



**Asemakaavaselostus**  
**25. kaupunginosa (Aholampi)**

**KAIVERTAMONTIE**



VIREILLETULO		KAAVOITUSPÄÄLLIKÖ	26.8.2020 § 11
LUONNOS	NÄHTÄVILLE NÄHTÄVILLÄ	TEKNINEN LAUTAKUNTA	25.1.2022 § 15 8.2.–10.3.2022
EHDOTUS	NÄHTÄVILLE NÄHTÄVILLÄ	TEKNINEN LAUTAKUNTA	14.6.2023 § 108 24.8.–30.9.2023
HYVÄKSYNTÄ		TEKNINEN LAUTAKUNTA KAUPUNGINHALLITUS	- -
VOIMAANTULO			-
KAAVAN VAHVISTUSNUMERO			---



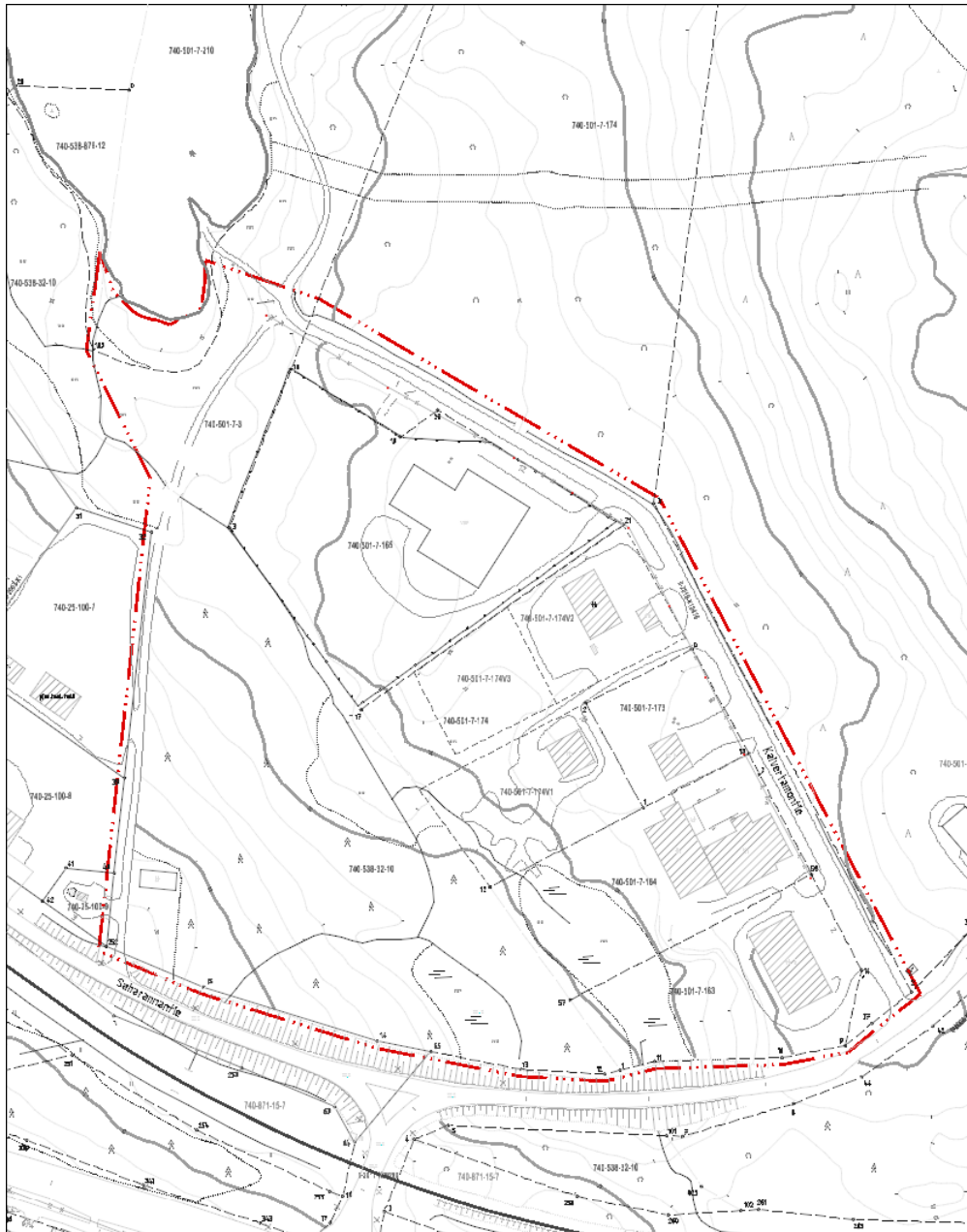
## 1 Perus- ja tunnistetiedot

### 1.1 Kaava-alue

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

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

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





## 1.2 Kaavan tarkoitus

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

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

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

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

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

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

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

Alueen luontoarvot selvitetään kaavatyön aikana.

