



1.1 Kaava-alue

Kaava-alue sijaitsee noin 2 km Savonlinnan keskustasta kaakkoon pääosin kaupunginosassa 9.

Kaava-aluetta rajaavat lännessä Kyrönniemenkatu, pohjoisessa rautatie, idässä UPM:n vaneritehdas ja etelässä Pihlajavesi.

Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on 14,4 ha.

1.2 Kaavan tarkoitus

Asemakaava on tullut vireille kaavoituskatsauksen 2021 hyväksymisen yhteydessä kaupunginhallituksen päätöksellä 17.03.2021 § 135. Kaava-hankkeesta on tiedotettu kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä.

Kaavamuutosalueen pohjoisosassa on voimassa vuonna 2013 hyväksytty asemakaava, missä on 15 rakentamatonta erillispientalotonttia. Elokuussa 2018, katu- ja kunnallistekniikkaa rakennettaessa, alueelta löytyi venäläissotilaiden hautausmaa 1700-luvulta. Hautausmaan laajuus on kartoitettu vuonna 2021 ja sen vaikutus maankäyttöön tutkitaan.

Kaavamuutosalueen eteläosassa on voimassa vuonna 1988 hyväksytty asemakaava. Kaavassa Linnansalmenkujan itäpuolelle on osoitettu kaksi rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta. Korttelialueita ei ole rakennettu. Lähempänä rantaa sijaitsevalta korttelialueelta on havaittu vuonna 2011 maaperän pilaantumista öljyjakeilla ja metalleilla. Alue on täyttömaata. Alueen käyttötarkoitus tutkitaan.

Kaavamuutosalueella on kuusi asemakaavalla suojeltua rakennusta. Lisäksi alueella on muitakin rakennuksia, joilla on inventoinneissa todettu olevan kulttuurihistoriallisia arvoja. Rakennusten suojelustatukset tarkistetaan.

Välittömästi kaavamuutosalueen itäpuolella on UPM:n vaneritehdas. Tehtaan melun ja muiden haittojen vaikutukset maankäyttöön arvioidaan.

Voimassa olevassa asemakaavassa Metsäkonttorintien itäpuolelle on osoitettu alue leikkikentäksi. Alue on kuitenkin tehtaan käytössä. Tehtaan meluvalli on osin kaupungin virkistysalueella. Käyttötarkoitukset ja rajaukset tarkistetaan.

1.3 Suunnittelutyö

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



SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Kaava-alue.....	2
1.2	Kaavan tarkoitus	2
1.3	Suunnittelutyö	2
2	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	6
2.1	Selvitys alueesta.....	6
2.1.1	Kaava-alueen sijainti ja rajausta	6
2.1.2	Kaava-alueen lähiympäristö	6
2.1.3	Kaava-alueen yleiskuvaus.....	7
2.1.4	Kaava-alueen rakennuskanta	9
2.1.5	Muinaisjäännökset.....	19
2.1.6	Luonnonolot ja luonnonsuojelu	19
2.1.7	Maa- ja kallioperä	19
2.1.8	Topografia	20
2.1.9	Pinta- ja pohjavesi	21
2.1.10	Liikenne ja pysäköinti	22
2.1.11	Yhdyskuntatekninen verkosto.....	22
2.1.12	Ympäristön häiriötekijät ja riskit	23
2.1.13	Pilaantuneet maat	25
2.1.14	Maanomistus.....	26
2.1.15	Tonttijako- ja rekisteri, rasitteet.....	27
2.1.16	Historiaa.....	27
2.2	Suoritettut selvitykset	29
2.3	Pohjakartta.....	29
2.4	Muu suunnittelu ja päätökset	29
2.4.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)	29
2.4.2	Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY).....	29
2.4.3	Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (VAMA)	29
2.4.4	Kaavatilanne	30
2.4.4.1	Maakuntakaava	30
2.4.4.2	Yleiskaava	33
2.4.4.3	Asemakaava.....	39
2.4.5	Kansallinen kaupunkipuisto	40
2.4.6	Rakennusjärjestys	40
2.4.7	Rakennuskiellot.....	40
2.4.8	Ympäristönsuojelumääräykset.....	40
2.4.9	Ympäristöluvat.....	40
2.4.10	Jätehuoltomääräykset	40
2.4.11	Muut hankkeet ja päätökset.....	40
3	VIREILLETULO JA VUOROVAIKUTUS	41
3.1	Vireilletulo	41
3.2	Valmisteluvaihe.....	41
3.3	Kaavaehdotus.....	41
3.4	Hyväksymisvaihe	42
3.5	Muutoksenhaku.....	42
3.6	Voimaantulo.....	42
3.7	Osalliset	43
3.8	Yhteystiedot	43



4	KAAVARATKAISU, SEN PERUSTELUT JA VAIKUTUKSET	45
4.1	Asemakaavan keskeinen sisältö	45
4.2	Rakennuskorttelit	45
4.3	Liikenne ja pysäköinti	46
4.4	Yhdyskuntateknikka	46
4.5	Virkistysalueet	47
4.6	Suojaviheralueet	47
4.7	Luontoarvot	47
4.8	Muinaismuistot	47
4.9	Rakennettu kulttuuriympäristö	47
4.10	Maisema ja kaupunkikuva	48
4.11	Hulevesien hallinta	49
4.12	Tulvariskit	49
4.13	Pilaantuneet maat	49
4.14	Haitallisten ympäristövaikutusten torjunta	49
4.15	Nimistö	50
4.16	Tonttijako	50
4.17	Taloudelliset vaikutukset	51
5	SUHDE MUUHUN SUUNNITTELUUN	52
5.1	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen	52
5.2	Maakuntakaava	52
5.3	Yleiskaava	52
5.4	Kansallinen kaupunkipuisto	53
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	53
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus	53
6.2	Toteutusta ohjaavat suunnitelmat	53
6.3	Toteutuksen seuranta	53

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista:

Liite 1:	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)	03.12.2021
Liite 2:	Poistuva asemakaava	06.09.2022
Liite 3:	Yhdyskuntatekninen verkosto	03.12.2021
Liite 4:	Luontoselvitys	2021
Liite 5:	Selvitys, pilaantuneet maat, 2011	27.01.2011
Liite 6:	Selvitys, pilaantuneet maat, 2012	27.07.2012
Liite 7:	Arkeologinen tutkimus, 2018	08.03.2019
Liite 8:	Arkeologinen tutkimus, 2021	29.12.2021
Liite 9:	Selvitys, tehdasmelu	09.06.2021
Liite 10:	Palaute luonnoksesta ja vastineet (ehdotusvaihe)	03.12.2022
Liite :	Palaute ehdotuksesta ja vastineet (hyväksymisvaihe)	-
Liite :	Asemakaavan seurantalomake (hyväksymisvaihe)	-

Lisäksi asemakaavan yhteydessä hyväksytään tonttijaon muutokset:

Kaupunginosa 9, osa korttelia 89, tontit 9, 10
Kaupunginosa 9, osa korttelia 100, tontit 25-2
Kaupunginosa 9, kortteli 108, tontti 2



Ortoilmakuva, 2021



2 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys alueesta

2.1.1 Kaava-alueen sijainti ja rajaus

Kaava-alue sijaitsee noin 2 km Savonlinnan keskustasta kaakkoon 9. kaupunginosassa. Kaava-aluetta rajaavat lännessä Kyrönniemenkatu, pohjoisessa rautatie, idässä UPM:n vaneritehdas ja etelässä Pihlajavesi. Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on 14,6 ha.

Kaavamuutosalue on pohjois-eteläsuunnassa noin 850 metriä pitkä.

Kaavamuutosalueen kuuluu myös pieni osa rantaa Kyrönniemenkadun länsipuolella. Rajaus on tehty siten, ettei ajantasa-kaavaan jää voimaan pieniä paloja vanhoista kaavoista.

2.1.2 Kaava-alueen lähiympäristö

Kaavamuutosaluetta rajaa pohjoisessa rautatie ja Schaumanintie. Rautatie alittaa Kyrönniemenkadun ja jatkuu länteen tunnelissa. Schaumanintie on louhittu kalliorinteeseen siten, että se alittaa rautatien ja on noin kymmenen metriä alempana läheistä kaavamuutosalueella sijaitsevaa asuintonttia.



Ote 3D-kaupunkimallista, kesä 2016.



Kaavamuutosalueen luoteispuolella sijaitsee Kyrönniemen urheilukenttä ja lähivirkistysalueita. Kyrönniemenkadun länsireunalla sijaitsee asuinpientaloja, joista vanhimmat ovat 1940-luvulta. Venäjänniemen asuinpientaloalue on rakentunut pääosin 1950-luvulla. Linnansalmenkujan rivitalot on rakennettu 1990-luvulla ja Alttarikivenkadun itäpuoleinen kortteli on rakentunut tämän vuosituhannen ensimmäisellä vuosikymmenellä.

Muutosalueen itäpuolella on UPM:n vaneritehdas. Tehdasalue on rajattu verkkoaidalla. Kerhotien päässä on käytöstä poistettu sisäänkäyntiportti. Metsäkonttorintien eteläosa on enimmillään noin kymmenen metriä tehdasaluetta korkeammalla ja rajalla on jyrkkä pengeri. Etelässä tehdaskiinteistön länsirajalla on korkea meluvalli.

2.1.3 Kaava-alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalueen pohjoisreunalla, lähiympäristöään korkeammalla, sijaitsee kaksi asuinrakennusta vuodelta 1917.

Kerhotien pohjoispuolella pohjoista kohti nouseva kangasrinne kasvaa vanhaa mäntyä. Koillisessa on paljasta kalliota. Kerhotien eteläpuolella on alavaa lehtipuuvältaista sekametsää. Metsikön keskellä sijaitsee pieni tiilirakenteinen käytöstä poistettu pumppaamorakennus. Metsäkonttorintien itäpuolella tien vieressä sijaitsee muuntamo.



Kaavamuutosalueen pohjoisosaa, 2020.

Muutosalueen keskiosassa on noin 16 metriä järvenpintaa korkeammalle nouseva mäki, jonka huipulla on kuudesta tontista muodostuva asuinalue. Vanhimmat rakennukset ovat puuverhoiltuja vuodelta 1920 ja rapattu asuinrakennus vuodelta 1936. Uudempaa rakennuskantaa edustavat kaksi funkkistyylistä asuinrakennusta vuosilta 1939 ja 1945.

Rakennukset on sijoitettu väljästi mäen päälle maaston muodot huomioiden. Laajat pihat ovat avoimia, mutta alueella kasvaa runsaasti vanhoja puita.



Vasemmalla Metsäkonttorintie 5.

Asuinalueen lounaispuolella oleva rinne kasvaa monen ikäistä sekametsää. Kaakkoa kohti mentäessä puusto on lehtipuuvaltaisempaa ja tiheää.

Linnansalmenkujan ja meluvallin välinen alue on suurelta osin 1970-luvulla tehtyä täyttömaata. Puusto on nuorta lehtipuuta ja pensaikkoa.

Etelässä rantaviiva on jyrkästi laskeutuvaa louhetäyttöä. Rannan kaakkoiskulmassa on loivempaa rantaa ja siellä säilytetään veneitä. Muutosalueeseen kuuluu myös pieni kalliosaari.

Kyrönniementiellä on punatiilipintainen kerrostalo vuodelta 1971. Rakennuksessa on kaksi asuinkerrosta ja maantasossa autotallit.

Kaavamuutosalueeseen kuuluu myös pieni osa rantaa Kyrönniemenkadun länsipuolella. Kadun reunalla on jätevesipumppaamo.



Etelärantaa kuvattuna saarelta.



2.1.4 Kaava-alueen rakennuskanta

Metsäkonttorinkuja 6

740-9-73-1

Arkkitehtitoimisto Valter ja Ivar Thomén suunnittelema asuinrakennus vuodelta 1917.

