



28.4.2023

## Liite 5

### Asemakaavaehdotuksesta annetut lausunnot ja palautteet

#### Kaivertamontie, 25. kaupunginosa (Aholanti)

Asemakaavaehdotus oli yleisesti nähtävillä 24.8.–30.9.2022

Tieto asemakaavaehdotuksen nähtävilläolosta ja ilmoitus mahdollisuudesta jättää mielipide on kuulutettu:

Kaupungin ilmoitustaulu ja nettisivut 24.8.–30.9.2022  
Itä-Savo-lehti 24.8.2022

Asemakaavaehdotuksesta on pyydetty lausunto seuraavilta tahoilta. Lausuntoaikaa jatkettiin 21.10.2022 asti.

Lausunto saapunut:

Rakennus- ja ympäristöviranomaisen	3.10.2022
Savonlinnan vesi	-
Kunnallistekniset palvelut	-
Tonttipalvelut	-
Palo- ja pelastusviranomaisen	-
Etelä-Savon ELY	28.9.2022
Pohjois-Savon ELY	21.10.2022
Etelä-Savon maakuntaliitto	29.9.2022
Järvi-Suomen Energia Oy	-
Suur-Savon Sähkö Oy	19.8.2022
Elisa Oyj	-
Telia Finland Oyj	19.8.2022
Blue Lake Communications Oy	26.8.2022

Tieto nähtävilläolosta lähetettiin naapureille:

740-25-100-7	A & K Ryyänen Oy
740-501-7-173	Maalaus ja Saneeraus Harri Makkonen Oy
740-501-7-165	Kiinteistö Oy Putkiranta
740-501-7-197	yksityinen omistaja
740-501-7-163	yksityinen omistaja
740-25-100-9	Savonlinnan kaupunki / Blue Lake Communications Oy
740-538-32-10	Savonlinnan kaupunki



740-501-7-174	Savonlinnan kaupunki / Kiinteistö Oy Kaivertamontie 10
740-501-7-174	Savonlinnan kaupunki / Autokorjaamo Urho Pirinen Oy
740-501-7-164	Restamaster Oy
740-25-100-8	Lihamaisteri Oy
740-501-7-3	Savonlinnan kaupunki

Muistutuksia asemakaavaehdotuksesta saapui yhteensä kolme, kaksi kaava-alueella toimivilta yrityksiltä ja yksi kiinteistön omistajalta.

## Lausunto

### Rakennus- ja ympäristölautakunta

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää todeta lausuntonaan Kaivertamontien asemakaavan muutosehdotukseen sekä rakennusvalvonnan että ympäristönsuojelun osalta, että sillä ei ole huomautettavaa muutosehdotuksesta.

VASTINE

Lausunto merkitään tiedoksi.

## Lausunto

### Etelä-Savon ELY

Kaavaehdotus on kaikkiaan hyvin laadittu ja alueen ympäristö on pääosin otettu hyvin huomioon kaavaratkaisussa. Kaavaprosessissa on kuitenkin vielä syytä tarkastella selostuksen perusteella vakiintuneessa käytössä olevaa uimarantaa ja etenkin kulkuyhteyttä sille; tulisiko asia huomioida kaavakartassakin?

#### Vaikutusten arviointi

Kaavan vaikutusten arviointi on jäänyt kovin ohueksi ja kohdistuu lähinnä ulkopuolisiin häiriöihin (melu) sekä ympäristöhaittojen ehkäisemiseen. Arviointia olisi syytä täydentää ainakin liikenteen ja liikenneturvallisuuden osalta. Vaikka Huutokoski-Savonlinna -rata ei tällä hetkellä ole käytössä, on arvioinnissa syytä huomioida sen mahdollinen käyttö tulevaisuudessa. Myös kaavan vaikutukset luonnonympäristöön on hyvä todeta, koska luonnonarvoja alueella ja sen läheisyydessä on.