## 1.3 Suunnittelutyö

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



## SISÄLLYSLUETTELO

<b>Asemakaavaselostus .....</b>	<b>1</b>
<b>25.kaupunginosa (Aholahhti) .....</b>	<b>1</b>
<b>KAIVERTAMONTIE .....</b>	<b>1</b>
<b>1 Perus- ja tunnistetiedot.....</b>	<b>2</b>
1.1 Kaava-alue.....	2
1.2 Kaavan tarkoitus .....	3
1.3 Suunnittelutyö .....	3
<b>2 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>6</b>
2.1 Selvitys alueesta .....	6
2.1.1 Kaava-alueen sijainti ja rajaus .....	6
2.1.2 Asemakaava-alueen lähiympäristö.....	6
2.1.3 Yleiskuvaus kaava-alueesta ja rakennukset.....	8
2.1.4 Liikenne.....	11
2.1.5 Yhdyskuntatekninen verkosto .....	12
2.1.6 Topografia ja maanpinta .....	12
2.1.7 Maa- ja kallioperä.....	12
2.1.8 Pinta- ja pohjavesi.....	13
2.1.9 Luonnonolot ja luonnonsuojelu .....	13
2.1.10 Kulttuuriarvot.....	15
2.1.11 Ympäristön häiriötekijät.....	16
2.1.12 Maanomistus.....	17
2.2 Suoritettut selvitykset.....	18
2.3 Pohjakartta.....	18
2.4 Muu suunnittelu .....	19
2.4.1 Kaavatilanne .....	19
2.4.2 Suojelutilanne .....	27
2.4.3 Rakennusjärjestys.....	27
2.4.4 Rakennuskiellot.....	27
2.4.5 Ympäristönsuojelumääräykset.....	27
2.4.6 Jätehuoltomääräykset.....	28
2.4.7 Aluetta koskevat hankkeet.....	28
<b>3 VIREILLETULO JA VUOROVAIKUTUS.....</b>	<b>28</b>
3.1 Asemakaavan vireilletulo .....	28
3.2 Valmisteluvaihe.....	29
3.3 Ehdotusvaihe .....	29
3.4 Hyväksymisvaihe .....	30
3.5 Muutoksenhaku .....	30
3.6 Voimaantulo .....	31
3.7 Osalliset .....	31
3.8 Yhteystiedot .....	31
<b>4. KAAVARATKAISU, SEN PERUSTELUT JA VAIKUTUKSET.....</b>	<b>33</b>
4.1 Kaavaratkaisu .....	33
4.2 Rakennuskorttelit .....	33
4.3 Tonttijako .....	34
4.4 Liikenne ja pysäköinti.....	34
4.5 Yhdyskuntatekninen verkosto.....	35
4.6 Virkistysalueet.....	35



4.7	Maisema- ja kaupunkikuva .....	36
4.8	Luonnonympäristö .....	36
4.9	Haitallisten ympäristövaikutusten torjunta .....	37
4.10	Hulevesien hallinta.....	38
4.11	Tulvariskit.....	39
4.12	Nimistö.....	39
<b>5.</b>	<b>SUHDE MUUHUN SUUNNITTELUUN.....</b>	<b>40</b>
5.1	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen.....	40
5.2	Maakuntakaava .....	40
5.3	Yleiskaava.....	40
<b>6.</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....</b>	<b>41</b>
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	3.5.2023
Liite 2:	Yhdyskuntatekninen verkosto	26.4.2023
Liite 3:	Luontoselvitys	kesät 2020–2021
Liite 4:	Palaute luonnoksesta ja vastineet (ehdotusvaihe)	8.6.2022
Liite 5:	Palaute ehdotuksesta ja vastineet (hyväksymisvaihe)	28.4.2023
Liite 6:	Asemakaavan seurantalomake (hyväksymisvaihe)	17.3.2023



## 2 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Selvitys alueesta

#### 2.1.1 Kaava-alueen sijainti ja rajaus

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

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

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

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

#### 2.1.2 Asemakaava-alueen lähiympäristö

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

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

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

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



Kaava-alue ja sen lähiympäristö.



### 2.1.3 Yleiskuvaus kaava-alueesta ja rakennukset

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

Rakennukset:

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



Kaivertamontien alkupään rakennuksia kuvattuna Pistolekorintieltä.





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



Kaivertamontien pohjoispäässä oleva pumppuasema ja Saharannantiehen yhtyvän traktoriuran alku.



Näkymä kaava-alueen pohjoisosasta Kaivertamontien loppupäästä.



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



Saharannantieltä erkaneva, kaava-alueen länsirajalla kulkeva hiekkatie.

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



Näkymä Kaivertamontielle kaava-alueen länsiosassa sijaitsevalta hiekkatieltä.



Näkymä eteläpuolelta Pistolekorsintien tieltä Kaivertamontielle. Edessä kosteikko.

#### 2.1.4 Liikenne

Kaava-alueen kiinteistöt sijaitsevat Kaivertamontien varrella. Kaivertamontie on sorapintainen. Kevyelle liikenteelle ei ole erotettu erillistä osaa. Alueen liikenne koostuu pääasiassa yritys kiinteistölle ajavista autoista. Hölkinlahden vanhalle uimarannalle ja venepaikoille ajetaan Kaivertamontien kautta. Erityisesti kesäisin vanha uimaranta on suosittu veneiden laskupaikka ja koirien uittopaikka.

Kaivertamontieltä on liikenneyhteys Pistolekorsintiehen (maantie 15359 Aholahdi) kaava-alueen kaakkoiskulmasta. Pistolekorsintie toimii yhdystienä Aholahden ja Kellarpellon välillä. Savonlinnan keskustaajaman liikenneverkko suunnitelma 2040 selvityksen mukaan Pistolekorsintiellä liikkuu noin 900 ajoneuvoa vuorokaudessa. Pistolekorsintiellä nopeusrajoitus on 50 km/h.