Rakennuksen on rakennuttanut Itä-Suomen Kutomo Oy. Kutomo ei kuitenkaan koskaan aloittanut toimintaansa vaan Schauman-yhtiö osti koko rakennuskannan haltuunsa. Rakennus toimi aluksi tehtaanjohtajan asuntona ja myöhemmin muun ylemmän johdon työsuhdeasuntona. Rakennus on yksityiskäytössä.

Rakennuksen julkisivuissa on pystylauditus sekä leveät seinälaudasta tehty nurkkaharkoitukset. Rakennuksessa on harjakatto, jossa sivuseinälliset poikkipäädyt. Kohteella on rakennushistoriallisia ja maisemallisia arvoja.

Pihapiiriin kuuluu päärakennuksen lisäksi uudehko autokatos ja talousrakennus.

Talousrakennus on rankorakenteinen ja pystyrimalaudoitettu. Sokkeli on betonia. Peltikate on uusi. Itäpäädyssä on ollut huussi. Rakennusvuosi ei ole tiedossa.



Metsäkonttorinkuja 6.



Metsäkonttorinkuja 6, talousrakennus ja autokatos.



Metsäkonttorinkuja 6, talousrakennus etelästä.

Suojelutilanne:

- Kohde on suojeltu asemakaavalla (AO/s, päärakennus sr).
- Voimassa olevassa yleiskaavassa alue, jolla kaupunkikuva säilytetään (AP/s).
- Yleiskaavaluonnoksessa kohde on merkitty suojeltavaksi ja arvotettu paikallisesti merkittäväksi.

Arvo (ESKU):

- Paikallisesti arvokas.
- Kohteella on rakennushistoriallisia arvoja.
- Kohteella on maisemallisia arvoja.

Kerhotie 6

740-9-89-3

Entinen pumppaamorakennus kasteluvettä varten. Rakennettu 1900-luvun alkupuolen aikana. Nyt tyhjillään.

Rakennus on eristämätön, tiilirakenteinen, laajuudeltaan noin yhdeksän neliömetriä. Rakennuksessa ei ole ikkunoita. Tiilikate tuhoutunut.



Entinen pumppaamorakennus.

Rakennusta ei ole aikaisemmin inventoitu, arvotettu tai suojeltu,



Kerhotie 12

740-9-88-2

Arkkitehtitoimisto Valter ja Ivar Thomén suunnittelema asuinrakennus vuodelta 1917. Rakennuksen julkisivuissa on pystylaudoitus sekä leveät seinälaudasta tehdyt nurkkaharkoitukset. Rakennuksessa on harjakatto, jossa sivuseinälliset poikkipäädyt. Rakennus on yksityiskäytössä. Kohteella on rakennushistoriallisia ja maisemallisia arvoja.

Pihapiirissä sijaitsee punamullattu autotalli-piharakennus ja uudehko grillikatos.



Kerhotie 12, lännestä.



Kerhotie 12, talousrakennus.

Suojelutilanne:

- Kohde on suojeltu asemakaavalla (AO/s, päärakennus sr).
- Voimassa olevassa yleiskaavassa ei ole suojelumerkintää.
- Luonnosvaiheessa olevassa yleiskaavassa kohde on merkitty suojeltavaksi ja arvotettu paikallisesti merkittäväksi.

Arvo (ESKU):

- Paikallisesti arvokas.
- Kohteella on rakennushistoriallisia arvoja.
- Kohteella on maisemallisia arvoja.



Metsäkonttorintie 3

740-9-36-2

as. Oy Savonlinnan Villa Kyrönniemi

Asuinrakennus on valmistunut vuonna 1918.

Rakennus toimi Itä-Suomen kutomon johtaja Reijosen talona. Sitten rakennuksessa sijaitsi Schaumanin tehtaan työsuhteasuntoja. Rakennus on yksityiskäytössä.

Kaksikerroksinen asuinrakennuksen julkisivuissa on pystylauditus sekä leveät seinälaudasta tehdyt nurkkaharkoitukset. Rakennuksessa on harjakatto ja korkea kivijalka. Peruskorjattu vuonna 2008, jolloin mm. lounaisjulkisivulle rakennettu parvekkeet.

Edustaa tyyliltään klassismia. Suunnittelijana mahdollisesti arkkitehtitoimisto Valter ja Ivar Thomé. Rakennus on tyylipiirteiltään samanlainen kuin Metsäkonttorinkuja 6 ja Kerhotie 4.



Metsäkonttorintie 3.

Metsäkonttorintien reunassa on 2008 valmistunut talousrakennus.

Tontin pohjoisosassa on talousrakennus, valmistunut mahdollisesti samoihin aikoihin kuin päärakennus. Rakennus on ollut huussi. Takaseinän alaosassa on saranoidut luukut tyhjennystä varten. Sitten maanpintaa takana on nostettu. Rakennuksen pohjoiskulmassa näkyvä perustuspilari on betonia.



*Metsäkonttorintie 3,
piharakennus tontin
pohjoisosassa.*

Suojelutilanne:

- Kohdetta ei ole suojeltu asemakaavalla.
- Voimassa olevassa yleiskaavassa alue, jolla kaupunkikuva säilytetään (AP/s).
- Yleiskaavaluonnoksessa kohde on merkitty suojeltavaksi ja arvotettu paikallisesti merkittäväksi, monipuolisin perustein.

Arvo (ESKU):

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

Metsäkonttorintie 5

740-9-37-1

Rapattu asuinrakennus on entinen tehtaan isännöitsijän asuintalo vuodelta 1936. Entisessä isännöitsijän asuintalossa on toiminut Schaumanin metsäkonttori sekä yhtiöiden vierashuoneet ja edustustilat. Nyt rakennuksessa on neljä asuinhuoneistoa.

Pihapiirissä sijaitsee myös jugendtyylinen asuinrakennus, ilmeisesti 1920-luvulta.

Tontin itäreunalla on uudehko pieni katos. Yhtiöllä on myös 1984 valmistunut autokatos/varasto kaupungin puistoalueelta vuokratulla määräalalla.



Metsäkonttorintie 5, asuinrakennukset.



Suojelutilanne:

- Asuinrakennukset ovat asemakaavalla suojeltuja (sr).
- Voimassa olevassa yleiskaavassa alue, jolla kaupunkikuva säilytetään (AP/s).
- Yleiskaavaluonnoksessa kohde on merkitty suojeltavaksi ja maakunnallisesti merkittäväksi.
- Maakuntakaavassa merkitty maakunnallisesti merkittäväksi.

Arvo (ESKU):

- maakunnallisesti arvokas
- Kohteella on rakennushistoriallisia arvoja
- Kohteella on maisemallisia arvoja

Metsäkonttorintie 7

740-9-38-1

Valmistunut 1920-luvulla. Rakennus on nyt yksityiskäytössä.



Metsäkonttorintie 7.

Suojelutilanne:

- Päärakennus on asemakaavalla suojeltu (sr).
- Voimassa olevassa yleiskaavassa alue, jolla kaupunkikuva säilytetään (AP/s).
- Yleiskaavaluonnoksessa kohde on merkitty suojeltavaksi ja maakunnallisesti merkittäväksi.
- Maakuntakaavassa kohde on merkitty maakunnallisesti merkittäväksi.

Arvo (ESKU):

- maakunnallisesti arvokas
- Kohteella on rakennushistoriallisia arvoja
- Kohteella on maisemallisia arvoja



Metsäkonttorintie 9

Vuonna 1916 rakennettu asuinrakennus.

Rakennuksessa on harjakatto, jossa poikkipäädyt. Kummallakin pitkällä julkisivulla on avokuisti ja päädyssä kuisti, jonka yläpuolella on parveke.

Rakennus on yksityiskäytössä.



Metsäkonttorintie 9.

Suojelutilanne:

- Päärakennus on asemakaavalla suojeltu (sr).
- Voimassa olevassa yleiskaavassa alue, jolla kaupunkikuva säilytetään (AP/s).
- Yleiskaavaluonnoksessa kohde on merkitty suojeltavaksi ja maakunnallisesti merkittäväksi.
- Maakuntakaavassa kohde on merkitty maakunnallisesti merkittäväksi.

Arvo (ESKU):

- Maakunnallisesti arvokas.
- Kohteella on rakennushistoriallisia arvoja.
- Kohteella on maisemallisia arvoja.



Metsäkonttorintie 11 ja 13

740-9-38-3, 740-9-38-4

Vanhempi asuinrakennus (Metsäkonttorintie 11) valmistui 1939 ja nuorempi (Metsäkonttorintie 13) 1945 (pieni laajennus 1947).

Arkkitehti Erik Bryggmanin suunnittelemat kaksi rakennusta ovat osa Schaumanin vaneritehtaan insinöörien ja virkamiesten asuinrakennus-alueita. Rakennukset ovat nyt yksityiskäytössä.

Asuinrakennukset ovat pelkistettyjä ja selkeälinjaisia ja edustavat tyyli-suunnaltaan myöhäisfunktionalismia. Bryggman huomioi suunnittelussa ympäröivän puuston ja osasi sovittaa rakennukset ympäristöönsä.

Rakennukset muodostavat yhtenäisen ja arvokkaan rakennuskokonaisuuden.



Yllä Metsäkonttorintie 11. Alla Metsäkonttorintie 13.



Suojelutilanne:

- Rakennuksia ei ole suojeltu asemakaavalla.
- Voimassa olevassa yleiskaavassa alue, jolla kaupunkikuva säilytetään (AP/s).
- Yleiskaavaluonnoksessa kohteet on merkitty suojeltavaksi ja arvotettu paikallisesti merkittäviksi.

Arvo (ESKU):

- Kulttuurihistoriallisesti merkittäviä.
- Kohteilla on rakennushistoriallisia arvoja.
- Kohteilla on maisemallisia arvoja.



Kyrönniemenkatu 4

740-9-36-1

Kolmikerroksinen kerrostalo vuodelta 1971.



Kyrönniemenkatu 4 pohjoisesta.

Rakennuksen on suunnitellut Savonlinnan kaupunginarkkitehtina vuosina 1956–66 toiminut Ilmo Suoninen. Vuonna 1926 Sortavalassa syntynyt Suoninen aloitti opiskelun Teknillisen korkeakoulun arkkitehtiosastolla vuonna 1945 ja valmistui arkkitehdiksi vuonna 1954. Opiskeluajanaan Suoninen oli töissä arkkitehtitoimisto Martikainen-Ypyä-Malmiolla ja opiskelun loppuaikoina Pauli Salomaan toimistossa toimistoarkkitehtina. Hän teki Sveitsiin opintomatkan vuonna 1952 ja 1955 työskennellen molemmilla kerroilla jonkin aikaa paikallisessa arkkitehtitoimistossa. Valmistuttuaan hän toimi Vaasan teknillisessä koulussa virkaa tekevänä lehtorina muutaman vuoden ennen Savonlinnaan siirtymistään. Kaupunginarkkitehtivuosien jälkeen Suoninen perusti oman arkkitehtitoimiston. Vuosina 1968–69 hän suoritti jatko-opintoja Ranskassa.

Sisäasiainministeriö myönsi Oy Wilh. Schauman Ab:lle 28.5.1970 poikkeusluvan Suonisen suunnitteleman kerrostalon rakentamiseen Kyrönniemelle vastoin voimassa olevaa asemakaavaa. Poikkeusluvan ehtona oli kerrostaloa lähimmän rakennuksen, Metsäkonttorintie 3:n, purkamisen kymmenen vuoden sisällä. Uusi asemakaava vahvistettiin 24.7.1970, ja Asunto Oy Saumarinne osti kiinteistön joulukuussa 1970 rakennuksen ollessa jo pystyssä.

