



LUONNOS LIITE S
VAIHTOEHDOT A, B, C, D
ASEMAKAAVAKARTAT PÄIVÄTTY 20.05.2025

S A V O L A



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

VIREILLETULO	KAUPUNGINHALLITUS		06.03.2023 § 57
LUONNOS	NÄHTÄVILLE NÄHTÄVILLÄ	TEKNINEN LAUTAKUNTA	-
EHDOTUS	NÄHTÄVILLE NÄHTÄVILLÄ	TEKNINEN LAUTAKUNTA	-
HYVÄKSYNTÄ	TEKNINEN LAUTAKUNTA		-
	KAUPUNGINHALLITUS		-
	KAUPUNGINVALTUUSTO		-
VOIMAANTULO			-

KAAVAN VAHVISTUSNUMERO

-



1.1 Kaava-alue

Kaava-alue sijaitsee Savonlinnan ydinkeskustassa, 2. kaupunginosassa ja osin 4. kaupunginosassa.

Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on noin 11 ha, mistä vesialuetta noin 3,9 ha.

Kaavamuutosaluetta rajaavat Olavinkatu, Brahenkatu, valtatie 14, Piispanmäki ja kortteli 8 (liikerakennus Koralli).

1.2 Kaavan tarkoitus

Asemakaava on tullut vireille kaupunginhallituksen päätöksellä 6.3.2023 § 57.

Alueen voimassa oleva asemakaavatilanne ei vastaa sen nykyistä eikä sille suunniteltua käyttöä. Nykyisessä asemakaavassa alue on pääosin teollisuusaluetta tai on ilman asemakaavaa.

Tarkoituksena saada kaupunkirakenteellisesti ja liikenteellisesti keskeinen, mutta hyödyntämätön alue tehokkaaseen käyttöön. Asemakaavamuutoksella lisätään rakennusoikeutta liikerakentamiseen 15000–22 000 k-m².

Liiketilojen keskittyminen ydinkeskustaan voimistaa ydinkeskustan elinvoimaa ja samalla koko kaupungin kilpailukykyä. Kaupungin yhtenä keskeisenä tavoitteena on pitää Savonlinnan ydinkeskusta elävänä ja palvelutarjonnaltaan monipuolisena.

Asemakaavalla ratkaistaan saharakennusten suojeleminen.



Savola kuvattuna pohjoisesta, toukokuussa 2025.

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
2	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	7
2.1	Selvitys alueesta.....	7
2.1.1	Kaava-alueen sijainti ja lähiympäristön yleiskuvaus.....	7
2.1.2	Kaavamuutosalueen kuvaus.....	8
2.1.3	Maanomistus.....	10
2.1.4	Tonttijako, kiinteistörekisteri ja rasitteet	11
2.1.5	Rakennusoikeus.....	11
2.1.6	Historia ja kulttuurihistorialliset arvot.....	12
	Saharakennukset	15
2.1.7	Muinaisjäännökset.....	16
2.1.8	Luonnonolot ja luonnonsuojelu	16
2.1.9	Topografia	17
2.1.10	Maa- ja kallioperä	18
2.1.11	Pilaantuneet maat ja sedimentit.....	18
2.1.12	Vesialueet	20
2.1.13	Pohjavesi.....	21
2.1.14	Liikenne ja pysäköinti	22
2.1.15	Yhdyskuntatekninen verkosto.....	23
2.1.16	Ympäristön häiriötekijät	23
2.2	Selvitykset ja muut lähteet	24
2.2.1	Selvitykset asemakaavaa varten	24
2.2.2	Muita selvityksiä ja lähteitä	25
2.3	Pohjakartta.....	26
2.4	Kaavatilanne	27
2.4.1	Maakuntakaava.....	27
2.4.2	Yleiskaava.....	31
2.4.3	Asemakaava	39
2.5	Muu suunnittelu ja päätökset	42
2.5.1	Kansallinen kaupunkipuisto	42
2.5.2	Rakennusjärjestys	43
2.5.3	Katusuunnitelmat.....	43
2.5.4	Hulevesisuunnitelmat	43
2.5.5	Rakennuskiellot.....	43
2.5.6	Ympäristönsuojelumääräykset.....	43
2.5.7	Jätehuoltomääräykset	43
2.5.8	Maankäyttösopimukset.....	44
2.5.9	Purkamisluvat.....	44
2.5.10	Vesitalouslupa.....	44
2.5.11	Muut hankkeet ja päätökset.....	44
2.6	Maanomistajien esittämät tavoitteet.....	44
3	VIREILLETULO JA VUOROVAIKUTUS	46
3.1	Vireilletulo	46
3.2	Valmisteluvaihe.....	46
3.3	Kaavaehdotus.....	47
3.4	Hyväksymisvaihe	47
3.5	Muutoksenhaku.....	47
3.6	Voimaantulo.....	48



3.7	Osalliset	48
3.8	Yhteystiedot	49
4	KAAVARATKAISU, SEN PERUSTELUT JA VAIKUTUKSET	50
4.1	Asemakaavan keskeinen sisältö	50
4.2	Vaihtoehdot	50
4.3	Mitoitus	52
4.4	Korttelialueet	53
4.5	Liikenne ja pysäköinti	54
4.6	Eriyisalueet	56
4.7	Vesialueet	56
4.8	Maisema, kaupunkikuva ja rakennettu kulttuuriympäristö	57
4.9	Luontoarvot	58
4.10	Hulevesien hallinta	58
4.11	Tulvariskit	59
4.12	Haitallisten ympäristövaikutusten torjunta	59
4.13	Pilaantuneet maat	60
4.14	Tonttijako	60
4.15	Nimistö	60
4.16	Taloudelliset vaikutukset	60
5	SUHDE MUUHUN SUUNNITTELUUN	62
5.1	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen	62
5.2	Maakuntakaava	62
5.3	Yleiskaava	62
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	64
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus	64
6.2	Toteutuksen seuranta	64
6.3	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	64

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista:

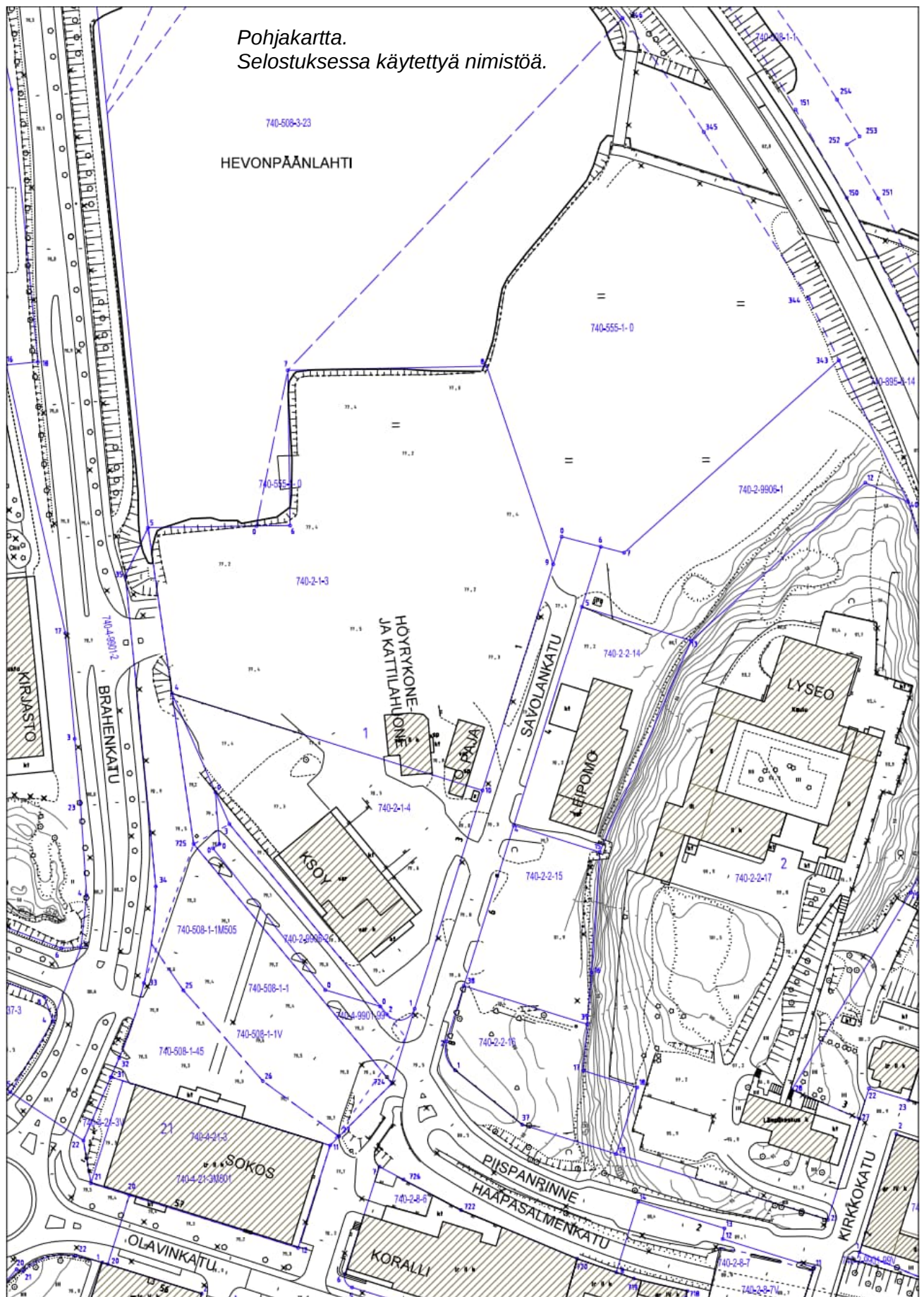
Liite 1:	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)	20.05.2025
Liite 2:	Ajantasa-asemakaava	20.05.2025
Liite 3:	Luontoselvitys	28.01.2024
Liite 4:	Kuntotarkastusraportti: saharakennukset	21.08.2023
Liite 5:	2D-havainnepiirustukset	20.05.2025
Liite 6:	3D-havainnepiirustukset	20.05.2025
Liite 7:	Liikenneselvitys (laaditaan ehdotusvaiheessa)	-
Liite 8:	Palaute luonnoksesta ja vastineet (ehdotusvaihe)	-
Liite 9:	Palaute ehdotuksesta ja vastineet (hyväksymisvaihe)	-
Liite 10:	Asemakaavan seurantalomake (valmistumisvaiheessa)	-
Liite 11:	Yhdyskuntatekninen verkosto (toimitetaan pyydettäessä)	20.05.2025

