä on 2,0 – 6,0 mm/s (vaurioriskialue H), hyväkuntoisiin ja tavanomaisiin rakennuksiin ei yleensä aiheudu niiden käyttökelpoisuutta haittaavia vaurioita, jos liikennetärinä on huomioitu resonanssille herkien rakenteiden suunnittelussa. Tärinä on kuitenkin usein selvästi havaittavaa ja häiritsee asumismukavuutta. Vaurioitumisriskin arvioinnissa tulee ottaa huomioon rakennuskanta ja käytetyt rakennusmateriaalit.

Maaperä- ja liikennetietojen perusteella käyttäen em. julkaisussa esitettyä laskentamallia voidaan karkealla tasolla arvioida etäisyydet, joiden ulkopuolella tärinähaitat ovat epätodennäköisiä.

Valitsemalla esimerkijunaksi massaltaan 5000 tonnisen tavarajunan ja muuttujiksi keskimääräiset taulukkoarvot, tärinän voimakkuus olisi 2,0 mm/s noin 18 metrin etäisyydellä radasta.

Rakennuksen ominaisuuksista riippuen maaperästä rakennukseen siirtyvän tärinän tietyn taajuiset värähtelykomponentit voimistuvat ja tietyt vaimenevat. Rakennuksen ominaisuuksista riippuen rakennuksessa havaittavan tärinän voimakkuus on pienempää, yhtä suurta tai suurempaa kuin maaperästä mitattu tärinä.



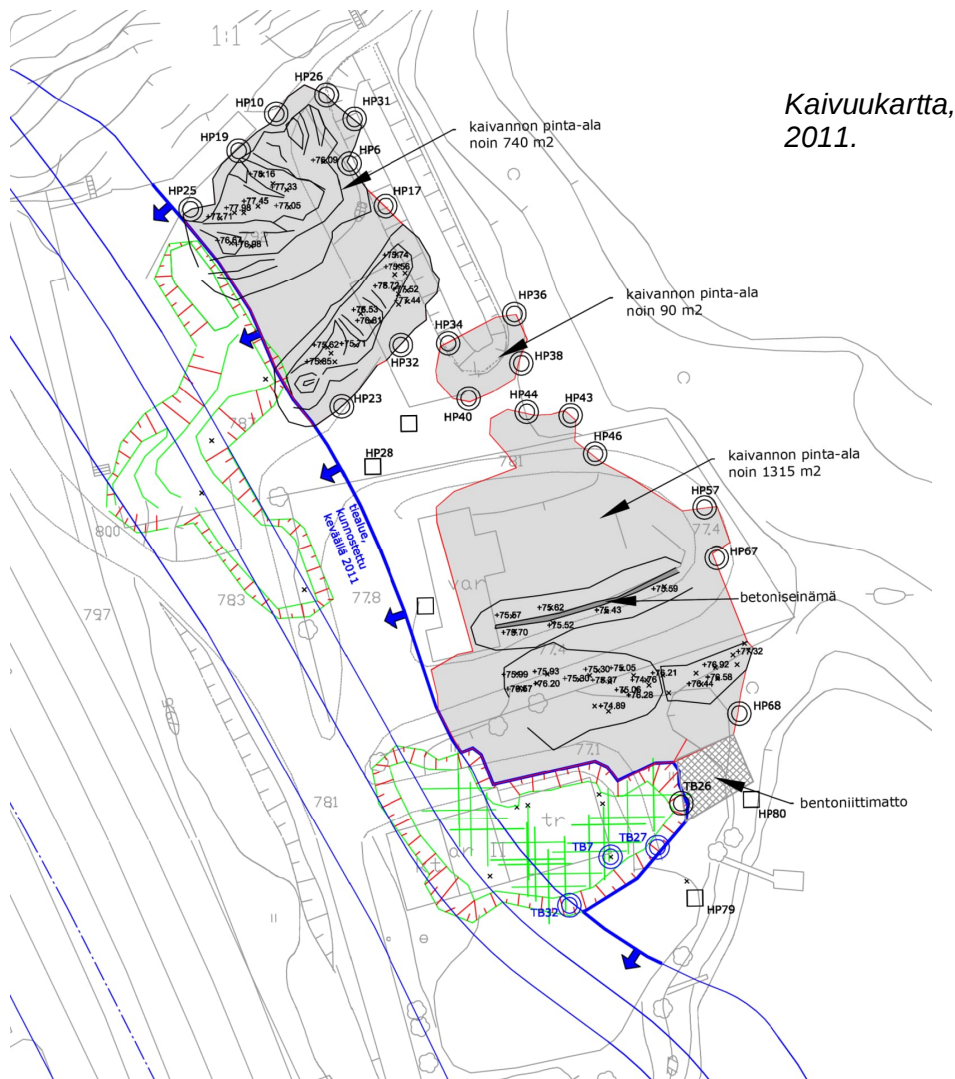
Radan aiheuttama runkomelu

Koska mahdollisen rataliikenteen määrää ja koostumusta ei tiedetä, siitä aiheutuvaa runkomelua ei voida arvioida tarkasti. Runkoäänät etenevät parhaiten kovassa maaperässä, mutta kokemus on osoittanut, että näennäisesti samanlaisillakin alueilla värähtelyn suuruus voi vaihdella merkittävästi.

VTT:n tiedotteessa 2468 "Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi, 2009" on esitetty karkea ohjeistus tarkemman värähtelytarkastelun tarpeesta. Esimerkiksi; jos radalla liikennöi lähijuna 80 km/h ja maaperä on kova, kuten hiekkamoreeni, värähtelytarkastelu tulisi tehdä rakennettaessa alle 30 metrin etäisyydelle radasta. Junan paino ja nopeus lisäävät etäisyyttä. Tavarajuna aiheuttaa runkoääntä henkilöliikennettä enemmän.

2.1.17 Pilaantuneet maat

Neulaniemessä on sijainnut Shellin, Teboilin ja Esson öljyterminaalit. Alueen maaperää on kunnostettu vuonna 2011.





Kunnostuksella saavutettiin pääosin sille asetetut tavoitteet sekä asetuksen 214/2007 haitta-aineiden ylemmät ohjearvot alittava taso. Tutkittujen metallien (sinkki, kupari, lyijy ja kromi) osalta kenttämittarilla mitatut haitta-ainepitoisuudet alittivat asetuksen kynnysarvotason.

Osalle kunnostettua aluetta jäi rakennekerrosten alapuoliseen maaperään kunnostustavoitteen ylittävä öljyhiilivetypitoisuus. Pilaantunut maaperä on eristetty bentoniittimatolla pilaantuneilta osiltaan. Eristetystä pilaantuneesta alueesta ei ole katualueena haittaa ympäristölle tai terveydelle.

Maaperään jääneiden muiden haitta-ainepitoisuuksien ei ennalta arvioiden katsota aiheuttavan riskiä alueen pohjavedelle, ihmisten terveydelle tai muulle ympäristölle. Maaperään jääneiden haitta-aineiden leviämiskä ei käytettävissä olevan aineiston perusteella arvioituna pidetä todennäköisenä.