Vuoden 1970 asemakaava mahdollisti myös kahden kaksikerroksisen kerrostalon rakentamisen Kyrönniemenkadun varteen Metsäkonttorintie 5:n eteläpuolelle. Niiden rakentaminen olisi vaatinut ainakin Metsäkonttorintie 9:n purkamista. Kerrostaloja ei kuitenkaan ryhdytty rakentamaan, ja myös vaatimuksesta purkaa Metsäkonttorintie 3 luovuttiin vuoden 1982 asemakaavan muutoksessa. 20.10.1989 vahvistetussa asemakaavassa 553 Metsäkonttorintie 5, 7 ja 9 saivat suojelumerkinnän, ja lisärakentaminen Kyrönniemelle sijoitettiin kerrostalon pohjoispuolella sijaitseviin kortteleihin 73, 88, 89 ja 90. Kaava mahdollisti kaksi-, kolmi- ja nelikerroksisten porrastuvien kerrostalojen rakentamisen, ja



pääasialliseksi julkisivumateriaaliksi kaava määritteli punatiilen. Näitäkään kerrostaloja ei toteutettu, joten Kyrönniemenkatu 4 on jäänyt ainoaksi 1900-luvun jälkipuoliskon kerrostaloarkkitehtuurin edustajaksi lähiympäristössään.

Rakennuksen alimmassa kerroksessa sijaitsevat autotallit, varastot ja sauna, ja asunnot sijoittuvat kahteen ylempään kerrokseen. Kuudentoista asunnon koot vaihtelevat yksiöstä viiteen huoneeseen ja keittiöön, ja suurin osa asunnoista on kolmioita. Parvekkeet avautuvat länteen ja etelään.

Kerrostalon punaista puhtaaksimuuratua tiilijulkisivua rytmittävät parvekkeet sekä valkoiset parvekelaatat ja katosten ja ikkunoiden valkoiset yläpalkit. Rakennuksen perustukset ja kivijalka ovat teräsbetonia, ulkoseinät 1/2-kennotiiltä ja väliseinät betonia. Rakennus on säilyttänyt hyvin alkuperäisen asunsa parvekkeiden lasituksia lukuun ottamatta. Huolimatta siitä, että kerrostalo eroaa lähiympäristönsä muista rakennuksista niin materiaaliltaan kuin väriltään, se sopeutuu hyvin ympäristöönsä onnistuneen mittakaavansa ja sijoittelunsa ansiosta.



Kyrönniemenkatu 4 kaakosta.

Suojelutilanne:

- Voimassa olevassa, vuonna 1987 hyväksytyssä yleiskaavassa alueella, jolla kaupunkikuva säilytetään (AP/s).
- Keskustaajaman strategista yleiskaavaa varten tehdyssä modernismin ajan rakennusperinnön inventoinnissa rakennus on valittu yksityiskohtaisemman suunnittelun ja lupakäsittelyn yhteydessä tehtävää modernin rakennusperinnön täydennysinventoinnin tarveharkintaa varten laadittuun kohdeluetteloon. Kohteen ominaisuuksina mainitaan sijainti rinnetontilla ja rikas massoittelu.
- Yleiskaavaluonnoksessa kohteet on merkitty suojeltavaksi ja arvoitettu paikallisesti merkittäviksi. Ehdotusvaiheessa yleiskaavaa muutetaan asemakaavan kanssa yhteneväksi, jos siihen on tarvetta.



2.1.5 Muinaisjäännökset

Kyrönniemenkujan välittömässä läheisyydessä on historiallisen ajan hautapaikka (Museoviraston muinaisjäännösrekisterin kohde 1000032827).

Muinaisjäännöskohde tuli ilmi elokuussa 2018 kunnallisteknisessä kaivutyössä. Tuolloin esille tulleet kymmenkunta hautausta tutkittiin saman kuun lopulla arkeologisesti (ks. Laakso 2018). Tutkimusten perusteella pääteltiin, että paikalla on 1700–1800-luvuille ajoittuva vakituksessa käytössä ollut hautapaikka, joka saattaa liittyä Olavinlinnan tuolloiseen venäläiseen varuskuntaan.

Historiallisen hautapaikan säilyneisyyttä ja laajuutta selvitettiin vuoden 2021 syksyllä arkeologisen tarkkuusinventoinnin avulla.

Aiemmin havaitsemattomia hautauksia todettiin kolmessa kohdassa, metsämaastossa aiempien havaintojen pohjoispuolella. Maastotyön perusteella hautapaikan laajuudeksi voidaan määrittää noin 35 x 35 metriä. Hautoja on vaihtelevalla tiheydellä, joten kokonaismäärää on vaikea arvioida. Niitä voi kuitenkin olla alueella useita satoja.

Hautojen lisäksi alueella havaittiin pieni kuoppamainen hiilimiilu ja laaja kumpumainen hiilimiilu. Ne ajoittunevat historialliselle ajalle, mutta niiden ajallista suhdetta hautauksiin ei ollut mahdollista määrittää.

Alueelta löytyi 2018 myös kvartsi-iskoksia ja palanut luu. Lisäksi vuonna 2021 yhdestä koekuopasta tuli esille punertavaa kulttuurikerrosta, johon liittyi myös palaneen luun muruja. Löytöjen perusteella tutkitulla alueella on sijainnut myös kivikauden tai varhaismetallikauden asuinpaikka, mutta ilmeisesti esihistoriallinen ihmistoiminta paikalla ei ole ollut kovin voimallista.

Arkeologiset selvitykset ovat selostuksen liitteenä.

2.1.6 Luonnonolot ja luonnonsuojelu

Kaavamuutosalueelle on tehty luontoselvitys vuonna 2021. Luontoselvitys on selostuksen liitteenä.

Alueella ei ole sellaisia luontoarvoja, joita tulisi suojella tai ottaa huomioon maankäytössä tai viheralueiden hoidossa.

2.1.7 Maa- ja kallioperä

Kallioperäkartoissa Kyrönniemen alueen kallioperä on suonittunutta kiillegneissia.

Pohjoisosassa pintamaa on suhteellisen kivistä hiekka- tai hietamoreenia.



2.1.8 Topografia

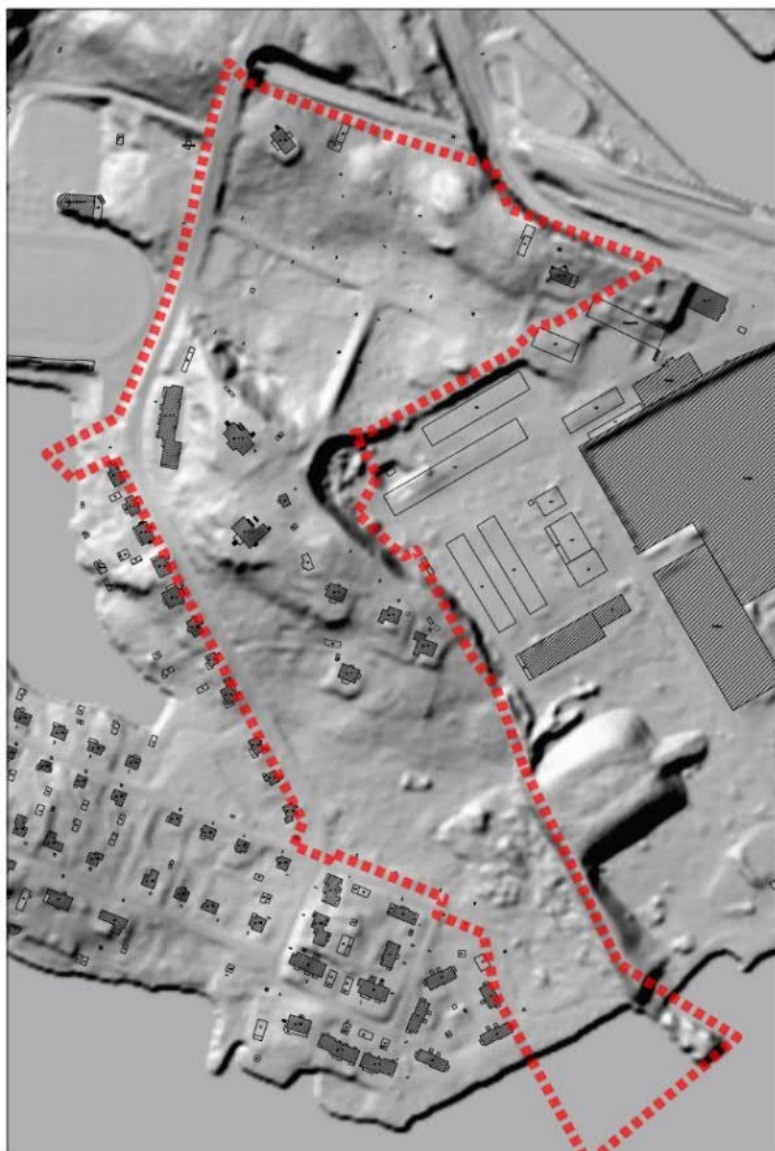
Kaavamuutosalueen pohjoisosassa maasto on matalimmillaan Kerhotien eteläpuolella noin +81,0.

Kerhotieltä rinne nousee kohti pohjoista. Schaumanintie on louhittu noin kymmenen metriä viereistä asuinpihaa alemmas, kadun pinta on muutosalueen kohdalla tasossa +79,0.

Kaavamuutosalueen keskellä mäenhuippu on tasossa +91,0. Tehdasalue itäpuolella on alempana, tasossa +81,0.

Pihlajaveden vedenpinta on keskimäärin noin +75,89.

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



Rinnevarjo.

Kuvassa tehdasalueella väliaikainen kylmävarastokasa.



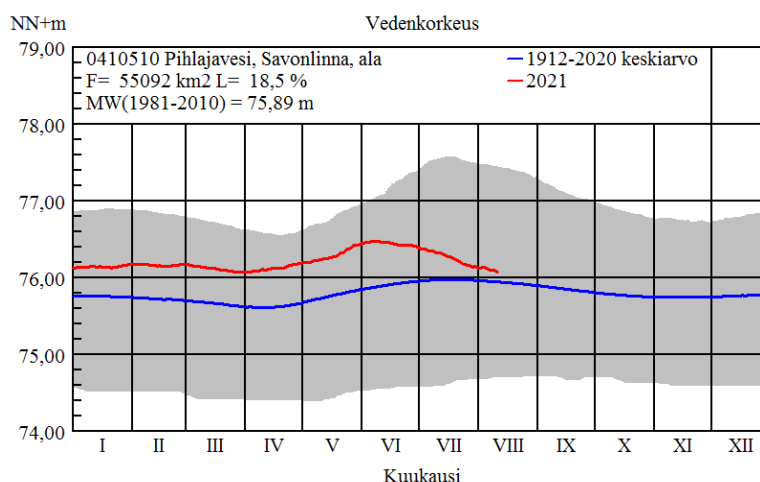
2.1.9 Pinta- ja pohjavesi

Hulevedet

Pääosalla katualueita on hulevesiviemäröinti. Muut alueen hulevedet johdetaan avo-ojia pitkin järveen. Katso erillinen liite.

Pintavedet

Pihlajaveden vedenkorkeus vaihtelee. Teoreettinen vedenkorkeus on +75,89 (NN).



Vesistötulvariski

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

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

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



*Erittäin harvinainen vesistötulva;
vaaleansinisellä korkein vedenpinta, joka esiintyy kerran 250 vuodessa.*



Tulvariskirajat Ylä-Saimaalla:

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

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

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

2.1.10 Liikenne ja pysäköinti

Asemakaavamuutosalueen katuverkko liittyy muualle katuverkkoon ai-noastaan Kyrönniemenkadun kautta.

Kerhotie päättyy teollisuuskiinteistön rajalle. Rajalla on verkkoaita ja portti, mutta reitti ei ole käytössä.

Kestopäällyste on Kyrönniemenkadulla ja osalla Linnansalmenkujaa. Muut kadut kaavamuutosalueella ovat sorapintaisia.

Kyrönniemenkadun länsireunassa on pohjoisesta Poikkipolulle saakka kevyelle liikenteelle korotettu väylänosa.