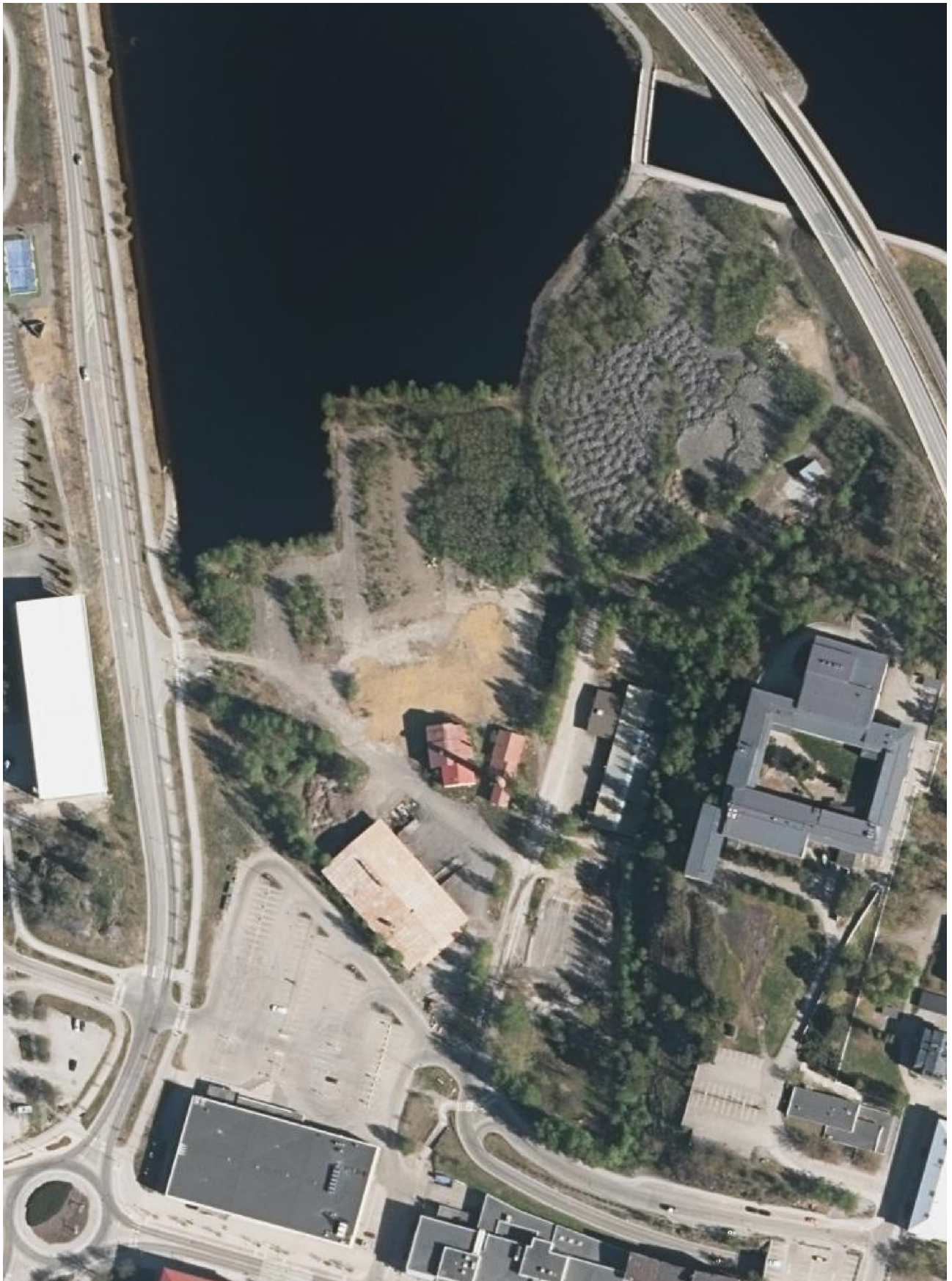
3D-mallit:

Vaihtoehdoista on laadittu suunnitelmia havainnollistavat 3D-mallit.
Nähtävilläoloina 3D-mallit avautuvat internet-selaimella linkistä:

<https://www.savonlinna.fi/savola-luonnos/>

Kuvakaappauksia 3D-mallista on liitteessä 6.





Ortoilmakuva.



2 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys alueesta

2.1.1 Kaava-alueen sijainti ja lähiympäristön yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Savonlinnan ydinkeskustassa, 2. kaupunginosassa.

Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on noin 11 ha, mistä vesialuetta noin 3,9 ha.

Kaavamuutosalue rajautuu koillisessa ohitustiehen (Rantasalmentie/vt14), joka valmistui vuonna 2013. Ohitustien itäpuolella on junarata, joka ei kaavamuutosalueen kohdalla ole käytössä.

Kaavamuutosalueen Itäpuolella sijaitsee Piispanmäki. Mäen länsirinne on jyrkkä ja kallioinen. Korkeuseroa Savolankadun ja mäen huipun välillä on yli 20 metriä. Mäen päällä sijaitsee Savonlinnan lyseon lukio.

Piispanmäen kallioluolissa sijaitsee väestönsuojatiloja. Yksi luolaston sisäänkäynti on Leipomon eteläpuolella.

Piispanmäen eteläpuolella on kaksi Savolankatuun liittyvää katua; Kirkkokadulle nouseva Piispanrinne ja ohitustiehen liittyvä, entiseen ratakuiluun rakennettu Haapasalmenkatu.

Sokoksen itäpuolella sijaitsee kaksikerroksinen liikerakennus Koralli. Rakennuksen huoltoliikennereitti ja ajo paikoituskellariin sijaitsevat sen länsipuolella.

Kaavamuutosalue rajautuu etelässä Olavinkatuun, joka on Savonlinnan tärkein asiointikatu.

Brahenkadun länsipuolella sijaitsevat kirjasto ja entinen rautatieasema, joka on nykyään liiketiloina. Kirjaston takana sijaitsee päiväkotia ja asuin-kerrostaloja noin sadan metrin etäisyydellä kaavamuutosalueen rajasta.



Hevonpäänlahtea pohjoisesta.



2.1.2 Kaavamuutosalueen kuvaus

Hevonpäänlahden pohjoispuolella on tasaista täyttömaata, joka on osin hoidettua nurmikkoa ja lähempänä rantaa soraisempaa niittyä. Rannassa kasvaa jotakin lehtipuita.

Hevonpäänlahden kaikki rannat ovat täyttömaata ja rantaviiva louhepengertä.

Koillisessa kaavamuutosaluetta rajaa valtatie 14 (Rantasalmentie). Valtatien vieressä kaavamuutosalueella Hevonpäänlahdenlahden rannassa kulkee asfaltoitu kevyen liikenteen väylä. Väylä jatkuu kaakkoon alittaen valtatie. Väylä ulottuu koko taajama-alueen päästä päähän ja on kaupungin tärkeimpiä.

Lännessä kaavamuutosaluetta rajaa Brahenkatu. Kadun itäpuolella on kevyen liikenteen väylä. Lisäksi Hevonpäänlahden länsirannassa on sorapintainen kevyen liikenteen väylä reilut puoli metriä keskimääräistä vedenkorkeutta ylempänä.

Savolan koillisosa on tasaista täyttömaata. Alueella on kasoihin varastoituna louhetta ja soraseula. Louhekasojen ympärille on kasvanut tiheää lehtipuustoa ja pajukkoa. Savolankadun päästä kevyen liikenteen sillalle ja Savolan pohjoisrantaan on muodostunut polku. Alueen läpi kuljetaan ja siellä ulkoilutetaan koiria, mutta kovin merkittävää virkistyskäyttöä alueella ei juuri ole.

Piispanmäen länsirinne on jyrkkä ja kallioinen. Rinteessä kasvaa varttunutta puustoa.

Savolan saha-alue on näkyvällä paikalla pohjoisesta keskustaan saavuttaessa ja näkyy hyvin myös valtatieltä. Höyrykone- ja kattilahuoneen rapatut julkisivut ovat rapistuneet ja sen ikkunoita on peitetty. Vieressä sijaitsee punatiilinen paja ja sen savupiippu. Erityisesti punatiilinen piippu näkyy kauas. Vuonna 2023 alueelta on purettu edellisenä kesänä tulipalossa osin tuhoutunut saharakennus. Nyt paikalla on sorakenttä.

Saharakennusten eteläpuolella, kiinteistöllä 740-2-1-4 sijaitsee liikerakennus (Savolankatu 3), jossa on viimeksi toiminut käytettyjen tavaroiden myyntiliike.



Vasemmalta oikealle; leipomo, paja, höyrykone- ja kattilahuone ja SKOY:n liikerakennus.



Savolankatu on saha-alueen viereen päättyvä pistokatu. Kadulla on sorapinta. Jalkakäytävää ei ole.

Savolankadun itäpuolella, kalliorinteen juurella on Savonlinnan Sokerileipomo Oy:n teollisuusrakennus.

Teollisuusrakennuksen eteläpuolella nyt sorapintainen pysäköintialue. Paikalta purettiin Vuonna 2023 liikerakennus Savolankatu 6 ja puinen asuinrakennus Savolankatu 8.

Sokoksen pysäköintialueelle on kolme ajoreittiä; Brahenkadulta, Savolankadulta ja Olavikadulta. Pysäköintialuetta käyttävät myös monet muualla Olavinkadulla asioivat.

Olavinkadun varressa tavaratalo Sokos. Rakennuksen länsipuolella on kuja, jolla on pysäköintipaikkoja sekä ajoreitti Sokoksen pysäköintialueelle sekä ajoreitti viereisen liikerakennus Korallin pysäköintihalliin ja huoltopihalle. Kujalle avautuu myös Sokoksen yksi huolto-ovi. Kuja on myös merkittävä jalankulkureitti. Kujan maanpinta on varsin kalteva.

Kujan pohjoispuolella on jäljellä ennen paikalla olleen radan alikulkutunnelin graniittikiviset seinät.



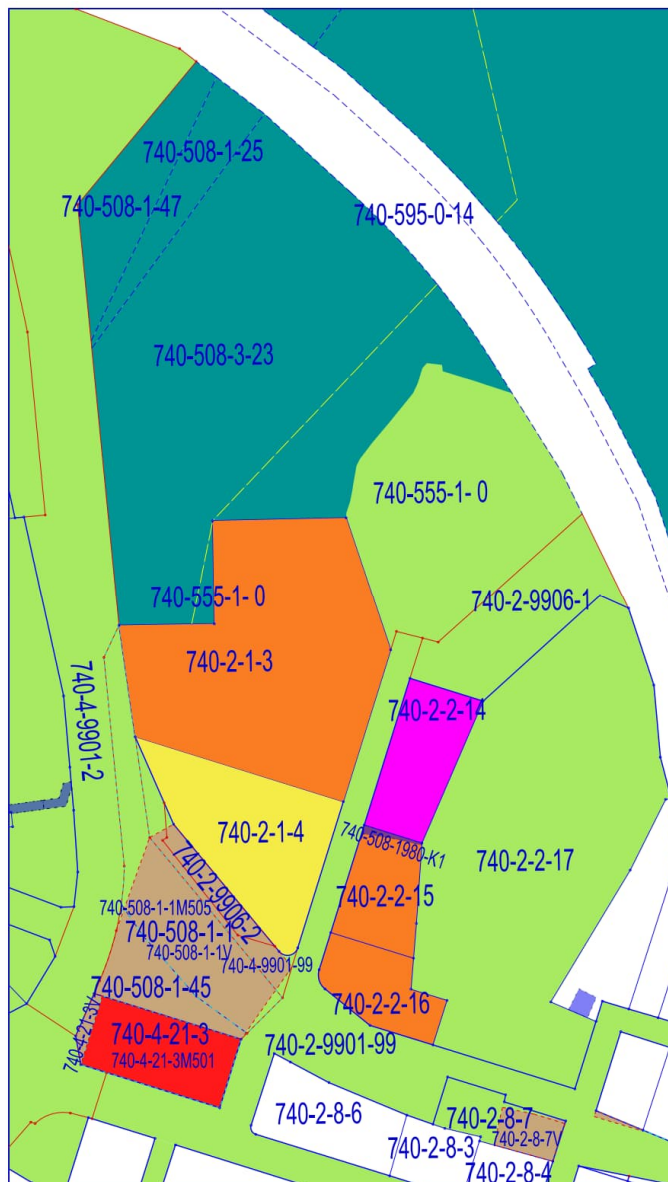
Savolankatua.



