LIITE B

TEKNOLOGIAPUISTO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

VIREILLETULO		KAUPUNGINHALLITUS	31.08.2020 § 320
LUONNOS	NÄHTÄVILLE NÄHTÄVILLÄ	TEKNINEN LAUTAKUNTA	- -
EHDOTUS	NÄHTÄVILLE NÄHTÄVILLÄ	TEKNINEN LAUTAKUNTA	- -
HYVÄKSYNTÄ		TEKNINEN LAUTAKUNTA KAUPUNGINHALLITUS KAUPUNGINVALTUUSTO	- - -
VOIMAANTULO			-

KAAVAN VAHVISTUSNUMERO -

1.1 Kaava-alue

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

Kaavamuutosalueen muodostavat Teknologiapuisto, osa Andritzin tehdasaluetta sekä Ahlströminpuisto.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 9,6 ha.

1.2 Kaavan tarkoitus

Tavoitteena on tehostaa maankäyttöä ja mahdollistaa nopeasti kasvaneen teknologiakeskittymän kehittyminen ja laajentuminen.

Kaupunki on ostanut noin hehtaarin laajuisen määräalan Andritzilta joulukuussa 2023.

Alueelle laaditaan asemakaavamuutos, jolla tutkitaan kokonaisuutena teknologiapuiston maankäyttö.

Lisäksi asemakaavaa tarkistetaan Lypsyniemenkadun lounaispuolelta vastaamaan rakennettua tilannetta.

1.3 Suunnittelutyö

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

Näkymä kaavamuutosalueelle etelästä syyskuussa 2023.
Kuitulaboratorion laajennus on rakennettu ja ruokala purettu kuvausajankohdan jälkeen.

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 ... 8
2.2.1 Kaava-alueen sijainti ja rajaus ... 8
2.2.2 Lähiympäristön kuvaus ... 8
2.2.3 Muutosalueen kuvaus ... 9
2.2.4 Liikenne ja pysäköinti ... 11
2.2.5 Yhdyskuntatekninen verkosto ... 12
2.2.6 Pinta- ja pohjavedet ... 13
2.2.7 Topografia ja maanpinta ... 13
2.2.8 Maa- ja kallioperä ... 13
2.2.9 Luonnonolot ja kasvillisuus ... 13
2.2.10 Kulttuuriarvot ... 14
2.2.11 Muinaisjäännökset ... 15
2.2.12 Kiinteistöjako ja maanomistus ... 16
2.2.13 Häiriö- ja riskitekijät ... 18
2.3 Pohjakartta ... 18
2.4 Suoritetut selvitykset ... 18
2.5 Muita lähteitä ... 18
2.6 Muu suunnittelu ja päätökset ... 18
2.6.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ... 18
2.6.2 Kaavatilanne ... 18
2.6.3 Suojelutilanne ... 27
2.6.4 Rakennusjärjestys ... 27
2.6.5 Katusuunnitelmat ... 27
2.6.6 Hulevesisuunnitelmat ... 27
2.6.7 Ympäristönsuojelumääräykset ... 27
2.6.8 Jätehuoltomääräykset ... 27
2.6.9 Rakennuskiellot ... 27
2.6.10 Maankäyttösopimukset ... 27
2.6.11 Aluetta koskevat hankkeet ... 28

3 VIREILLETULO JA VUOROVAIKUTUS ... 29
3.1 Asemakaavan vireilletulo ... 29
3.2 Valmisteluvaihe ... 29
3.3 Ehdotusvaihe ... 29
3.4 Hyväksymisvaihe ... 30
3.5 Muutoksenhaku ... 30
3.6 Voimaantulo ... 30
3.7 Osalliset ... 30
3.8 Yhteystiedot ... 31

4 KAAVARATKAISU, SEN PERUSTELUT JA VAIKUTUKSET ... 32
4.1 Kaavaratkaisu ... 32
4.2 Rakennuskorttelialueet ... 33
4.3 Liikenne ja pysäköinti ... 34

4.4 Virkistys- ja suojaviheralueet ... 36
4.5 Tonttijako ja rasitteet ... 36
4.6 Yhdyskuntatekniikka ... 36
4.7 Maisema- ja kaupunkikuva ... 36
4.8 Luonnonympäristö ... 37
4.9 Haitallisten ympäristövaikutusten torjunta ... 37
4.10 Tulvariskit ... 37
4.11 Vaikutukset ilmastoon ... 37

5 SUHDE MUUHUN SUUNNITTELUUN ... 38
5.1 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen ... 38
5.2 Maakuntakaava ... 38
5.3 Yleiskaava ... 39

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS ... 41
6.1 Taloudelliset vaikutukset ... 41
6.2 Toteuttamisen ajoitus ja seuranta ... 41
6.3 Toteutusta havainnollistavaa aineistoa ... 41

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista:

Liite 1:	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)	25.08.2026
Liite 2:	2D-havainnepiirustus	25.08.2026
Liite 3	3D-havainnepiirustuksia	25.08.2026
Liite 4:	Katusuunnitelma ja kustannusarvio (alustavat)	13.05.2026
Liite 5:	Yhdyskuntatekninen verkosto (luovutetaan pyydettäessä)	25.08.2026
Liite 6:	Luontoselvitys: Ahlströminpuisto	2021
Liite 7:	Palaute luonnoksesta ja vastineet (ehdotusvaihe)	-
Liite 8:	Palaute ehdotuksesta ja vastineet (hyväksymisvaihe)	-
Liite 9:	Asemakaavan seurantalomake (hyväksymisvaihe)	-

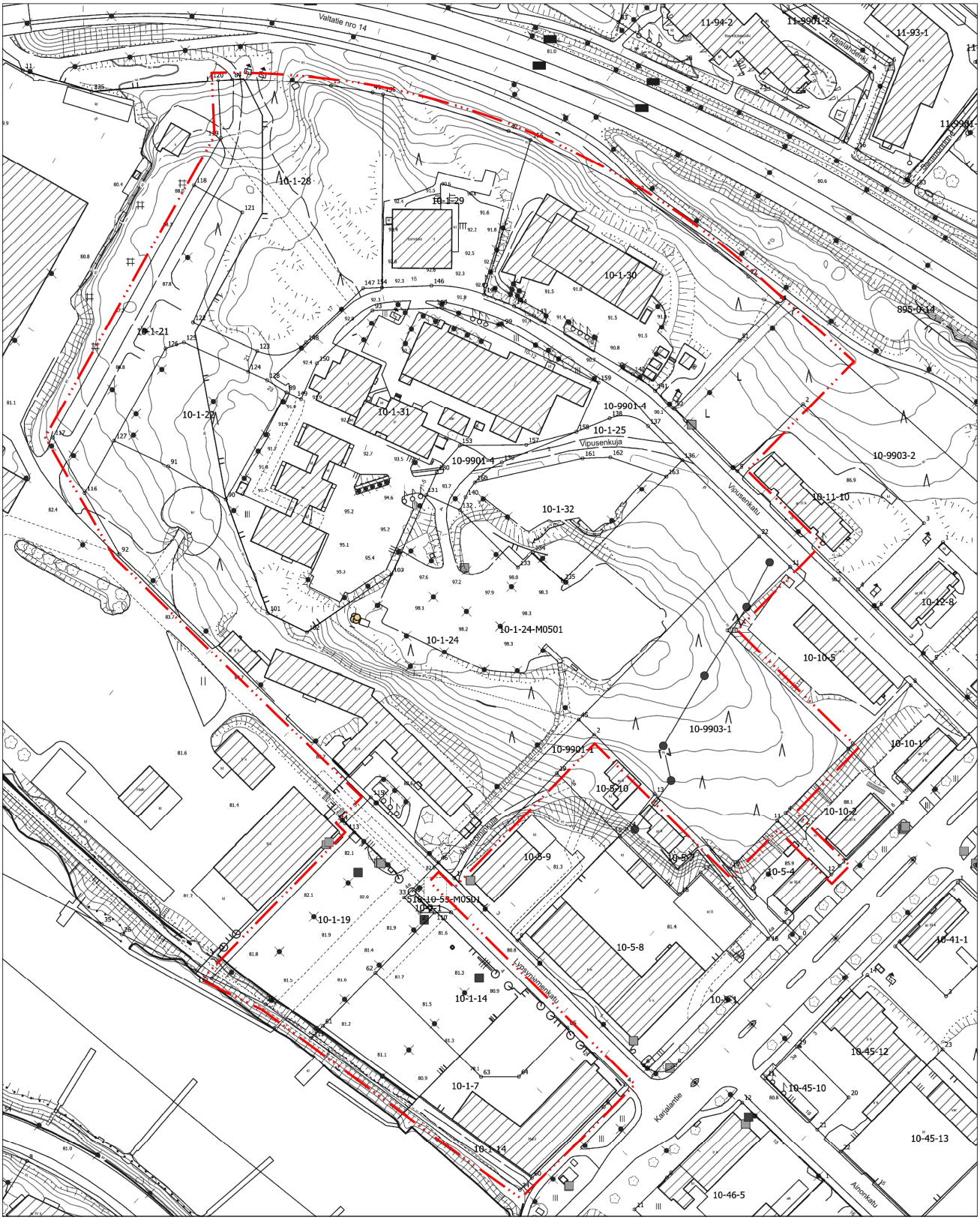
Rakentamista havainnollistava 3D-malli;

https://www.savonlinna.fi/teknologiapuisto-3d-luonnos/

Masterplanin yhteydessä alueesta laadittiin 3D-malli ja esittelyvideo;

https://www.youtube.com/watch?v=x6JZJZgGnK0

Näkymä Vipusenkadulta, heinäkuu 2026.