Radalla kulkee vuorokaudessa kuusi edestakaista taajamajunavuoroa.

2.1.11 Yhdyskuntatekninen verkosto

Katso erillinen karttaliite.

Asemakaavamuutosalueen kaduilla on hulevesiviemäri, paitsi Metsä-konttorintien eteläosassa.

Kerhotielle, Metsäkonttorintielle ja Metsäkonttorinkujalle on tehty hule-, jäte- ja käyttövesiputket vuonna 2018.

Kaavamuutosalueella länsirannalla Kyrönniemenkadun reunalla on jäte-vesipumppaamo.

Metsäkonttorintien itäpuolella sijaitsee muuntamo.

Kesällä 2021 kaivettiin 110 kV maakaapeli puistoon tehdasalueen luoteispuolelle ja edelleen Kyrönniemenkadun ali länteen.



2.1.12 Ympäristön häiriötekijät ja riskit

Tehdasmelu

UPM:n tehtaalla on ympäristönsuojelulain (86/2000) mukainen Itä-Suomen aluehallintoviraston 20.3.2013 tarkistama ympäristölupa. Ympäristöluvassa on määräyksiä mm. melusta, päästöistä vesistöön ja ilmaan, jätteiden käsittelystä, vaarallisten aineiden käytöstä ja varastoinnista, häiriötilanteista, tarkkailusta ja raportoinnista.

Tehtaan tarkistetussa ympäristöluvassa on annettu seuraava melutaso-osa koskeva määräys:

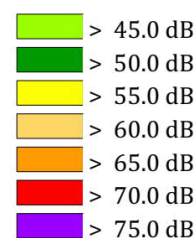
"Laitoksen toiminnasta aiheutuva melu ei saa ylittää asuinalueilla päivällä (klo 7–22) keskiäänitasoa 55 dB(A) eikä yöllä (22–7) keskiäänitasoa 50 dB(A). Mittaus- tai laskentatulokseen lisätään 5 dB ennen sen vertaamista raja-arvoon, jos melu on iskumaista tai kapeakaistaista. Melutilanteen arvioinnissa on otettava huomioon alueen muiden toimintojen aiheuttama melutaso."

Melua on mitattu säännöllisesti ympäristöluvan mukaisesti. Viimeisin meluselvitys, päivätty 9.6.2021, on selostuksen liitteenä.

Laskennallisen tarkastelun ja mittausten perusteella vaneritehtaan toiminnot eivät ylitä ympäristöluvassa asetettuja raja-arvoja asuinrakennusten piha-alueilla. Tehtaan länsipuolella muutaman rakennuksen piha-alueella yöaikaiset keskiäänitasot ovat yöajan 50 dB keskiäänitasorajan tasalla.



Päivä- ja yöajan keskiäänitaso
LAeq(dB).





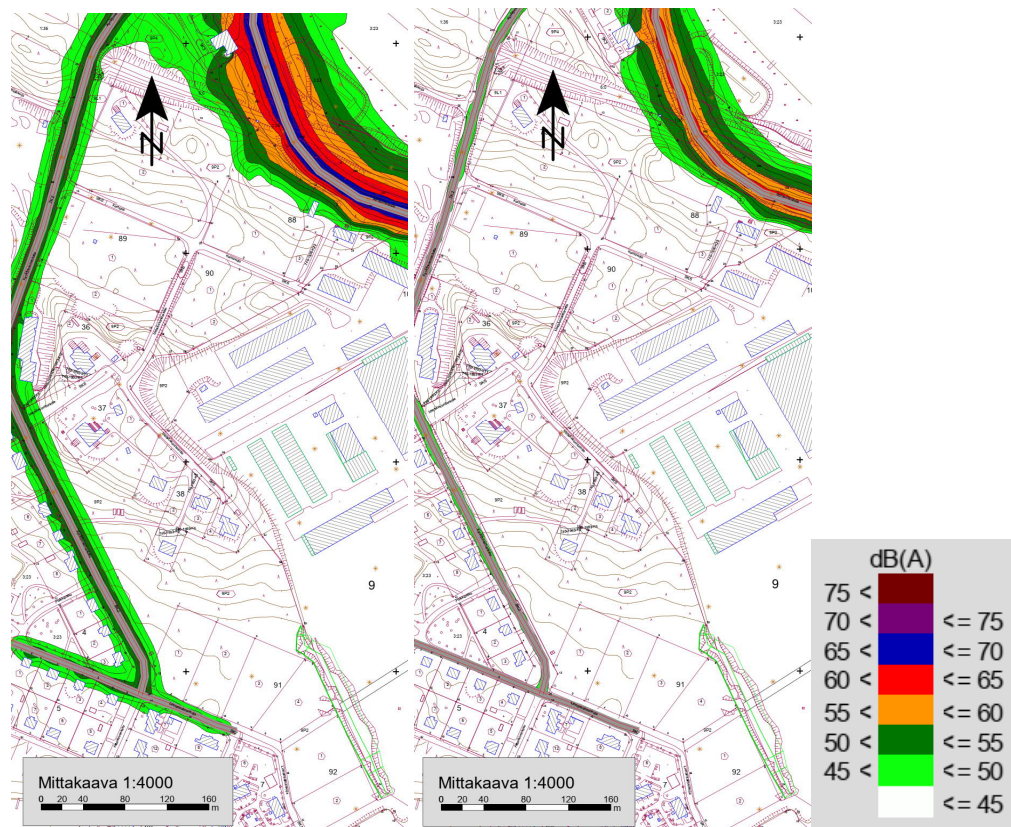
Katumelu

Vuonna 2012 laadittiin asemakaavaa varten melumallinnus Schaumaninkadun ja Kyrönniemenkadun liikennemelusta.

Mallinnuksen lähtötietoina käytettiin viimeisimpiä liikenteen laskentatuloja ja lisäksi myös Vuohisaaren satamasta Schaumanintielle aiheutuva ennustettu rekkaliikenne, joka mallinnettiin tapahtumaan päiväaikana (klo 7-22).

Laskennassa käytetyt liikennemäärät (ajoneuvoa vuorokaudessa):

- Schaumanintie	6394
- Kyrönniemenkatu	280
- Linnansalmenkuja	93



Liikennemelu, päivä- ja yömelualueet LAeq 07-22. Laskentakorkeus mp + 2 m.

Mallinnuksen mukaan päiväaikaan Schaumanintien liikenteen aiheuttama melualue yltää katua lähinnä olevan rakennuksen piha-alueelle, mutta äänentaso asuinrakennuksen pohjoisseinällä jää alle 45 dB:n. Schaumanintie on noin kymmenen metriä pihapiiriä alempana, mikä vaimentaa merkittävästi liikennemelua.

Kyrönniemenkadun liikenteen aiheuttama äänentaso päivällä on rakennuksen itäseinällä noin 50 dB.

Mallinnuksen mukaan liikenteen aiheuttama äänentaso pysyy yöllä asuinrakennusten läheisyydessä alle 45 dB:n.



Ratamelu

Junarata kulkee välittömästi asemakaavamuutosalueen pohjoispuolella. Valtatielle ja radalle on tehty melumallinnus Savonlinnan liikenneverk-koselvitystä varten vuonna 2020.

Mallinnuksen mukaan Metsäkonttorinkujalla ja Kerhotiellä sijaitsevien asuinrakennusten pihoille kohdistuu enintään 45 dB:n äänitaso. Rata on muutaman metrin läheistä asuinkiinteistön pihaa alempana, mikä vaimentaa melua.



Melu (dB)	Ote melumallinnuskartasta.
40-45	Päiväajan keskiäänitaso LAeq, ennuste 2040.
45-50	
50-55	
55-60	
60-65	
65-70	
70-75	
75-80	

Vaarallisten kemikaalien käsittelyä ja varastointia harjoittava laitos

Vaneritehtaan itäpuolella on kortteleissa 100 ja 35 on kaksi tonttia, joille molemmille voi asemakaavan mukaan voi sijoittaa vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T-kem). Etäisyyttä kaavamuutosalueelta lähimmälle T-kem -tontille on noin 400 metriä.

Tukesin ohjeen mukaan konsultointivyöhykkeellä tapahtuvista kaavoitusmuutoksista tai merkittävämmästä rakentamisesta pyydetään lausunto Tukesilta ja pelastusviranomaiselta.

UPM:n vaneritehdas on vähäistä vaarallisten kemikaalien käsittelyä ja varastointia harjoittava laitos, joten se on pelastuslaitoksen valvonnassa kemikaalien osalta.

2.1.13 Pilaantuneet maat

Etelässä pintamaa on 1970-luvulla tuotua täyttömaata noin sata metriä nykyisestä rantaviivasta. Alueelle on tehty ympäristötekniiset tutkimukset 2011–2012. Katso erilliset liitteet 5 ja 6.

Täyttömaa-alueelta, kiinteistöiltä 92-1 ja 92-2, havaittiin useassa koe-kuopassa purutäyttöä sekä paikoin tuhkaa ja rakennusjätettä sekä maaperän pilaantumista öljyjakeilla ja metalleilla.

Tehtyjen tutkimusten perusteella alueella on maaperän kunnostustarve.

Maaperän tietojärjestelmässä kohde on lajiluokassa; ei puhdistustarvetta nykyisellä maankäytöllä.



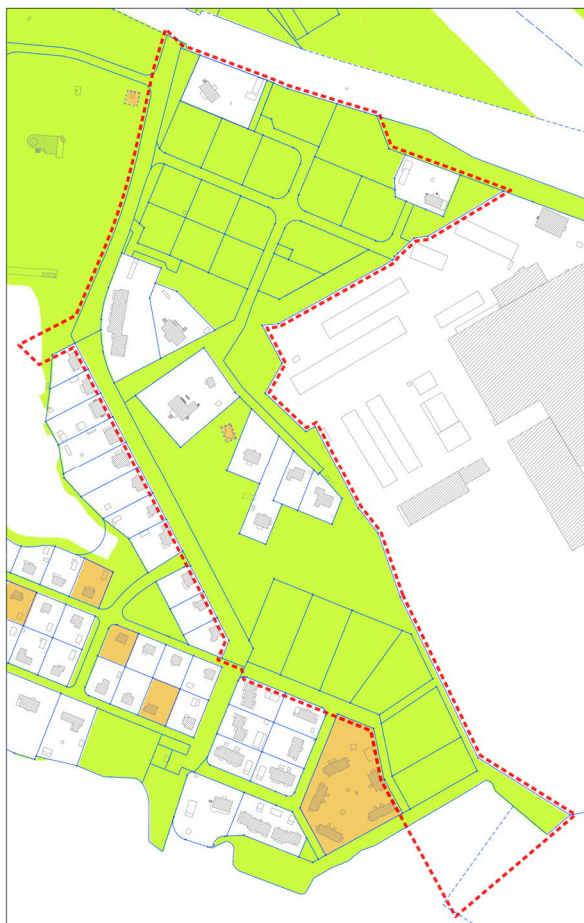
Riskiarviointiraportista antamassaan lausunnossa (15.8.2016) Etelä-Savon ELY-keskus totesi mm., että nykytilassa olevalle kiinteistöille pääsy tulisi estää aitaamalla alue.

Aluetta ei ole puhdistettu eikä aidattu.

Vuonna 2012 tehdyn arvion mukaan maaperän kunnostuksen kuljetus- ja vastaanottokustannukset olisivat välillä 100 000 - 260 000 €. Arvioinnissa ei ole huomioitu kaivu/lastaustyötä, täyttötöitä sekä valvontaa.

Kiinteistöllä 37-1 (Metsäkonttorintie 5) kerrostalon lounaispuolella sijaitsee maanalainen käytöstä poistettu öljysäiliö. Kohteelle on tehty maaperän haitta-aineselvitys vuonna 2020. Kohde on merkitty maaperän tilan tietojärjestelmään lajiluokkaan selvitystarve. Alueella ei ole kunnostustarvetta. Maankäyttöä ei ole rajoitettu.