2.1.3 Maanomistus

Alla maanomistustilanne;

vihreä	= kaupungin	
sinivihreä	= kaupungin, vesialue	
ruskea	= kaupungin, vuokrattu	
keltainen	= Savolan kiinteistöosakeyhtiö (KSOY)	740-2-1-4
oranssi	= Suur-Savon Osuuspankki	740-2-1-3
oranssi	= Suur-Savon Osuuspankki	740-2-2-15
oranssi	= Suur-Savon Osuuspankki	740-2-2-16
lila	= Savonlinnan Sokerileipomo Oy	740-2-14
punainen	= Kiinteistö Oy Savonlinnan City	740-4-21-3-M501
valkoinen	= muut	





2.1.4 Tonttijako, kiinteistörekisteri ja rasitteet

Alueen kiinteistörekisteriä ylläpitää Maanmittauslaitos.

Maankäyttöön mahdollisesti vaikuttavat rasitteet alueella;

rasite	oikeutettu	rasitettu
740-1980-K1 tieoikeus	740-2-2-177	740-2-2-15

Jäljellä olevat kaksi saharakennusta sijaitsevat vähäisiltä osin viereisellä kiinteistöllä 740-2-1-4 (KSOY). Kiinteistön 740-2-1-3 omistava Suur-Savon Osuuspankki on kuitenkin rakennusten ainoa omistaja.

2.1.5 Rakennusoikeus

kiinteistö	pinta-ala m ²	e=	rak.oik. k-m ²	käytetty k-m ²
740-002-0001-0003	16030	0,6	9618	1565 + ~234
740-002-0001-0004	6567	0,6	3940	1802
740-002-0002-0014	3264	0,66	2174	992
740-002-0002-0015	2571	0,66	1712	-
740-002-0002-0016	2474	0,66	1648	-
740-004-0021-0003	6167	-	5800	5881

Kiinteistöllä 740-2-1-3 sijaitsevan pajan kerrosala (236) on kartalta mitattu arvio. Muut tiedot ovat rakennusvalvonnan rekisteristä.

Asemakaavan AK162 mukaan:

Varastorakennusten ja -laitosten tonteille n:ot 7, 8, 10 ja 13 korttelissa no. 2 ... Tontin pinta-alasta saa rakentamiseen käyttää 1/3. Rakennusta ei saa rakentaa 8 m korkeammaksi ja saa siinä olla enintään kaksi kerrosta.

Näin ollen sallittu rakentamistehokkuus on noin 0,66. Määräys koskee kiinteistöjä 740-2-2-14, 740-2-2-15 ja 740-2-2-16.

Asemakaavan AK162 mukaisesti korttelin 1 tonttien 1 ja 2 rakennusoikeus ja rakennustapa määrätään rakennusjärjestyksessä. Määräys koskee kiinteistöjä 740-2-1-3 ja 740-2-1-4.

Voimassa olevan rakennusjärjestyksen liitteessä 4:

Kaupungin alueella, johon kuuluvat 2. kaupunginosan 1 korttelin tontit 3 ja 4 saa rakentaa kullekin tontille yhden tai useampia teollisuus- ja varastorakennuksia niihin liittyvine toimisto-, ruokailu- ja vastaavine tiloineen sekä enintään 2 asuntoa tontilla alituisesti välttämätöntä henkilöstöä varten, ei kuitenkaan teollisuus- tai varastotilojen ala- tai yläpuolelle. Asunnon saa aikaisintaan rakentaa samanaikaisesti teollisuus- ja varastorakennuksen kanssa. Rakentamiseen saa käyttää enintään 1/3 tontin pinta-alasta, kuitenkin siten, että tonttitehokkuusluku enintään saa olla 0.6. Samalla tontilla olevien rakennusten keskinäisen etäisyyden tulee olla riittävä.



2.1.6 Historia ja kulttuurihistorialliset arvot

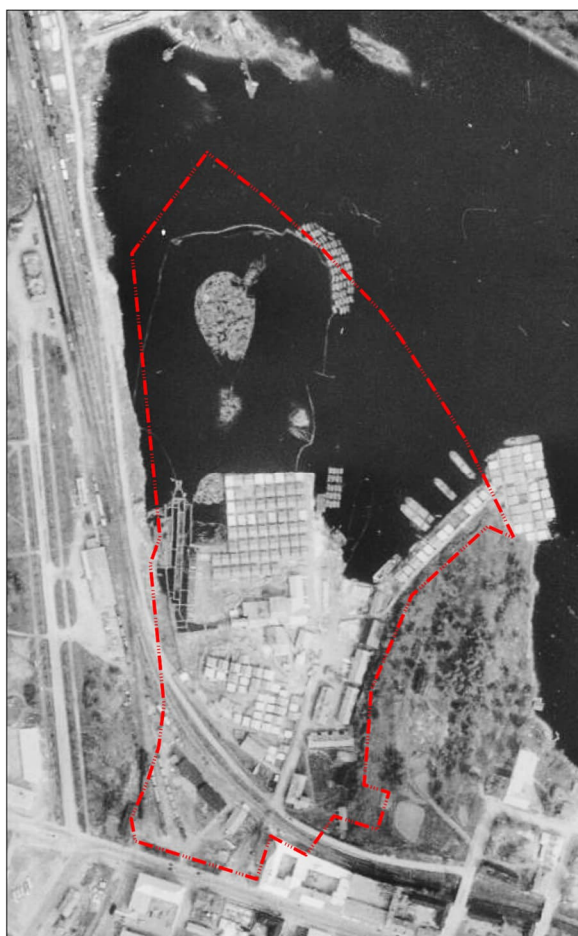
Alueen historiaa

Sahakiinteistöllä on toiminut Savola Oy:n saha/höyläämö ja vehnämylly 1893-1956 välisenä aikana.

Savolan saha ja mylly perustettiin vuonna 1864. Perustajana olivat Albin Sopenen ja savonlinnalainen monipuolinen liikemies Johan Kolis. Vuonna 1873 sahan ja sen yhteydessä toimineen myllyn omistajiksi tuli Rundgren & Södermanin puutavaraliike. Uudet omistajat laajensivat sahaa. Saharakennus tuhoutui tulipalossa 1882.

Vuonna 1891 And. Auvinen hankki Savolan sahan alueen ja perusti vuotta myöhemmin Savolan Osakeyhtiön. Savolan uusi mylly ja saha käynnistettiin ensimmäisen kerran 23.8.1893 (ks. liite).

Vuonna 1893 oli toiminnassa uusi 2-raaminen höyrysaha ja kolmella kivi-parilla jauhava höyrymylly. Voimanlähteenä oli 30 hv:n höyrykone. Rakennukset suunnitteli paikallinen rakennusurakoitsija K. Laukkanen. Saha ja mylly paloivat vuonna 1913. Toimintaa jatkettiin uusissa rakennuksissa, tiilinen konehuone korjattiin. Lamakauden jälkeen, 1930-luvun lopulla sahan toiminta järjestettiin uudelle pohjalle. Yhtiön nimeksi tuli Savola Oy, ja sen koko osakekanta tuli And. Auvinen Oy:lle. Toimintaa laajennettiin. Näihin aikoihin sahalla työskenteli 50-60 työntekijää.



Ortokuva vuodelta 1956.



Sahalla ei tiettävästi ole kyllästetty puutavaraa. Vehnämyllyn ja saha-/höyläämörakennuksen lämmönlähteenä toimineessa kattilalaitoksessa on poltettu puuta. Sahatavaraa on varastoitu sahan pohjoispuolella vesi-alueella ja valmissahatavaraa ranta-alueella olevissa tapuleissa. Sahatavara on siirretty rakennukseen kuljettimilla rakennuksen länsipäädystä. Valmis sahatavara on tullut ulos rakennuksen itäosasta itäpuolella sijainneisiin kuljetusraiteisiin.

Teollisuuslaitos toimi vuoteen 1956 saakka lyhyitä taukoja lukuun ottamatta. Lakkauttamisen syinä oli mm. tuotantoyksikön pienuus ja sijainti, joka ei mahdollistanut lautatarhan laajentamista. And. Auvinen keskitti toimintansa Putikkoon.

Sahatoiminnan jälkeen kiinteistölle on rakennettu varastohalleja ja muita rakennuksia. Vuonna 2013 alueelta purettiin neljä hallirakennusta. Samalla alueelle tehtiin pilaantuneiden maiden kunnostustöitä.

Sahatoiminnan päättymisen jälkeen saharakennuksissa on toiminut mm. autokorjaamoja, peltisepänliike, pajoja ja telen varikko. Viimeisimpänä kiinteistöllä toiminut on mm. autokorjaamo, kiinteistöhuolto, maalaamo, kerho- ja harrastetiloja sekä varastoja.

Saharakennus osin tuhoutui tulipalossa vuonna 2022 ja rakennus purettiin vuonna 2023.

Jäljellä olevassa kahdessa rakennuksessa ei ole toimintaa.

Savolan sahan alue on viimeinen kaupunkikeskustan vanhoista teollisuustonteista, jossa on säilynyt alkuperäiseen toimintaa liittyvää rakennuskantaa. Höyrykone ja -kattilarakennus on rapattu, paja ja piippu punatiiltä. Rakennusten rakenteissa ja hahmossa näkyy rakentamisen vaiheisuus ja rakennustapojen muutos. Tiilisen 1893 valmistuneen höyrykone- ja kattilahuoneen sekä piipun arvona on kertoa höyryvoiman varhaisesta käyttöönotosta kaupunkiin perustetussa sahalaiteksessa.

Tuotantorakennusten läheisyyteen rakennettiin työväestölle asuinrakennuksia. Kolmen puurakennuksen ryhmä oli jäljellä vielä 1980-luvulla. Ryhmään kuului kaksi kasarmityyppistä asuntorakennusta ja yhteinen ulkovaja. Keskelle jäi idyllinen, suojaisan oloinen pihamaa Piispanmäen jyrkän kalliorinteen juurella. Toinen, poikittain Savolankatuun nähden sijaitseva asuinrakennus oli peräisin todennäköisesti 1900-luvun vaihteesta ja sen yläpäässä oleva jatko vuodelta 1918. Rakennuksessa oli kahdeksan pientä asuntoa, joissa asui sahan ja myllyn työläisiä. Toinen rakennus oli osittain kaksikerroksinen, ja sen piirustukset olivat vuodelta 1919. Vaja rakennettiin vuonna 1936.