Savonlinnassa on neljä paikallisliikenteen linjaa, joista numero 2 kulkee Aholahdesta Pistolekorsintien kautta Kellarpellon läpi, ja sieltä kaupungin itäpuolelle Nätkille. Matka-aika on noin 35–50 minuuttia. Koulupäivisin vuoroja on 21, lauantaisin kahdeksan ja sunnuntaisin neljä. Kaivertamontien välittömässä läheisyydessä on bussipysäkit Pistolekorsintien molemmilla puolilla.

100 metrin päässä kaava-alueesta kulkee valtatie 14. Savonlinnan keskustaajaman liikenneverkko suunnitelma 2040 selvityksen mukaan valtatiellä 14 Kellarpellosta länteen



päin liikkuu noin 5600 ajoneuvoa vuorokaudessa. Rantakoivikosta Aholahteen asti valtatie nopeusrajoitus on 70 km/h.

Kaava-alueen eteläosassa sijaitsee Valtatie 14 / mt 15359 / Pullinlahdentien nelihaara-liittymä (ns. Ensolan liittymä). Liittymässä on vuosien saatossa sattunut sekä omaisuusvahinkoihin että loukkaantumisiin johtaneita onnettomuuksia, ja liittymän liikenneturvallisuus on koettu ongelmalliseksi. Pohjois-Savon ELY-keskuksella on parhaillaan käynnissä toimenpideselvitys liittymän liikenneturvallisuuden ja kaistajärjestelyjen parantamiseksi. Parantamistoimenpiteiden toteuttamisaikataulua tai rahoitusta ei ole vielä tiedossa.

Kaava-alueen eteläpuolella, noin 60 metrin päässä kaava-alueesta sijaitsee käytöstä poistettu Huutokoski-Parikkala-junarataosuus ja tasoristeys. Rautatieosuudella ei ole tällä hetkellä liikennettä, eikä uudelleen käyttöönotosta ole tietoa. Mahdollisesta tulevasta rautatieliikenteen määrästä ja koostumuksesta ei ole tehty ennustetta. Liikennemäärän tulisi kuitenkin olla riittävä, jotta rataliikenteen aloittaminen olisi kannattavaa. Rata tulisi ensin sähköistää ja Laitaatsalmeen tulisi tehdä käännettävä silta.

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

### 2.1.5 Yhdyskuntatekninen verkosto

Katso erillinen karttaliite.

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

### 2.1.6 Topografia ja maanpinta

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

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

Korkeusjärjestelmä on pohjakartoissa N60.

### 2.1.7 Maa- ja kallioperä

Koko kaava-alueella maaperän pintamaalaji on hiekkamoreeni.



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

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

### 2.1.8 Pinta- ja pohjavesi

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

Kaivertamontien asvaltoinnin yhteydessä alueelle rakennetaan hulevesiviemäröinti.

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

### 2.1.9 Luonnonolot ja luonnonsuojelu

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

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



Hölkinlahden pohjukkaan on muodostunut rantaluhta.

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

Kaivertamontien teollisuusrakennusten takana, Pistolekorsintien vieressä sijaitsee pienialainen kosteikko. Kosteikko on muodostunut tien ali johtavan ojanputken suulle. Alueen keskellä on vielä havaittavissa lahoavia koivupötkelöitä. Muutoin kosteikko on umpeenkasvanut. Kasvillisuus koostuu pääasiassa runsaana kasvavasta vehkasta. Kosteikko on luonnon monimuotoisuuden säilymisen kannalta arvokas kohde. Lisäksi kosteikko pidättää tehokkaasti ravinteita ennen Hölkinlahtea. Kosteikossa havaittiin keväällä kutevia viitasammakoita. Viitasammakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikat ovat luonnonsuojelulain 49 §:n nojalla suojeltua, ja niiden hävittäminen ja heikentäminen on kielletty.

Teollisuusalueen rajalla kulkeva oja yhdistää viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikkana toimivan kosteikon ja Hölkinlahden rantaluhtaan. Kulkuyhteyttä ei saa hävittää tai heikentää.



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

Varsinaiselta kaava-alueelta ei tehty havaintoja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikoista. Havaintojen perusteella liito-oravat kuitenkin käyttävät aluetta kulkureittinä liikkuessaan kaava-alueen ulkopuolisille alueille. Kaava-alueen koillis-, itä- ja länsipuolella on tiedossa olevat liito-oravan reviirit. Metsänkäsittelyssä tulee huomioida kulkuyhteyksien säilyttäminen kaava-alueella. Kaava-alueen läpi tulee säilyä vähintään yksi yhtenäinen kulkureitti, joka yhdistää liito-oravan reviirit kaava-alueen koillis-, itä- ja länsipuolelle. Kulkuyhteyksien tulisi mieluiten olla noin 30–50 metriä leveitä, mutta ne voivat paikoin olla kapeampiakin. Yhteyksillä on suositeltavaa olla leveämpiä, suojaa antavaa varttunutta puustoa kasvavia kohtia. Suositeltavin puulaji kulkuyhteyksillä on kuusi, sekapuuna voi kasvaa lehtipuuta. Tuulenkaatojen mahdollisuus ja vaikutus kulkuyhteyksiin on myös otettava huomioon. Liito-oravan liittäminen puusta toiseen edellyttää, että valtapuusto on korkeudeltaan yli 10 metriä, mieluiten yli 20 metriä. Tyypillinen liitomatka on noin 20–30 metriä. Yli 50 metrin aukko on vaikutusarvioinneissa tulkittu leviämissesteeksi.