2.1.14 Maanomistus



Maanomistus;

vihreä	= kaupungin
oranssi	= kaupungin, vuokrattu
valkoinen	= muut tai vesialue

Kaavamuutosalueen vesialueen omistaa kaupunki ja osin UPM.

Kaupunki on vuokrannut vuodesta 1990 alkaen puistosta 150 m² laajuisen määräalan 740-9-9903-2V1 viereisen kiinteistön käyttöön



(Metsäkonttorintie 5, 740-9-37-1). Määrälalla sijaitsee vuonna 1984 valmistunut autokatos.

2.1.15 Tonttijako- ja rekisteri, rasitteet

Alueen kiinteistörekisteriä ylläpitää Savonlinnan kaupunki.

Maankäyttöön mahdollisesti vaikuttavat rasitteet alueella;

rasite		rasitettu	oikeutettu
740-1990-K23	johtorasite	740-9-9901-6	740-9-88-2
740-1993-K1	johtorasite	740-9-36-1	kaupunki
740-1993-K4/1	johtorasite	740-9-36-2	kaupunki
740-1993-K4/2	johtorasite	740-9-36-1	kaupunki
740-1993-K5/1	johtorasite	740-9-38-1	kaupunki
740-1993-K5/2	johtorasite	740-9-38-2	kaupunki
740-1993-K6	johtorasite	740-9-38-3	kaupunki
740-1993-K11	johtorasite	740-9-36-2	740-9-36-1
740-1993-K12	johtorasite	740-9-36-1	740-9-36-2
740-2019-K3	viemärijohto	740-9-88-9	740-9-73-1

Linnansalmenkujalta puiston läpi ja edelleen viereisen tehdasalueen halki kulkee käyttö- ja jätevesijohto;

rasite		rasitettu	oikeutettu
740-1996-K1	johtorasite	740-9-100-23	kaupunki

2.1.16 Historiaa

Savonlinnan uuden asemakaavan laatiminen annettiin vuonna 1906 tehtäväksi helsinkiläiselle arkkitehti Valter Thomälle ja Kotkan kaupungininsinööri Liliukselle. Asemakaavassa edellytettiin perustettavaksi kaksi uutta kaupunginosaa: Heikinpohja ja Kyrönniemi. Asemakaavoituksen taustana oli se, että Savonlinnaan syntyisi teollisuutta, kaupungin väkiluku kasvaisi ja asutus leviäisi Savonlinnaan vasta liitetuille alueille. Kyrönniemeltä Pääskylahden rannasta varattiin muutamia tontteja suuria teollisuuslaitoksia varten. Kyrönniemeen kaavoitettiin työvään asuntotontteja ja Venäjänniemeeseen huvilatontteja. Valter Thomé oli kansallisromanttisen tyyli-suunnan edustaja, mikä näkyy erityisesti Kyrönniemen rakennuksien sijoittamisessa vallitseviin luonnonmuotoihin. Uudenaikaista oli myös teollisuus- ja asuinalueiden erottelu toisistaan.

Vuonna 1917 perustettu Itä-Suomen Kutomo suunnitteli puuvillatehtaan ja pellavatehtaan rakentamista Savonlinnaan. Suurimman osan yhtiön osakekannasta omistivat itäsuomalaiset yrittäjät, kuten mm. Kuopion Saastamoiset ja Halmannit, Viipurin Hähli, Lallukka & Co. ja Sergejeffin pojat sekä Savonlinnasta And. Auvisen ja P.J. Kososen perilliset. Yhtiön toimitusjohtajaksi kutsuttiin Tampereen puuvillatehtaan entinen johtaja maisteri Erkki Reijonen sekä tekniseksi johtajaksi Ensi Somersalo. Ensimmäinen maailmansota oli synnyttänyt suotuisat markkinat Venäjälle suuntautuvalle vientikaupalle. Savonlinna sijaitsi suotuisien



kulkuyhteyksien päässä. Kaupunki pystyi myös tarjoamaan laajan teollisuusalueen Kyrönniemeltä ja Pääskylahdesta.

Tehdasalueelle rakennettiin huvilatyypiset asuintalot kutomon toimitusjohtajalle ja virkailijoille. Taloihin vedettiin Kyrönniemen alueen ensimmäiset sähköt. Tehtaan rakennuspiirustukset oli tilattu Englannista.

Ensimmäinen maailmansota ja Venäjän vallankumous kuitenkin pysäyttivät puuvillatehdashankkeen. Keväällä 1920 Ab Wilh. Schaumans Fäbrik osti Itä-Suomen Kutomon koko osake-enemmistön. Samalla Itä-Suomen Kutomon rakennuttamat johtajien ja virkailijoiden asuinrakennukset siirtyivät Schaumanille. Uusi omistaja aloitti välittömästi vaneritehtaan rakennustyöt Kyrönniemellä. Schaumanin vaneritehdas aloitti toimintansa vuonna 1921.

Vuosina 1938 ja 1945 Metsäkonttorintien eteläpään valmistui vielä kaksi Schaumanin vaneritehtaan virkamiesten asuinrakennusta.

Alueella näkyvät 1900-luvun alkupuolen rakennus- sekä kaupunkisuunnittelun ideologia. Huvilamaiset asuinrakennukset muodostavat yhtenäisen ja arvokkaan rakennuskokonaisuuden. Kokonaisuus on kulttuurihistoriallisesti merkittävä ja siihen liittyy maisemallisia arvoja.



Ortokuva vuodelta 1956.



2.2 Suoritetut selvitykset

Kaavamuutosalueelle on tehty luontoselvitys vuonna 2021. Katso kohta; 2.1.6 (luonnonolot ja luonnonsuojelu) sekä erillinen liite.

Metsäkonttorinkujan lähiympäristöstä on laadittu arkeologiset selvitykset vuosina 2018 ja 2021. Selvitykset ovat selostuksen liitteenä.

Muuten asemakaava perustuu aikaisempiin selvityksiin ja tietoihin, mm.:

- Selvitykset, pilaantuneet maat, 2011 ja 2012
- Selvitys, tehdasmelu 2021
- Liikennemeluselvelytys, Schaumaninkatu ja Kyrönniemenkatu, 2012
- Etelä-Savon kulttuuriperintötietokanta (ESKU)

2.3 Pohjakartta

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

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

2.4 Muu suunnittelu ja päätökset

2.4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

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.

2.4.2 Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY)

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY) on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä 22.12.2009 otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen.

RKY-alueeseen kuuluvat Olavinlinnan lähialueet; Mallatsaaren ja Venäjänniemen länsikärjet. Asemakaavamuutosalue ei kuulu.

2.4.3 Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (VAMA)

Ympäristöministeriön laatima inventointi Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (VAMA 2021) otettiin valtioneuvoston päätöksellä 18.11.2021 maankäyttö- ja rakennuslain mukaisten valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi. Se vastaa myös Euroopan neuvoston maisemayleissopimuksen (2000/2006) tavoitteisiin.

VAMA-alueeseen kuuluvat Olavinlinnan lähialueet; Mallatsaaren ja Venäjänniemen länsikärjet. Asemakaavamuutosalue ei kuulu.



2.4.4 Kaavatilanne

2.4.4.1 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.
 - ~ tullut voimaan 20.3.2017 Etelä-Savon maakuntavaltuuston päätöksellä.



Ote Etelä-Savon maakuntakaavayhdistelmästä.



TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE

A 16.1 Savonlinna

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



metsätaloustaloudessa olevien alueiden säilyttämistä nykyisessä käytössään. Alueen maankäyttö ja rakentaminen edellyttävät yksityiskohtaisempaa suunnittelua ja vaikutusten arviointia.

Suunnittelumääräys

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

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

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

Vaarallisia kemikaaleja käyttävää tai varastoivaa laitosta ympäröivän konsultointiväyhykkeen 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 pyydyttävä kunnan palo- ja pelastusviranomaisen ja tarvittaessa TUKES:n lausunto.

**KULTTUURIYMPÄRISTÖN JA/TAI MAISEMAN
VAALIMISEN KANNALTA MAAKUNNALLISESTI
MERKITTÄVÄ KOHDE**

ma 16.687 Metsäkonttorintie 5, 7 ja 9

- Arvo: maakunnallinen
- Peruste: asemakaava

Kohteen erityisominaisuuksia ilmaiseva merkintä, jolla osoitetaan maakunnallisesti arvokkaita pienialaisia rakennettuja kulttuuriympäristöjä ja kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuskohteita, jotka sijaitsevat maisema-alueiden ja taajamatoimintojen alueiden ulkopuolella.

Suunnittelumääräys

Kohteen ja sen ympäristön suunnittelussa on otettava huomioon kulttuurihistoriallisesti arvokas kokonaisuus ja erityispiirteet.

Suositus

Kohteeseen merkittävästi vaikuttavista toimenpiteistä tulee pyytää lausunto museoviranomaiselta ja elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta.

**KULTTUURIYMPÄRISTÖN JA/TAI MAISEMAN
VAALIMISEN KANNALTA VALTAKUNNALLISESTI
MERKITTÄVÄ ALUE**

maV 16.551

Olavinlinna, Kyrön- ja Haapasalmen kulttuurimaisema

Osa-alueen erityisominaisuuksia ilmaiseva merkintä, jolla osoitetaan valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita ja rakennettuja kulttuuriympäristöjä. Alueeseen sisältyvät yksittäiset arvokohteet on lueteltu ja esitetty kohdeluettelossa.

Suunnittelumääräys

Alueen käytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen historiallisesti tai ympäristön kannalta arvokkaat rakennukset, rakennusryhmät, puistot tai maisema-alueet taikka muut niihin verrattavat erityisarvot.



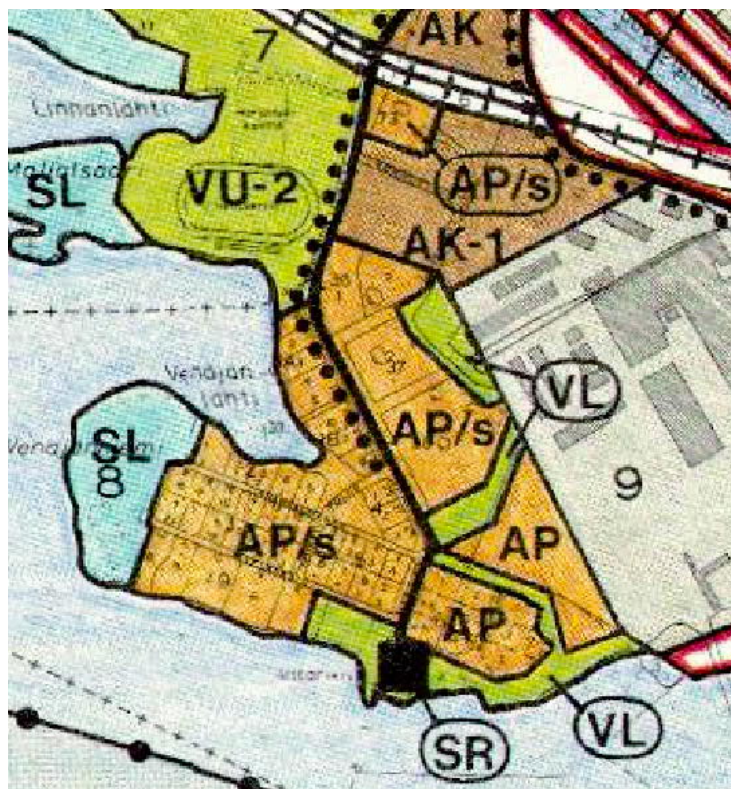
Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on osoitettava määräykset maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön osatekijöiden, kokonaisuuden ja ominaislaadun säilyttämiseksi.