Ote pohjakartasta. Elokuu 2026.

2 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

2.1 Tavoitteet

Teknologiapuisto on rakentunut nopeasti viime vuosina. Luonnonvarakeskus LUKE:n laboratorion laajennus valmistui vuonna 2021, Teknosavo Oy:n toimitilarakennus 2022 ja puurakentamisen laboratorio 2023. Kuitulaboratorion laajennus valmistuu syksyllä 2026.

Alueen toimijat ovat esittäneet tarpeita alueelle: laajennustilaa Puulaboratoriolle, Kuitulaboratoriolle (rakenteilla olevan lisäksi), Luonnonvarakeskukselle ja Nohevalle. Lisäksi tavoitteena on järjestää vapaita tontteja korkean teknologian yrityksille ja mahdollisesti vuokrattavia toimitiloja.

Kaupunki on ostanut noin hehtaarin laajuisen määräalan ja entisen ruokalan Andritzilta joulukuussa 2023.

Alueelle laaditaan asemakaavamuutos, jolla tutkitaan kokonaisuutena teknologiapuiston maankäyttö.

Lisäksi asemakaavaa tarkistetaan Lypsyniemenkadun eteläpuolelta rakennetun tilanteen mukaiseksi.

Teknologiapuisto idästä syyskuussa 2023.
Kuitulaboratorion laajennus on rakennettu ja ruokala purettu kuvausajankohdan jälkeen.

Ortokuva, syyskuu 2025, Google Earth. Kuitulaboratorion laajennus on rakennettu kuvausajankohdan jälkeen.

2.2 Selvitys alueesta

2.2.1 Kaava-alueen sijainti ja rajaus

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

Alueelle laaditaan asemakaavamuutos, jolla tutkitaan kokonaisuutena teknologiapuiston maankäyttö.

Lisäksi asemakaavaa tarkistetaan Lypsyniemenkadun eteläpuolelta.

Kaavamuutosalue on laajuudeltaan noin 9,6 ha.

2.2.2 Lähiympäristön kuvaus

Muutosaluetta rajaa pohjoisessa valtatie 14. Valtatien eteläpuolella on kevyen liikenteen väylä.

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

Ahlströminpuiston ympärillä on asuinkerrostaloja ja kaksi omakotitaloa.

Teknologiapuiston länsi- ja lounaispuolella sijaitsee Andritzin teollisuuslaitos. Yhtiö toimittaa laitteita, koneita ja palveluita maailmanlaajuiseen massa- ja paperiteollisuuteen.

Andritzin tehdasalueelle alueelle ajetaan Lypsyniemenkadun kautta. Tehdasalue on rajattu verkkoaidalla.

Lypsyniemenkadun pohjoispuolella on toimitilarakennus ja lounasravintola, eteläpuolella toimii metalliteollisuusyritys.

Kuitu II laajennus. Heinäkuu 2026

2.2.3 Muutosalueen 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

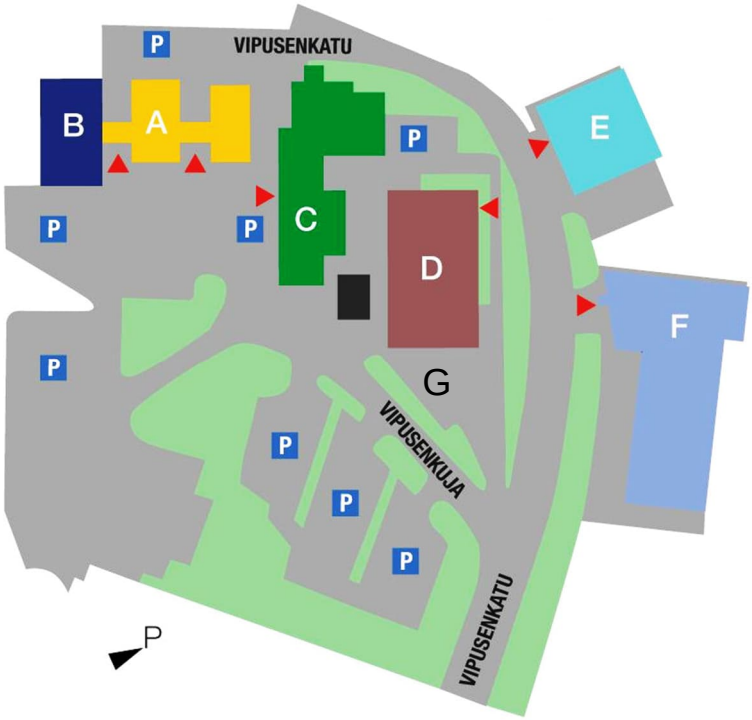
D Kaakkois-Suomen ammattikorkeakoulu XAMK
KUITULABORATORIO / KUITU I

E TEKNOSAVO

F PUULABORATORIO

G KUITU II Rakenteilla

P 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 kestävää kehitystä 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 yrityslähtöistä, 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. Nohevan laajennus, Kuitu III valmistui vuonna 2018. 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 valmistui puurakentamisen laboratorio marraskuussa 2023.

Kuitulaboratorion laajennuksen rakentamistyöt on aloitettu kesällä 2025 ja valmistuvat syksyllä 2026.

Vipusenkujan kaakkoispuolella on asfalttipintainen valaistu pysäköintialue.

Ahlströminpuisto on metsäinen, ja vallitsevin metsätyyppi on tuore kangas. Poluista päätellen puistoon kuljetaan pääosin läheisten asuintalojen pihoilta, Vipusenkadun suunnasta ja vähäisin osin Lypsyniemenkadulta Andritzin portaita pitkin. Puistoon ei ole kulkureittä suoraan Karjalantieltä.

Vipusenkadun eteläpuolella kohoaa kallioinen mäki. Mäen korkeimmalla kohdalla sijainnut lounasravintolarakennus on purettu keväällä 2025. Mäen laella on pysäköintialue.

Pysäköintialueen eteläpuolella on jyrkkä kalliorinne, korkeuseroa on noin kymmenen metriä. Jyrkänteen juurella on Andritzin pääkonttori. Pääkonttorin itäpuolella on teräsrakenteiset portaat Lypsyniemenkadulta mäen päälle.

Kaavamuutosalueen länsireunalla on Andritzin omistama rakentamaton toimitilarakennustentontti (KTY) ja varastokäytössä oleva LPA-alue.

Teknologiapuiston luoteiskulmassa rakentamattomalla tontilla (1-28) on kallioinen mäki ja sen länsipuolella lehtomaista kangasmetsää, jonka valtapuustona on koivuja ja mäntyjä. Pohjoisessa valtatielle päin laskevan rinteen puusto on harvennettua iäkästä männikköä.

Näkymä Vipusenkadulle itään.

2.2.4 Liikenne ja pysäköinti

Ajoneuvoliikenne

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

Vipusenkatu on asfaltoitu. Vipusenkuja on pääosin sorapintainen ja väliaikaiseksi tehty, sen lopullinen sijainti ratkaistaan asemakaavalla.

Kevyt liikenne

Vipusenkadulla on kevyelle liikenteelle korotettu jalkakäytävä kadun pohjoispuolella Karjalankadulta Vipusenkujan risteykseen saakka. Muualla kadun varsilla ei ole jalkakäytäviä.

Kiinteistön 1-30 (puulaboratorio) ja korttelin 11 välissä olevan lähivirkistysalueen (VL) läpi kulkee sorapintainen kevyen liikenteen reitti Vipusenkadulta valtatien suuntaiselle kevyen liikenteen väylälle.

Autojen pysäköinti

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

Tällä hetkellä autopaikkojen riittävyys ei ole ongelma. Vipusenkujan eteläpuolella sijaitsevalle pysäköintialueelle (LPA) ja mäen päälle mahtuu riittävästi autopaikkoja Teknologiapuiston käyttöön. Tilanne ei kuitenkaan ole voimassa olevan asemakaavan mukainen.

Mäen päällä on noin 85 autopaikkaa ja tilaa on suuremmallekin määrälle. Alue on sorapintainen ja valaistu, suurella osalla paikoista on sähkötolppa.