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

### 2.1.10 Kulttuuriarvot

Alueen rakennuksilla ei ole rakennus- tai kulttuurihistoriallista arvoa.



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

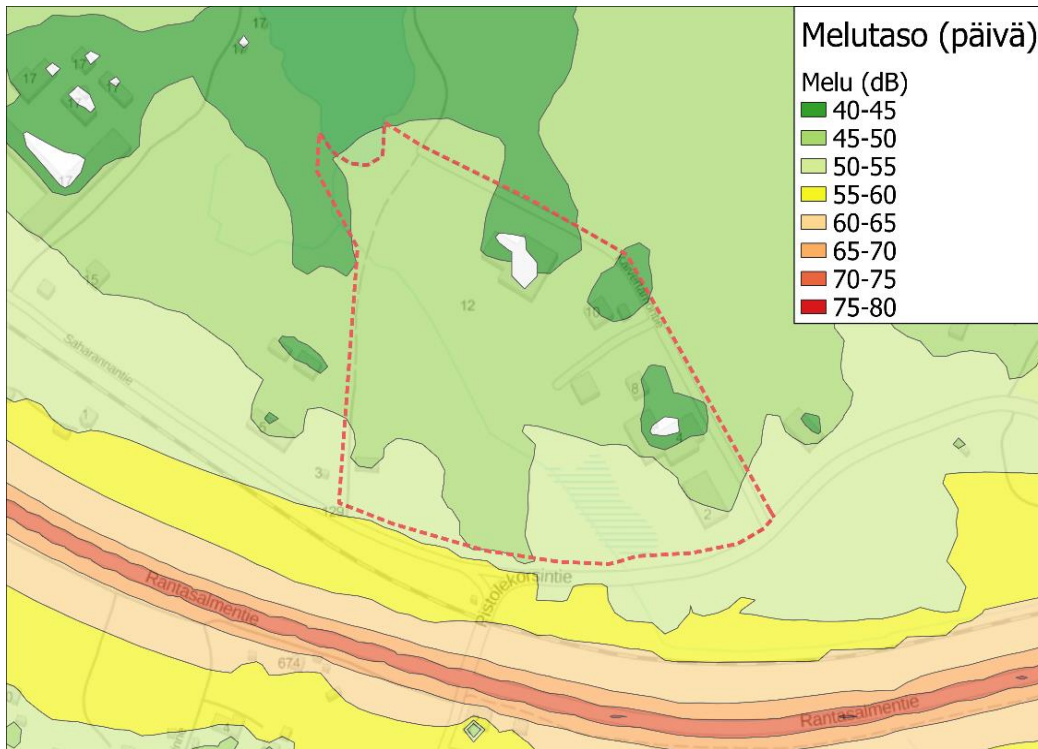
### 2.1.11 Ympäristön häiriötekijät

Valtatielle 14 on tehty melumallinnus Savonlinnan liikenneverkkoselvitystä varten vuonna 2020 (Sweco). Kaava-alue ei sijaitse vt 14 melualueella. Selvityksen mukaan kaava-alue sijaitsee kokonaisuudessaan alle 55 dB:n alueella. Suurin osa kaava-alueesta sijaitsee 45–50 dB:n alueella.

Päiväajan ohjearvoja ulkona ovat:

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

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



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





## 2.1.12 Maanomistus

Kaava-alueen maanomistus jakautuu seuraavasti:

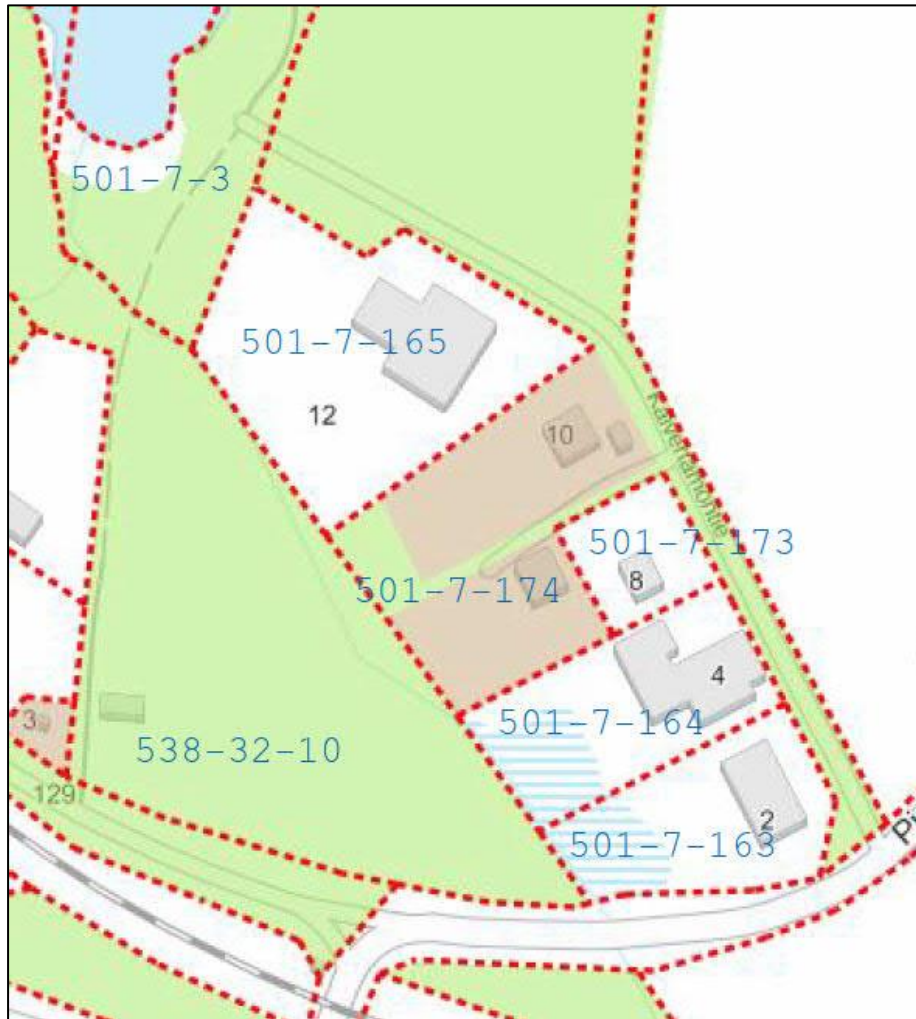
Kiinteistönnumero:	omistaja:
740-501-7-163	yksityinen
740-501-7-164	Restamater Oy
740-501-7-173	Maalaus ja Saneeraus Harri Makkonen Oy
740-501-7-174	kaupunki
740-501-7-165	Kiinteistö Oy Putkiranta
740-501-7-3	kaupunki
740-538-32-10	kaupunki

### Rasitteet, käyttöoikeudet, käyttörajoitukset:

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

### Osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin:

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



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

## 2.2 Suoritetut selvitykset

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

Mahdolliset maaperän pilaantuneisuuden tutkimukset tulee tehdä rakennuslupavaiheessa.

## 2.3 Pohjakartta

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



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

## 2.4 Muu suunnittelu

### 2.4.1 Kaavatilanne

#### Maakuntakaava

Etelä-Savossa on tällä hetkellä voimassa kolme maakuntakaavaa:

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

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



Ote maakuntakaavasta (2010). Muutosalue merkitty punaisella viivalla.



**A TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE**  
maakuntakeskus ja seutukeskukset

Aluevarausmerkinnällä osoitetaan maakuntakeskuksen ja seutukeskusten taajamatoimintojen alueet. Kohdemerkinnällä osoitetaan maakunnan keskusverkon perusrakenteen kannalta tärkeät paikalliskeskukset.

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

## A 16.1 Savonlinna

### Suunnittelumääräys

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

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



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

### vt 16.150 Juva-Parikkala

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

#### Suunnittelumääräys

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

#### Suunnittelumääräys koskien runkoteitä (vt/rt)

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

### ■ MATKAILUTIE

Merkinnällä osoitetaan Vihreän kullan kulttuuritie.

#### Kehittämissuositus

*Matkailutiehen kytkeytyviä matkailupalveluja kehitetään siten, että huomioidaan maakuntakaavan kohdeluettelossa yksilöidyt valtakunnallisesti ja/tai maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristön kohteet ja alueet sekä muinaisjäänökset.*



me MELUALUE

### me 16.7 melualue, ampumarata



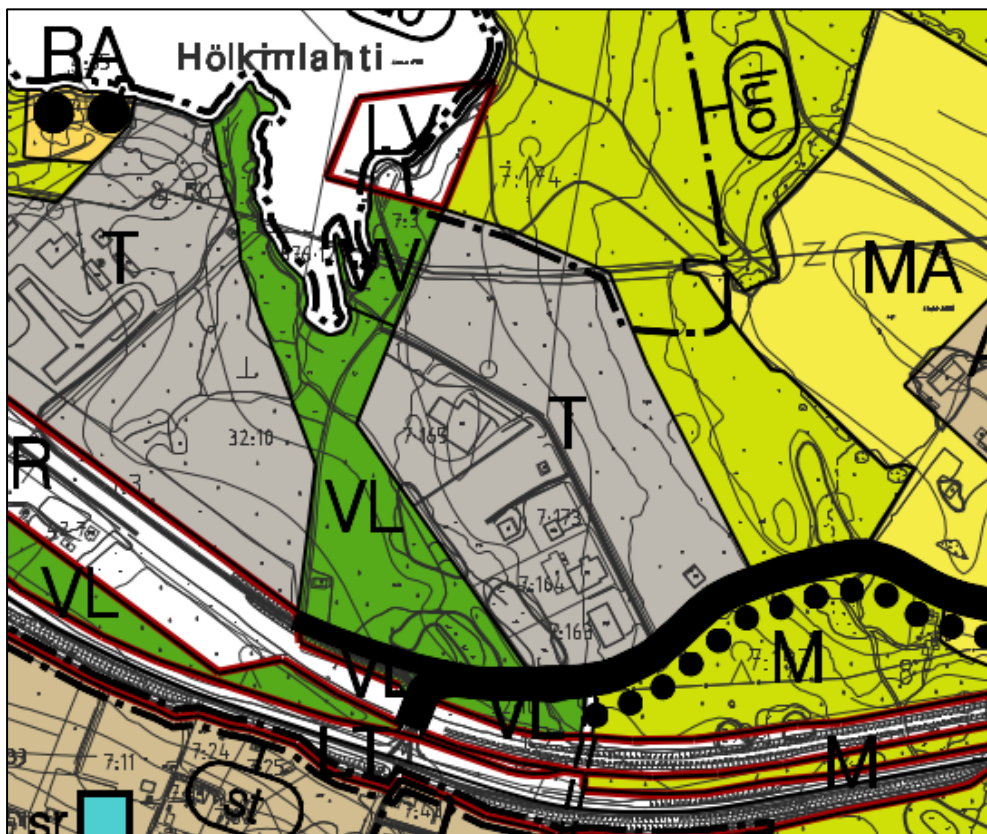
Merkinnällä osoitetaan alueita, joilla melutaso ylittää ajoittain tason 55 dB (Aeq). Ampuma-alueiden osalta (ea) merkinnällä osoitetaan alueita, joiden melutaso ylittää ajoittain tason 65 dB (Almax).