Maaperän tilan tietojärjestelmässä kiinteistö on merkinnällä *Ei puhdistustarvetta*. Kiinteistöllä on voimassa maa-aineksen ja maankäytön rajoite. Maarakentamisessa tai maankäytön muutoksissa tulee ottaa yhteys valvontaviranomaiseen.

Luotsiaseman kaakkoisosan maaperän pilaantuneisuus on selvitetty keväällä 2022 venetankkausaseman rakentamisen yhteydessä.

Tutkimuksessa maaperässä todettiin yksittäisessä näytteessä ylemmän ohjearvotason ylittävä pitoisuus kuparia. Samassa näytteessä todettiin myös alemman ohjearvotason ylittävä pitoisuus lyijyä, sekä useita metalleja kynnysarvotasot ylittävissä pitoisuuksissa.

Kohteessa esiintyy pilaantuneen maan kunnostustarve kuparipilaantumien osalta. Riskitarkastelun perusteella haitta-aineen ei arvioida kuitenkaan kulkeutuvan merkittävästi ympäristöön, eikä sille nykyisellään altistuta. Näin ollen kunnostustarpeen ei arvioida olevan välitön. Mikäli kohteessa suoritetaan maarakennustoimia, tulee kuparipilaantuma ottaa huomioon. Mikäli kohteen maankäyttö muuttuu nykyistä herkemäksi, tulee kunnostustarve arvioida uudelleen.

Todetuista haitta-aineiden kynnysarvotason ylityksistä aiheutuu kiinteistölle maa-ainesten käyttörajoite, ja alemman ohjearvotason ylittävistä pitoisuuksista myös maankäytön rajoite.

Luotsiniemi on ollut kokonaisuudessaan ratapiha-aluetta. Tällöin syytä epäillä, että maaperä on saastunut.

Veturitallin tontin maaperää on kunnostettu vuonna 2015, ennen kuin paikalle tehtiin polttoaineen jakelupiste. Polttoaineen jakelupiste on poistettu vuonna 2022. Maaperän tilan tietojärjestelmässä kiinteistö on merkinnällä *Arviointitarve*. Maarakentamisessa tai maankäytön muutoksissa tulee ottaa yhteys valvontaviranomaiseen.

Nykyisen katsastusaseman tontilla suoritettu pilaantuneen maan kunnostus massanvaihtona 5.-6.10.2016. Määräalan osalta ei ole voimassa maankäyttö- tai maa-ainesten käyttörajoitteita. Katsastusasema valmistui vuonna 2018.



Maaperän tilan tietojärjestelmässä asemakaavamuutosalueelle on merkitty seuraavat kohteet:

100331429, Hevonpäänniemi

- VT14 Hevonpäänniemen silta
- PIMA-prosessit: öljy- ja kemikaalivahinkoalueet
- PIMA-toimenpiteet: osittainen puhdistaminen ja tutkimukset, 2011
- Lajiluokka: ei puhdistustarvetta nykyisellä maankäytöllä

100306118, Hevonpäänniemi

- Shell Ab:n öljyvarasto
- PIMA-prosessit: polttonesteiden varastointi ja käsittely – lopetettu
- Lopetettu osio: 1950-1982
- PIMA-toimenpiteet: puhdistaminen ja tutkimukset, 2011
- Lajiluokka: arviointitarve

100306120, Hevonpäänniemi

- Oy Esso Ab:n Savonlinnan öljyvarasto, I.Harvistola Oy
- PIMA-prosessit: polttonesteiden varastointi ja käsittely – lopetettu
- Lopetettu osio: 1950
- PIMA-toimenpiteet: puhdistaminen ja tutkimukset, 2011
- Lajiluokka: arviointitarve

100326251, Hevonpäänniemi

- Teboil
- PIMA-prosessit: polttonesteiden jakelu – lopetettu
- PIMA-prosessit: polttonesteiden varastointi ja käsittely – lopetettu
- PIMA-toimenpiteet: puhdistaminen, 2011
- Lajiluokka: ei puhdistustarvetta nykyisellä maankäytöllä

100306153, asemantie 19

- Koneveturi Oy ja SEO Savonlinna A24, ent. veturitalli ja asema-alue
- PIMA-prosessit: moottoriajoneuvojen huolto- ja korjaus – toimiva
- PIMA-prosessit: polttonesteiden jakelu – toimiva
- PIMA-prosessit: moottoriajoneuvojen pesu – toimiva
- PIMA-prosessit: polttonesteiden varastointi ja käsittely – lopetettu
- PIMA-prosessit: ratapiha – lopetettu
- PIMA-toimenpiteet: puhdistaminen ja tutkimukset, 2016
- Lajiluokka: arviointitarve

100331430, VT14 rakennustyömaa

- Hevonpäänniemen rata-alue
- PIMA-prosessit: öljyvahinko – lopetettu
- PIMA-toimenpiteet: puhdistaminen ja tutkimukset 2011
- Lajiluokka: ei puhdistustarvetta nykyisellä maankäytöllä



2.2 Suoritetut selvitykset ja muita lähteitä

Luontoselvitys

Alueelle on valmistunut luontoselvitys vuonna 2022. Katso 2.1.6 *luonnon-
olot ja luonnonsuojelu* sekä selostuksen liite.

Muita lähteitä, mm.

- Kunnostuksen loppuraportti, Neulaniemi, 2011 Ramboll
- ELY:n lausunto kunnostuksen loppuraportista, 2017
- Ympäristötekniinen tutkimus, Luotsiniemen eteläosa, 2022 Ramboll
- ELY:n lausunto veturitallin maaperän pilaantuneisuudesta 2014

2.3 Pohjakartta

Pohjakarttaa ylläpitää Savonlinnan kaupungin mittauspalvelut.

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n vaatimukset.

Savonlinnan keskusta-alueella on pohjakartoissa vuodesta 2024 lähtien
käytössä korkeusjärjestelmä N2000. Vanhemmissa kartoissa on ollut
käytössä korkeusjärjestelmä NN.

Järjestelmien ero: $NN + 288 \text{ mm} = N2000$.

Selostuksessa käytetään N2000-korkeusjärjestelmän mukaisia korkolu-
kemia, jos ei toisin mainita.