Osoitteessa Savolankatu 8 sijainneet asuinrakennus ja talousrakennus valmistuivat vuonna 1925. Rakennukset purettiin vuonna 2023.

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

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



Liikerakennus osoitteessa Savolankatu 3 on valmistunut vuonna 1963.

Piispanmäen laelle rakennettiin lukio vuonna 1979.

Sokos on valmistunut 1980.

Savolankatu 4 (Sokerileipomo Oy) on valmistunut vuonna 1989.

Osoitteessa Savolankatu 6 sijaitseva liikerakennus valmistui vuonna 1989. Rakennus purettiin vuonna 2023. Paikalla on nyt sorapintainen pysäköintialue.

Olavinkatu 53 (Kastelli) valmistui vuonna 1992.

Kirjasto valmistui vuonna 2013.

Ohiajotie (vt14) avattiin liikenteelle vuonna 2012. Seuraavana vuonna Hevonpäänlahti sai nykyisen muotonsa, kun sahan ja ohiajotien väliin jäänyt lahti täytettiin.

Valtatien rakentamisen yhteydessä rataa siirrettiin. Rautatie sijaitsi aikaisemmin Haapasalmenkadun, Sokoksen pysäköintialueen ja Brahenkadun kohdalla. Sokoksen koillispuolella on vielä jäljellä alikulkutunnelin graniittiseiniä.

Rataosuus Savonlinna-Huutokoski poistettiin käytöstä vuonna 2015.



Saharakennukset kuvattuna etelästä, toukokuussa 2025.



Saharakennukset

Tiedot; Etelä-Savon kulttuuriperintötietokanta

höyrykone- ja kattilahuone

Muutoshistoria:

- 1893: rakennusvuosi
1913?: korjauspajan rakentaminen savupiipun viereen
1920: entisen korjauspaja muutettiin työväen saunaksi, laajennettiin rakennusta etelään uudella korjauspajalla ja pesuhuoneella (K. G. Arvola)
1926: konehuonerakennuksen viereen uusi savupiippu
1927: konehuonerakennusta laajennetaan etelään ja vuonna 1920 tehtyjen lisäosan seinien purku (R. Rouhe)
1947: konehuoneen yläkerran korotus, entisen saunan korostus ja laajennus (N. Hoviniemi)
1969: keskuslämmitys, kattilahuoneen pienentäminen (Matti Hoviniemi)

Kerrosluku: II
Perustus: betoni, tiili
Runko: tiili, betoni
Vuoraus: rappaus
Ulkovärit: keltainen (s)
Katon muoto ja kate: satulakatto, eri korkuiset, saumapelti, profiilipelti
Nykyinen käyttö: ei käyttöä
Suunnittelija: Kust Laukkanen, Savonlinna

Arvo: kulttuurihistoriallisesti merkittävä
Rakennuksella on rakennushistoriallisia arvoja

Paja ja savupiippu

- 1926: savupiippu
1936: kahden tiiliseinäisen autotallin rakentaminen
?: rakennusta jatkettiin piipusta etelään varastohuoneella ja öljysäiliöllä
1975: autotallit muutettiin radio- ja tv-huoltokorjaamon tiloiksi (Matti Hoviniemi)

Kerrosluku: I
Perustus: betoni
Runko: tiili
Vuoraus: -
Katon muoto ja kate: satulakatto, 3 harjakorkeutta, saumapelti, profiilipelti
Nykyinen käyttö: ei käyttöä
Suunnittelija: R. Rouhe
Arvo: ei määritelty



2.1.7 Muinaisjäännökset

Maa-alueella muinaisjäännöksiä ei ole syytä olettaa olevan. Alue on täyttömaata tai muuten voimakkaasti muokattua.

Muinaisjäännösrekisteriin on merkitty kaksi vedenalaista kohdetta Hevonpäänlahden länsirannan tuntumaan. Molemmat mahdollisia muinaisjäännöksiä.

Hevonpäänlahti 1

1000027574

Kyseessä on kolme kolmiomaista hirsistä rakennettua arkkua. Arkkujen korkeus on toista metriä. Arkut ovat mahdollisesti lastauslaiturin jäänteitä.

Hevonpäänlahti 2

1000027575

Kyseessä on kaksi neljästä tynnyristä rakennettua lauttaa, joiden mitat ovat 2 m x 2 m. Lautat on aikoinaan ankkuroitu keskiosastaan pohjaan kolmella tai neljällä ketjulla.



Muinaisjäännösrekisterin kohteet.

Sijainnit karkeat arviot karttaliitteen perusteella, ei koordinaatteja.

2.1.8 Luonnonolot ja luonnonsuojelu

Muutosalueen itärajalla on luonnontilainen jyrkkä kallio.

Muuten alue on pääosin täyttömaata ja voimakkaasti muokattua.

Alueelle on laadittu luontoselvitys vuonna 2023. Selvitys on selostuksen liitteenä.

Selvitysalueella ei todettu EU:n luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeihin kuuluvien liito-oravan, lepakoiden, sudenkorentojen tai viitasammakon lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Alueella ei juurikaan ole näille lajeille soveltuvia elinympäristöjä, tai sopivat elinympäristöt ovat hyvin pienialaisia ja/tai eristyneitä. Luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeista tavattiin ainoastaan pohjanlepakko. Siitä tehtiin yksi havainto kesäkuussa ja yksi heinäkuussa. Alueelta ei ole perusteltua rajata tärkeitä lepakkoalueita.



Selvityksessä ei tehty siihen viittaavia havaintoja, että Savolan alueen rakennuksissa olisi lepakoiden piilopaikkoja.

Selvityksessä todetaan, ettei Savolan alueella ole lakien, luokittelukriteerien tms. perusteella arvokkaaksi luontokohteeksi rajattavia alueita.

Selvityksessä merkittäväksi kohteeksi todetaan Hevonpäänlahden pohjoispuolella sijaitseva nurmi/niittyalue. Alueella on merkittävää niitty- ja ketokasvistoa sekä useita huomionarvoisia eliölajeja (kaksi silmälläpidettävää hyönteislajia ja yksi silmälläpidettävä putkilokasvilaji). Osa-alueelle ei tulisi osoittaa maankäytön muutoksia ja se tulisi säilyttää nykyisen kaltaisena tarvittaessa hoitotoimin.

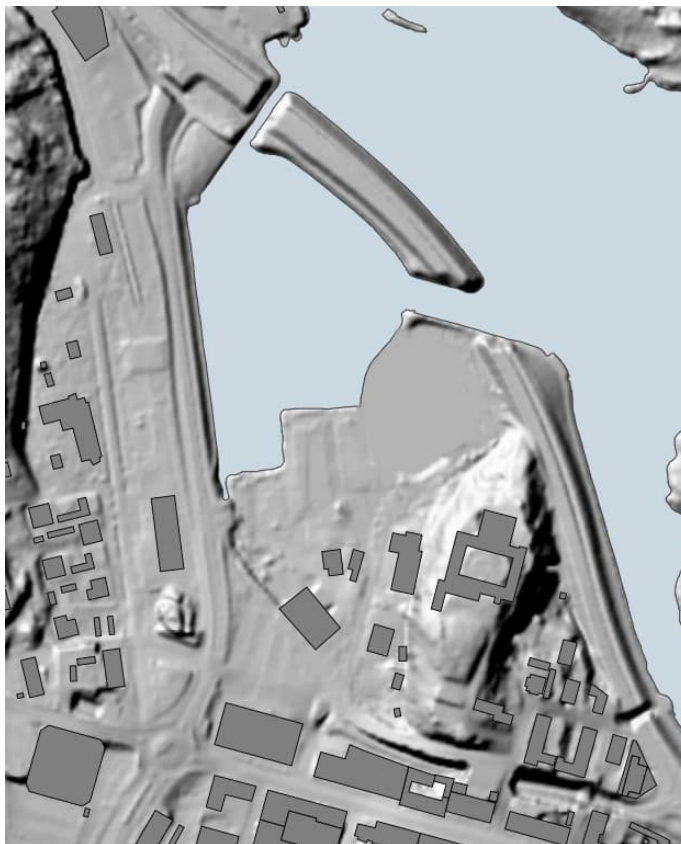
2.1.9 Topografia

Hevonpäänlahden rannat ovat täyttömaata.

Savolan maanpinta on pääosin tasaista, tasossa +77,0–78,00. Savolankadun itäpuolella maanpinta nousee ensin loivasti ja muutosalue rajautuu idässä jyrkkään kalliorinteeseen. Piispanmäen maanpinta on korkeimmillaan tasossa noin +101,5.

Brahenkatu on muutosalueen kohdalla noin tasossa +80,0.

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



Vinovarjokuva.



2.1.10 Maa- ja kallioperä

Asemakaava-alue on suurelta osin täyttömaata. Hevonpäänlahti on saanut nykyisen muotonsa ja valtatie rakentamisen yhteydessä. Savolan koillisosa on täytetty vuonna 2013. Täyttömaalle on myöhemmin läjitetty louhintajätettä kasoihin.

Muuallakin asemakaava-alueella maaperä on voimakkaasti muokattua.

Alkuperäinen maaperä on hiekkamoreenia ja kalliota.

Vuonna 2013 kunnostettiin maaperää kiinteistön 740-2-1-3 alueelta eli nykyisten saharakennusten ympäristöstä ja pohjoispuolelta. Alueen maaperä koostui pääosin täyttömaasta (hiekkaa ja soraa). Saharakennuksen länsi-, etelä- ja itäpuolella kaivu rajoittui kalliopintaan syvyydellä 0,5...1,8 metriä maanpinnasta (tasolla +76...+77). Itäpuolella todettiin mahdollinen vanha Saimaan rantakallio. Saimaaseen suoritettua täytön todettiin koostuvan erinäisestä sahatoiminnasta peräisin olevasta puujätteestä (tukkeja, lautoja, rimoja, kuorta, sahanpurua). Puujätetäytön päällä oli noin 1,5–2,0 metrin paksuinen sekalaisesta maasta (hiekkaa, sora, moreeni) koostuva täyttömaakerros. Saharakennuksen etelä- ja kaakkoispuolella todettiin paikoin kallion pinnassa perusmaana moreenia.

Saharakennuksen läheisyydessä on todettu olevan täyttömaiden seassa paikoin jätetäyttöä (tiiliä, metallia, puuta).

Puujätetäytöstä aiheutuu mahdollisia rakennusteknisiä riskejä, kuten hajomisesta aiheutuva hajuhaitta, painumisesta aiheutuvat pintarakennevauriot sekä kunnallistekniikalle aiheutuvat vauriot.

2.1.11 Pilaantuneet maat ja sedimentit

Saha-alue

Savolassa on toiminut saha. Saha-aluetta on vuosien varrella pengerretty lahteen suurelta osin puujätteestä sekä sahanpurusta koostuvilla täyttöillä.