Kiinteistölle 1-31 autopaikkavaatimus rakennetun kerrosalan mukaisesti on 94 autopaikkaa. Pääosa autopaikoista sijaitsee kiinteistöllä, loput viereisellä LPA-alueella ja mäen päällä.

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.

Andritzin pysäköintialuetta Lypsyniemenkadun eteläpuolella on laajennettu vuonna 2025. Alueella on nyt noin 250 autopaikkaa.

Teknologiapuiston länsireunalla on voimassa olevassa asemakaavassa pysäköintialue (LPA-1). Alueen omistaa Andritz ja se on yhtiön käytössä varastoalueena eikä sinne ole Vipusenkadulta ajoyhteyttä rakennettuna.

Asuinkerrostalolle Vipusenkatu 5 tulee asemakaavamääräyksen mukaan olla 25 autopaikkaa (vaatimus 1 ap / 60 hum², rakennuksen huoneistoala on 1472 m²). Autopaikkoja on selvästi vähemmän ja autoja pysäköidään kadun varteen. Tontille on mahdollista rakentaa lisää autopaikkoja.

Polkupyörien pysäköinti

Kiinteistöllä 1-31 on nyt yksi polkupyöräkatos ja pysäköimispaikkoja hajautettuna eri puolille. Kiinteistön alueella on lähellä sisäänkäyntejä runsaasti sopivia paikkoja, minne pyöräpysäköintiä voidaan järjestää ja siirtää tarpeen mukaan.

2.2.5 Yhdyskuntatekninen verkosto

Katso liite; yhdyskuntatekninen verkosto.

Käyttövesi- ja jätevesiputkia sekä kaukolämpöputkia sijaitsee Vipusenkadun katualueella sekä sen pohjoispuolella lähivirkistysalueella (9903-2) polun vieressä maan alla.

Alueen luoteisosassa korttelin 1 tontin 28 keskellä sijaitsee kaukolämpöputki.

Vipusenkadun katualueella on hulevesiviemäri.

Kuitulaboratorion luoteispuolella ja Puulaboratorion tontilla sijaitsee muuntamot.

2.2.6 Pinta- ja pohjavedet

Hulevedet

Vipusenkadulla on hulevesiviemäri.
Katso liite; yhdyskuntatekninen verkosto.

Pohjavesi

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

2.2.7 Topografia ja maanpinta

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

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

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

Lypsyniemenkatu on tasossa +80,0 – +84,7.

Korkeusjärjestelmä on pohjakartoissa N2000.

2.2.8 Maa- ja kallioperä

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

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

2.2.9 Luonnonolot ja kasvillisuus

Ahlströminpuistoon on tehty luontoselvitys vuonna 2021. Selvityksessä todettiin, ettei alueella ole suojeltavia luontoarvoja. Selvitys on selostuksen liitteenä.

Puisto on metsäinen, ja vallitsevin metsätyyppi on tuore kangas. Eteläosassa kasvillisuus vaihettuu kuivahkoksi kankaaksi. Alueella kasvaa muutamia vanhoja, jykeviä kilpikaarnaisia mäntyjä, muutama iäkkäämpi haapa ja rauduskoivu. Aluskasvustona kasvaa nuoria haapoja, pihlajia, pajuja, mäntyjä ja kuusia.

Kaava-alueen luoteisreunalla on kallioinen metsäalue, joka viettää valtatielle päin. Valtapuustona on koivuja ja mäntyjä. Puusto on harvaa. Kenttäkerroksessa aukioilla kasvaa niittylajistoa ja kallioita peittävät sammaleet ja jäkälät.

Muuten kaavamuutosalue on kokonaan rakennettua.

2.2.10 Kulttuuriarvot

Andritzin toimistorakennus (Lypsyniemenkatu 7) on Etelä-Savon kulttuuriperintötietokannassa kohde 22989:

Historia:

Maistraatti on 17.5.1950 myöntänyt rakennusluvan konttorirakennuksen rakentamiseen Lypsyniemen Konepaja Oy:n tehdasalueelle. Loppukatselmus pidettiin 12.12.1951. Suunnittelijana oli arkkitehti Armas Lehtinen Helsingistä. Lehtinen oli vuotta aikaisemmin, 21.6.1949, suunnitellut tehdasalueelle vievän Lypsyniementien varteen rakennetun piirustuskonttorin, jonka alakertaan tuli autosuojat. Myös sitä vastapäätä sijaitseva punatiilinen malliveistämörakennus 50-luvun alusta sekä portin viereinen iso tiilinen valimorakennus 1940-luvulta ovat Lehtisen käsialaa.

Arkkitehti Armas Lehtinen (s. 1905) oli kotoisin Turusta ja valmistui Teknillisen korkeakoulun arkkitehtuurin osastolta vuonna 1935. Suunnittelemiensa rakennusten perusteella hän teki pitkähkön uran SOK:n rakennusosaston palveluksessa. Osuuskauppojen Keskuskunnan rakennusosastolla on ollut huomattava rooli suomalaisen elinkeinoelämään liittyvien rakennusten suunnittelussa. Lehtinen on suunnitellut Etelä-Savoon mm. Mikkelissä toimineen SOK:n konttori- ja varastorakennuksen Maaherrankadun varteen.

Arvo:
- Kulttuurihistoriallisesti merkittävä
- Kohteella on rakennushistoriallisia arvoja
- Kohteella on maisemallisia arvoja

Arviointi:

Enso-Gutzeitin Lypsyniemen konepajan aikainen konttorirakennus on Savonlinnan teollisuuskaupunki-imagon kannalta merkittävää teollisuuden rakennusperintöä alueella, jossa on ollut 1910-luvulta lähtien konepajateollisuutta. Hallintokäytössä pysynyt rakennus on rakennettu kolmessa vaiheessa. Vanhin konttori ja sen vieressä oleva alkuperäinen piirustuskonttori-autosuoja edustavat 50-luvun pelkistettyä modernismia, suunnittelijana SOK:n rakennustoimiston arkkitehti Armas Lehtinen. Konttorirakennus sijaitsee tehdasalueen pääportin luona.

Konttorirakennuksella on suojelumerkintä strategisessa yleiskaavaehdotuksessa.

Konttorirakennus on rakennettu kolmessa vaiheessa; keskimmäinen, tiilirakenteinen osa on valmistunut vuonna 1951. Sen itäpuolella oleva osa valmistui 1969. Julkisivut pääosin nauhaikkuna ja harmaa julkisivulevy ja punatiilipintainen liitososa. Suunnittelija Tapio Nurminen. Läntinen osa valmistui 1990. Julkisivut maalattuja betonielementtejä. Suunnittelija Keijo Tolppa.

Andritzilla ei ole käyttöä koko rakennukselle ja osa tiloista on vuokrattu ulkopuolisille.

Vuonna 1950 valmistunut piirustuskonttori/autosuoja on vesivahingon vuoksi tyhjillään ja se on tarkoitus purkaa.

Konttorirakennus kuvattuna Lypsyniemenkadulta.

Etualalla piirustuskonttori.

Välittömästi kaavamuutosalueen lounaispuolella sijaitsevat (Lypsyniemenkatu 5) entiset valimo (1940-luku) ja malliveistämörakennus (1951) on todettu kulttuurihistoriallisesti merkittäviksi (Inventointi; Savonlinnan keskustaajaman moderni rakennusperintö, 2019).