#### Suunnittelumääräys

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

#### Yleiskaava

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



Ote voimassa olevasta osayleiskaavasta.



Kaavamerkinnot asemakaava-alueella ja sen välittömässä läheisyydessä:



**Teollisuus- ja varastoalue.**



**Lähivirkistysalue.**



**Uimaranta-alue.**



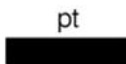
**Yleisen tien alue.**



**Venesatama-alue.**



**Kevyen liikenteen väylä.**



**Paikallistie.**

*Liittyminen tiehen on sallittu vain kaavakartassa merkityissä kohdissa.*



**Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.**

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



**M**

**Maa- ja metsätalousvaltainen alue.**

*Alue on varattu pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön.*

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

*Asuntotarkoitukseen käytettävän rakennuspaikan on oltava sijainniltaan, muodoltaan ja maastosuhteiltaan asumistarkoitukseen sovelias ja pinta-alaltaan vähintään 5000 m<sup>2</sup>:n suuruinen. Mikäli rakennuspaikka liitetään yleiseen vesijohto- ja viemäriverkostoon rakennuspaikka voi olla tätä pienempi, ei kuitenkaan pienempi kuin 2000 m<sup>2</sup>.*

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

*Asuinrakennuksen lisäksi saa rakennuspaikalle rakentaa tarpeellisia yksikerroksisia talousrakennuksia.*

*Mikäli rakennuspaikan pinta-ala on vähintään 5000 m<sup>2</sup>, niin rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 500 m<sup>2</sup>. Mikäli rakennuspaikan pinta-ala on pienempi kuin 5000 m<sup>2</sup>, rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 10 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.*

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

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

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





### Strateginen yleiskaava

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

Kaava laaditaan oikeusvaikutteisena.



Ote laadittavana olevasta strategisesta yleiskaavasta.



#### Teollisuusalue.

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

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



**Viheralue.**

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

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

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

**Alue, jolla on säilytettäviä ympäristöarvoja.**

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

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

**Maa- ja metsätalousvaltainen alue.**

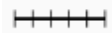
Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n nojalla kielletään rakentaminen rantavyöhykkeellä. Rantavyöhykkeen syvyys on 150 metriä mitattuna keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Rakennusoikeus on maanomistajakohtaisesti siirretty RA ja RA/AO -alueille. Rantavyöhykkeen ulkopuolella rakentamista ohjaa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

**Valtatie 14.**

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



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



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

## 2.4.2 Suojelutilanne

Voimassa olevassa yleiskaavassa tai maakuntakaavassa ei ole kaavamuutosalueelle suojelumerkintöjä.

## 2.4.3 Rakennusjärjestys

Savonlinnan rakennusjärjestys on hyväksytty 3.9.2018 ja tullut voimaan 16.10.2018.

## 2.4.4 Rakennuskiellot

Kaavamuutosalueella ei ole rakennuskieltoa.

## 2.4.5 Ympäristönsuojelumääräykset

Savonlinnassa on voimassa kaupunginvaltuuston 6.5.2002 hyväksymät ja 14.3.2016 päivittämät ympäristönsuojelumääräykset.



#### 2.4.6 Jätehuoltomääräykset

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

#### 2.4.7 Aluetta koskevat hankkeet

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

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

### 3 VIREILLETULO JA VUOROVAIKUTUS

#### 3.1 Asemakaavan vireilletulo

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

##### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavahankkeesta on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

OAS on suunnitelma osallistumis- ja arviointimenettelystä kaavan laadinnan eri vaiheissa sekä suunnitelma kaavan vaikutusten arvioinnista. OAS laaditaan kaavoituksen alkuvaiheessa, ja sitä voidaan täydentää kaavatyön aikana. OAS sisältää mm. tiedot suunnittelualueesta ja sen sijainnista, kaavan lähtökohdat ja tavoitteet, ketkä ovat osallisia, kaavan laadinnan vaiheet, tiedot osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestämisestä ja valmistelijan yhteystiedot.



## 3.2 Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluvaiheessa kaavaluonnosta täydennetään ja korjataan tarvittaessa.