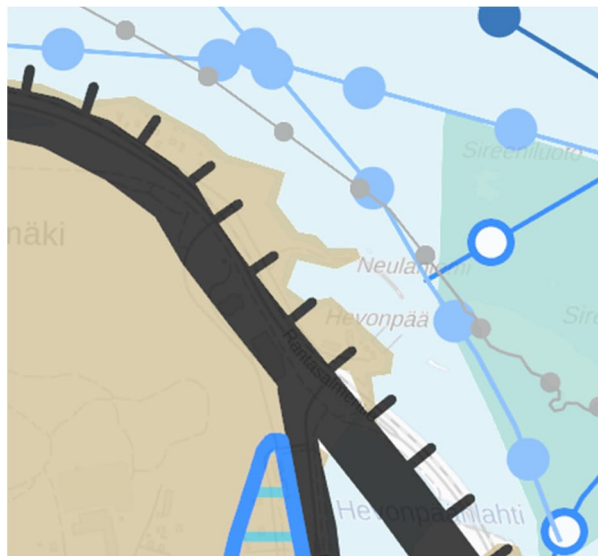
Asemakaavaselostuksessa käytetään Savonlinnan kaupungin opaskar-
tan mukaisia paikannimiä, eli niemi, missä väyläasema sijaitsee, on Luot-
siniemi ja Hevonpäänniemi on Hevonpäänniemenkadun pohjoispuolella.
Joissakin kartoissa Hevonpäänniemi on kirjoitettu väyläaseman kohdalle.

2.4 Kaavatilanne

2.4.1 Maakuntakaava

Etelä-Savossa on voimassa kolme maakuntakaavaa:

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



Ote maakuntakaavayhdistelmästä.

Merkintöjä ja määräyksiä asemakaavamuutosalueella ja sen läheisyydessä:



TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE

maakuntakeskukset ja seutukeskukset

A 16.1 Savonlinna

Aluevarausmerkinnällä osoitetaan maakuntakeskuksen ja seutukeskusten taajamatoimintojen alueet.

Kohdemerkinnällä osoitetaan maakunnan keskusverkon perusrakenteen kannalta tärkeät paikalliskeskukset.

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

Suunnittelumääräys

Maakuntakaavan keskusverkon (maakuntakeskus, seutukeskukset ja paikalliskeskukset)

yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota alueen oloista johtuviin erityisiin tarpeisiin:

- kilpailukykyisen tonttitarjonnan varmistamiseen hyödyntämällä ja eheyttämällä olemassa olevaa kaupunki- ja yhdyskuntarakennetta



- seudullisten asiointi- ja palvelualueiden toiminnallisen vuorovaikutuksen kehittämiseen ja tukemiseen
- seudullisten ja paikallisten palvelu-, työpaikka-, teollisuus- ja matkailualueiden mitoittamiseen ja toimintojen yhteensovittamiseen kestävän kehityksen periaatteet huomioiden.
- palvelujen ja työpaikkojen saavutettavuuteen julkisella kulkuvälineellä ja kevyen liikenteen avulla
- vapaa-ajan asumisen ja matkailun kytkemiseen kiinteäksi osaksi muuta palvelu- ja yhdyskuntarakennetta
- riittävien virkistysalueiden varaamiseen, virkistysalueiden ja ulkoilureittien seudulliseen jatkuvuuteen sekä yhteyksiin taajamakeskukseen ja palveluihin
- taajamien rakentamattomiin ranta-alueisiin, yhteyksiin luontoon, rantaan ja veteen
- alkutuotannon ja maiseman kannalta merkittävien yhteinäisten peltoalueiden säilyttämiseen tuotannossa
- luonnon, erityisesti järvi- ja rantaluonnon sekä alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön ja/tai maiseman kannalta tärkeiden alueiden ja kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvojen vaalimiseen ja säilymiseen sekä kestävään aluetaloudelliseen hyödyntämiseen
- Ilmastomuutoksen ehkäisyyn ja ilmastomuutoksesta aiheutuvien haittojen, kuten tulvavaaran lisääntymisen, huomioimiseen.

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

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

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

Suunnittelumääräys

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



Merkintöjä asemakaava-alueen läheisyydessä:



RUNKOTIE / KANTATIE

vt 16.155 Savonlinnan ohitustie

Merkinnällä vt osoitetaan valtateinä valtakunnallista ja maakuntien välistä pitkämatkaista liikennettä välittäviä maanteitä. Valtateistä osoitetaan merkinnällä vt/rt omana alaryhmänään 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.



YHDYSRATA / SIVURATA

yr 14.255 Huutokoski-Parikkala

Merkinnällä osoitetaan pää ratoja yhdistävät radat ja teollisuudelle tarpeelliset radat.

Merkintään liittyy MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.



LAIVAVÄYLÄ

lv 16.203 Savonlinna-Punkaharju laivaväylä



SYVÄVÄYLÄ

lvs 14.200 Savonlinna-Varkaus



NATURA 2000-VERKOSTOON KUULUVA ALUE

nat 16.401 Hevonniemi



LUONNONSUOJELUALUE

SL 16.430 Kasinosaaret

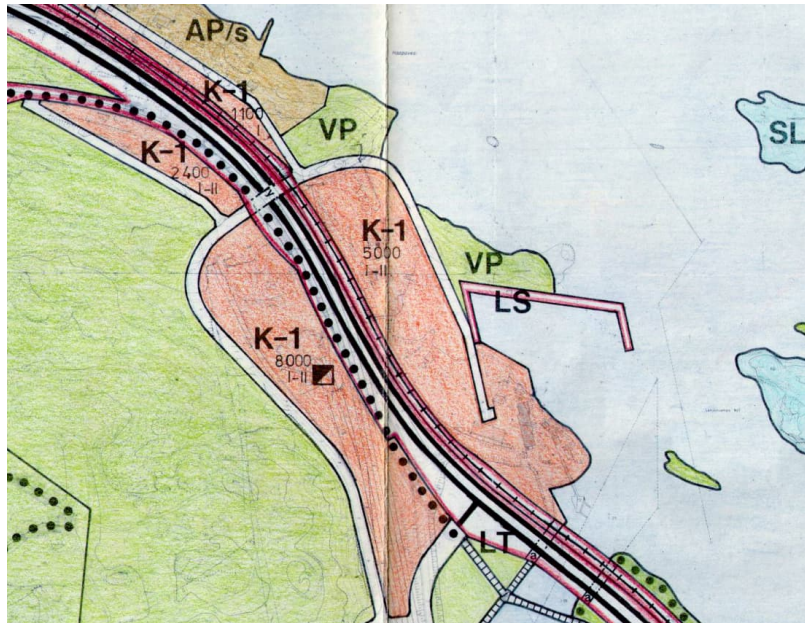


2.4.2 Yleiskaava

Voimassa oleva yleiskaavatilanne

Suunnittelualueella on voimassa Ydinkeskustan osayleiskaava.

- Etelä-Savon ympäristökeskuksen vahvistama 9.12.1997
- Yleiskaava on oikeusvaikutteinen.
- Yleiskaavaan ei ole tehty asemakaavamuuotosaluetta koskevia muutoksia.



Ote Ydinkeskustan osayleiskaavasta.