Suositus

Ympäristöön merkittävästi vaikuttavista toimenpiteistä tulee pyytää lausunto museoviranomaiselta ja elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta.

2.4.4.2 Yleiskaava

Alueella on voimassa keskustaaajaman osayleiskaava 2000. Kaava on hyväksytty 05.10.1987. Yleiskaava on oikeusvaikutukseton.



Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.

Yleiskaavassa on seuraavia merkintöjä asemakaava-alueella;



PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE

Alue varataan pääasiassa asuinpientaloille.

Alueella voidaan sallia myös asuinympäristöön soveltuvia työtiloja, asumiselle tarpeellisia julkisia ja yksityisiä palveluja, alueen sisäisiä liikenneväyliä, pysäköintialueita, alueen asukkaita palelevia virkistys- ja puistoalueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita.



**PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE,
JOLLA KAUPUNKIKUVA SÄILYTETÄÄN**

Alue varataan pääasiassa asuinpientaloille.

Alueella voidaan sallia, edellyttäen että se soveltuu alueen luonteeseen ja arkkitehtuuriin, myös asuinympäristöön soveltuvia työtiloja, asumiselle tarpeellisia julkisia ja yksityisiä palveluja, alueen sisäisiä liikenneväyliä, pysäköintialueita, alueen asukkaita palvelevia virkistys- ja puistoalueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita.

Asemakaavamuutokset ja muut suunnitelmat on laadittava siten, että alueen nykyinen kaupunkikuva säilyy tai korjaantuu, jolloin suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota siihen, etteivät mitkään peruskorjaus-, uudistus tai lisärakentamistoimenpiteet aiheuta haitallisia muutoksia alueen nykyiselle luonteelle.



**KERROSTALOVALTAINEN MATALASTI
RAKENNETTAVA ASUNTOALUE**

Alue varataan pääasiassa matalille asuin kerrostaloille.

Alueella voidaan sallia myös asuinpientaloja, asuinympäristöön soveltuvia työtiloja, asumiselle tarpeellisia julkisia ja yksityisiä palveluja, alueen sisäisiä liikenneväyliä, alueen asukkaita palvelevia virkistys- ja puistoalueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita.



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.



KEVYEN LIIKENTEEN REITTI

Viereinen teollisuusalue;



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 terminaalityilat sekä huoltohenkilökunnan asunnot.



Strateginen yleiskaava

Uusi strateginen yleiskaava Savonlinnaan on valmisteilla.
Kaava on tarkoitus laatia oikeusvaikutteisena.

Yleiskaavaluonnos oli nähtävänä 17.12.2019 – 17.2.2020.

Ehdotusta tarkistetaan siten, että yleiskaavan ja asemakaavan merkinnät ja määräykset vastaavat toisiaan.

Ehdotus on tarkoitus asettaa nähtäville vuoden 2022 aikana.



Ote nähtävillä olleesta yleiskaavaluonnoksesta.



Taajamatoimintojen alue.

Taajamatoimintojen alue on tarkoitettu pääasiassa asumiseen ja sitä tukeville palveluille.

Taajamatoimintojen alueella voi sijaita julkisia ja yksityisiä palveluita sekä pinta-alaltaan vähäisempiä kaupallisia-, liike-, palvelu- ja toimistoalueita, matkailupalveluiden alueita, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja työpaikka-alueita, liikenne- ja satama-alueita, yhdyskuntateknisen huollon alueita, virkistys- ja puistoalueita sekä maa- ja metsätalousalueita.

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

Uudis- ja täydennysrakentaminen tulee sopeuttaa ympäristöönsä mittakaavaltaan ja kaupunkikuvallisesti.



Tarkemmassa suunnittelussa tulee ehkäistä taajamatoimintojen alueella sijaitsevien viheralueiden pirstoutumista ja säilyttää nykyiset viherkäytävät. Viheralueilta tulee olla yhteydet tai kulkureitit taajamatoimintojen alueen ulkopuolisille laajemmille viheralueille. Suunnittelussa tulee edistää keskeisten julkisten ranta-alueiden säilymistä ja tukea näiden saavutettavuutta.

Taajamatoimintojen alueella voidaan sallia asemakaavoitettavaksi myös omarantaisia tontteja vailla yleistä merkitystä oleville ja asumiseen soveltuvilla ranta-alueilla.

Suunnitteluratkaisuissa tulee varmistaa, että alueet voivat tukeutua joukkoliikenteeseen, pyöräilyyn ja kävelyyn. Reittien tulee olla sujuvia, turvallisia ja jatkuvia.



Uusi asuntoalue.

Uudet asuinalueet täydentävät taajamatoimintojen aluetta. Alue varataan välillä Laitaatsalmi-Kyrönsalmi ensisijaisesti kerrostalorakentamiseen sekä muissa kaupunginosissa pientalovaltaiseen asumiseen.

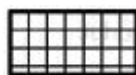
Uudella asuinalueella voi sijaita pinta-alaltaan vähäisempiä kaupallisia-, liike-, palvelu- ja toimistoalueita, matkailupalveluiden alueita, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja työpaikka-alueita, liikenne- ja satama-alueita, yhdyskuntateknisen huollon alueita, virkistys- ja puistoalueita sekä maa- ja metsätalousalueita.

Maankäytön muutokset edellyttävät yksityiskohtaisempaa suunnittelua asemakaavalla ja vaikutusten arviointia.

Uudis- ja täydennysrakentaminen tulee sopeuttaa ympäristöönsä mittakaavaltaan ja kaupunkikuvallisesti sekä suunnitteluratkaisuilla tulee edistää viihtyisää kaupunkikuvaa. Suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä huomiota myös elinympäristön viihtyisyyteen ja turvallisuuteen.

Suunnittelussa tulee edistää keskeisten julkisten ranta-alueiden säilymistä ja tukea näiden saavutettavuutta.

Tarkemmassa suunnittelussa tulee ehkäistä taajamatoimintojen alueella sijaitsevien viheralueiden pirstoutumista ja säilyttää nykyiset viherkäytävät. Viheralueilta tulee olla yhteydet tai kulkureitit taajamatoimintojen alueen ulkopuolisille laajemmille viheralueille. Suunnitteluratkaisuissa tulee varmistaa, että alueet voivat tukeutua joukkoliikenteeseen, pyöräilyyn ja kävelyyn. Reittien tulee olla sujuvia, turvallisia ja jatkuvia.



Kaupunkikuvallisesti arvokas kulttuuriympäristö.

Täydennysrakentamisen ja muiden muutosten on sopeuduttava kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja kaupunkikuvaan. Alueelle ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka heikentävät sen arvoa. Yksityiskohtaisemmassa maankäytön suunnittelussa on annettava kaavamääräykset maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön säilyttämiseksi.

Suojelurakennukset sisältyvät aluerajaukseen. Kohdetiedot ovat strategisen yleiskaavan selostuksessa. Suojelurakennukset ovat valtakunnallisesti (V) tai maakunnallisesti (M) tai paikallisesti (P) merkittäviä tai paikallisesti merkittävä (P+) monipuoliset perusteet.

Suojelurakennuksen purkaminen tai oleellinen muuttaminen tai maisemaa muuttava rakennustyö on luvanvaraista (MRL 127 §) sekä vaatii museoviranomaisen lausunnon.

Rakennuksissa ja/tai alueilla suoritettavien korjaus- ja muutostöiden, käyttötarkoituksenmuutosten sekä täydennysrakentamisen ja alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennushistoriallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy. Rakennukseen ei saa tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka vähentävät sen suojeluarvoa.

Yleiskaavaselostuksessa luetellut suojelurakennukset asemakaava-muutosalueella:

Osoite	merkitys
Kerhotie 12	P
Kyrönniemenkatu 4	P
Metsäkonttorinkuja 6	P
Metsäkonttorintie 3	P+
Metsäkonttorintie 5	M
Metsäkonttorintie 7	M
Metsäkonttorintie 9	M
Metsäkonttorintie 11	P+
Metsäkonttorintie 13	P+

Yleiskaavakartassa Metsäkonttorinkuja 6 ja Kerhotie 4 on merkitty:

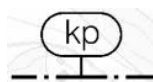


Suojelurakennus.

Venäläisten sotilaiden hautausmaa 1700-luvulta on merkitty;

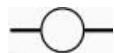


Muinaismuistoalue.



Kansallinen kaupunkipuisto.

Kaupunkipuiston aluerajaus on esitetty tarkemmin kaupungin hakemuksessa ympäristöministeriöltä. Alueen kehittämistä ohjataan kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelmalla. Maankäytön suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuri- ja luontoarvojen säilyminen.



Johto tai linja.

Kantaverkon sähkölinja (z).

Linjaukset on suunniteltava siten, että ne aiheuttavat mahdollisimman vähän haittaa ympäristölle.



Teollisuusalue.

Alueelle voi sijoittaa teollisuuden lisäksi myös logistiikka-alueita ja tilaa vaativaa työpaikkatoimintaa, varastoalueita sekä toimintojen tarvitsemia laituri- ja satamarakenteita.

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

Pääskylahden ja Nätkin teollisuusalueille voidaan sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa ja ympäristövaikutuksiltaan merkittävää teollisuustoimintaa.

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

Teollisuusalueelle suuntautuva liikenne on pyrittävä ohjaamaan valtatie 14 ja kokoojakatujen kautta, kuormittamatta asuinalueiden katuverkkoa.



Seututie/pääkatu.

Liikenneturvallisuuden kehittäminen ja liikenteen sujuvuus otettava huomioon.



Junarata.

Maankäyttöä radan varteen suunniteltaessa on selvitettävä melu ja värinähaitat sekä niiden vaikutukset rakentamiseen.

Yleisissä määräyksissä ei ole erityisesti asemakaavamuutosaluetta koskevia määräyksiä.



2.4.4.3 Asemakaava

Asemakaavamuutosalueella ovat voimassa asemakaavat:

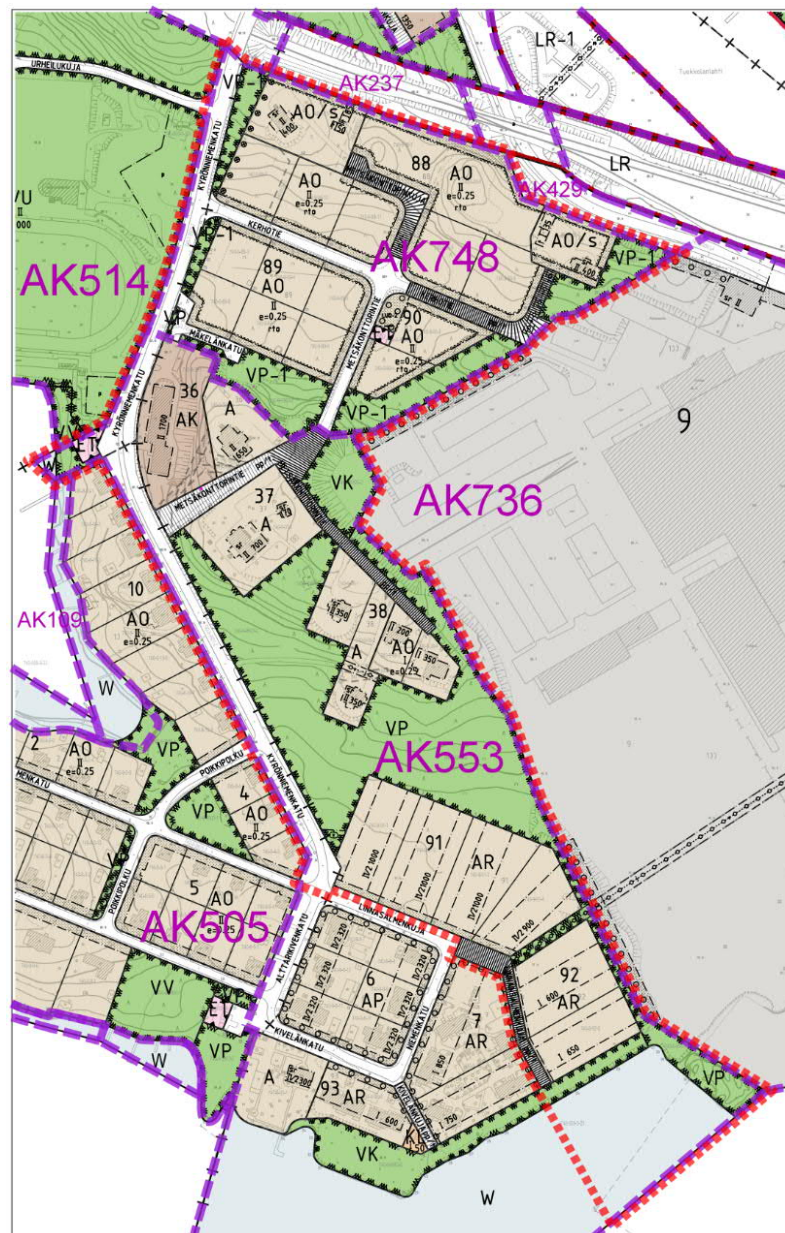
AK553	20.10.1989
AK748	11.03.2013

Alla ajantasa-asemakaava.