### Asemakaavaluonnos

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

Asemakaavaluonnoksesta saapui viisi lausuntoa ja yksi mielipide.

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

## 3.3 Ehdotusvaihe

### Asemakaavaehdotus

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

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

Tekninen lautakunta asetti asemakaavaehdotuksen nähtäville päätöksellään 14.6.2022 § 108. Asemakaavaehdotus oli yleisesti nähtävillä 24.8.–30.9.2022. Nähtävilläolosta tiedotettiin lehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla ja nettisivuilla. Nähtävilläolosta ilmoitettiin kaavamuutosalueen maanomistajille. Ehdotuksesta pyydettiin lausunnot ja osallisilla on mahdollisuus antaa muistutus. Muistutukset ehdotuksesta oli jätettävä kirjallisena ennen nähtävilläoloajan päättymistä alempana olevaan osoitteeseen.



Kaavaehdotuksesta saapui seitsemän lausuntoa ja kolme muistutusta.

Lausunnot ja muistutukset sekä niihin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä hyväksymisvaiheessa.

Asemakaavaehdotusta on tarkistettu saapunut palaute huomioiden. Muutokset on esitetty asemakaavaselostuksessa.

- Kiinteistön 740-501-7-163 rajalla sijaitsevaa kaavamerkintää, jolla osoitetaan katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää, lyhennettiin koskemaan ainoastaan Kaivertamontietä.
- Yleisiin määräyksiin lisättiin seuraava kaavamääräys: Pistolekorsintien suoja-alue ulottuu 20 metrin etäisyydelle maantien keskilinjasta mitattuna. Suoja-alueelle ei saa sijoittaa rakennuksia. Maantien suoja-alueella ei saa pitää sellaista rakennelmaa tai laitetta, josta voi aiheutua vaaraa liikenneturvallisuudelle tai haittaa tienpidolle.

Jos asemakaavaehdotusta 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 yksittäistä etua ja niitä osallisia, joita muutokset koskevat, kuullaan erikseen. Ehdotukseen tehdyt muutokset eivät ole lainkohdan tarkoittamalla tavalla olennaisia.

### 3.4 Hyväksymisvaihe

Tekninen lautakunta esittää asemakaavaehdotuksen hyväksymistä kaupunginhallitukselle. Kaupunginhallitus hyväksyy asemakaavan.

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

### 3.5 Muutoksenhaku

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

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



### 3.6 Voimaantulo

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

Kaavan voimaantulosta ilmoitetaan kaupungin ilmoitustaululla ja netissä.

### 3.7 Osalliset

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

Osallisia ovat esimerkiksi:

- Maanomistajat, vuokralaiset, naapurit ja kaupungin asukkaat
- Kaupungin viranomaiset:
- ympäristö- ja rakennusvalvonta
- Savonlinnan Vesi
- Kunnallistekniset palvelut
- Muut viranomaiset:
- Etelä-Savon maakuntaliitto
- Etelä-Savon ELY-keskus
- Pohjois-Savon ELY/ liikenne
- palo- ja pelastusviranomainen
- terveydensuojeluviranomainen
- Yhdyskuntatekniikka:
- BLC Oy, Sonera Oy, Telia Oyj
- Järvi-Suomen Energia Oy
- Suur-Savon Sähkö Oy

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

### 3.8 Yhteystiedot

Kaupungin kuulutukset:

[https://www.savonlinna.fi/maatöksenteko/virallinen\\_ilmoitustaulu/kuulutukset](https://www.savonlinna.fi/maatöksenteko/virallinen_ilmoitustaulu/kuulutukset)

Nähtävänäoloaikoina materiaali on tarkasteltavissa ja ladattavissa:

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



Nähtävänäoloaikoina kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta on mahdollisuus antaa palautetta kirjeellä tai sähköpostilla osoitteeseen:

Savonlinnan kaupunki  
Kaavoituspalvelut  
Olavinkatu 27  
57130 Savonlinna  
[kaavoitus@savonlinna.fi](mailto:kaavoitus@savonlinna.fi)

Kaavan laatijan yhteystiedot:

Satu Pannila  
kaavasuunnittelija  
Olavinkatu 27  
57130 Savonlinna  
p. 044 4174660  
[satu.pannila@savonlinna.fi](mailto:satu.pannila@savonlinna.fi)





## 4. KAAVARATKAISU, SEN PERUSTELUT JA VAIKUTUKSET

### 4.1 Kaavaratkaisu

Kaavamerkinnot käyvät ilmi asemakaavakartasta.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 7 ha.

### 4.2 Rakennuskorttelit

Kaavamääräykset:



Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

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

Rakennusoikeus asemakaavassa:

Tontti	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	Käytetty k-m <sup>2</sup>
1	4291	2146	720
2	4505	2253	1329
3	2493	1247	200
4	10418	5209	497
5	12199	6100	1000
Yhteensä	33906	16955	3746

Rakennusoikeutta on alueella yhteensä 16955 k-m<sup>2</sup>. Tällä hetkellä rakennusoikeutta on käytetty 3746 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta on korttelialueella käyttämättä 13209 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavan mitoitukset esitetään myös hyväksymisvaiheessa selostuksen liitteenä olevassa asemakaavan seurantalomakkeessa.