Yleiskaavassa on seuraavia merkintöjä asemakaavamuuotosalueella tai sen läheisyydessä:

K-1	LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN ALUE, JOLLE VOIDAAN SIOJITTA MYÖS PIENIMUOTOISTA, YMPÄRISTÖHÄIRIÖITÄ AIHEUTTAMATONTA TEOLLISUUTTA. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää, eikä automarket-tyyppistä suurmyymälää.
AP	ASUINPIENTALOJEN ALUE.
VP	PUISTO.
LS	SATAMA-ALUE.
LT	KAUTTAKULKU- TAI SISÄÄNTULOTIE SUOJA- JA NÄKEMÄALUEINEEN.
LR	RAUTATIELIIKENTEN ALUE.
	KATU.
	ULKOILUREITTI TAI MUU LIIKENTEN MERKITTÄVIÄ YHTEYKSIÄ PALVELEVA REITTI.



23000

LIKIMÄÄRÄINEN ENIMMÄISKERROSALA NELIÖMETREINÄ.

I-V

UUSIEN RAKENNUSTEN PÄÄASIALLINEN KERROSLUKU.



RAKENNUSTAITEELLISESTI, HISTORIALLISESTI, TAI
MAISEMAKUVAN KANNALTA ARVOKAS RAKENNUS, JOTA EI SAA
PURKAA.

Strateginen yleiskaava

Uusi strateginen yleiskaava Savonlinnan taajama-alueelle on valmisteilla.

Kaava laaditaan oikeusvaikutteisena.

Yleiskaavaehdotus oli nähtävillä 14.12.2023–14.2.2024



Ote yleiskaavaehdotuksesta.



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.



Kaupallisten palveluiden alue.

Alueelle saa sijoittaa kaupan-, palvelu-, liike- ja työpaikka-alueita, jotka eivät aiheuta ympäristöhäiriötä.

Alueiden käyttö on pääsääntöisesti ratkaistu asemakaavoin. Maankäytön muutokset edellyttävät yksityiskohtaisempaa suunnittelua asemakaavalla ja vaikutusten arviointia.

...

Liikennejärjestelyjen suunnittelussa tulee ottaa huomioon kevyen liikenteen sujuvuus sekä joukkoliikenteen, huolto- ja pysäköintialueiden toimivuus, reittien jatkuvuus sekä palveluiden saavutettavuus. Kaupallisten palveluiden alueelle suuntautuva liikenne on pyrittävä ohjaamaan valtatie- ja kokoojatuojen kautta, kuormittamatta asuinalueiden katuverkkoa.



Satama-alue.

Merkinnällä on osoitettu seudullisesti merkittävät vierasvenesatamat, kehitettävät vierasvenesatamat ja satamapalveluiden alueet sekä syväsatama.

Vierasvenesatamissa tehtävien vesistötyöjien tulee olla vähäisiä, lähinnä satama-, laituri- ja huoltorakennusten rakenteita palvelevat työt sallitaan.



Viheralue.

Merkinnällä on osoitettu Savonlinnan 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.

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

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

Alueen kehittäminen ei saa heikentää Natura 2000 -verkoston arvoja.



Vesialue.

Pienimuotoiset täytöt laiturirakenteita varten ovat mahdollisia venesatamissa. Muutokset edellyttävät vesialueen omistajan suostumusta.

Asemakaavoja laadittaessa tulee ottaa huomioon tulvavaara-alueet ja tulvariskit määrittelemällä alimmat sallitut rakentamiskorkeudet. Uusia rakennuspaikkoja ei tule muodostaa tulva-alueelle ilman vaikutusselvitystä siitä, että tulvariskit ovat hallittavissa.

Jos rantavyöhykkeelle haetaan rakennus- tai toimenpidelupaa hankkeelle, joka sijoittuu vesiväylämerkkien tai niiden asettamismerkkien alueelle, tulee ennen luvan myöntämistä pyytää asiasta vesiväylästä vastaavan viranomaisen lausunto.



Suojeltava rakennus.

Historiallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus.

Rakennusta ei saa purkaa, eivätkä korjaus- ja muutostyöt saa heikentää rakennuksen suojeluarvoja. Olennaisista rakennuksen ulkonäköä muuttavista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen ja alueellisen ympäristöviranomaisen lausunto.

Suojeltavan rakennuksen kohdetiedot ovat kaavaselostuksessa.

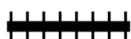
Yksityiskohtaisemmassa maankäytön suunnittelussa on annettava kaavamääräykset suojeltavan rakennuksen säilyttämiseksi.

Merkintöjä asemakaava-alueen läheisyydessä:



Valtatie tai seudullinen pääkatu.

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 valtatie liikennealueelle riittävät tilavaraukset sekä selvitettävä melu ja tärinähaitat sekä niiden vaikutukset rakentamiseen.



Junarata.

Maankäyttöä radan varten suunniteltaessa on selvitettävä melu- ja tärinähaitat sekä niiden vaikutukset rakentamiseen.



Viheryhteys tai -käytävä.



Pyöräliikenteen pääreitti.



Rantavyöhykkeellä sijaitseva pientalovaltainen asuntoalue.



Rakennettu rakennuspaikka.



Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue.



Kansallinen kaupunkipuisto



Natura 2000-verkoston alue.



Alue, jolla on säilytettäviä ympäristöarvoja.

Yleisiä määräyksiä:

Yleiskaavamerkinnot ja alueiden käyttö:

Yleiskaavamerkinnoilla osoitetaan alueiden pääasiallinen käyttötarkoitus. Alueisiin voi sisältyä myös alueen pääasiallisille toiminnoille tarpeellisia yksityisiä ja julkisia palveluita, sisäisiä liikenneväyliä ja liikennealueita, viheralueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita. Asemakaavakarttaa täydentävät liitteiden A–F mukaiset teemakartat asuminen, elinkeinoelämä, liikenne, viherympäristöt ja -reitistöt, kulttuuriympäristö ja luonnonympäristö, joissa yleiskaavan merkintöjä on tarkennettu. Nämä tulee ottaa tarkemmassa suunnittelussa huomioon.

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

Ilmastonmuutos:

Tarkemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon ilmastonmuutoksen vaikutukset. Suunnittelussa ja kaavamääräyksissä tulee pyrkiä energiatehokkuuteen, vähähiilisyyteen, liikenteen päästöjen vähentämiseen ja tulvariskien torjuntaan. Lisäksi on huolehdittava hulevesien aiheuttaman vesistökuormituksen ehkäisystä.



Asemakaavoja laadittaessa sekä RA-, RA-1-, RA/AO- ja RA/AO-1-alueiden rakennusluvituksessa tulee ottaa huomioon tulvavaara-alueet ja tulvariskit määrittelemällä alimmat sallitut rakentamiskorkeudet. Uusia rakennuspaikkoja ei tule muodostaa tulva-alueelle ilman vaikutusselvitystä siitä, että tulvariskit ovat hallittavissa.

Asemakaava-alueilla tulee selvittää hulevesien hallinnan periaatteet sekä on varattava riittävät maa-alueet hulevesien käsittelyyn ja johtamiseen. Asemakaava-alueella on liityttävä keskitettyyn kunnallistekniikkaan ja hulevesiverkostoon, mikäli sellaiset on alueelle rakennettu.