### Luonnonympäristö

Suunnittelualan luontoselvitys on laadittu hyvin, se on tehty oikea-aikaisesti ja myös kaikkien keskeisten lajien esiintyminen alueella on kartoitettu. Selvityksen mukaan nyt kaavoitettavalla alueella on mm. viitasammakon lisääntymis- ja levähdysalueita ja metsälakikohteita (ruohokorpi, rantaluhta) sekä liito-oravalle tärkeä kulkuyhteys. Selvitys on otettu kaavaehdotuksessa riittävän hyvin huomioon. Viitasammakkoalueet on osoitettu osaksi lähivirkistysaluetta (VL/s) osa-aluemerkinnällä s-1, joka velvoittaa lajin lisääntymis- ja levähdyspaikkojen säilyttämiseen niitä heikentämättä (LSL 49 §).

Samalla teollisuusalue (T) on kahden tontin osalta rajattu viitasammakkoalueen ulkopuolelle, mikä on tässä tapauksessa erittäin perusteltua ja tarpeellista, koska kyseessä on laji, jonka esiintyminen edellyttää jatkuvia kosteikko-olosuhteita.

### Kaavakartta

Pilaantunutta maaperää ja hulevesien käsittelyä koskevat yleiset kaavamääräykset ovat varsin hyviä, joskin aluevarausmerkintä (T) olisi niille oikeampi paikka kaavassa. Teollisuuskorttelialueen aluevarausmerkinnäksi voisi vielä harkita TY:tä (Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia) tai TY-1:tä (Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue), joihin kaavaehdotuksen yleiset määräykset käytännössä ohjaavatkin. Alueen länsipuolella sijaitsevaan Aholahden teollisuusalueen asemakaavaan on merkitty jätevesilinja, joka jatkuu Kaivertamontien asemakaava-alueelle. Olisi johdonmukaista merkitä jatke myös puheena olevaan kaavaan.

### VASTINE

Kaavatyön alussa kaavarajaus koski myös käytöstä poistettua uimarantaa/venevalkamaa ja Kaivertamontien itäpuolta. Maanomistaja ei ollut kiinnostunut Kaivertamontien itäpuolella sijaitsevan maa-alueen kaavoittamisesta. Näin ollen kaava-alueeksi rajattiin ainoastaan Kaivertamontien länsipuolella sijaitseva alue. Kaupunki ei ylläpidä virkistysalueen länsirajalla sijaitsevaa polkua, joka on ainoastaan kesäkäytössä. Uimarannalle pääsee Kaivertamontietä pitkin, joten polkua ei ole tarkoituksenmukaista merkitä asemakaavaan. Kaivertamontien asemakaavalla ei myöskään ole merkitystä kaava-alueen ulkopuolelle jäävän uimarannan/venevalkaman käytölle.

Selostuksen kohtaan 2.1.4. Liikenne on lisätty arvio liikenteestä ja liikenneturvallisuudesta.

Selostuksen kohtaa 2.1.9 Luonnonolot ja luonnonsuojelu on täydennetty luonnonympäristön osalta.

Teollisuusalueen melua koskeva määräys löytyy yleisistä määräyksistä.



Kaavatyön alussa jätevesilinja oli piirretty kaavakarttaan. Samalla alueelle sijoittui niin monta päällekkäistä merkintää, että kaavakartan tulkinta vaikeutui huomattavasti. Savonlinnan kaupungin vakiintuneen ja hyväksi havaitun tavan mukaisesti ainoastaan yleisille alueille sijoituvia jätevesilinjoja ei ole piirretty kaavakarttoihin. Jotta kaavan tulkinta säilyisi selkeänä, päädyttiin jätevesilinjamerkintä jättämään kaavakartasta pois.

## Lausunto

### Pohjois-Savon ELY

Savonlinnan kaupunki laatii asemakaavaa Kaivertamontien alueelle, jota ei ole aiemmin asemakaavoitettu, mutta jossa on olemassa olevaa teollisuustoimintaa ja varastorakennuksia. Asemakaava laaditaan alueen katu- ja kunnallistekniikan (päällystäminen ja hulevesiviemärointi) toteuttamista varten.

Kaavoitettava alue rajautuu eteläosastaan Pistolekorsintiehen eli maantiehen 15359 (Aholahdi), jonka kiinteistötunnus on 740-895-1-5359. Pohjois-Savon ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualuetta ei ole kuultu kaavan aiemmissa vaiheissa kaava-alueen naapurina.