Punainen katkoviiva on asemakaavamuutosalueen raja.

Violetilla rakennus- ja asemakaavojen rajat ja tunnuksat.

Asemakaavamerkinntät ja määräykset; katso erillinen liite.





3 VIREILLETULO JA VUOROVAIKUTUS

3.1 Vireilletulo

Asemakaava on tullut vireille kaavoituskatsauksen 2021 hyväksymisen yhteydessä kaupunginhallituksen päätöksellä 17.03.2021 § 135. Kaava-hankkeesta on tiedotettu kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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

3.2 Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluvaiheessa kaavaluonnosta täydennetään ja korjataan tarpeen mukaan.

Asemakaavaluonnos

Asemakaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto asetettiin nähtäville teknisen lautakunnan päätöksellä 13.9.2022 § 145.

Asemakaavaluonnos, päivätty 6.9.2022, oli yleisesti nähtävänä 30.9.–31.10.2022 kaupungintalolla ja kaupungin nettisivuilla.

Nähtävilläolosta tiedotettiin lehdessä sekä kaupungin ilmoitustaululla ja nettisivuilla. Luonnoksesta pyydettiin lausunnot.

Kunnan jäsenillä ja osallisilla oli tilaisuus esittää mielipiteensä asiasta. Palaute oli toimitettava nähtävilläoloaikana kirjallisena alempana olevaan osoitteeseen.

Lausuntoja saapui yhdeksän ja mielipiteitä yksi.

Saapuneet lausunnot, mielipide ja niihin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä ehdotusvaiheessa.

3.3 Kaavaehdotus

Asemakaavaehdotusta on korjattu huomioiden luonnoksesta saatu palaute:

- sr-1 -suojelumerkintä lisätty kaavakarttaan asuinrakennuksille metsäkonttorintie 11 ja 13.
- sr-1 -suojelumerkintä lisätty kahdelle talousrakennukselle osoitteissa Metsäkonttorinkuja 6 ja Metsäkonttorintie 3.
- Entisen pumppuaseman suojelumerkintä (sr-2) poistettu. Korttelin 89 tontteja levennetty ja tonttinumerointi muutettu.
- Kerhotien kortteleiden 88 ja 89 rakentamattomien tonttien rakennusoikeudet vähennetty $e=0,3 \rightarrow e=0,2$.
- Yleisiin määräyksiin lisätty:
 - ~ Rakentamisen tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkeatasoista ja se tulee sopeuttaa ympäristön ominaispiirteisiin.
 - ~ Korttelissa 89 sekä korttelissa 88 tonteilla 9 ja 10 pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää peittomaalattua puuta ja



asuinrakennuksissa on oltava harjakatto, kaltevuudeltaan vähintään 30 astetta.

Asemakaavaehdotus

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

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

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

3.4 Hyväksymisvaihe

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

Valtuuston hyväksymispäätös julkaistaan julkisten kuulutusten ilmoitustaululla sekä tarpeen vaatiessa muulla kunnan päättämällä tavalla. Hyväksymispäätöksestä tiedotetaan myös Etelä-Savon ELY-keskukselle ja muistutuksen tekneille, 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

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

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
- Muut viranomaiset:
 - ~ Etelä-Savon maakuntaliitto
 - ~ Etelä-Savon ELY-keskus
 - ~ Pohjois-Savon ELY/liikenne
 - ~ palo- ja pelastusviranomainen
 - ~ terveydensuojeluviranomainen
 - ~ Väylävirasto
 - ~ Riihisaari – Savonlinnan museo
 - ~ Museovirasto
 - ~ Tukes
- Yhdyskuntatekniikka:
 - ~ BLC Oy, Sonera Oy, Telia Oyj
 - ~ Järvi-Suomen Energia Oy
 - ~ Suur-Savon Sähkö Oy

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

3.8 Yhteystiedot

Kaupungin kuulutukset:

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

Nähtävilläoloaikoina materiaali on tarkasteltavissa ja ladattavissa:

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

Nähtävilläoloaikana kaavaluonnoksesta tai -ehdotuksesta on mahdollisuus antaa mielipide/muistutus sähköpostilla osoitteeseen:

kaavoitus@savonlinna.fi

tai kirjeellä:

Savonlinnan kaupunki
kaavoituspalvelut
Olavinkatu 27
57130 Savonlinna



Kaavan laatijan yhteystiedot:

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



4 KAAVARATKAISU, SEN PERUSTELUT JA VAIKUTUKSET

4.1 Asemakaavan keskeinen sisältö

Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on 14,4 ha.

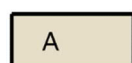
Asemakaavan mitoitus on esitetty asemakaavan seurantalomakkeessa, joka on selostuksen liitteenä hyväksymisvaiheessa.

Kaavamerkinnot käyvät ilmi asemakaavakartasta.

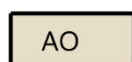
4.2 Rakennuskorttelit



Asuinkerrostalojen korttelialue.



Asuinrakennusten korttelialue.



Erillispientalojen korttelialue.

Asemakaavamuutoksella poistuvat kokonaan korttelit 90, 91 ja 92. Korttelista 88 irrotetaan uusi erillinen kortteli 108. Korttelit 37 ja 38 yhdistetään kortteliin 100.

Kaavamuutosalueen pohjoisosasta poistetaan yhteensä 13 rakentamattomaa erillispientalotonttia ja eteläosasta kuusi rivitalotonttia.

Kaavamuutosalueella, Kerhotiellä säilyy yhteensä neljä rakentamattomaa erillispientalotonttia. Rakentamattomilla tonteilla tehokkuusluku on $e=0,20$ ja kerrosluku II.

Rakennetuilla tonteilla rakennusoikeudet ja kerrosluvut on merkitty rakennusaloittain.

Tonttiin 29 (37-1, Metsäkonttorintie 5) liitetään noin 1127 m² laajuinen alue; kaupungin omistamalla puistoalueella on vuonna 1984 valmistunut talousrakennus/autokatos, jonka omistaa taloyhtiö. Maapohja rakennuksen alla on vuokrattu.

Kiinteistön 38-4 (Metsäkonttorintie 13) ja tehdasalueen välinen kapea puistokaistale, laajuudeltaan noin 167 m², liitetään erillispientalotonttiin.

Yhteensä kahdeksan tonttia merkitään alueeksi, jolla ympäristö on säilytettävä (/s). Niitä koskee yleinen määräys:

Alueille, joilla ympäristö on säilytettävä (/s), saa rakentaa karttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi talousrakennuksen, laajuudeltaan enintään 25 k-m².

Metsäkonttorintien itäpuolella on kaistale, joka on tehtaan käytössä, mutta voimassa olevassa asemakaavassa leikkikenttä (VK). Uudessa kaavassa alue muutetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi.



Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.



Asemakaavamuutosalueen kaakkoisosassa rajoja muutetaan siten, että meluvalli on kokonaisuudessaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta.

Käyttötarkoitus, tehokkuusluku ($e=0,5$) ja kerrosluku (III) ovat samat, kuin viereisellä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella.

Yhteensä teollisuus ja varastorakennusten korttelialueeksi osoitetaan 7431 m².

4.3 Liikenne ja pysäköinti

Katuverkko on alueella valmiiksi rakennettu.

Metsäkonttorinkuja on poistuvassa kaavassa katu ja uudessa kaavassa ajoreitti rakennetun tilanteen mukaisesti.

Asemakaavamuutoksella poistetaan Kyrönniemenkatuun liittyvä Mäkelänkatu.

Kyrönniemenkadulta asuinkerrostalon pihaan kortteliin 36 tontille 1 merkitään mahdollisuus uudelle ajoliittymälle lähivirkistysalueen kautta. Nykyinen liittymä on jyrkkä.

Kerhotien päässä teollisuuskiinteistön rajalla on verkkoaita ja portti, mutta reitti ei ole käytössä. Kaavamuutoksessa portin edusta muutetaan suojaviheralueeksi.

Poistuvassa asemakaavassa Kerhotien itäpää ja Metsäkonttorintien ja Linnansalmenkujan eteläpäävät ovat merkinnällä; *jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo sallittu*. Uudessa kaavassa ne ovat katualuetta.

Yleinen määräys:

Pysäköintipaikkoja on varattava vähintään;

- | | |
|--|---|
| - Erillispientalojen korttelialueet | 2 ap / asunto. |
| - Asuinkerrostalojen korttelialueet | 1 ap / 80 k-m ² ,
kuitenkin vähintään |
| | 1 ap / asunto. |
| - Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueet | 1 ap / 3 työntekijää. |

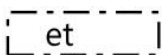
4.4 Yhdyskuntatekniikka

Kyrönniemenkadun länsipuolella rannassa sijaitsee jätevesipumppaamo. Metsäkonttorintien itäpuolella sijaitsee muuntamo.



Yhdyskuntatekniikka-alue.

Kaavakarttaan merkitään myös Kyrönniemenkadun eteläpäässä sijaitseva muuntamo.



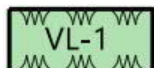
Yhdyskuntatekniikkaa varten varattu alueen osa.



Tärkeimmät maankäyttöön mahdollisesti vaikuttavat sähkö-, käyttövesi- ja jätevesijohtolinjat on merkitty karttaan.

4.5 Virkistysalueet

Suurin osa kortteleista 88 ja 89 ja osa korttelista 91 muutetaan lähivirkistysalueiksi. Uusien asuntojen rakentamista tehtaan läheisyyteen pyritään välttämään. Lisäksi korttelin 88 alueelta on löytynyt venäläissotilaiden hautausmaa 1700-luvulta.



Lähivirkistysalue, taajamametsä.

4.6 Suojaviheralueet

Korttelit 90, 92, suurin osa korttelista 91 sekä tehdasta lähimpiä virkistysalueita muutetaan suojaviheralueiksi.



Suojaviheralue.

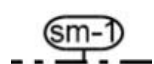
Suojaviheralueen tarkoitus on suojata asuinalueita tehtaan melu- ja muilta haitoilta ja siksi kasvillisuuden tulee olla tiheää.

4.7 Luontoarvot

Kaavamuutosalueella ei ole suojeltavia luontoarvoja.

4.8 Muinaismuistot

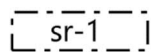
Metsäkonttorinkujan läheisyydessä sijaitseva venäläissotilaiden hautausmaa 1700-luvulta merkitään asemakaavaan.



Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös.

Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

4.9 Rakennettu kulttuuriympäristö



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.



Alue, jolla ympäristö on säilytettävä.