Ympäristöhaittojen ehkäiseminen:

Yksityiskohtaisemmassa maankäytön suunnittelussa ja suunnittelutarveratkaisuissa tulee ottaa huomioon ympäristö- ja terveyshaittojen ehkäiseminen. Vaikutukset tulee selvittää ympäristöhäiriöitä aiheuttavasta toiminnasta melun ja muiden päästöjen osalta. Lisäksi tulee arvioida aiemman toiminnan aiheuttamat riskit pilaantuneista maista ja antaa näistä tarvittavat määräykset.

Kaupunki on antanut yleisiä määräyksiä ympäristön pilaantumisen ehkäisemisestä myös ympäristönsuojelumääräyksissä, jätehuoltomääräyksissä ja rakennusjärjestyksessä sekä asiasta ohjeistetaan myös terveydensuojelujärjestyksessä.

Yhdyskunnan vesihuoltolaitoksen viemäriverkon ulkopuolisilla kiinteistöillä jätevesien käsittelyssä on noudatettava kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiä.

Hyväksymisvaiheessa yleiskaavaa on tarkoitus tarkistaa siten, että yleiskaavan ja asemakaavamuutoksen merkinnät ja määräykset vastaavat toisiaan.



2.4.3 Asemakaava

Asemakaavamuutosalueella korttelin 22 tonteilla 4 ja 5 ja lisäksi valtatie, radan sekä Asemantien alueilla on voimassa asemakaava:

AK623 (14.7.1995)



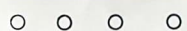
Huoltoasemarakennusten korttelialue.



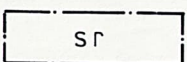
Kauttakulku- tai sisääntulotie suoja- ja näkemäalueineen.



Istutettava alueen osa.



Istutettava puurivi.



Suojeltava rakennus.

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

$e=0,5$

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Korttelialueilla on olemassa olevaa kasvillisuutta suojeltava ja säilytettävä. Istutettavaksi merkityt tai muutoin rakentamattomat tontinosat on istutettava ja rakennettava samanaikaisesti rakennusten kanssa.

Autopaikkoja on varattava vähintään seuraavasti:

1 autopaikka / 200 k-m² yleisten rakennusten korttelialueella (Y).

1 autopaikka / 50 k-m² toimistorakennusten korttelialueella (KT).

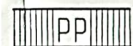
1 autopaikka / 75 k-m² huoltoasemarakennusten korttelialueella (LH).

Luotsiniemenkadun ja Hevonpäänniemenkadun alueilla on voimassa asemakaava:

AK721 (28.4.2008)



Katu.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

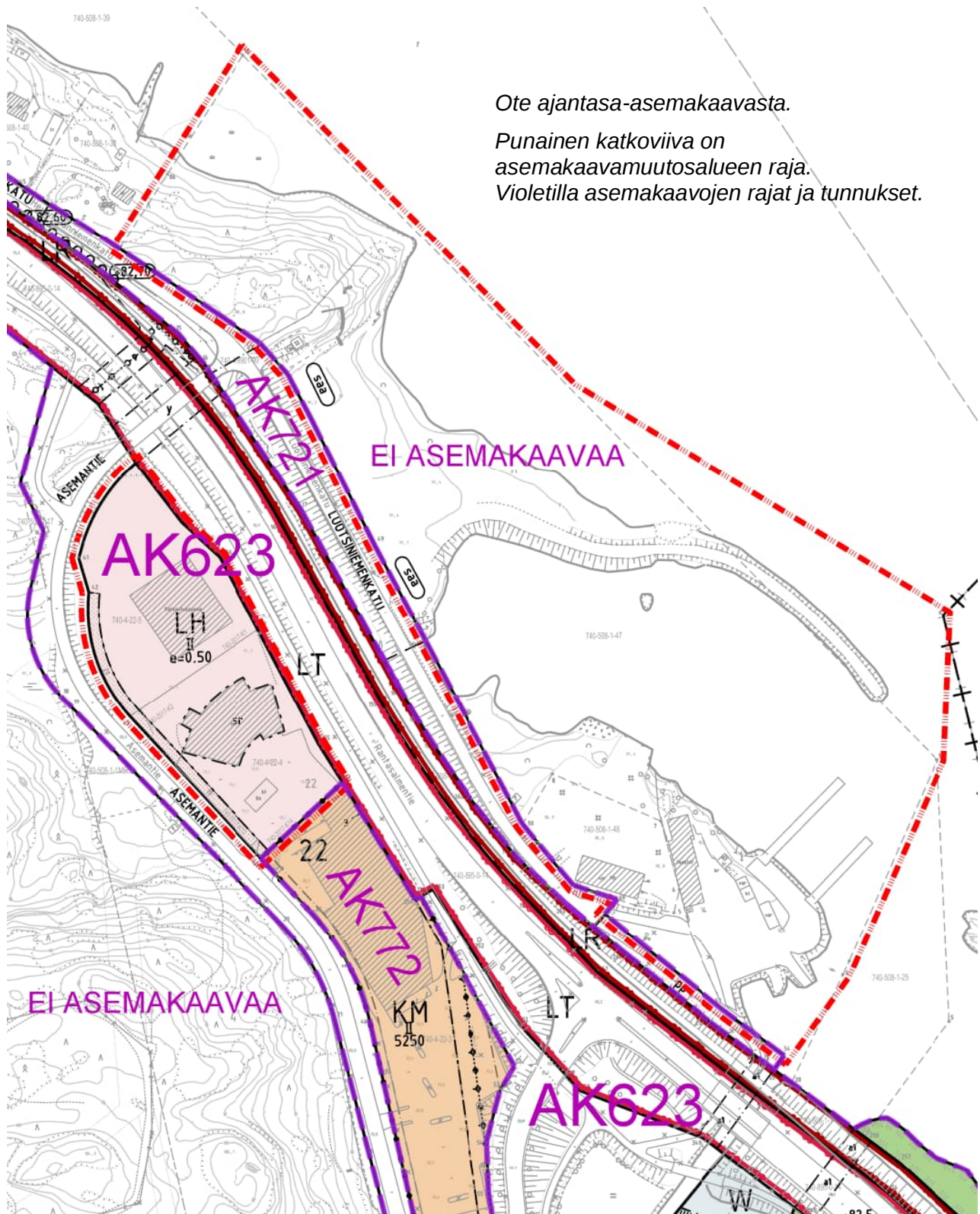


Puhdistettava/kunnostettava maa-alue. Pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Luotsiniemenkadun länsipuolella ja Asemantien itäpuolella ei ole asemakaavaa.

Motonetin korttelinosalla on voimassa asemakaava:

AK772 (14.3.2016)





2.5 Muu suunnittelu ja päätökset

2.5.1 Kansallinen kaupunkipuisto

Ympäristöministeriön 30.9.2021 tekemällä päätöksellä Savonlinnaan on perustettu Suomen yhdestoista kansallinen kaupunkipuisto. Päätöksestä on valitettu Itä-Suomen hallinto-oikeuteen.