2.2.11 Muinaisjäännökset

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

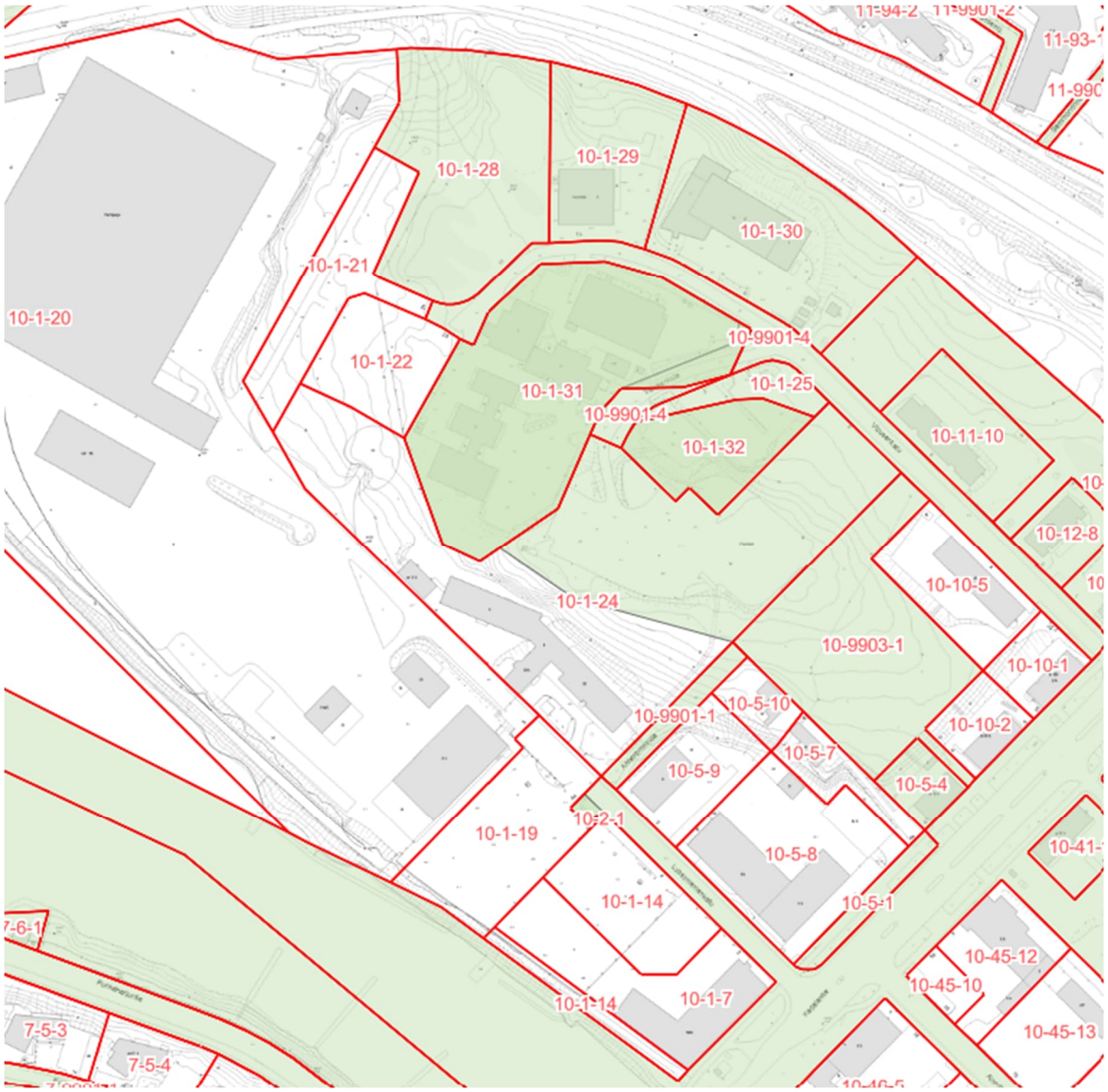
2.2.12 Kiinteistöjako ja maanomistus

Kaavamuutosalueella kiinteistörekisteriä ylläpitää Maanmittauslaitos.

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

Maanomistus:

Kaupunki on ostanut Andritzilta noin 10 450 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 740-10-1-24 joulukuussa 2023. Määräala ostettiin rakennuksineen, rakennelmineen ja liittymineen. Entinen lounasruokala purettiin kesällä 2025.

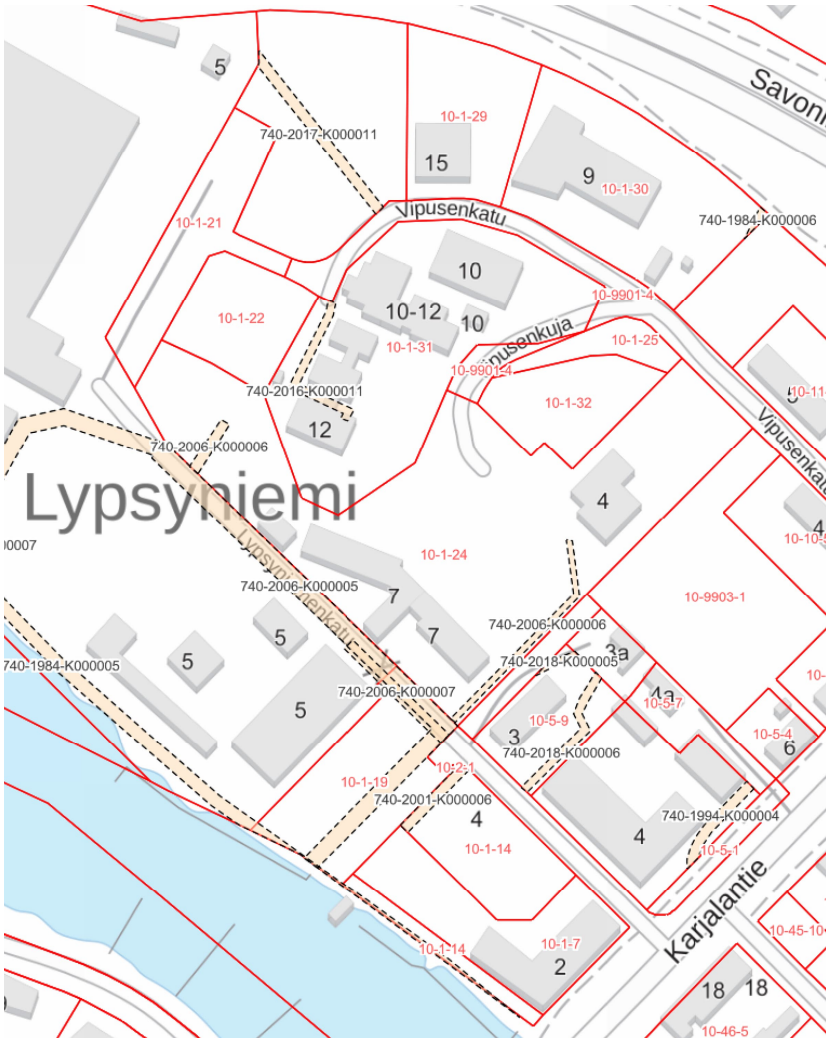


Kiinteistöjako ja maanomistustilanne syksyllä 2025.
Vihreät omistaa kaupunki, valkoiset kaavamuutosalueella Andritz.

Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

rasite		rasitetut	oikeutetut
740-1984-K000005	johtorasite	740-10-1-19/20	-
740-1984-K000006	johtorasite	740-10-1-30	-
740-2006-K000005	kulkuyhteys	740-10-1-19/20	740-10-1-24
740-2006-K000006	kulkuyhteys	740-10-1-24	740-10-1-20
740-2006-K000007	kulkuyhteys	740-10-1-19/20	740-10-1-24
740-2016-K000011	lämpöjohto	740-10-1-28	740-10-1-20
740-2017-K000005	kulkuyhteys	740-10-1-25	740-10-1-24
740-2017-K000011	lämpöjohto	740-10-1-28	740-10-1-20
740-2001-K000006	kulkuyhteys	740-10-1-14	740-10-1-07

Lypsyniemenkadulta kiinteistön 740-10-1-19 läpi rantaan on kulkuyhteys-rasite (740-2006-K000005). Rasite on voimassa olevassa asemakaavassa.



Käyttöoikeusyksiköt.

Kiinteistöillä ei ole osuuksia yhteisiin alueisiin tai erityisiin etuuksiin.

2.2.13 Häiriö- ja riskitekijät

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

2.3 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Savonlinnan kaupungin mittauspalveluiden toimesta. Pohjakartta täyttää AKL 54 a §:n vaatimukset.

Korkeusjärjestelmä on pohjakartoissa N2000. Selostuksessa käytetään N2000-korkeusjärjestelmän mukaisia korkolukemia, jos ei toisin mainita.

2.4 Suoritetut selvitykset

- Masterplan 2025
  - tarkoituksena määritellä realis-tinen tavoitetila teknologiapuistolle yhteistyössä alueen toimijoiden kanssa.
  - Masterplanin laati Savonlinnan Hankekehitys Oy yhteistyössä Savonlinnan yrityspalveluiden ja kaavoituspalveluiden kanssa
- Luontoselvitys; Ahlströminpuisto, 2021 (erillinen liite)
- Maaperäluotaus Vipusenkujan uuden linjauksen kohdalta, 2026.
- Alustava katusuunnitelma, Destia, 2026 (erillinen liite)
  - Tehtävänä oli mm. katuverkon toimivuuden varmistaminen, katualueiden mitoitus sekä kustannusarvion laatiminen.

2.5 Muita lähteitä

- Modernismin ajan rakennusperintö, Savonlinna. Raportti 9.7.2019. Selvitystyö Ahola
- Etelä-Savon kulttuuriperintötietokanta (ESKU)

2.6 Muu suunnittelu ja päätökset

2.6.1 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.