Kiinteistön 740-2-1-3 alueelle eli nykyisten saharakennusten ympäristöön ja niiden pohjoispuolelle suoritettiin pilaantuneen maan kunnostus massanvaihtona syksyllä 2013. Kohteesta poistettiin yhteensä 3443 tonnia öljyjakeilla, PAH-yhdisteillä, raskasmetalleilla tai dioksiineilla/furaaneilla pilaantuneita maa-aineksia.

Kiinteistöllä sijaitsevien entisten saha-, voimala- ja piippurakennuksen alapuolelle jäi haitta-aineita (öljyjakeet, raskasmetallit) kunnostuksen tavoitetasoa ylittävissä pitoisuuksissa. Dioksiinilla ja furaanilla pilaantuneen maan todettiin jatkuvan saharakennuksen itäpuolella naapurikiinteistölle (Savolankatu). Muutoin kunnostetuilla alueilla saavutettiin kunnostukselle asetetut tavoitepitoisuudet.

Puujätetäyttöä on jätetty maaperään.

Etelä-Savon ELY-keskuksen kunnostustyön loppuraportista antamassa lausunnossa todetaan, että puujätetäytöstä todetuista haitta-aineista ei arvioida aiheutuvan merkittäviä terveys- ja ympäristöriskejä alueen



nykyisellä tai suunnitellulla maankäytöllä. Puujätetäyttö ja sen sisältämät haitta-aineet kuitenkin muodostavat potentiaalisen kuormituslähteen Saimaan vesistöalueelle.

Puujätetäytön hajoamisessa muodostuvien kaasujen mahdollisesti aiheuttamat terveysriskit alueelle suunnitellulle asutukselle tulee arvioida ja huomioida viimeistään alueen yleis- ja jatkosuunnittelun yhteydessä.

Rakennusten alapuolelle eikä sellaisille alueille (esim. viemäri- ja kaapeli-kaivannot), joilta haihtuvat haitta-aineet voivat kulkeutua rakennuksiin, ei voi jättää haihtuvia haitta-aineita.

Hajoamisessa syntyvät kaasut voivat kulkeutua myös rakennusten sisäilmaan aiheuttaen hajuhaittoja ja mahdollisia terveysriskejä.

Kunnallistekniikkaa suunniteltaessa ja rakennettaessa tulee varmistua, ettei esimerkiksi orgaanisen aineen hajoamisesta johtuva maaperän painuminen aiheuta sellaisia vaurioita mm. viemäreille, että tästä aiheutuisi päästöjä maaperää ja edelleen vesistöön.

Puujätetäytöstä aiheutuu mahdollisesti rakennusteknisiä riskejä, kuten hajoamisesta mahdollisesti aiheutuva hajuhaitta, painumisesta mahdollisesti aiheutuvat pintarakennevauriot sekä alueen kunnallistekniikalle aiheutuvat vauriot.

Rakennusten alapuolisesta maaperän pilaantuneisuudesta aiheutuu maan ja maa-aineksen käyttörajoitteet. Kunnostettujen alueiden ulkopuolella sijaitsevista VNa:n 214/2007 kynnysarvon ylityksistä aiheutuu jatkossa maa-ainesten käyttörajoite.

Maaperän tilan tietojärjestelmässä kohteen laji on arvioitava tai puhdistettava ja sillä on maankäyttörajoite.

Kiinteistön 740-2-1-3 (KSOY) maaperää ei ole tutkittu.

Entinen rautatiealue

Sokoksen pysäköintialue on ollut rautatiealuetta. Maaperää ei ole tutkittu.

Sedimentit

Hevonpäänlahden pohjasedimentin pilaantuneisuuden arvioimista varten suoritettiin sedimenttitutkimus vuonna 2023.

Lahden eteläosassa todettiin sedimenttiä pääsääntöisesti 0-0,2...0,3 m, muutamassa tutkimuspisteessä 0-0,6...0,8 m.

Sedimenttinäytteissä todettiin lievästi kohonneita metallien, PAH-yhdisteiden, öljyjakeiden ja dioksiinien/furaanien pitoisuuksia. Organotinoja (TBT, TPT) ja PCB-yhdisteitä ei todettu laboratorioanalyysin määritysrajoja ylittävissä pitoisuuksissa.

Sedimentissä todetut haitta-ainepitoisuudet ovat lievästi kohonneita, eikä sedimenttiä tulkita pilaantuneeksi. Sedimentti soveltuu vesistöläjitettäväksi.

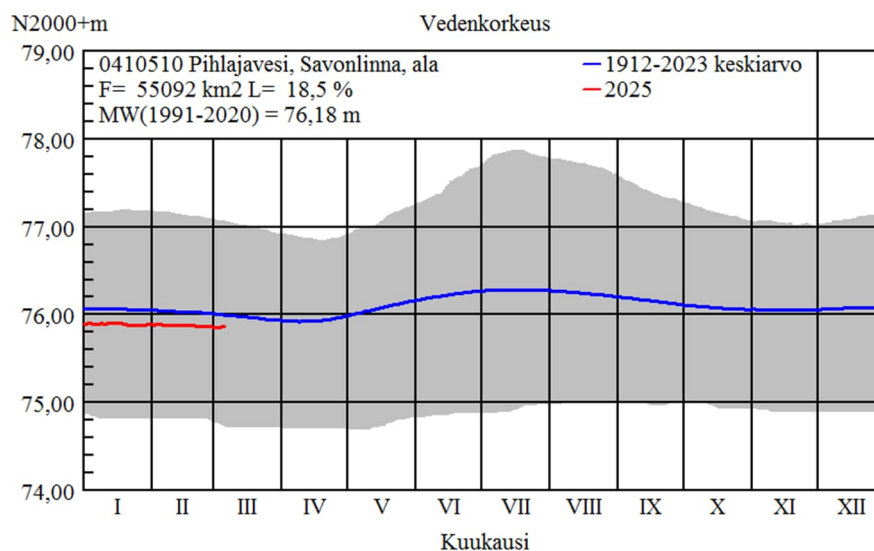
Sedimenttikerroksen ohuudesta, sekä sedimentin eroosioherkkyydestä johtuen, sedimenttikerroksen arvioidaan olevan vaikeasti ruopattavissa.



2.1.12 Vesialueet

Vedenkorkeus

Haapaveden vedenkorkeus vaihtelee. Teoreettinen vedenkorkeus on +76,19 (N2000).



Vesistötulvariski

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

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

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

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



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

Tulvariskirajat Ylä-Saimaalla:

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

Lukemat ja tulvakartta 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.

Hevonpäänlahden länsirannassa oleva sorapintainen kevyen liikenteen väylä on noin tasossa +76,3 ja vesi nousee väylälle silloin tällöin.

Savolankadun pohjoispäässä on jätevesipumppaamo ja sähkökeskus riskialueella. Savolankatu on kohdassa tasossa noin +77,4.

Syvyys

Lahden eteläosassa syvyys on enimmillään reilu neljä metriä keskivedenkorkeudesta.

Hevonpäänlahden syvin kohta on valtatie vieressä, noin kahdeksan metriä keskivedenkorkeudesta (+68,0).

2.1.13 Pohjavesi

Lähin vedenhankintaan sopiva pohjavesialue on Lähteellä, noin seitsemän kilometriä kaavamuutosalueelta länteen.



2.1.14 Liikenne ja pysäköinti

Ajoneuvoliikenne

Nykytilanteessa Savolaan on neljä reittiä ajoneuvoille; idästä valtatieltä Haapavedentietä pitkin, idästä Piispanrinnettä pitkin tai Sokoksen pysäköintialueelle Olavinkadun ja Brahenkadun liittymistä. Kirjaston kohdalla on katuliittymä rakennettuna, mutta suljettu.

Valtatien keskimääräinen vuorokausiliikenne on kaavamuutosalueen kohdalla 9289 ajon./vrk. Tästä raskasta liikennettä 344 n./vrk (3,7 %). Lukemat vuodelta 2023. Nopeusrajoitus valtatiellä on 60 km/h.

Olavinkadun liikennemäärä on 8200 ja Brahenkadun noin 5100 ajon/vrk. Raskaan liikenteen osuus on noin 3 %. Määrät on laskettu vuonna 2013, ohitustien valmistumisen jälkeen.

Haapasalmenkatu on entisessä ratakuilussa. Ajoin on asfaltoitu mutta kapea; noin 5,8 m.

Savolankadulla on sorapinta. Jalkakäytäviä ei ole.

Pysäköinti

Sokoksen pysäköintialueella on noin 167 autopaikkaa.

Sokoksen ja kauppakeskus Korallin välissä on noin 12 pysäköintipaikkaa yleisessä käytössä, huoltopiha ja ajo korallin pysäköintikellariin. Pysäköintipaikkojen kohdalla maanpinta on varsin kalteva.

Kiinteistölle 740-2-2-15 on tehty väliaikainen 70 autopaikan pysäköintialue kesällä 2023. Yleiselle pysäköinnille varatut 50 paikkaa on merkitty 8 h aikarajoitteisiksi paikoiksi ja 20 paikkaa on varattu OP Suur-Savon käyttöön. Pysäköintialue on kunnallisen pysäköinninvalvonnan piirissä.

Piispanrinteen reunoilla on kymmeniä pysäköintipaikkoja.

Kevyt liikenne

Alue on hyvin kevyen liikenteen saavutettavissa kaikista suunnista.

Hevonpäänlahden länsi- ja pohjoisrannassa on kevyenliikenteen väylät. Väylä jatkuu kohti pohjoista valtatieen länsipuolella sekä valtatieen ja radan ali Luotsiniemeen. Savolan koilliskulmassa väylä alittaa valtatieen ja radan ja jatkuu rannassa kohti kaakkoa.

Julkinen liikenne

Linja-autoasema on kaavamuutosalueen lounaispuolella, kiertoliittymän takana.



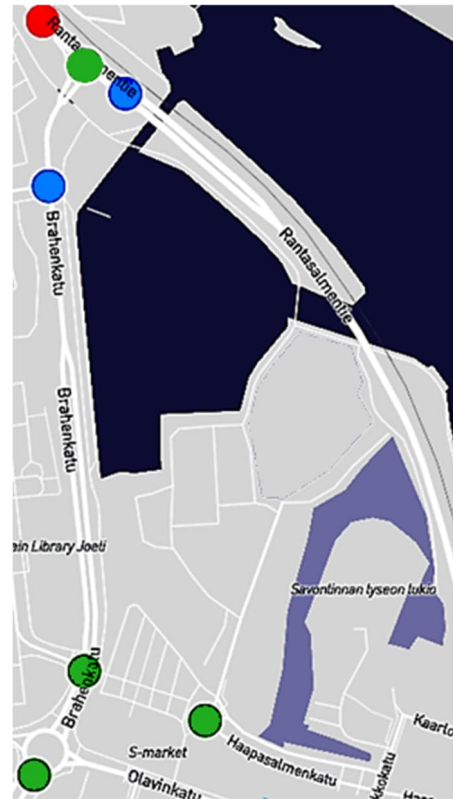
Liikenneturvallisuus

Oheiseen karttaan on merkitty liikenneonnettomuudet 2019-2023. (pelastusopisto)

Merkinnät:

vihreä = ei henkilövahinkoja
sininen = loukkaantumiseen johtanut
punainen = kuolemaan johtanut

Savonlinnan liikenneturvallisuus-suunnitelma on päivitetty vuonna 2025. Kaavamuutosalueelle ei ole esitetty suunnitelmassa toimenpiteitä.