Asemakaavamuutos- tai laajennusaluetta ei ole kaupunkipuistoalueella.

Kaupunkipuistoon kuuluu Asemantien länsipuolella Talvisalon metsä ja asemakaavamuutosalueen itäpuolella mm. Sireenisaari ja Sireeniluoto.



Kansallisen kaupunkipuiston rajaus.

2.5.2 Rakennusjärjestys

Savonlinnan rakennusjärjestys on hyväksytty 3.9.2018 ja tuli voimaan 16.10.2018.

2.5.3 Rakennuskiellot

Kaavamuutosalueella ei ole rakennuskieltoa.

2.5.4 Ympäristönsuojelumääräykset

Savonlinnassa on voimassa kaupunginvaltuuston 9.8.2021 hyväksymät ympäristönsuojelumääräykset.

2.5.5 Jätehuoltomääräykset

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



2.5.6 Suojelutilanne

Veturitalli on suojeltu asemakaavalla.

Asemakaavamuutosalueen eteläpuolellapuolella sijaitseva entinen rautatieasema lähiympäristöineen on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY).

Asemakaavamuutosalueen länsipuolella sijaitsevat Sireenisaari ja -luoto ovat Natura 2000 -aluetta.

Asemantien länsipuolella sijaitsee Talvisalon luonnonsuojelualue.

2.5.7 Muut hankkeet ja päätökset

Kaavoitussopimukset on tehty kiinteistön omistajien/vuokralaisten kanssa;

740-508-1-48	Arctia Meritaito Oy (vuokralainen)
740-508-1-48	maanomistaja



3 VIREILLETULO JA VUOROVAIKUTUS

3.1 Vireilletulo

Arctia Meritaito Oy on hakenut kaavamuutosta 4.2.2022.

Asemakaava on tullut vireille kaavoituspäällikön päätöksellä 21.2.2022 § 10/2022.

Asemakaava on vaikutuksiltaan vähäinen.

Edellä todetusta johtuen, osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa (OAS) ei ole laadittu.

3.2 Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluvaiheessa kaavaluonnosta täydennetään ja korjataan tarpeen mukaan.

Asemakaavaluonnos nähtäville

Kaavaluonnos selostus ja muu valmisteluaineisto asetetaan yleisesti nähtäville teknisen lautakunnan päätöksellä.

Luonnoksesta pyydetään lausunnot ja maanomistajille tiedotetaan hankkeesta. Nähtävilläolosta tiedotetaan Savonmaa-lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja nettisivulla. Kunnan jäsenillä ja osallisilla on tilaisuus esittää mielipiteensä asiasta. Yhteystiedot alempana.

Saapuvat lausunnot ja mielipiteet ja niihin laaditut vastineet ovat selvityksen liitteenä ehdotusvaiheessa.

3.3 Kaavaehdotus

Kaavaluonnosta korjataan saatu palaute huomioiden kaavaehdotukseksi.

Asemakaavaehdotus nähtäville

Asemakaavaehdotus ja muu aineisto asetetaan nähtäville teknisen lautakunnan päätöksellä.

Nähtävilläolosta tiedotetaan lehdessä sekä kaupungin ilmoitustaululla ja nettisivuilla. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kaava-alueen maanomistajille. Ehdotuksesta pyydetään lausunnot ja osallisilla on mahdollisuus antaa muistutus. Muistutukset ehdotuksesta on jätettävä kirjallisena ennen nähtävilläoloajan päättymistä alempana olevaan osoitteeseen.

Saapuneet lausunnot, muistutukset ja niihin laaditut vastineet ovat selvityksen liitteenä hyväksymisvaiheessa.

3.4 Hyväksymisvaihe

Asemakaavaa tarkistetaan saapunut 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.



Asemakaavaehdotus hyväksyttäväksi

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

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

3.5 Muutoksenhaku

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

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

3.6 Voimaantulo

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

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

3.7 Osalliset

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

Osallisia ovat esimerkiksi;

- Maanomistajat, vuokralaiset, naapurit ja kaupungin asukkaat
- Kaupungin viranomaiset:
 - ~ ympäristö- ja rakennusvalvonta
 - ~ Savonlinnan Vesi
 - ~ kunnallistekniset palvelut
 - ~ terveydensuojeluviranomainen
- Muut viranomaiset:
 - ~ Etelä-Savon maakuntaliitto
 - ~ Riihisaari – Savonlinnan museo
 - ~ Etelä-Savon ELY-keskus
 - ~ Pohjois-Savon ELY/liikenne
 - ~ palo- ja pelastusviranomainen
 - ~ terveydensuojeluviranomainen



- ~ Väylävirasto
- ~ Itä-Suomen aluehallintovirasto
- Yhdyskuntatekniikka:
 - ~ BLC Oy, Sonera Oy, Telia Finland Oyj
 - ~ Järvi-Suomen Energia Oy
 - ~ Suur-Savon Sähkö Oy

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

3.8 Yhteystiedot

Kaupungin kuulutukset:

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

Nähtävänäoloaikoina 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=

Nähtävänäoloaikana kaavaluonnoksesta tai -ehdotuksesta on mahdollisuus antaa mielipide sähköpostilla tai kirjeellä osoitteeseen:

kaavoitus@savonlinna.fi

tai kirjeellä:

Savonlinnan kaupunki
Kaavoituspalvelut
Olavinkatu 27
57130 Savonlinna

Kaavan laatijan yhteystiedot:

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



4 KAAVARATKAISU, SEN PERUSTELUT JA VAIKUTUKSET

4.1 Asemakaavan keskeinen sisältö

Kaavamerkinnot käyvät ilmi asemakaavakartasta.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 9 ha, josta maata noin 4,3 ha.

Asemakaava-aluetta laajennetaan Luotsiniemenkadun ja Hevonpäänniemekadun itäpuolelle noin 7,8 ha.

Luotsiniemi ja Neulaniemi osoitetaan pääosin satamakäyttöön (LV-1, LS, LS-1), osin teollisuus- ja varastoalueeksi (TY-1)

Veturitallin ja katsastusaseman tonttien käyttötarkoitukset päivitetään vastaamaan nykyistä käyttöä (LH, KL-1)

Alueen pohjoisosassa kallioinen metsäalue merkitään lähivirkistysalueeksi (VL-1).

Asemantien sillan itäpuolella sijaitsevalle telemastolle muodostetaan mastoalue (EMT).

Asemakaava koskee myös läheisiä vesialueita.

Veturitallin suojelumerkintä säilyy.

Valtatien ja mahdollisen rataliikenteen haitat huomioidaan.