2.6.2 Kaavatilanne

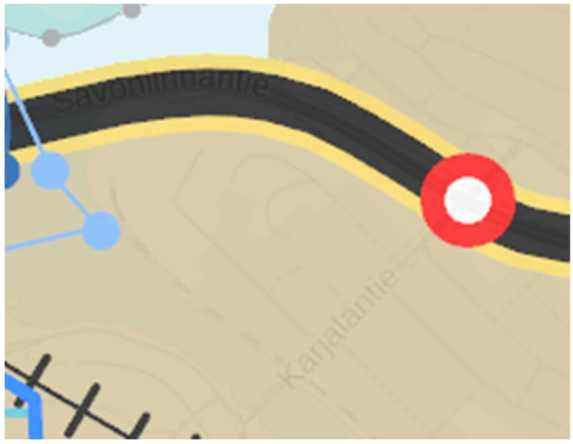
Maakuntakaava

Etelä-Savossa on voimassa neljä 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.
- Etelä-Savon 4. vaihemaakuntakaava.
  ~ tuulivoimaa käsittelevä
  ~ voimaan 29.1.2025

Etelä-Savon maakuntahallitus on päättänyt käynnistää kokonaismaakuntakaavan laatimisen 18.5.2026 § 67.



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 mitoitukseen ja toimintojen yhteensovittamiseen kestävän kehityksen periaatteet huomioiden.
- palvelujen ja työpaikkojen saavutettavuuteen julkisella kulkuvälineellä ja kevyen liikenteen avulla
- vapaa-ajan asumisen ja matkailun kytkemiseen kiinteäksi osaksi muuta palvelu- ja yhdyskuntarakennetta
- riittävien virkistysalueiden varaamiseen, virkistysalueiden ja ulkoilureittien seudulliseen jatkuvuuteen sekä yhteyksiin taajamakeskukseen ja palveluihin
- taajamien rakentamattomiin ranta-alueisiin, yhteyksiin luontoon, rantaan ja veteen
- alkutuotannon ja maiseman kannalta merkittävien yhtenäisten peltoalueiden säilyttämiseen tuotannossa
- luonnon, erityisesti järvi- ja rantaluonnon sekä alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön ja/tai maiseman kannalta tärkeiden alueiden ja kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvojen vaalimiseen ja säilymiseen sekä 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.

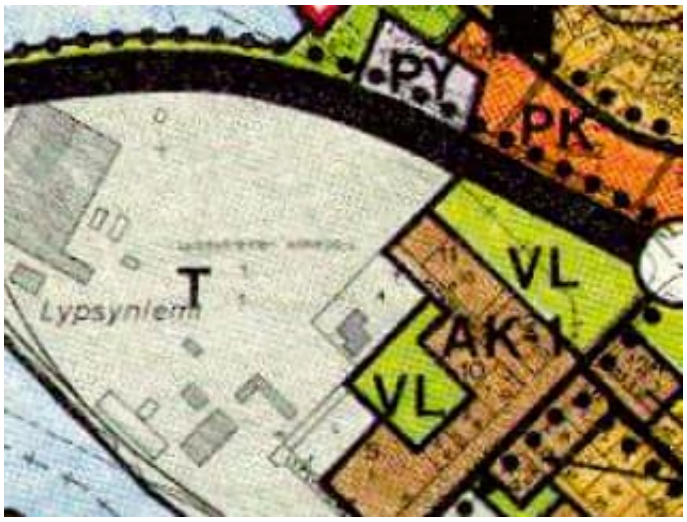
Vaarallisia kemikaaleja käyttävää tai varastoivaa laitosta ympäröivän konsultointivyöhykkeen yksityiskohtaiseen suunnitteluun on kiinnitettävä erityistä huomiota.

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.

Yleiskaava

Keskustaajaman yleiskaava 2000

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



Ote keskustaajaman yleiskaavasta.

Merkinnät voimassa olevassa yleiskaavassa:

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.

LÄHIVIRKISTYALUE
Alue varataan päivittäiseen yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön, kuten keskustan yleisille puistoille, lähileikkialueille, pienille pallokentille ja leikkipuistoille. Alueelle voidaan sallia myös alueen toiminnalle välttämättömät liikennealueet, pysäköintialueet sekä virkistystoimintaa välittömästi palvelevat pienimuotoiset , matalat rakennukset ja rakennelmat.

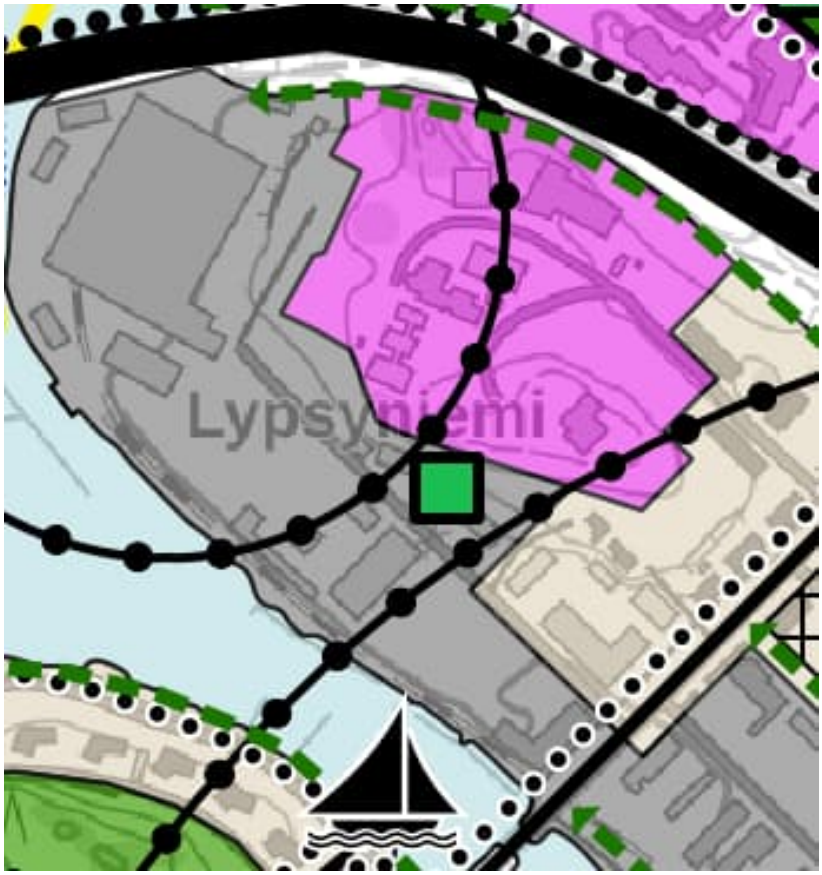
KERROSTALOVALTAINEN MATALASTI RAKENNETTAVA ASUNTOALUE
Alue varataan pääasiassa matalille asuinkerrostaloille. Alueella voidaan sallia myös asuinpientaloja, asuinympäristöön soveltuvia työtiloja, asumiselle tarpeellisia julkisia ja yksityisiä palveluja, alueen sisäisiä liikenneväyliä, alueen asukkaita palvelevia virkisty- ja puistoalueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita.

Strateginen yleiskaava

Uusi strateginen yleiskaava Savonlinnan taajama-alueelle on valmisteilla.

Kaava laaditaan oikeusvaikutteisena.

Yleiskaavaehdotus oli nähtävillä 14.12.2023–14.2.2024.
Tekninen lautakunta 02.12.2025 päätti jättää hyväksyttäväksi esitetyn ehdotuksen pöydälle.



Yleiskaavaehdotus hyväksyttäväksi, ote, päiväys 27.11.2025.

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 valtatien 14 ja kokoojakatujen kautta, kuormittamatta asuinalueiden katuverkkoa.

Teollisuusalue.

Alueelle voi sijoittaa teollisuuden lisäksi myös energiahuollon alueita, logistiikka-alueita ja tilaa vaativa työpaikkatoimintaa, varastoalueita sekä toimintojen tarvitsemia laituri- ja satamarakenteita.
Pääskylahden ja Nätkin teollisuusalueille voidaan sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttavaa ja ympä-ristövaikutuksiltaan merkittävää teollisuustoimintaa. Maankäytön muutokset edellyttävät yksityis-kohtaisempaa suunnittelua asemakaavalla, vaikutusten arviointia ja selvittämistä, haitallisten vaikutusten ehkäisemistä ja ympäristöluvitusta.
Teollisuusalueelle suuntautuva liikenne on pyrittävä ohjaamaan valtatien ja kokoojakatujen kautta, kuormittamatta asuinalueiden katuverkkoa.

Taajamatoimintojen alue.

Taajamatoimintojen alue on tarkoitettu pääasiassa asumiseen ja sitä tukeville palveluille…

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.

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.

Viheryhteys tai -käytävä.

Viheryhteys tai -käytävä palvelee ihmisten virkistystä tai eliölajien liikkumista ja leviämistä.
Yhteydet on otettava huomioon tarkemmassa kaavoituksessa.

Yleisiä määräyksiä:

Yleiskaavamerkinnät ja alueiden käyttö:

Yleiskaavamerkinnöillä 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.

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.
……
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.