2.1.15 Yhdyskuntatekninen verkosto

Savolankadun katualueella sijaitsevat Käyttövesi- ja jätevesilinjat.

Savolankadun pohjoispäässä on jätevesipumppaamo.

Savolankadulla on hulevesiviemärointi. Savolan pohjoisosan hulevedet johdetaan avo-ojia pitkin tai kulkeutuvat vapaasti järveen.

Lähimmät kaukolämpöputkilinjat sijaitsevat Olavinkadulla ja Asemakadulla.

Savolankadun länsipuolella, kiinteistöllä 740-2-1-4 (Savolankatu 3) sijaitsee sähkökeskus.

Tarvittaessa tarkempia tietoja voi tiedustella kaavoituspalveluista.

2.1.16 Ympäristön häiriötekijät

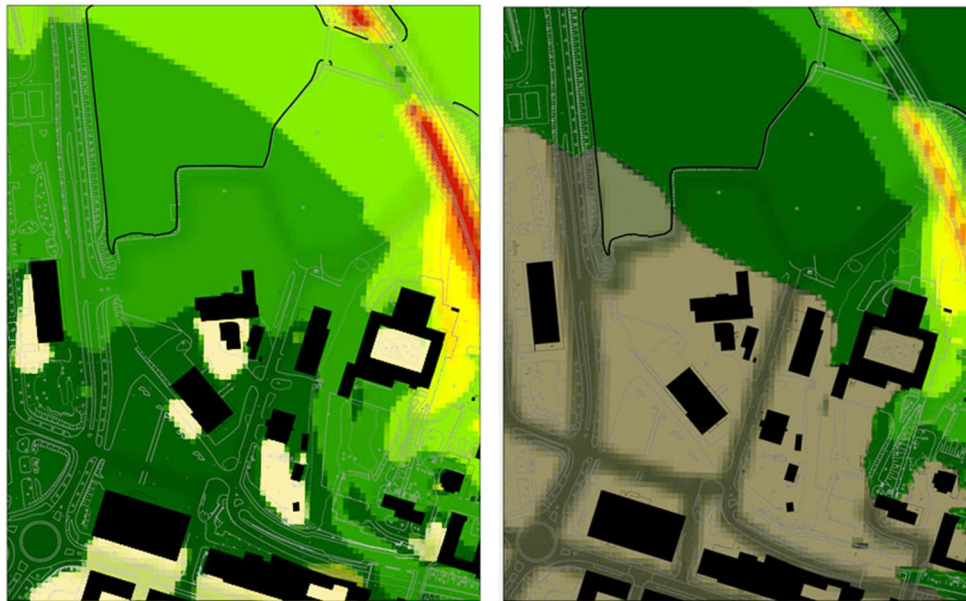
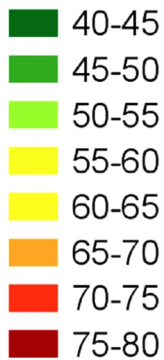
Valtatien aiheuttamat ympäristövaikutukset

Osa asemakaava-alueesta sijaitsee valtatie 14 melualueella.

Savonlinnan keskustaajaman liikenneverkkosuunnitelmaa 2040 varten taajamaan on tehty melumallinnus vuonna 2021. Mallinnuksessa on huomioitu valtatie 14:n melu, meluesteet, rakennukset ja maanpinnan muodot. Liikennemäärät ovat vuodelta 2019.



Melu (dB)



Melutaso, päivä ja yö.

Valtioneuvoston melutason ohjearvoista antaman päätöksen 993/1992 mukaan asumiseen käytettävillä alueilla, virkistysalueilla taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Uusilla alueilla on melutason yöohjearvo kuitenkin 45 dB.

Rautatie kaavamuutosalueen kohdalla ei ole käytössä.

2.2 Selvitykset ja muut lähteet

2.2.1 Selvitykset asemakaavaa varten

Luontoselvitys

Alueelle on laadittu luontoselvitys. Selvitys valmistui 28.1.2024.

Katso; 2.1.9 *Luonnonolot ja luonnonsuojelu* ja erillinen liite.

Hevonpäänlahden sedimenttitutkimus ja täyttösuunnitelma

Hevonpäänlahdelle teetettiin selvitys vuoden 2023 aikana.

Työssä selvitettiin vesialueen pohjan nykytilanne (syvyystiedot ja pohjan rakenne sekä sedimentin pilaantuneisuus). Työhön kuului laatia alustava täyttösuunnitelma ja alustava arvio täytön kustannuksista.

Katso; 2.1.13 *Vesialueet* sekä erillinen liite.



2.2.2 Muita selvityksiä ja lähteitä

Savonlinna kaupan palveluverkko vuoteen 2040

Selvitys teetettiin strategista yleiskaavaa varten ja se valmistui vuonna 2021.

https://www.savonlinna.fi/wp-content/uploads/2021/04/17596-Savonlinnan_palveluverkkoselvitys_1_2_2021.pdf

Selvityksessä mm. arvioitiin liiketilan lisätarvetta:

- Savonlinnan päivittäistavarakaupan ostovoima ei kasva vuosina 2019-2040. Väestön nykyiseen ja tulevaan kysyntään vastaaminen edellyttää kuitenkin nykyisen liiketilan uudistamista ja korvaamista uudella liikerakentamisella.
- Savonlinnan kaupungin oman väestön kysynnän ja kaupungin ulkopuolelta tulevan mm. vapaa-ajan asukkaiden ja matkailijoiden kysynnän kasvu mahdollistavat uutta liiketilaa noin 7 000 k-m² vuoteen 2040 mennessä.
- Vähittäiskaupan lisäksi myös kaupalliset palvelut tarvitsevat liiketilaa ja ne käyttävät samoja liiketiloja vähittäiskaupan kanssa. Kaupallisten palveluiden liiketilatarpeen on arvioitu olevan noin 30 % vähittäiskaupan liiketilatarpeesta.
- Tilaa vaativan erikoiskaupan liiketilan lisätarve olisi vuoteen 2040 mennessä noin 11 000 k-m².

	Nykyinen kerrosala	Liiketilan lisätarve 2019-2040
Päivittäistavarakauppa	37 000	0
Muu erikoiskauppa	45 000	7 000
Tiva, autokauppa ja huoltamot	39 000	11 000
KAUPPA YHTEENSÄ	121 000	18 000
Kaupalliset palvelut		5 000
KAUPPA JA PALVELUT YHTEENSÄ		23 000

- Päivittäistavarakaupassa liikerakentaminen kohdistuu pääosin olemassa olevien liiketilojen uudistamiseen ja/tai korvaamiseen uusilla liiketiloilla. Keskeiset uudistustarpeet ovat ydinkeskustan ja Kirkkolahden alueilla. Uusien isojen päivittäistavarakaupan yksiköiden tulisi sijoittua näille alueille. Päivittäistavarakaupan lähipalvelut täydentävät palveluverkkoa ja ne sijoittuvat alueille, joilla on riittävä asukaspohja.
- Savonlinnan kaupallisen vetovoiman näkökulmasta valtaosa ns. keskustahakuisen erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen uudesta liikerakentamisesta tulisi keskittää Savonlinnan ydinkeskustaan. Keskeisiä kehittämiskohteita ovat tyhjien liiketilojen saaminen käyttöön, huonokuntoisten liikerakennusten korjaaminen tai korvaaminen uusilla sekä Savolan ja Kirkkolahden alueiden uudistaminen ja kehittäminen.
- Tilaa vaativan erikoiskaupan ja autokaupan liiketilan lisätarpeesta kohdistuu valtaosa Nojanmaan ja Laitaatsillan alueille. Myös Brahenkadun varsi on potentiaalinen tilaa vaativan erikoiskaupan sijaintialue. Erityisesti Nojanmaan alueella on tilaa suurille tilaa vaativan erikoiskaupan ja autokaupan yksiköille. Laitaatsillan alue ja Brahenkadun varsi soveltuvat tilaa vaativan erikoiskaupan pienemmille yksiköille.



Savonlinnan kaupunki	2019	2030	2040	Muutos
Laskennallinen liike-tilatarve, k-m ²				2019-40
Päivittäistavarakauppa	28 700	27 500	26 900	0
Muu erikoiskauppa	32 900	35 100	37 800	4 900
Tiva, autokauppa ja huoltamot	43 400	46 300	49 900	6 500
KAUPPA YHTEENSÄ	105 000	108 900	114 600	11 400
Kaupalliset palvelut	31 500	32 700	34 400	2 900
KAUPPA JA PALVELUT YHTEENSÄ	136 500	141 600	149 000	14 300

Savonlinnan vaikutusalue ¹⁾	2019	2030	2040	Muutos
Laskennallinen liike-tilatarve, k-m ²				2019-40
Päivittäistavarakauppa	37 900	36 100	35 300	0
Muu erikoiskauppa	43 400	46 000	49 600	6 200
Tiva, autokauppa ja huoltamot	57 300	60 800	65 500	8 200
KAUPPA YHTEENSÄ	138 600	142 900	150 400	14 400
Kaupalliset palvelut	41 600	42 900	45 100	3 500
KAUPPA JA PALVELUT YHTEENSÄ	180 200	185 800	195 500	17 900

- ¹⁾ Savonlinnan seutu: Savonlinna, Enonkoski, Heinävesi, Rantasalmi ja Sulkava

Muita lähteitä, mm.:

- Maaperätutkimus, saha-alue, 2013
- Strategisen yleiskaavan taustaselvitykset

2.3 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Savonlinnan kaupungin teknisen viraston mittaus- ja kartastoyksikön toimesta. Pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain 54a §:n vaatimukset.

Hevonpäänlahden sedimenttitutkimuksen ja täyttösuunnitelman yhteydessä on kartoitettu Hevonpäänlahden pohja.

Kaavamuutosalueella on käytössä korkeusjärjestelmä N2000.

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



2.4 Kaavatilanne

2.4.1 Maakuntakaava

Etelä-Savossa on voimassa neljä maakuntakaavaa:

- Etelä-Savon maakuntakaava.
 - ~ vahvistettu ympäristöministeriössä 4.10.2010.
- Etelä-Savon 1. vaihemaakuntakaava.
 - ~ tuulivoimaa käsittelevä.
 - ~ vahvistettu ympäristöministeriössä 3.2.2016.
- Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakaava.
 - ~ edellisiä päivittävä.
 - ~ voimaan 20.3.2017 Etelä-Savon maakuntavaltuuston päätöksellä.
- Etelä-Savon 4. vaihemaakuntakaava.
 - ~ tuulivoimaa käsittelevä
 - ~ voimaan 29.1.2025

Lisäksi on valmisteltavana Etelä-Savon 3. vaihemaakuntakaava.