4.2 Mitoitus

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

pinta-alat (m²) ja rakennusoikeuden määrät (k-m²):

kortteli	tontti	käyttö	pinta-ala	e=	rak.oik.	käytetty
22	4	KL-1	5197	0,5	2596	1391
22	5	LH	5601	0,5	2801	1199
8	1	LS	5195	0,5	2598	-
		EMT	367	0,2	73	-
9	1	TY-1	2727	0,5	1365	~720
9	2	LS-1	5415	0,5	2708	574
		LV-1	9382	0,1	938	-
		VL-1	7395	-		
		Katu	550	-		
		pp	597	-		
		W	46557	-		

Kiinteistöjen pinta-alat nykytilanteessa; katso 2.1.16 (Maanomistus)



4.3 Korttelialueet

LS-1

*Satamatoimintojen korttelialue.
Alueelle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman veneille.*

Luotsiniemessä toimii nyt Arctia Meritaito Oy:n väyläasema. Luotsiniemen etelärannalla sijaitsee Osuuskauppa Suur-Savon (ABC) venetankkauspiste.

LS

Satamatoimintojen korttelialue.

Alue radan ja rannan välissä telemaston eteläpuolella on nykyisin rakentamatonta joutomaata.

Satamatoimintojen korttelialueelle on mahdollista sijoittaa esimerkiksi halli veneiden talvisäilytykseen tai veneiden korjaustoimintaa.

TY-1

*Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
Toiminta ei saa aiheuttaa ympäristöhäiriöitä.*

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi osoitetaan väyläaseman vieressä sijaitseva yksityisen omistama, varastokäytössä oleva kiinteistö 740-508-1-48.

KL-1

*Liikerakennusten korttelialue.
Alueelle saa sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuustiloja.*

Entisessä veturitallissa (740-4-22-4) toimii nyt ravintola/tapahtuma-areena sekä autopesula.

LH

Huoltoasemarakennusten korttelialue.

Kortteliosan merkinnät ja määräykset eivät muutu.
Kiinteistöllä 740-4-22-5 toimii nyt katsastusasema.

4.4 Venesatama

LV-1

*Venesatama.
Alueelle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman veneille.*

Alueelle on mahdollista sijoittaa venelaitureita, veneiden maihinvetopaikkoja ja talvisäilytyspaikkoja.

Alueella voi säilyttää asunto- ja saunalauttoja, mutta ohiajotien melun vuoksi alue ei sovellu lautoilla yöpymiseen.

Nykytilanteessa Neulaniemi sekä valtatie ja rannan välinen alue on suurelta osin käyttämätöntä joutomaata.

Luotsiniemenkatua jatketaan hieman etelään.

Neulaniemeen muodostetaan uusi katu (Luotsiniemenkuja).



4.5 Yhdyskuntatekniikka



Mastoalue.

Asemantien sillan itäpuolella sijaitsee BLC Oy:n telemasto. Alue on vuokrattu kaupungilta.

Muuntamo Luotsiniemenkadun itäpuolella merkitään kaavakarttaan (et).

Kaavakarttaan merkitään olemassa olevat putket veturitallin pohjoispuolelle.

Luotsiniemessä jätevesipumppaamo sijoittuu uudelle katualueelle.

4.6 Virkistysalueet

Alueen pohjoisosassa kallioinen metsäalue merkitään lähivirkistysalueeksi (VL-1).

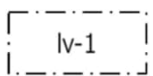


Lähivirkistysalue, taajamametsä.

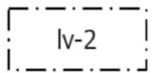
4.7 Vesialueet



Vesialue.



Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa laitureita ja polttoaineen jakeluaseman veneille.



Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa laitureita.

Luotsiniemessä toimii nyt Arctia Meritaito Oy:n väyläasema. Luotsiniemen etelärannalla sijaitsee Osuuskauppa Suur-Savon (ABC) venetankauspiste. Suuremmat alukset tankataan pohjoispuolen laitureilla.

Venesatama-aluetta voidaan ottaa käyttöön vaiheittain tarpeen mukaan. Vesialueelta ei ole käytössä syvyystietoja. Pohjaolosuhteet voidaan tutkia samassa yhteydessä. Maihinvetopaikkoja varten lahden syvyys on riittävä. Vesialueen pohjaa väyläaseman pohjoispuolella on ruopattu tasoon +72.18 ohiajotien rakentamisen yhteydessä.



4.8 Liikenne ja pysäköinti

Luotsiniemenkadun eteläpäässä katualue rajataan siten, että nykyiset ajoreitit väyläaseman ja viereisen varastokiinteistön pihaan kulkevat sen kautta ja olemassa oleva jätevedenpumppaamo jää katualueelle.

Ajoreitti Liikerakennusten korttelialueen (KL-1) eteläkulman läpi Motonetin huolto- ja jätelaitureille merkitään kaavakarttaan.

Pysäköintipaikkoja on varattava vähintään;

- *liikerakennusten korttelialueella (KL-1)* 1 ap / 60 k-m².
- *huoltoaseman korttelialueella (LH)* 1 ap / 75 k-m²
- *satamatoimintojen korttelialueella (LS, LS-1)* 1 ap / 150 k-m²
- *teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella (TY-1):*
1 ap / 150 k-m²

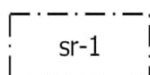
Kiinteistöllä 740-4-22-4 (katsastusasema) autopaikkavaatimus pysyy samana. Kiinteistöllä 740-4-22-4 (Veturitalli) vaatimus kasvaa käyttötarkoituksen muuttuessa.

Venesatama-alueella (LV-1) autopaikkojen määrää ei ole tarkoituksenmukaista määrätä käytetyn rakennusoikeuden mukaan.

Alueelle johtava katuverkko on valmiina. Asemantie katsastusaseman liittymästä pohjoiseen ja Luotsiniemenkatu ovat kapeahkoja, noin 5,5 metriä. Luotsiniemenkadulla nousu kohti Asemantien siltaa on jyrkimmillään noin 1:13,5 eli noin 7,5 %. Lisäksi tasainen kohta ennen risteystä on lyhyt. Liikennemäärä kadulla on kuitenkin tulevassakin tilanteessa kohtuullinen. Venesataman liikennetuotos keskittyy voimakkaasti kesäaikaan.

4.9 Maisema, kaupunkikuva ja rakennettu kulttuuriympäristö

Entinen veturitalli merkitään:



Suojeltava rakennus.

Paikallishistoriallisesti ja kaupunkikuvan kannalta tärkeä rakennus.

Rakennusta ei saa purkaa.

Rakennuksen ulkoasun ominaispiirteet ja luonne tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää.

Rakennuksen ulkoasuun tai historialliseen arvoon vaikuttavista toimenpiteistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Veturitalli on suojeltu jo voimassa olevassa asemakaavassa.

Yleinen määräys:

Liikerakennusten korttelialueella (KL-1) ja

huoltoasemarakennusten korttelialueella (LH):

- *Alueen yleisilmeen tulee olla siisti.*
- *Ulkovarastointialueet tulee peittää näkyvistä riittävän korkealla aidalla.*



4.10 Luontoarvot

Kaava-alueella ei ole suojeltavia luontoarvoja.

Alueelle on laadittu luontoselvitys vuonna 2022. Selvitys on erillisenä liitteenä.