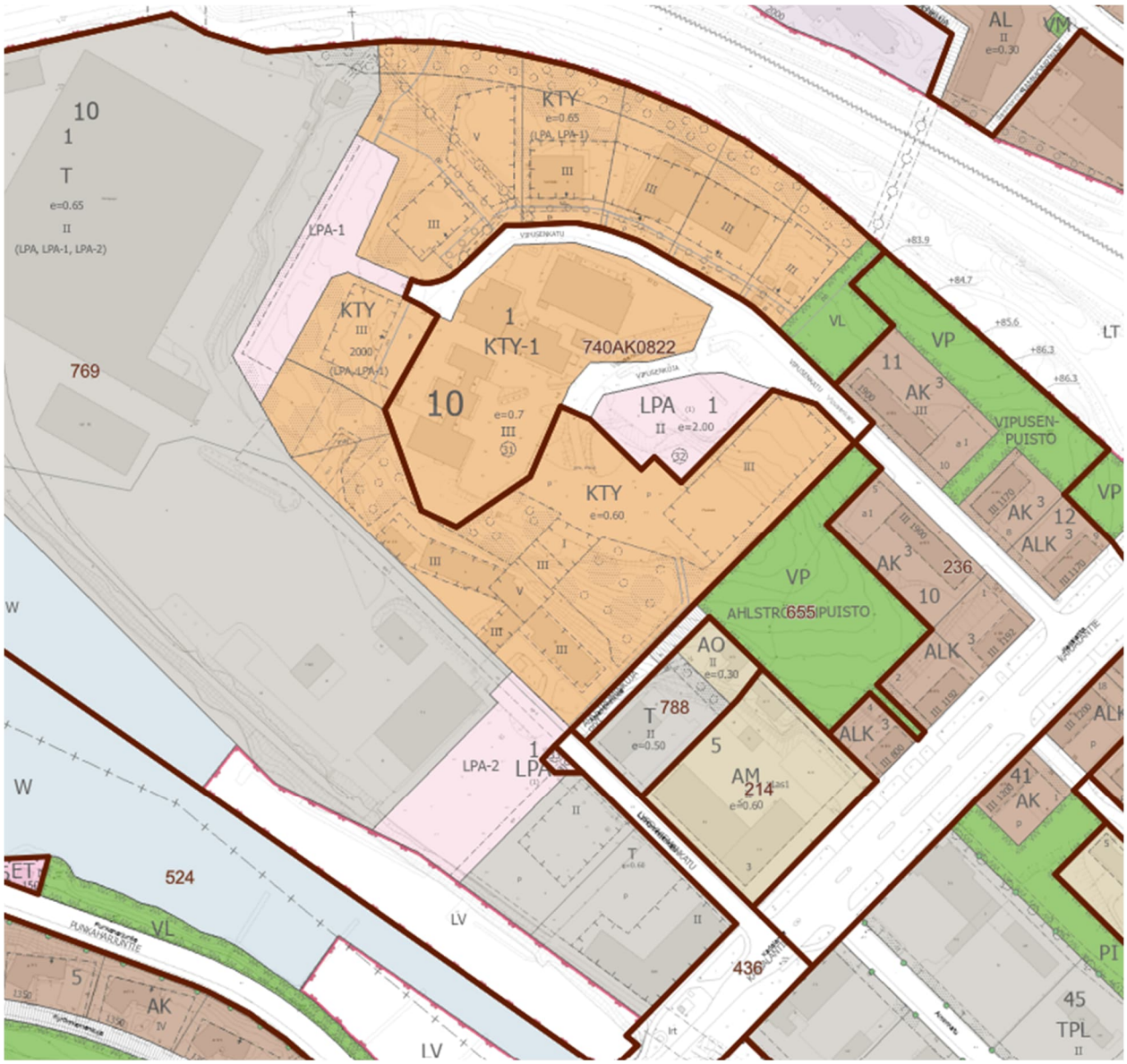
Ympäristöhaittojen ehkäiseminen:

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
……

Asemakaava

Asemakaavamuutosalueella voimassa olevat asemakaavat:

- AK236 1968.05.09
- AK655 1998.07.20
- AK769 1995.10.05
- 740AK0822 2024.03.25



Ote ajantasa-asemakaavasta.
Ruskea viiva = voimassa olevan asemakaavan raja.

Olennaisimmat merkinnät asemakaavamuutosalueella:

AK236

PL *Luonnontilassa säilytettävä puistoalue.*

AK655

VP *Puisto.*

AK769

KTY *Liike- toimisto- ja opetustoimintaa palvelevien ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien korkean teknologian teollisuurakennusten korttelialue.*

T *Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.*

LPA-1 *Autopaikkojen korttelialue.*
Alueelle saadaan sijoittaa siihen rajoittuvien KTY ja T korttelialueiden autopaikkoja.

LPA-2 *Autopaikkojen korttelialue.*
Alueelle saadaan sijoittaa siihen rajoittuvien KTY ja T korttelialueiden autopaikkoja. Alueelle voidaan sijoittaa enintään 10 autopaikkaa LPA-2 alueeseen rajoittuvan venevalkama-alueen käyttöä varten.

VL *Lähivirkistysalue.*

740AK0822

KTY-1 *Toimitilarakennusten korttelialue.*
Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia, opetustoimintaa palvelevia rakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia korkean teknologian teollisuusrakennuksia.

LPA *Autopaikkojen korttelialue.*

2.6.3 Suojelutilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa, yleiskaavassa tai maakuntakaavassa ei ole kaavamuutosalueelle suojelumääräyksiä.

2.6.4 Rakennusjärjestys

Savonlinnan rakennusjärjestys on hyväksytty 3.9.2018 ja tullut voimaan 16.10.2018.

2.6.5 Katusuunnitelmat

Alueelle on laadittu vuonna 2026 alustava katusuunnitelma.
Katso erillinen liite.

2.6.6 Hulevesisuunnitelmat

Alueelle on laadittu vuonna 2026 alustava katusuunnitelma, jonka yhteydessä on alustavasti suunniteltu katujen hulevesien johtaminen.
Katso erillinen liite.

2.6.7 Ympäristönsuojelumääräykset

Savonlinnassa on voimassa kaupunginvaltuuston 9.8.2021 hyväksymät ympäristönsuojelumääräykset.

2.6.8 Jätehuoltomääräykset

Alueellinen jätelautakunta on 21.2.2023 (§ 4) hyväksynyt jätehuoltomääräysten päivityksen, joka astui voimaan 1.7.2023

2.6.9 Rakennuskiellot

Kaavamuutosalueella ei ole rakennuskieltoa.

2.6.10 Maankäyttösopimukset

Asemakaavan yhteydessä ei laadita maankäyttösopimuksia.

2.6.11 Aluetta koskevat hankkeet

Masterplan

Alueelle on tehty vuonna 2025 masterplan, tarkoituksena määritellä realistinen tavoitetila teknologiapuistolle yhteistyössä alueen toimijoiden kanssa.

Masterplanin laati Savonlinnan Hankekehitys Oy yhteistyössä Savonlinnan yrityspalveluiden ja kaavoituspalveluiden kanssa.

Masterplan on osa *Noheva - Forest Bio Technology Park Green Grow Up* -hanketta. Hankkeen tavoitteena on edistää Savonlinnan alueen tutkimus-, kehittämis- sekä innovaatiotoimintaa ja vahvistaa teknologiapuiston toimijoiden strategista yhteistyötä.

Havainnekuvassa (Katso erillinen liite) on esitetty masterplanin laadinnan yhteydessä esitettyjä tarpeita toimintojen sijoittamiseksi ja laajentamiseksi:

- Puulaboratorion laajennus (mm. varastotilaa)
- Kuitulaboratorion laajennus rakenteilla olevan lisäksi
- Luonnonvarakeskukselle uusi laajennus
- Nohevan laajennus (toimistotilaa)
- Nohevan korotus (toimistotilaa)
- Vuokrattavia toimitiloja
- Vapaita tontteja korkean teknologian yrityksille

Hankkeen yhteydessä alueesta laadittiin 3D-malli ja esittelyvideo;

https://www.youtube.com/watch?v=x6JZJZgGnK0

3 VIREILLETULO JA VUOROVAIKUTUS

3.1 Asemakaavan vireilletulo

Kaupunginhallitus on käynnistänyt kaavamuutoksen 31.8.2020 § 320 teknologiapuiston laajentamiseksi Ahlströminpuistoon ja Vipusenpuistoon.

Kaupunki on ostanut noin hehtaarin laajuisen määräalan ja entisen ruokalan Andritzilta joulukuussa 2023.

Alueelle on tarkoituksenmukaista laatia asemakaavamuutos, jolla tutkitaan kokonaisuutena teknologiapuiston maankäyttö ja liikennejärjestelyt mukaan lukien hankittu määräala ja edellä mainitut puistoalueet.

Samalla päivitetään asemakaava Lypsyniemenkadun eteläpuolella rakennetun tilanteen mukaiseksi.

Teknologiapuiston alueelle on laadittu kaupungin ja alueen toimijoiden yhteistyönä masterplan, johon perustuen asemakaavaa ryhdytään laatimaan.