Ote maakuntakaavayhdistelmästä.

Merkintöjä ja määräyksiä asemakaavamuutosalueella ja sen läheisyydessä:

Koko Maakuntakaava-aluetta koskeva suunnittelumääräys

Seudullisesti merkittävää vähittäiskauppaa suunniteltaessa on edistettävä toimivan kilpailun kehittymistä.

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



TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE

maakuntakeskukset ja seutukeskukset

A 16.1 Savonlinna

Aluevarausmerkinnällä osoitetaan maakuntakeskuksen ja seutukeskusten taajamatoimintojen alueet.

Kohdemerkinnällä osoitetaan maakunnan keskusverkon perusrakenteen kannalta tärkeät paikalliskeskukset.

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

Suunnittelumääräys

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

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



luonnonperintöarvojen vaalimiseen ja säilymiseen sekä 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 konsultointivyöhykkeen yksityiskohtaiseen suunnitteluun on kiinnitettävä erityistä huomiota.

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

Suunnittelumääräys

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



KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE (KOHDEMERKINTÄ)

16.14 Savonlinnan ydinkeskusta

Merkinnällä osoitetaan maakunta- ja seutukeskusten keskustatoimintojen alueiden yleispiirteinen sijainti. Alueelle voidaan sijoittaa vähintään seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueen kehittäminen, maankäyttö ja rakentaminen edellyttävät yksityiskohtaisempaa suunnittelua ja vaikutusten arviointia.

Suunnittelumääräys

Keskustatoimintojen alueiden sijainti ja laajuus on määritettävä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa siten, että alueet muodostavat toiminnallisesti yhtenäisen keskustahakuisiin toimintoihin painottuvan kokonaisuuden. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan seudullisia suuryksiköitä. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen liikennejärjestelyihin.

Alueen käyttöä suunniteltaessa on huomioitava kohdeluettelossa yksilöidyt valtakunnallisesti ja/tai



maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristön kohteet ja alueet sekä muinaisjäännökset.

RUNKOTIE / KANTATIE

vt 16.155 Savonlinnan ohitus

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

Suunnittelumääräys

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

Suunnittelumääräys koskien runkoteitä (vt/rt)

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

SEUTUTIE / PÄÄKATU

st/pk 16.153 Olavinkatu

Seututienä osoitetaan seutukuntien liikennettä palvelevia ja seutukuntia pääteihin yhdistäviä teitä. Merkinnällä osoitetaan myös merkitykseltään vastaavat kadut. Merkintään liittyy MRL 33 5:n mukainen rakentamisrajoitus.

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 muinaisjäännökset.

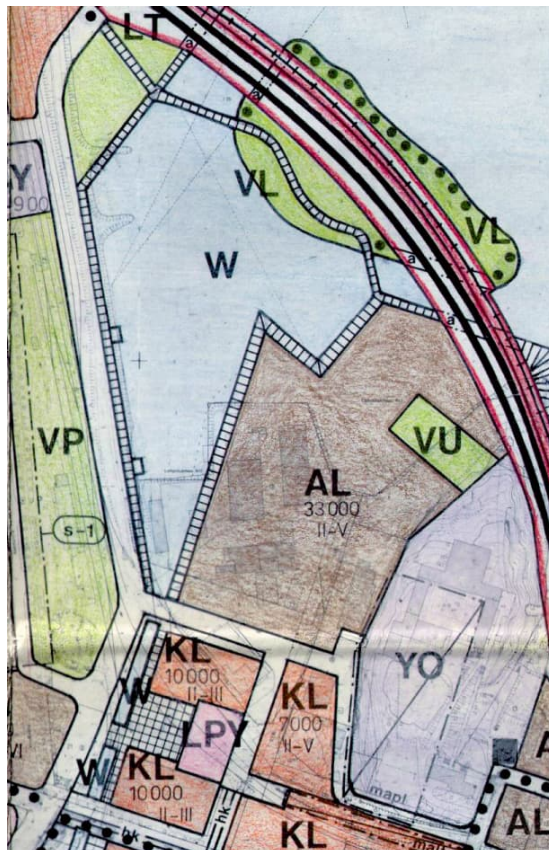


2.4.2 Yleiskaava

Voimassa oleva yleiskaavatilanne

Suunnittelualueella on voimassa Ydinkeskustan osayleiskaava.

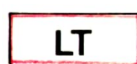
- Etelä-Savon ympäristökeskuksen vahvistama 9.12.1997
- Yleiskaava on oikeusvaikutteinen.
- Yleiskaavaan ei ole tehty asemakaavamuutosaluetta koskevia muutoksia.



Ote Ydinkeskustan osayleiskaavasta.

Yleiskaavassa on seuraavia merkintöjä asemakaavamuutosalueella tai sen läheisyydessä;

AL	ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN ALUE.
KL	LIIKERAKENNUSTEN ALUE.
LPY	YLEISTEN PYSÄKÖINTILAITOSTEN ALUE.
YO	OPETUSTOIMINTAA PALVELEVIENTEN RAKENNUSTEN ALUE.
VU	URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUALUE.
VL	LÄHIVIRKISTYSALUE.



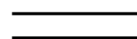
KAUTTAKULKU- TAI SISÄÄNTULOTIE SUOJA- JA
NÄKEMÄALUEINEEN.



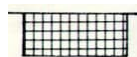
RAUTATIELIIKENTEEEN ALUE.



VESIALUE.



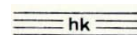
KATU.



KATUAUKIO/TORI



YLEISELLE JALANKULULLE VARATTU KATU TAI ALUEEN
OSA.



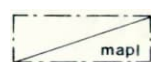
HIDASKATU, JOLLA RAKENTEIN, PINTAMATERIAALEIN JA
ISTUTUKSIN PYRITÄÄN ALENTAMAAN AJONOPEUKSIA JA
VÄHENTÄMÄÄN LÄPIAJOA.

Kadun kehittämistoimenpiteissä tulee suosia joukkoliikennettä ja
kevyttä liikennettä.

Katu voidaan osoittaa myös osittain tai kokonaan joukkoliikenne-
tai kävelykaduksi.



MAANALAINEN TILA LIIKENNEVÄYLÄÄ VARTEN.



MAANALAINEN TILA, JOHON SAA SIJOITTA
PYSÄKÖINTILAITOKSEN.

23000

LIKIMÄÄRÄINEN ENIMMÄISKERROSALA NELIÖMETREINÄ.

I-V

UUSIEN RAKENNUSTEN PÄÄASIALLINEN KERROSLUKU.



Strateginen yleiskaava

Uusi strateginen yleiskaava Savonlinnan taajama-alueelle on valmisteilla.

Kaava laaditaan oikeusvaikutteisena.

Yleiskaavaehdotus oli nähtävillä 14.12.2023–14.2.2024



Ote yleiskaavaluonnoksesta.

Asemakaavamuutosaluetta koskevat merkinnät ja määräykset yleiskaavaehdotuksessa:



Keskustatoimintojen alue.

Alue on tarkoitettu kaupunkimaisen rakentamisen alueeksi, jonne voi sijoittaa keskusta-alueeseen soveltuvia kaupallisia-, liike-, palvelu-, hallinto- ja toimistoalueita, matkailupalveluiden alueita, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työpaikka-alueita, liikenne- ja satama-alueita, yhdyskuntateknisen huollon alueita, virkistys- ja puistoalueita sekä asumista.



Ydinkeskusta kehittyy päivittäistavarakaupan, ns. keskustahakuisen erikoiskaupan ja pienten erikoisliikkeiden, keskustatavaratalojen ja kauppakeskusten sekä kaupallisten palveluiden (erityisesti kahvilat/ravintolat) ensisijaisena sijaintipaikkana ja Savonlinnan kaupallisena pääkeskuksena. Kaupallisten palvelujen lisäksi ydinkeskustassa ja sen lähiympäristössä on monipuolisesti tarjolla kulttuuripalveluja, julkisia ja hallinnollisia palveluja sekä muita keskustatoimintoja.

Keskeisiä kaupallisten palveluiden kehittämiskohteita ovat Kirkkolahti, Olavinkatu ja Brahenkadun ympäristö. Kirkkolahti ja Brahenkadun ympäristö soveltuvat myös suurille kaupan yksiköille. Ydinkeskustan kaupan merkitys on seudullinen ja keskustaan voi sijoittua merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Ydinkeskustan tulee tarjota ennen kaikkea savonlinnalaisille monipuolisia palveluja, mutta samalla vastata myös vierailijoiden (seudun asukkaat, matkailijat ja va-paa-ajan asukkaat) palvelutarpeisiin. Kaupallisten alueiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon Olavinkadun säilyminen elinvoimaisena.

Kaupallisten palveluiden enimmäiskerrosala on enintään 165 000 k-m². Vähittäiskaupan seudullisesti merkittävän suuryksikön alaraja on tilaa vaativan erikoiskaupan osalta 7000 k-m² ja muilla vähittäiskaupan toimialoilla 5000 k-m². Päivittäistavarakaupan enimmäiskerrosalaa ei rajoiteta.

Ydinkeskusta kokonaisuudessaan on matkailupalvelujen aluetta, mutta erityistä matkailun kehittämisalueita ovat Olavinlinnan ja Kauppatorin välinen alue.

Liikenneympäristöä kehitetään jalankulun ehdoilla, huomioiden alueen viihtyisyys ja monimuotoinen kaupunkivihreä. Jalankulun olosuhteita kehitetään monipuolisesti lisäämällä laadukkaita ja esteettömiä kävelyalueita, kävelypainotteisia katuja, kävelykatuja sekä lisäämällä uusia reittiyhteyksiä. Olemassa olevia reittiyhteyksiä kehitetään viihtyisämmiksi ja laadukkaammiksi. Liikennejärjestelyjen suunnittelussa tulee ottaa huomioon kevyen liikenteen sujuvuus sekä joukkoliikenteen, huolto- ja pysäköintialueiden toimivuus, reittien jatkuvuus sekä palveluiden saavutettavuus.

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

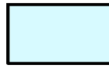
Uudis- ja täydennysrakentaminen tulee sopeuttaa ympäristöönsä mittakaavaltaan ja kaupunkikuvallisesti sekä suunnitteluratkaisuilla tulee edistää viihtyisää kaupunkikuvaa. Kaupunkikuvallisesti merkittävät ja



kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset tulee ottaa huomioon uudis- ja täydennysrakentamisen suunnittelussa.

Tarkemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota keskusta-alueen elinvoimaisuuden, vetovoimaisuuden ja viihtyisyyden lisäämiseen, asumisen monipuolisuuteen eri käyttäjäryhmille sekä julkisten tilojen ja palveluiden sekä kohtaamis- ja tapahtumapaikkojen sijoittumiseen ja laatuun.

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



Vesialue.

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

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

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



Valtatie tai seudullinen pääkatu.

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



Seututie tai alueellinen pääkatu.

Suunnittelussa on otettava huomioon liikenneturvallisuuden kehittäminen ja liikenteen sujuvuus.

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.