4.11 Hulevesien hallinta

Yleinen määräys:

Korttelialueilla (KL-1, LH, TY-1, LS, LS-2) ja venesatamassa (LV-1):

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

4.12 Tulvariskit

Yleinen määräys:

Satamatoimintojen korttelialueella (LS, LS-1) ja venestamassa (VL-1) pysyvien rakennusten kastumisesta vaurioituvien rakenteiden alin sallittu korkeusasema on +77,0 (N2000).

Rakennettaessa korkeusaseman +78,00 (N2000) alapuolelle tulvien aiheuttamia haittoja on estettävä ennakoita rakenteellisin keinoin.

4.13 Pilaantuneet maat

Neulaniemessä on sijainnut öljyterminaaleja. Luotsiniemi on entistä rata-aluetta. Entisen veturitallin tontilla on ollut korjaamotoimintaa ja polttoaineen jakelupiste.



Puhdistettava/kunnostettava maa-alue. Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantuneet alueet on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä siten, että puhdistustaso vastaa paikalle sijoitettavan toiminnan vaatimuksia. Ennen maahan kajoamista on oltava yhteydessä asiassa toimivaltaiseen ympäristöviranomaiseen.



4.14 Haitallisten ympäristövaikutusten torjunta

Vuonna 2021 laaditun melumallinnuksen mukaan uusille teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueille (TY-1) kohdistuu noin 50-55 dB:n äänentaso. Liike- ja toimistohuoneisiin sovelletaan päiväohjearvoa 45 dB, joka saavutetaan tavanomaisilla seinärakenteilla.

Rautatieosuudella ei ole nyt liikennettä, eikä käyttöönottoa ole näköpiirissä. Rautatietä ei kuitenkaan ole hallinnollisesti lakkautettu ja liikennöinnin jatko tulevaisuudessa on edelleen auki.

Korttelin 8 (TY-1) raja on noin 16 metrin etäisyydellä radasta ja korttelin 9 (TY-1) raja on noin 30 metrin etäisyydellä rajasta, joten on mahdollista, että erityisesti tärinästä aiheutuisi haittoja.

Ilmaaanimelun, runkomelun ja tärinän voimakkuuteen vaikuttavat mm. junien määrä ja nopeus, veturin ja vaunujen tyyppi, massat ja kunto. Voimakkuuteen vaikuttavat myös radan kunto ja mahdolliset melu- ja tärinäsuojaukset. Tavarajunat aiheuttavat melua ja tärinää yleensä henkilöjunia enemmän. Yöliikenne on päiväliikennettä häiritsevämpää.

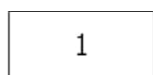
Koska edellä mainittuja muuttujia ei voida ennustaa, vaurioriskialueen rajaa tai muita haittoja ei voida tarkasti arvioida.

Näin ollen, kaavaan ei ole tarkoituksenmukaista lisätä tärinää, runkomelua tai ilmaaanimelua koskevia raja-arvoja tai karttamerkintöjä, mutta on perusteltua lisätä suunnittelua ohjaava yleinen määräys:

Kortteleissa 8 ja 9 rakennusten suunnittelussa on otettava huomioon valtatie aiheuttama melu ja mahdollinen rataliikenteen aiheuttama melu, runkomelu ja tärinä.

4.15 Tonttijako

Luotsiniemessä, satamatoimintojen korttelialueella (LS):



Ohjeellisen tonttijaon mukainen tontti ja sen numero.

Luotsiniemessä on nyt Arctia Meritaito Oy:n väyläasema ja Suur-Savon ABC-venetankkausaste. Alue radan ja rannan välissä telemaston eteläpuolella on nykyisin rakentamatonta joutomaata. Alueet (kiinteistö 740-508-1-47) omistaa kaupunki. Ohjeellinen tonttijako mahdollistaa korttelinosien vuokraamisen paloina, erillisinä tontteina.

Muilla korttelialueilla on sitova tonttijako.



Sitovan tonttijaon mukainen tontti ja sen numero.

4.16 Nimistö

Neulaniemeen muodostetaan uusi katu, nimeltään *Luotsiniemenkuja*.



4.17 Taloudelliset vaikutukset

Kaupunki omistaa valtatie koillispuolella kaava-alueella olevat maa- ja vesialueet lukuun ottamatta kiinteistöä 740-508-1-48.

Alue sijaitsee liikenteellisesti ja kaupunkirakenteellisesti keskeisellä paikalla. Tavoitteena on saada oleva käyttämätön alue hyödynnettyä.

Satamatoimintojen korttelialueita (LS), laitureita ja venepaikkoja on mahdollista vuokrata.

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

Alueelle ei ole laadittu suunnitelmia, eikä kustannuksia siten voida laskea. Venesatama-aluetta voidaan ottaa käyttöön tarpeen mukaan.

Maihinvetopaikkojen vuokraamiseksi riittäisi, että rannoilta raivattaisiin kasvillisuutta.



5 SUHDE MUUHUN SUUNNITTELUUN

5.1 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1. huhtikuuta 2018.

Sijoittamalla palveluita ja rakentamista valmiin infrastruktuurin yhteyteen edistetään tehokasta, taloudellista ja ekologisesti kestävästä yhdyskuntarakennetta. Alue on liikenteellisesti keskeisellä paikalla valtatievarrella. Alueelta on hyvät kevyen liikenteen yhteydet. Siten kaavalla edistetään työpaikkojen hyvää saavutettavuutta ja edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä.

5.2 Maakuntakaava

Alue on maakuntakaavassa *taajamatoimintojen aluetta*.

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

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.

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Ydinkeskustan osayleiskaava (9.12.1997).

Yleiskaavassa asemakaava-alue on *liike- ja toimistorakennusten alue, jolle voidaan sijoittaa myös pienimuotoista, ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta*.

Asemakaavamuutos on voimassa olevan yleiskaavan mukainen, yleiskaavan yleispiirteisyys huomioon ottaen.

Uusi strateginen yleiskaava Savonlinnan taajama-alueelle on valmisteilla. Kaava laaditaan oikeusvaikutteisena. Yleiskaavaehdotus oli nähtävillä 14.12.2023–14.2.2024.

Nähtävillä olleessa yleiskaavaehdotuksessa Luotsiniemenkadun ja rannan välinen alue on *elinkeinoelämän aluetta* ja *satama-alue*. Katsastusaseman ja Veturitallin tontit ovat *kaupallisten palveluiden aluetta*.

Asemakaavamuutos on yleiskaavaehdotuksen mukainen, yleiskaavan yleispiirteisyys huomioon ottaen.



6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteutus on mahdollista sen tultua voimaan.

6.2 Toteutusta ohjaavat suunnitelmat

Alueen tarkempi suunnittelu tehdään rakennussuunnittelun ja yhdyskuntateknisen suunnittelun yhteydessä.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteuttamista seurataan normaalein rakennusvalvonnan keinoin.

Savonlinnassa

Pasi Heikkinen
Asemakaava-arkkitehti