Merkittävistä kaupunkikuvaan tai historialliseen arvoon



*vaikuttavista toimenpiteistä on pyydettävä
museoviranomaisen lausunto.*

Yhdeksän asuinrakennusta, kaksi piharakennusta sekä korttelialueet, joilla ne sijaitsevat, merkitään suojeltaviksi (sr-1, /s). Kuusi rakennuksesta on jo aiemmin asemakaavalla suojeltuja.

Uusi suojelumerkintä (sr-1) on asuinrakennuksilla Metsäkonttorintie 3, 11 ja 13 sekä vanhoilla piharakennuksilla osoitteissa Metsäkonttorintie 3 ja Metsäkonttorinkuja 6.

Kerhotien eteläpuolella erillispientalotontilla sijaitsee pieni tiilirakenteinen entinen pumppaamorakennus. Rakennus on eristämätön, tiilirakenteinen, laajuudeltaan noin yhdeksän neliömetriä. Rakennus on osa tehtaan asuinalueen pitkää historiaa. Tontin omistaa nyt kaupunki.

Ehdotusvaiheessa tonttia on laajennettu siten, että sen oven ja tontin rajan välin jää muutama metri. Rakennus on suurehkon tontin reunalla, eikä siten haittaa tontin käyttöä. Siten rakennuksen säilymiselle on edellytyksiä.

Rakennusta kuitenkin ei suojella. Rakennuksessa ei ole ikkunaa ja ovi on kohti naapuritonttia. Rakennus on hyvin yksinkertainen, tavanomainen ja koristelematon. Rakennus on metsässä näkymättömissä, eikä ole siten kaupunkikuvassa merkittävä. Tiilikate on tuhoutunut.

Kyrönniemenkatu 4 sopeutuu hyvin ympäristöönsä onnistuneen mitta-kaavansa ja sijoittelunsa ansiosta. Se on kuitenkin tyyliltään ja tyypiltään alueella irrallinen, eikä sillä ole todettu olevan sellaisia arvoja, jotka vaatisivat suojelua. Rakennusta ei merkitä suojeltavaksi.

Yleisiä määräyksiä:

Rakentamisen tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkeatasoista ja se tulee sopeuttaa ympäristön ominaispiirteisiin.

Korttelissa 89 sekä korttelissa 88 tonteilla 9 ja 10:

- *pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää peittoaalattua puuta*
- *asuinrakennuksissa on oltava harjakatto, kaltevuudeltaan vähintään 30 astetta.*

4.10 Maisema ja kaupunkikuva

Arvokas rakennettu kulttuuriympäristö suojellaan rakennus- ja korttelinosakohtaisilla määräyksillä.

Uutta rakentamista sijoittuu Kerhotien molemmin puolin. Alue ei ole arvokasta kulttuuri- tai maisema-alueita.

Muutoin asemakaavan toteuttaminen ei merkittävästi muuta maisemaa tai kaupunkikuvaa.



4.11 Hulevesien hallinta

Yleisiä määräyksiä:

Rakennuslupakäsittelyn yhteydessä tontille tulee esittää hulevesisuunnitelma.

Hulevesistä ei saa aiheutua maaperän tai vesistön pilaantumisvaaraa.

Kaduilla pääosin on hulevesiviemäri, paitsi Metsäkonttorintiellä.

4.12 Tulvariskit

Kaavamuutosalueen eteläosaan, mahdolliselle tulvariskialueelle ei osoiteta rakentamista. Tulvariskejä koskevia määräyksiä ei ole tarpeellista esittää.

4.13 Pilaantuneet maat

Linnansalmenkujan itäpuolelta on havaittu vuonna 2011 maaperän pilaantumista öljyjakeilla ja metalleilla. Alue on täyttömaata. Aluetta ei ole puhdistettu.

Pilaantunut alue merkitään asemakaavaan;



Puhdistettava/kunnostettava maa-alue.

Ennen maahan kajoamista on oltava yhteydessä alueelliseen ympäristöviranomaiseen.

4.14 Haitallisten ympäristövaikutusten torjunta

Vuonna 2021 laaditun laskennallisen tarkastelun ja mittausten perusteella vaneritehtaan toimintojen aiheuttamat yöaikaiset keskiäänitasot ovat tehtaan läheisyydessä 45–50 dB.

Valtioneuvoston melutason ohjearvoista tekemän päätöksen (993/1992) mukaan asumiseen käytettävillä uusilla alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7–22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22–7) 45 dB.

Yöajan keskiäänitaso ylittää 45 dB poistuvan asemakaavan rakentamattomilla tonteilla kortteleissa 88, 89, 90, 91 ja 92. Uudessa kaavassa melualueelle jäävät rakentamattomat tontit poistetaan.

Yleinen määräys:

Tehdasmelu on huomioitava suunniteltaessa oleskelupihoja ja uusia asuinrakennuksia sekä erityisesti tehtäessä nukkumiseen tai lepoon käytettäviä tiloja.

Uusia asuinrakennuksia tehtäessä ulkovaippa on suunniteltava ja toteutettava siten, että sen ääneneristys on vähintään 35 dB.

Vaneritehtaan itäpuolella on kortteleissa 100 ja 35 on kaksi tonttia, joille molemmille voi asemakaavan mukaan voi sijoittaa vaarallisia



kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T-kem). Etäisyyttä kaavamuutosalueelta lähimmälle T-kem -tontille on noin 400 metriä.

Tukesin ohjeen mukaan konsultointivyöhykkeellä tapahtuvista kaavoitusmuutoksista tai merkittävämmästä rakentamisesta pyydetään lausunto Tukesilta ja pelastusviranomaiselta. Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) pyydettiin lausunto kaavaluonnoksesta, mutta lausuntoa ei saapunut.

Asemakaavamuutoksella poistetaan asuinrakennustontteja siten, että alueelle jää neljä rakentamatonta asuintonttia. Määrä on vähäinen lähi-alueella jo olevaan asutukseen verrattuna. Näin ollen, asemakaavamuutos ei mahdollista Tukesin ohjeessa ehtona mainittua merkittävää rakentamista.

T/kem-kaava osoittaa kunnan kemikaaliteollisuudelle osoittaman alueen, mutta laitoksen lupaharkinnassa vasta arvioidaan, voiko lupaa hakeen laitoksen sijoittaa ko. kohteeseen. Siinä vaiheessa tutkitaan, tuleeko läheinen asutus tai muu toiminta esteeksi tietynlaisen vaarallisten kemikaalien laitoksen sijoittamiselle kyseiselle tontille, vaikka kaava sen mahdollistaisi. Tämä arvioidaan suunnitellun laitoksen kemikaalien ja mahdollisten onnettomuuksien vaikutusten perusteella.

Neljä uutta asuinpientaloa ei muuta merkittävästi tilannetta lähiympäristön olemassa oleva asutus huomioon ottaen.

Näin ollen, asemakaavaan ei ole tarpeen merkitä konsultointivyöhykettä ja määräystä lausunnon pyytämiseksi Tukesilta.

UPM:n vaneritehdas on vähäistä vaarallisten kemikaalien käsittelyä ja varastointia harjoittava laitos, joten se on pelastuslaitoksen valvonnassa kemikaalien osalta.

4.15 Nimistö

Korttelin 6 pohjoispuolella Alttarikivenkadun ja Niemenkadun välinen katu on voimassa olevassa asemakaavassa Linnansalmenkatu. Rakennusten osoitteet ovat kuitenkin muotoa Linnansalmenkuja. Katuosuus muutetaan Linnansalmenkujaksi.

Asemakaavalla poistetaan Kyrönniemenkatuun liittyvä Mäkelänkatu. Katua ei ole rakennettu.

4.16 Tonttijako

Asuinkortteleiden tonttijako on sitova.



Sitovan tonttijakon mukainen tontti ja sen numero.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueet on tarkoitus liittää itäpuolella sijaitsevaan kiinteistöön.

Yleinen määräys:

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle on laadittava erillinen sitova tonttijako.



4.17 Taloudelliset vaikutukset

Asemakaavamuutoksella poistuu 11 erillispientalotonttia ja kuusi rivitalotonttia. Tontit ovat rakentamattomia ja infra on valmiina. Myynti- tai vuokratulot menetetään.

Osa tonteista on todettu muinaismuistoalueeksi ja kahdella tontilla maaperä on todettu pilaantuneeksi. Tehdasta lähimpien tonttien käyttöön-otto asumiseen on riskialtista melun vuoksi.

Asemakaavalla poistetaan Kyrönniemenkatuun liittyvä rakentamaton Mäkelänkatu.

Asemakaavamuutoksen toteutuessa kaupunki myy lisämaata maanomistajille:

- UPM
- 740-9-37-1, Metsäkonttorintie 5
- 740-9-38-4, Metsäkonttorintie 13
- 740-9-73-1, Metsäkonttorinkuja 6

Kaavatontin rajat eivät ei muutu Metsäkonttorinkuja 6:n osalta; kiinteistöä ei ole muodostettu poistuvan asemakaavan mukaiseksi.



5 SUHDE MUUHUN SUUNNITTELUUN

5.1 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

Asemakaavamuutoksella:

- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Asemakaavamuutosalue ei ole valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä tai maisema-aluetta.

5.2 Maakuntakaava

Alue on maakuntakaavassa taajamatoimintojen sekä keskustatoimintojen aluetta.

Asemakaava ei ole ristiriidassa maakuntakaavan suunnittelumääräysten kanssa.

Asemakaavassa huomioidaan maakunnallisesti merkittävät kohteet Metsäkonttorintie 5, 7 ja 9.

Kohteeseen merkittävästi vaikuttavista toimenpiteistä tulee pyytää lausunto museoviranomaiselta ja elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksetta.

5.3 Yleiskaava

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

Voimassa oleva keskustaajaman yleiskaava on hyväksytty valtuustossa 05.10.1987. Yleiskaava on oikeusvaikutukseton.

Yleiskaavassa asemakaavamuutosalue on osoitettu pääosin asuinalueeksi ja vähäisiltä osin virkistysalueeksi. Viereinen tehdasalue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi.

Yleiskaavan valmistumisen jälkeen melua ja muita häiriöitä koskevat säännöt ja ohjeet ovat tiukentuneet. Uusien asuntojen rakentamista teollisuusalueiden läheisyyteen pyritään välttämään.

Savonlinnan keskustaajaman strategisen yleiskaavan luonnos oli nähtävänä 17.12.2019–17.2.2020. Kaava on tarkoitus laatia oikeusvaikutteisena.

Yleiskaavaluonnoksessa asemakaavamuutosalueen eteläosa on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi ja pohjoisosa uudeksi asuntoalueeksi. Ehdotusvaiheessa yleiskaavaa on tarkoitus muuttaa asemakaavamuutoksen mukaiseksi.



Yleiskaavaluonnoksessa Metsäkonttorintien asuinalue on merkitty kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi. Lisäksi Metsäkonttorinkuja 6 ja Kerhotie 4 on merkitty suojeltaviksi. Suojelumerkinnät on huomioitu asemakaavamuutoksessa.

Asemakaavassa huomioidaan yleiskaavaluonnokseen merkitty venäläisten sotilaiden hautausmaa 1700-luvulta.

5.4 Kansallinen kaupunkipuisto

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

Päätöksessä kaupunkipuistosta ei esitetä aluetta koskevia määräyksiä tai ohjeita. Hoito- ja käyttösuunnitelmaa kansalliselle kaupunkipuistolle ei ole vielä laadittu.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteutus on mahdollista sen vahvistuttua. Kaavan toteutus ei vaadi muutoksia nykyiseen katuverkkoon tai kunnallistekniikkaan.

6.2 Toteutusta ohjaavat suunnitelmat

Alueen tarkempi suunnittelu tehdään rakennussuunnittelun ja yhdyskuntateknisen suunnittelun yhteydessä

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteuttamista seurataan normaalin rakennusvalvonnan keinoin.

Savonlinnassa

Pasi Heikkinen
asemakaava-arkkitehti