Pohjois-Savon ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue kehottaa jatkossa harkitsemaan mahdollisuutta kaavoittaa Pistolekorsintie (mt 15359 Aholahdi) kaduksi koko matkaltaan Kellarpellon suuntaan, jolloin nyt kaavoitettavana oleva alue yhdistyisi lähitaajaman asemakaavoitettuun alueeseen. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan maantie 15359 kuuluu niiden maanteiden joukkoon, jotka eivät ole oikeutettuja LT-merkintään (maantien alue) asemakaavassa (MRL 83.4 §). Kaavaehdotuksessa Kaivertamontien 1 ja Pistolekorsintien väliselle rajalle onkin osoitettu merkintä, jota käytetään katualueen rajalla. Merkintätapa viittaa näin ollen tavoitteeseen osoittaa Pistolekorsintie tulevaisuudessa katuna.

Pohjois-Savon ELY-keskus kiinnittää lisäksi huomiota siihen, ettei tonteille ole osoitettu rakennusalan rajoja. Maantien 15359 (Aholahdi) /Pistolekorsintien suoja-alueen maankäyttörajoitteet (LjMTL 44-48 §) ulottuvat tällä hetkellä 20 m etäisyydelle maantien keskilinjasta mitattuna.

Kaavaselostuksessa alueen on todettu sijaitsevan liikenteellisesti hyvällä paikalla valtatie 14 läheisyydessä, mutta muutoin liikenteellisiä vaikutuksia ei ole arvioitu. Vaikka kyseessä on jo olevan ja osittain toteutuneen alueen asemakaavoitus, tulee kaavassa arvioida alueen tuottama liikennetuotos ja liikenteen suuntautuminen, vaikutukset liikenneturvallisuuteen sekä alueen kytkeytyminen joukkoliikenne- ja kevyen liikenteen verkkoon ja mahdollisuudet niiden käyttöön. Valtatie 14 / mt 15359 / Pullinlahdentien ongelmallisen nelihaaraliittymän osalta (ns. Ensolan liittymä) on parhaillaan käynnissä toimenpideselvitys liittymän liikenneturvallisuuden ja



kaistajärjestelyjen parantamiseksi. Parantamistoimenpiteiden toteuttamisaikataulua tai rahoitusta ei ole vielä tiedossa.

Mikäli Kaivertamonttiellä tehtävät toimenpiteet ulottuvat mt 15359 (Aholanti) /Pistolekorsintien tiealueelle, tulee niistä pyytää lausunto ja/tai tarvittavat toimenpideluvat ELY-keskukselta.

Pohjois-Savon ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella ei ole kaavaehdotuksesta muuta huomautettavaa.

VASTINE

Kaavakartasta on Pistolekorsintien vierestä poistettu merkintä, jolla osoitetaan katualueen osa, jolta kielletään ajoneuvoliittymän järjestäminen. Tällä asemakaavalla ei oteta kantaa Pistolekorsintien statukseen.

Yleisiin määräyksiin on lisätty 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.**

Selostuksen kohtaan 2.1.4. Liikenne on lisätty arvio liikenteestä ja liikenneturvallisuudesta.

Muilta osin lausunto on merkitty tiedoksi.

## Lausunto

### Etelä-Savon maakuntaliitto

Maakuntaliitolla ei lausuttavaa Kaivertamonttien asemakaavaehdotuksesta

VASTINE

Lausunto merkitään tiedoksi.



## Lausunto

### Järvi-Suomen Energia Oy

Huomiona että sähköverkon osalta aineistossa on vanhaa tietoa, liitteenä kuva nykyisestä sähköverkosta. Muutoin ei huomautettavaa (JSE lausunto 14.2.2022.)

VASTINE

Lausunto merkitään tiedoksi.

Sähköverkon osalta tilanne nykyisestä sähköverkosta on lisätty liitteeseen 2 – yhdyskuntatekninen verkosto.

## Lausunto

### Telia Finland Oyj

Telialla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

VASTINE

Lausunto merkitään tiedoksi.

## Lausunto

### Blue Lake Communications Oy

Blue Lake Communications Oy:llä on Kaivertamontien asemakaavasta, ehdotusvaihe alueella tietoliikennereittejä ja tietoliikennekaapeleita.

Jos tulee kaapeleiden- ja kaapelireittien siirtoja, niin kaapeleiden- ja kaapelireittien siirron maksaa tilaaja.

Blue Lake Communications Oy:llä ei ole huomauttamista Kaivertamontien asemakaavasta, ehdotusvaiheesta.