Vireilletulosta on tiedotettu mm. kaavoituskatsauksessa 2025.

3.2 Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluvaiheessa kaavaluonnosta täydennetään ja korjataan tarpeen mukaan.

Asemakaavaluonnos, selostus ja muu valmisteluaineisto asetetaan nähtäville teknisen lautakunnan päätöksellä.

Asemakaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot ja maanomistajille ja lähinaapureille tiedotetaan hankkeesta. Nähtävilläolosta tiedotetaan kaupungin ilmoitustaululla ja kotisivuilla sekä Itä-Savo-sanomalehdessä. Kunnan jäsenillä ja osallisilla on tilaisuus esittää mielipiteensä asiasta.

Mielipiteet luonnoksesta on jätettävä kirjallisena ennen nähtävilläoloajan päättymistä alempana olevaan osoitteeseen.

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 teknisen lautakunnan 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 Itä-Savo-sanomalehdessä.

Muistutukset ehdotuksesta on jätettävä kirjallisena ennen nähtävilläoloajan päättymistä alempana olevaan osoitteeseen. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen (tekninen lautakunta, kaupunginhallitus).

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

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.

3.4 Hyväksymisvaihe

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

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

3.5 Muutoksenhaku

Kaavan hyväksymistä koskevaan kaupunginvaltuuston 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 alueidenkäyttölain 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

Tavoitteena on tehostaa maankäyttöä ja mahdollistaa nopeasti kasvaneen teknologiakeskittymän kehittyminen ja laajentuminen.

Asemakaavalla mahdollistetaan laajennusten tai uudisrakennusten tekeminen luonnonvarakeskukselle (LUKE) ja Kuitulaboratoriolle sekä Noheva/Xamk:lle. Mäen päälle muodostetaan toimitilatontti.

Laajennustilaa hankitaan siirtämällä Vipusenkujaa. Kadun uusi linjaus louhitaan rinteeseen.

Puulaboratorion laajentamiseen varaudutaan muodostamalla viereen uusi autopaikkojen korttelialue.

Korttelialuetta laajennetaan nykyisille puistoalueille mäen päälle noin 2000 m² ja Vipusenkadun koillispuolelle noin 750 m².

Andritzin omistuksessa oleva osa kiinteistöä 1-24 (KTY) ja pääosa kiinteistöä 1-22 (LPA-1) ja muutetaan teollisuus- ja varastoalueeksi (T). Siten käyttötarkoitus ja muut määräykset ovat yhdenmukaiset muun yhtiön tehdasalueen kanssa.

Lypsyniemenkadun eteläpuolella tehdas- ja varastorakennusten korttelialuetta (T) muutetaan autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Andritz 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 on tehty pysäköintialue, jolle mahtuu noin 250 autopaikkaa. Kadun reunaan on tehty jonotuspaikat yhdistelmäajoneuvoille. Asemakaavamuutoksella päivitetään rakennettu tilanne.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 9,6 ha.

Asemakaavan mitoitus esitetään myös hyväksymisvaiheessa selostuksen liitteenä olevassa asemakaavan seurantalomakkeessa.

Kaavamerkinnät käyvät ilmi asemakaavakartasta.

4.2 Rakennuskorttelialueet

Alla kaavatonttien pinta-alat ja rakennusoikeudet kaavaluonnoksessa.

kiinteistö	käyttäjä	käyttö	ala m²	tehok. e=	rak.oik. k-m²	käytetty k-m²	jäljellä k-m²
53-29	Teknosavo	KTY-1	4056	0,7	3154	1120	2034
53-30	Puulab.	KTY-1	8058	0,7	5641	2561	3080
1-31	Noheva	KTY-1	19589	0,7	13712	7486	6226
1-28	tyhjä	KTY-1	7836	0,7	5485	-	5485
1-22	Andritz	KTY-1	2752	0,7	1926	-	1926
52-1	tyhjä	KTY-1	5529	0,7	3870	-	3532
1-33	Andritz	T	15190	0,6	9114	2857	6257
1-7	Andritz	T	4460	0,6	2676	1647	1029
54-1	LPA	LPA	754	-	-	-	-
1-3	LPA	LPA	9289	-	-	-	-
yhteensä			68674		45579	15671	29908

Rakenteilla oleva kuitulaboratorion laajennus on mukana käytetyn rakennusoikeuden lukemassa.

KTY-1

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

T

Teollisuus- varastorakennusten korttelialue.

Andritzin omistuksessa oleva kiinteistö 1-21 ja osa kiinteistöä 1-24 muutetaan teollisuus- ja varastoalueeksi. Siten käyttötarkoitus ja muut määräykset ovat yhdenmukaiset kiinteistön 1-20 kanssa. Nykytilanteessa 1-21 on voimassa olevassa kaavassa autopaikkojen korttelialuetta (LPA-1) ja muutettava osa kiinteistöä 1-20 on liike-, toimisto- ja opetustoimintaa palvelevien ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien korkean teknologian teollisuusrakennusten korttelialuetta (KTY).

Karjalantien varrella sijaitsevan teollisuus- varastorakennusten korttelialueen rajat muutetaan rakennetun tilanteen mukaiseksi.

Toimitilarakennusten korttelialueiden kerrosluku on III-V.

Yleinen määräys:

Rakennuksen saa tehdä kadun rajaan kiinni.
Muualla rakennuksen etäisyyden tontin rajasta tulee olla vähintään neljä metriä.

4.3 Liikenne ja pysäköinti

Katualueet

Vipusenkuja siirretään siten, että Kuitulaboratoriolle ja LUKE:lle järjestyy laajennus, pysäköinti ja lastaustilaa.

Vipusenkadun ja Vipusenkujan päähän tehdään täysperävaunurekoille soveltuva kääntöalueet.

Vipusenkadulta korttelialueen läpi Vipusenkujalle merkitään huoltoajoreitti.

Teknologiapuistoon on laadittu alustava katusuunnitelma (Destia, 2026) Tehtävänä oli mm. katuverkon toimivuuden varmistaminen, katualueiden mitoitus sekä kustannusarvion laatiminen. Katso erillinen liite.

Katusuunnitelman yhteydessä selvitettiin mahdollisuutta madaltaa mäkeä Vipusenkujan eteläpuolelta, tarkoituksena mahdollistaa tonttiliittymän sijoittaminen tontin pohjoisrajalle ja Vipusenkujan lyhentäminen. Riittävien kaltevuuksien saavuttamiseksi tonttia olisi louhittava noin neljä metriä nykyistä maanpintaa alemmaksi. Kustannukset olisivat noin 300 000 €. Vaihtoehto hylättiin suurten kustannusten vuoksi. Lisäksi huomioitiin louhintatyöstä aiheutuvat haitat.

Lypsyniemenkadun eteläpuolella tehdas- ja varastorakennusten korttelialuetta (T) muutetaan autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Alueelle on tehty pysäköintialue, jolle mahtuu noin 250 autopaikkaa. Kadun reunaan on tehty jonotuspaikat yhdistelmäajoneuvoille. Asemakaavamuutoksella päivitetään rakennettu tilanne.

Pysäköinti

LPA	*Autopaikkojen korttelialue.*
(1)	*Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.*

Yleinen määräys:

Korttelin 1 teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden (T) sekä korttelin 53 tontin 30 autopaikkoja saa sijoittaa viereisille autopaikkojen korttelialueille (LPA).

Kaavamääräys:

Pysäköintipaikkoja on varattava vähintään:

~ tehdas-, varasto- ja laboratoriohallit, laajuudeltaan yli 100 hum²	*1 ap / 200 k-m²*
~ muut tilat	*1 ap / 80 k-m²*

Alla määräyksen mukaisesti laskettuna havainnepiirroksessa (katso liite) esitetyn rakentamisen vaatimat autopaikkamäärät. Puu- ja kuitulaboratorion kerrosalasta yli sadan huoneistoneliömetrin laajuisia tiloja on noin 2/3.

Oletuksena laskelmassa on, että sama suhde toteutuu myös muissa laajennuksissa.

	nyt	uudet	yhteensä
Puulaboratorio	25	6	31
Kuitulaboratorio	33	5	38
Luke	14	13	27
Noheva/Xamk	36	25	61
yhteensä			157

Jos Puulaboratoriolle tehdään laajennus, sille vaadittavat autopaikat mahdollisesti eivät mahdu tontille. Tästä syystä viereen osoitetaan uusi autopaikkojen korttelialue (LPA). Muiden toimitilatonttien (KTY-1) autopaikat tulee sijoittaa ko. tontille. Teknosavon (1-29) asemakaavassa vaaditut autopaikat ovat tontilla.

Lypsyniemenkadun eteläpuolella sijaitsevan teollisuus- varastorakennusten korttelialueen rajat muutetaan rakennetun tilanteen mukaiseksi.