Pistolekorsintien suoja-alue ulottuu 20 metrin etäisyydelle maantien keskilinjasta mitattuna. Suoja-alueelle ei saa sijoittaa rakennuksia. Maantien suoja-alueella ei saa pitää sellaista rakennelmaa tai laitetta, josta voi aiheutua vaaraa liikenneturvallisuudelle tai haittaa tienpidolle.

Kaava-alue rajautuu Pistolekorsintiehen (maantie 15359 Aholahdi). Laissa liikennejärjestelmästä ja maanteistä (503/2005) 44–48 §:ssä määrätään maantien suoja-alueista ja muista maankäyttörajoitteista. Maantien 15359 (Aholahdi) /Pistolekorsintien suoja-alueen maankäyttörajoitteet ulottuvat tällä hetkellä 20 m etäisyydelle maantien keskilinjasta mitattuna. Kaavamääräyksellä estetään rakennusten ja liikenneturvallisuutta vaarantavien rakennelmien rakentaminen maantien suoja-alueelle.

### 4.3 Tonttijako

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

Tontilla 4 tonttijako on ohjeellinen.

### 4.4 Liikenne ja pysäköinti

#### Kaavamääräykset:

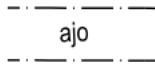
Pysäköintipaikkoja on varattava vähintään 1 ap / 150 k-m<sup>2</sup>.

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



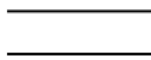
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Tontin nro 1 kohdalla ajoneuvoliittymää ei saa järjestää Kaivertamontielle tontin kaakkoiskulmasta.



Ajoyhteys

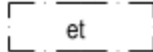
Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella sijaitsevan tontin numero 4 läpi merkitään ajoreitti. Ajoreitillä varmistetaan ajoyhteys kaikille tontilla toimiville vuokralaisille. Myös kaava-alueen länsipuolelle VL/s alueen reunaan merkitään ajoreitti. Kyseinen ajoreitti mahdollistaa ajoyhteyden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



Katu

#### 4.5 Yhdyskuntatekninen verkosto

Kaavamääräys:



Alueen osa, joka on tarkoitettu kunnallistekniikkaa varten.

Alueen pohjoisosassa sijaitseva pumppaamo merkitään kaavassa yhdyskuntateknisen huollon merkinnällä.

#### 4.6 Virkistysalueet

Kaavamääräys:



Lähivirkistysalue.

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

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

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



Lähivirkistysalueen läpi tulee kulkea vähintään yksi yhtenäinen kulkureitti. Kulkuyhteyksien tulee olla noin 30–50 metriä leveitä, mutta ne voivat paikoin olla kapeampiakin. Yhteyksillä on suositeltavaa olla leveämpiä, suojaa antavaa varttunutta puustoa kasvavia kohtia. Suositeltavin puulaji kulkuyhteyksillä on kuusi, sekapuuna voi kasvaa lehtipuuta.

Tuulenkaatojen mahdollisuus ja vaikutus kulkuyhteyksiin on myös hyvä ottaa huomioon. Liito-oravan liittäminen puusta toiseen edellyttää, että valtapuusto on korkeudeltaan yli 10 metriä, mieluiten yli 20 metriä. Tyypillinen liitomatka on noin 20–30 metriä. Yli 50 metrin aukko on vaikutusarvioinneissa tulkittu leviämiseksi.

#### 4.7 Maisema- ja kaupunkikuva

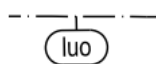
Kaava-alue sijaitsee taajama-alueen ulkopuolella Pistolekorsintien vieressä. Kaava-alue on jo rakennettu, eikä yleinen maisemakuva tule näin ollen muuttumaan.

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

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

#### 4.8 Luonnonympäristö

##### Kaavamääräykset:



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

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



s-1

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

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

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

#### 4.9 Haitallisten ympäristövaikutusten torjunta

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

Seuraavilla yleisillä määräyksillä pyritään estämään mahdolliset haitalliset ympäristövaikutukset.

##### Yleiset määräykset:

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

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



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

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

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

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

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

#### 4.10 Hulevesien hallinta

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

Seuraavilla määräyksillä huomioidaan hulevesien käsittely jatkossa:

Hulevesistä ei saa aiheutua maaperän tai vesistön pilaantumisvaaraa.

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

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

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



#### 4.11 Tulvariskit

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

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

#### 4.12 Nimistö

Asemakaavassa ei luoda uusia nimiä eikä poisteta vanhoja.



## 5. SUHDE MUUHUN SUUNNITTELUUN

### 5.1 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1. huhtikuuta 2018.

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

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

### 5.2 Maakuntakaava

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

Asemakaava ei ole ristiriidassa maakuntakaavan suunnittelumääräysten kanssa.

### 5.3 Yleiskaava

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

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





## 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Taloudelliset vaikutukset

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

Kaupunki hyötyy mm. maan vuokraamisesta ja kiinteistöveroista.

### 6.2 Toteuttamisen ajoitus ja seuranta

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

Kaavan toteuttamista seurataan normaalin rakennusvalvonnan keinoin.

### 6.3 Toteutusta havainnollistavaa aineistoa

Alueen tarkempi suunnittelu tehdään rakennussuunnittelun ja yhdyskuntateknisen suunnittelun yhteydessä.

Savonlinnassa . . .2023

Satu Pannila

Kaavasuunnittelija