Liitteessä on korostettu vihreällä BLC:n tietoliikennekaapelit ja tietoliikennereitit.



Liitteenä karttaote alueesta.

VASTINE

Lausunto merkitään tiedoksi.

BLC:n tietoliikennekaapelit ja tietoliikennereitit on päivitetty liitteeseen 2 – yhdyskuntatekninen verkosto.

## Muistutus

### Kiinteistön 740-501-7-163 omistaja

Asia koskee Kaivertamontie 2, tontin 1 rajojen muutosta, luonnonsuojelulain 49 pykälän perusteella. Omistamani teollisuushalli (720m<sup>2</sup>) on vuokrattuna, kuudelle yritykselle. Takaosassa kahdella vuokralaisella on leveät ovet mahdollistaen kurman lastaamisen ja purkamisen sisätiloissa, joka nopeuttaa työskentelyä ja säästää energiaa. Takaosan piha-aluea pitää täyttää ja laajentaa n-12-15m. kaavaillun luonnonsuojelun suuntaan.

Energian säästämiseksi olen suunnitellut aurinkosähkö kennoja takaosan lappeelle, jonka vuoksi yli 8-10m korkea puusto täytyisi poistaa auringon valon saamiseksi täysimääräisenä energiaksi.

Tontista katoaa suuri osa pois, kaavamuutoksen vuoksi.

Samoin myös koko Kaivertamontien teollisuusalueelta.

Toivon rakennusoikeuteni pysyvän samana ja laajenemissuunta olisi esisiasestii takaosa ja mahdollisesti ylöspäin.

Teollisuusalueen elinvoimaisuus ja merkitys kasvoi, kun ohitustie Nopeutti asiakkaiden kulkua ohi keskustan Kaivertamontielle.

Voisiko rajata kapeammaksi sammakon oleskelutilaa tontin 1 ja 2 osalta.

Voiko kaupunki yksipuoleisesti muuttaa omistamani tontin rajoja?

Millainen korvaus on maapohjan osalta, sekä aurinkoenergian osalta?

Voivatko rajat pysyä entisellään?

VASTINE

Viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikka on aina suojeltu luonnonsuojelulain (1996/1096) 49 §:n nojalla. Näin ollen alueella on lajin elinolosuhteita heikentävät toimenpiteet kielletty asemakaavamerkinnoistä ja rajauksista riippumatta.



Tällä hetkellä Kaivertamontiellä ei ole tontteja, koska alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Kaupunki ei ole pakkolunastamassa sitä kiinteistön osaa, joka on kaavassa merkitty yleiseksi alueeksi ja s-1-merkinnällä osoitettu viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikaksi. Kyseinen alue ei kuitenkaan ole osa erillisessä mittaustoimituksessa muodostettavaa tonttia. Näin ollen se kiinteistön osa, jolla s-1-merkintä sijaitsee, voi edelleen säilyä omistuksessanne. Alueen osoittaminen kaavassa yleiseksi alueeksi turvaa viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikan ja mahdollistaa alueen myymisen kaupungille. Siten asemakaava palvelee myös maanomistajan etua ja selkeyttää tilannetta. Kaupunki on valmis keskustelemaan alueen ostamisesta, mikäli kiinteistön omistaja on kiinnostunut kaavassa yleiseksi alueen osoitetun alueen myymisestä.

Viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikka on rajattu voimassa olevan luonnonsuojelulain 49 §:n mukaisesti käsittämään viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikkanaan käyttämä kosteikko. Aluetta ei ole mahdollista kaavassa pienentää, koska se rikkoisi voimassa olevaa luonnonsuojelulakia. Suhteessa koko kiinteistön kokoon on kaavassa merkitty viitasammakon lisääntymis- ja levähdysalue hyvin pieni. Asemakaavan mukaan muodostettavalla tontilla on rakennusoikeutta 2145 k-m<sup>2</sup>, josta on käytetty vasta 720 k-m<sup>2</sup>. Muodostettavalla tontilla on viitasammakon elinympäristön rajauksesta huolimatta rakennusoikeutta jäljellä 1426 k-m<sup>2</sup>.

Viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikka ei estä muodostettavan tontin reunalla sijaitsevien isojen puiden kaatamista. Puut tulee kuitenkin kaataa muuhun suuntaan kuin kosteikon päälle. s-1-alueen puolelle jääviä puita ei saa kaataa.

## Muistutus

### Autokorjaamo Urho Pirinen Oy

Teen huomautuksen kaavasta, joka koskee katuyhteyttä korjaamomme edestä valtatie suuntaan. Vuokrasopimuksessa 334/26.01.1976 pykälä 4& määrittää sen kaduksi. Kyseinen rakennuspaikka ei ole Kaivertamontien varressa vaan sijaitsee entisen Kososen korjaamon takana, ei näin ollen voida tulkita pykälä 4&, että se koskisi Kaivertamontietä. Kaupunki on myös rakentanut viemäri ja vesijohdon rakennuspaikalle Kaivertamontieltä. Kaupunki on hoitanut kesä ja talvi kunnossapidon sopimuksen tekohetkestä alkaen. Nykyisen korjaamomme AUTOKORJAAMO URHO PIRINEN OY:N käynti on kyseisen kadun kautta ja uuden osa 2019 valmistuneen hallin osalta myös Kaivertamontien kautta. Katua eteenpäin käyttää Savonlinnan kiviveistämö. Pyytäisin, että tarkastaisitte tulkintanne vastaamaan vuokrasopimuksen pykälä 4&.





## VASTINE

Kiinteistöllä 740-501-7-174 on ohjeellinen tonttijako. Tämä mahdollistaa alueen vuokraamisen tai myymisen joustavasti tarpeen mukaan. Asemakaavassa on tontin rajalle merkitty ajoyhteys, jolla mahdollistetaan kulku soratietä pitkin kiinteistön länsipuolella sijaitseville yrityksille samalla tavalla kuin tähänkin asti. Ajoreitin muuttaminen kaduksi vähentäisi alueen joustavaa käyttöä.

Vuokrasopimuksessa mainittu sorakatu on kiinteistölle rakennettu, vaikka alueella ei ole ollut voimassa olevaa asemakaavaa. Kadut ovat asemakaavan mukaisia teitä, vaikka katu-sanaa käytetäänkin yleisesti puhuttaessa myös asemakaava-alueen ulkopuolisista teistä.

Kaavoituksella ei oteta kantaa kiinteistön 740-501-7-174 kunnossapitoon. Ajoreitin käytöstä ja kunnossapidosta on mahdollista sopia muilla sopimuksilla, kuten on aiemminkin tehty. Mikäli kyseisen ajoreitin kunnossapidosta on epäselvyyksiä, voi asiasta olla yhteydessä Savonlinnan kaupungin kunnallisteknisiin palveluihin.

## Muistutus

### Restamaster Oy

Tämä muistutus koskee Kaivertamontie 4, luonnoskartan tontti nro 2 tonttirajojen muutosta luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella.

Ymmärrämme, sen että luonnoskarttaan rajatulle tonttimme alueelle ei saa rakentaa ainakaan juuri nyt viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikan vuoksi jonka määrittelee em pykälä luonnonsuojelulaissa.

Mutta emme hyväksy sitä, että tontistamme otetaan yksipuolisella Savonlinnan Kaupungin ilmoituksella pois lähes 30% osa kokonaisalasta ilman, että asiasta keskustellaan etukäteen omistajan eli Restamaster Oy:n kanssa.

Tilanne on tällä hetkellä ymmärrettävä ettei em alueelle saa / voi rakentaa mitään mutta tilanne voi olla täysin toinen 5 tai 10 vuoden kuluttua. Voi olla hyvinkin niin, että silloin ko alueella ei ole merkkejäkään viitasammakoista.

Haluamme, että kaavaan / kaavamuutokseen kirjataan asia siten, että toistaiseksi kyseinen alue on ns. rakennuskiellossa mutta mikäli jossain kohtaa jatkossa Restamaster Oy:lle tai sen hetkiselälle tontin omistajalle tulee tarve rakentaa kyseiselle alueelle tutkitaan tilanne ja luonnonsuojelutarve siinä kohtaa uudestaan.