Poistuvassa kaavassa autopaikkavaatimus kaikille teknologiapuiston KTY-korttelialueille on 1 ap / 80 k-m².

Vipusenkujan risteys siirtyisi Asuinkerrostalo Vipusenkatu 5:n (Asunto Oy Kyrönlinna) kohdalle. Risteyksen kohdalle tulisi kielto kadunvarsipysäköinnille.

Asemakaavamääräyksen (AK655) mukaisesti kiinteistöllä Vipusenkatu 5 tulisi olla 25 autopaikkaa, mutta niitä on vähemmän, sijoitettuna rakennuksen pohjoispuolelle. Asemakaavassa autosäilytyspaikan rakennusala on osoitettu rakennuksen itäpuolelle, minne autopaikkoja voidaan tarvittaessa rakentaa.

Kiinteistön 740-10-1-19 läpi Lypsyniemenkadulta rantaan on ajoyhteys voimassa olevassa kaavassa ja rasitteena kiinteistölle. Uuteen asemakaavaan ajoyhteyttä ei merkitä.

<u>Kevyt liikenne</u>

Puulaboratorion kaakkoispuolella Vipusenkadulta valtatien suuntaan on sorapintainen kevyen liikenteen väylä. Väylän alla on käyttövesi-, jätevesi- ja kaukolämpöputkia.

Katujen varsille on mahdollista tehdä kevyen liikenteen väylänosat.

Teknologiapuistossa on polkupyörien pysäköimispaikkoja hajautettuna eri puolille. Kiinteistön alueella on lähellä sisäänkäyntejä runsaasti sopivia paikkoja, minne pyöräpysäköintiä voidaan järjestää ja siirtää tarpeen mukaan. Savonlinnan uudessa rakennusjärjestyksessä on vaatimukset polkupyörien pysäköintipaikkojen järjestämiseksi. Näin ollen, asemakaavaan ei ole tarpeen lisätä määräyksiä koskien pyöräpysäköintiä.

4.4 Virkistys- ja suojaviheralueet

VL-1 *Lähivirkistysalue, taajamametsä.*

Osa Ahlströminpuistoa muutetaan korttelialueeksi.

Virkistysalue Puulaboratorion ja viereisen kerrostalon välissä kapenee, ollen kaavassa noin 14 metriä leveä.

4.5 Tonttijako ja rasitteet

Asemakaava-alueella on ohjeellinen tonttijako.

30 *Ohjeellisen tonttijaon mukainen tontti ja sen numero.*

Yleinen määräys:

Alueelle on laadittava erillinen sitova tonttijako.

Rantaan johtavia kulkurasitteita ei merkitä asemakaavaan.

4.6 Yhdyskuntatekniikka

Nohevan eteläpuolella on BLC:n masto.

emt *Mastoa varten tarkoitettu alueen osa.*

Vipusenkadun varrella on kaksi puistomuuntamoa,

et *Yhdyskuntatekniikkaa varten tarkoitettu alueen osa.*

Puulaboratorion kaakkoispuolella Vipusenkadulta valtatielle johtavan sorapintaisen kevyen liikenteen väylän vieressä on käyttövesi-, jätevesi- ja kaukolämpöputkia.

Maanalaista johtoa varten tarkoitettu alueen osa.

Alueen luoteisosassa korttelin 1 tontin 28 keskellä sijaitsee kaukolämpöputki, joka mahdollisesti joudutaan siirtämään.

4.7 Maisema- ja kaupunkikuva

Luoteiskulmaan tontille 28 sijoittuva rakennus kallion päällä viisikerroksisena näkyisi valtatielle ja kaukomaisemassa. Nykytilanteessa maisemaa kuitenkin hallitsevat suuret Andritzin tehdasrakennukset, joten muutos ei olisi merkittävä.

Muu rakentaminen ei juuri näkyisi alueen ulkopuolelle; Vipusenkatu on päättyvä katu eikä läpikulkua ole merkittävästi.

Mäen päälle tehtävät rakennukset mahdollisesti näkyisivät maisemassa, riippuen rakennusten korkeudesta. Etelään ja itään suojaksi jää puustoa.

Asuinkerrostalo Vipusenkatu 5 lähiympäristö muuttuisi; Vipusenkujan risteys siirtyisi rakennusta vastapäätä ja autopaikkoja rakennettaisiin rakennuksen länsipuolelle.

4.8 Luonnonympäristö

Kaavamuutosalueella ei ole suojeltavaa luonnonympäristöä.

Osa Ahlströminpuistoa muutetaan rakennuskorttelialueeksi.

4.9 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.

Andritzin teollisuusalueella harjoitetaan kemikaalien laajamittaista teollista käsittelyä ja varastointia. Toimintaa valvovat Tukes ja pelastusviranomainen. Laitoksen luokka on lupalaitos ja sen konsultointivyöhyke 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.

Asemakaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen lisää liikennettä Vipusenkadulla.

4.10 Tulvariskit

Vesistö- tai hulevesitulvariskiä alueella ei ole.

4.11 Vaikutukset ilmastoon

Maankäytön muutoksen vaikutus maaperän ja kasvillisuuden hiilivarastoon on arvioitu SYKE:n hiilikartta-työkalulla.

Laskelman mukaan hiilivarasto pienenee noin 800 tCO_2.

Työkalu laskee kasvillisuuden ja maaperän hiilivaraston nykyisen hiilivaraston paikkatietoaineistojen perusteella. Kaavan vaikutus hiilivarastoon perustuu kasvillisuuden ja maaperän nykyiseen hiilivarastoon, kasvupaikkatyyppiin perustuvaan arvioon kasvillisuuden hiilen sidonnasta tai päästöistä, käyttäjän syöttämiin kaavan aluevaraustietoihin ja niihin liittyviin oletuksiin hiilivaraston säilymisestä eri käyttötarkoitusluokissa. Arvio puuston hiilivaraston kehityksestä tiettyyn vuoteen mennessä perustuu kasvupaikan luokituksiin.

Liikenneselvitykseen liittyvän kustannusarvion yhteydessä arvioitiin katurakentamisen hiilidioksidipäästöiksi noin 300 tCO_2.

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 kestävää 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.

Viranomaisten 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 asemakaavamuutoksella 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.

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.

Viranomaisten 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.

<u>Keskustaajaman yleiskaava 2000</u>

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.

<u>Uusi strateginen yleiskaava</u>

Uusi strateginen yleiskaava Savonlinnan taajama-alueelle on valmisteilla. Kaava laaditaan oikeusvaikutteisena.

Yleiskaavaehdotus oli nähtävillä 14.12.2023–14.2.2024

Asemakaavamuutosalue on yleiskaavaluonnoksessa elinkeinoelämän aluetta.

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

Lypsyniemen teollisuusalueella harjoitetaan kemikaalien laajamittaista teollista käsittelyä ja varastointia. Toimintaa valvovat Tukes ja

pelastusviranomainen. Laitoksen luokka on lupalaitos ja sen konsultointivyöhyke on 200 metriä.

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 Vipusenkujaa siirretään. Vipusenkujalle ja kaupungin omistamalle pysäköintialueelle on tehtävä muutoksia.

Teknologiapuistoon on laadittu alustava katusuunnitelma (Destia, 2026) Konsulttityönä teetetyn liikenneselvityksen yhteydessä tehtiin arvio katurakentamisen kustannuksista. Hinnat alv. 0 %.

Vipusenkuja	237 000 €
Vipusenkatu	222 000 €
Korttelin 52 tasaus	170 000 €
Työmaatehtävät	132 000 €
Yhteensä	760 000 €

Lukemassa on mukana mm. hulevesiviemärit. Mukana ovat myös louhintatyöt mutta louheen poiskuljetus ei. Louhetta pyritään käyttämän suunnittelualueella tai lähistöllä täyttömaana. Lukemaan ei sisälly muutokset käyttövesi- jätevesi, sähkö- ja televerkkoon, katuvalaistus eikä istutukset.

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

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 kestävää yhdyskuntarakennetta.

6.2 Toteuttamisen ajoitus ja seuranta

Tavoitteena on, että asemakaavamuutos on lainvoimainen vuoden 2027 aikana.

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen edellyttää teknisen lautakunnan hyväksymät katusuunnitelmat sekä kaupungilta päätöksen määrärahasta Vipusenkujan ja Vipusenkadun infrainvestointeihin.

6.3 Toteutusta havainnollistavaa aineistoa

Katso erillinen havainnepiirustusliite

Rakentamista havainnollistava 3D-malli;

https://www.savonlinna.fi/teknologiapuisto-3d-luonnos/

Masterplanin yhteydessä alueesta laadittiin 3D-malli ja esittelyvideo;

https://www.youtube.com/watch?v=x6JZJZgGnK0

Alueen tarkempi suunnittelu tehdään rakennussuunnittelun ja yhdyskuntateknisen suunnittelun yhteydessä.

Savonlinnassa

Pasi Heikkinen
Asemakaava-arkkitehti