Lisäksi haluamme, että nyt käytettävissä oleva rakennusoikeus (n. 908m<sup>2</sup>) ei saa pienentyä vaikka osa tontista rajataan toistaiseksi rakennuskielto alueeksi. Eli em



rakennusoikeus täytyy säilyä ja on mahdollista käyttää sillä tontin osalla joka jää jäljelle kun osa tontista rajataankin rakennuskielto alueeksi toistaiseksi.

Ja, että Restamaster Oy:n omistaman tontin rajoja ei tässä kaavahankkeessa / kaavamuutoksessa leikata eli muuteta mitenkään vaan rajat pysyvät edelleen ennallaan.

#### VASTINE

Kiinteistön omistajalle on lähetetty kirje 2.2.2022, jossa on erikseen mainittu, että kiinteistöllä sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella suojeltu viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikka, jonka hävittäminen ja heikentäminen on kielletty. Ja tästä johtuen muodostettavan tontin rajoja on jouduttu tarkistamaan. Kiinteistön omistaja ei kuitenkaan ole reagoinut asiaan, kuin vasta kaavaehdotusvaiheessa 23.9.2022. Kirje luonnosvaiheessa oli tarkoitettu kiinteistön omistajalle kiinnittämään huomiota kaavaluonnokseen, avaamaan keskustelu mahdollisista kaavaratkaisuista, ja ennen kaikkea kiinteistön omistajan mielipiteen huomioimiseksi. Kiinteistön omistaja ei kuitenkaan jättänyt asiasta mielipidettä, eikä muutenkaan lähestynyt kaupunkia asian tiimoilta yli kuuden kuukauden aikana.

Viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikka on aina suojeltu luonnonsuojelulain (1996/1096) 49 §:n nojalla. Näin ollen alueella on lajin elinolosuhteita heikentävät toimenpiteet kielletty asemakaavamerkinnöistä ja rajauksista riippumatta. Kaavoituksessa ei ole tarkoituksenmukaista tehdä aluevarausta, jonka kesto on väliaikainen, kuten 5–10 vuotta. Suojelualuemerkintää ei myöskään ole tarkoituksenmukaista merkitä teollisuusalueelle, koska viitasammakon suojelua koskevat Euroopan yhteisön lajisuojelua koskevat erityissäännökset. Mikäli tulevaisuudessa todetaan, että kyseinen kosteikkoalue ei enää täytä luonnonsuojelulain 49 §:n mukaista viitasammakon lisääntymis- ja levähdysalueen määritelmää, on alueelle mahdollista tehdä kaavamuutos, jossa alue muutetaan teollisuusalueeksi.

Tällä hetkellä Kaivertamontiellä ei ole tontteja, koska alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Kaupunki ei ole pakkolunastamassa sitä kiinteistön osaa, joka on kaavassa merkitty yleiseksi alueeksi ja s-1-merkinnällä osoitettu viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikaksi. Kyseinen alue ei kuitenkaan ole osa erillisessä mittaustoimituksessa muodostettavaa tonttia. Näin ollen se kiinteistön osa, jolla s-1-merkintä sijaitsee voi edelleen säilyä kiinteistön omistajan omistuksessa. Alueen osoittaminen kaavassa yleiseksi alueeksi turvaa viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikan ja mahdollistaa alueen myymisen kaupungille. Siten asemakaava palvelee myös maanomistajan etua ja selkeyttää tilannetta. Kaupunki on valmis keskustelemaan alueen ostamisesta, mikäli kiinteistön omistaja on kiinnostunut kaavassa yleiseksi alueen osoitetun alueen myymisestä.

Viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikka on rajattu voimassa olevan luonnonsuojelulain 49 §:n mukaisesti käsittämään viitasammakon lisääntymis-



ja levähdyspaikkanaan käyttämä kosteikko. Aluetta ei ole mahdollista kaavassa pienentää, koska se rikkoisi voimassa olevaa luonnonsuojelulakia. Suhteessa koko kiinteistön kokoon on kaavassa merkitty viitasammakon lisääntymis- ja levähdysalue hyvin pieni. Asemakaavan mukaan muodostettavalla tontilla on rakennusoikeutta 2253 k-m<sup>2</sup>, josta on käytetty 1329 k-m<sup>2</sup>. Muodostettavalla tontilla on viitasammakon elinympäristön rajauksesta huolimatta rakennusoikeutta jäljellä 924 k-m<sup>2</sup>.