● ● ● ● **Pyöräliikenteen pääreitti.**

Pyöräliikenteen pääverkostoa kehitetään laadukkaana pyöräliikenteen verkostona, joka yhdistää taajaman osa-alueet Savonlinnan keskustaan sekä toisiinsa. Pyöräilyn pääverkostoa kehitetään nykyisten ja puuttuvien yhteyksien osalta laadukkaina, sujuvina, nopeina ja turvallisina reitteinä, jolla jalankulku ja pyöräily erotellaan pääsääntöisesti omille väylilleen. Jatkosuunnittelussa määritetään pääreitistön tarkempi sijainti ja kehittämismahdollisuudet.

● ● ● ● **Pyöräliikenteen muu reitti.**

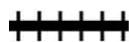
Pyöräliikenteen pääverkostoa täydentäviä pyöräily-yhteyksiä ("muu pyöräreitti") kehitetään pyöräliikenteen verkostona, joka yhdistää pyöräilyn pääreitit sujuvasti ja turvallisesti toisiinsa. Pyöräilyn muuta verkostoa kehitetään nykyisten ja puuttuvien yhteyksien osalta huomioiden kadun ajoneuvoliikenteen hierarkia sekä merkitys jalankulun verkostossa. Pyöräilyn kehitysratkaisut valitaan sovittaen jatkosuunnittelussa reitin tarkempi sijainti sekä yhteyksien kytkeytyminen muuhun verkostoon.

Keskustan rantoja kiertävä virkistysreitti tulee suunnitella ja toteuttaa alueen ympäristöarvot, virkistyskäyttö sekä pyöräilyn edellytykset huomioiden. Tarkemman suunnittelun yhteydessä tulee varmistaa lähivirkistysalueiden riittävyys, saavutettavuus, luontoarvot, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot sekä varmistaa virkistysyhteyksien ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus.



Viheryhteys tai -käytävä.

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



Junarata tai sivuraide.

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



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.



Taajamatoimintojen alue.

Taajamatoimintojen alue on tarkoitettu pääasiassa asumiseen ja sitä tukeville palveluille...

YLEISET MERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

Yleiskaavan oikeusvaikutukset:

Strateginen yleiskaava on maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 42 §:n tarkoittama oikeusvaikutteinen yleiskaava. Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttä-essä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Yleiskaavaa voidaan käyttää ranta-alueen RA ja RA/AO-alueilla yleiskaavan mukaisten rakennuslu-pien MRL 44§ ja 72 § myöntämisen perusteena, ilman asemakaavaa, tavanomaiselle asuinraken-nukselle tai lomarakennukselle.

Strategisen yleiskaavan luonteesta johtuen kartassa esitetyt rajaukset ovat yleispiirteiset, RA ja RA/AO-alueita lukuun ottamatta.

Yleiskaavamerkinnät ja alueiden käyttö:

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

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

Ilmastonmuutos:

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



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

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

Ympäristöhaittojen ehkäiseminen:

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

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

Yhdyskunnan vesihuoltolaitoksen viemäriverkon ulkopuolisilla kiinteistöillä jätevesien käsittelyssä on noudatettava kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiä

.

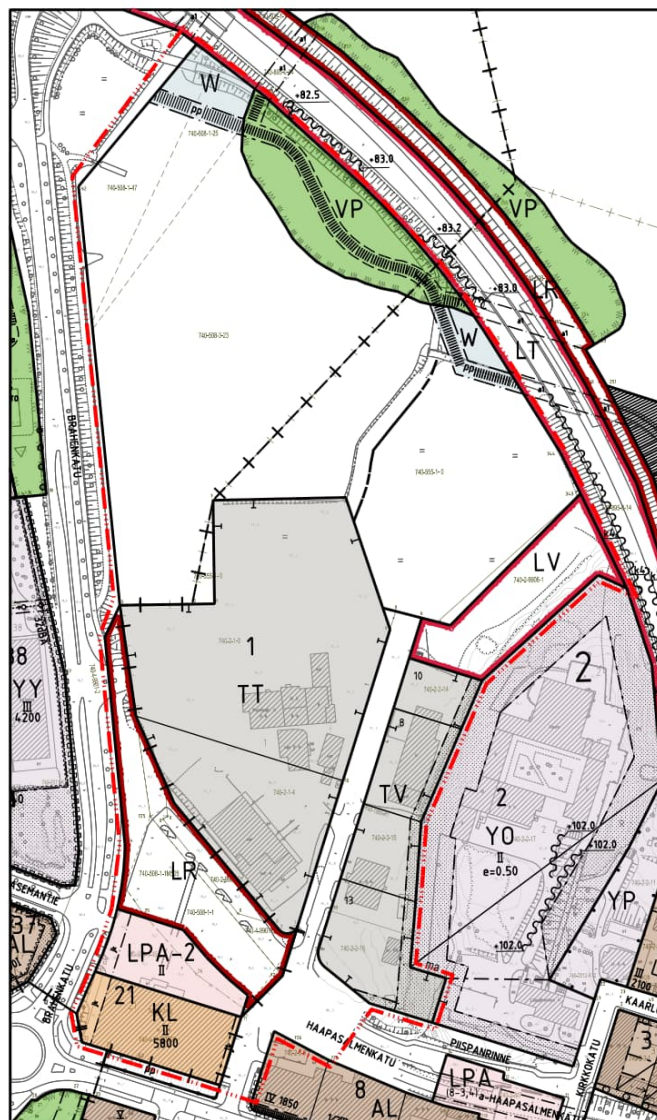


2.4.3 Asemakaava

Asemakaavamuutosalueella voimassa olevat asemakaavat ja niiden hyväksymispäivät.:

AK9	21.05.1926
AK46	12.08.1947
AK162	30.10.1961
AK 328	04.10.1977???
AK367	03.10.1980
AK623	14.07.1995
AK719	03.09.2007
AK731	22.02.2010

Suurin osa Hevonpäänlahdesta, Savolan pohjoisosa sekä osa Sokoksen pysäköintialuetta ovat ilman asemakaavaa.



Ote ajantasa-asemakaavasta. *Katso myös erillinen liite.*



Kaavamuutosaluetta koskevat olennaisimmat merkinnät ja määräykset:

AK9

Pääosa kiinteistöä 740-508-1-1 (Sokoksen pysäköintialueen pohjoisosa ja kaistale Brahenkadun reunaa) on liikennealuetta. Alueelle on piirretty katuja ja rata.

Kiinteistöjen 740-2-1-3 ja 740-2-1-4 välinen raja on nykyisessä sijainnissaan jo asemakaavassa AK9 (1926) ja AK26 (1961). Tontit on lohkottu nykyiseen muotoonsa vuonna 1926.

Höyrykone- ja kattilahuoneen laajennus on rakennettu kaavatontin rajan päälle vuonna 1927. Savupiippu on tehty vuonna 1926. Piipun eteläpuolella, tontin rajan päällä sijaitsevan laajennusosan rakennusajankohtaa ei tiedetä.

AK46

TT Teollisuusrakennusten – ja laitosten korttelialue

TV Varastorakennusten ja -laitosten tonttialue.

LR Rautatiealue.

LV Venevalkama.

1 Korttelin numero.

2 Tontin numero.

Asemakaavamääräykset:

Teollisuusrakennusten ja -laitosten korttelille no.1 saadaan rakentaa voimassa olevan 18.12.1948 vahvistetun rakennusjärjestyksen § 43 mukaan.

Varastorakennusten ja -laitosten tonteille n:ot 7, 8, 10 ja 13 korttelissa no. 2 saadaan rakentaa palonarkaan luokkaan kuuluvia rakennuksia, joiden rakennusosat voivat olla palonarkaa luokkaa, paitsi vesikattoa, jonka tulee olla ainakin paloa hidastava (P.L.5§VC). Rakennuksiin saa sijoittaa varastoimiseen käytettäviä huonetiloja, sekä asuinhuoneistoja.

Tontin pinta-alasta saa rakentamiseen käyttää 1/3.

Jos rakennus on naapuritontin rajalla, on palonkestävälle rakennukselle annettuja yhteenrakentamisohjeita (P.L.4§Aj) noudatettava. Jos rakennuksen pinta-ala ylittää 250 m², on rakennus palomuurilla (P.L.4§Ch) jaettava enintään edellä sanotun suuruisiin osastoihin.

Rakennusta ei saa rakentaa 8 m korkeammaksi ja saa siinä olla enintään kaksi kerrosta.

Erityisen tulenvaarallisten ja terveydenhoitosäännön (336/27) 43 §:ssä mainittujen aineiden varastoiminen näillä tonteilla on kielletty.



Asemakaavan AK162 mukaisesti korttelin 1 tonttien 1 ja 2 rakennusoikeus ja rakennustapa määrätään rakennusjärjestyksessä. Katso kohta 2.5.2 (rakennusjärjestys).

AK328

Asemakaavamuutosalueella on pieni kaistale katua Sokoksen itäpuolella.

AK367

Nyt käsiteltävänä olevalla asemakaavamuutosalueella on osa Piispanraitin katualuetta.

AK623



Puisto.



Vesialue.



Katu.



Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu silta.

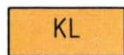


Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu silta.

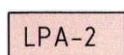
AK719

Nyt käsiteltävänä olevalla asemakaavamuutosalueella on osa Haapasalmenkadun katualuetta.

AK731



Liikerakennusten korttelialue.



Autopaikkojen korttelialue, joka on varattu korttelialueen KL pysäköintiin.



*Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
Yläpuolelle voidaan rakentaa enintään 3 m levyinen katos.*



Rakennusala.



Alueen sisäiselle liikenteelle varattu alueen osa.

4

Kaupunginosan numero.

37

Korttelin numero.

IV

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



1600+yht200 I *Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä, josta ensimmäinen luku ilmoittaa rakennusoikeuden ja toinen luku asukkaiden yhteiseen käyttöön (yht) varattavan kerrosalan neliömäärän rakennuksen ensimmäisessä maanpäällisessä kerroksessa.*

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Asemakaava-alueella noudatetaan asemakaavamääräyksiä, rakennustapaohjetta ja niiltä osin, kuin aseemakaavamääräyksissä j rakennustapaohjeessa ei ole sanottu rakennusjärjestystä.

Korttelialueilla (AK...) voidaan rakennus tai sen osa sijoittaa katualueen rajaan kiinni, pysyen kuitenkin asemakaava-kartassa merkityn rakennusalueen rajan sisäpuolella.

Pelastusreitit tulee toteuttaa riittävän leveinä siten, että hälytysajoneuvot pääsevät kaikkien uloskäyntien ja varateiden läheisyyteen.

Jätevedet on pumpattava kiinteistökohtaisesti kaupungin viemäriverkkoon, mikäli niitä ei voida johtaa viettoviemärillä runkolinjaan.

Asemakaavassa esitetty tonttijako on ohjeellinen. Alueelle tulee laatia erillinen sitova tonttijako.

*Autopaikkoja on varattava vähintään seuraavasti:
1 autopaikka / 50 kem2 liikekerrosalaa (KL).*

2.5 Muu suunnittelu ja päätökset

2.5.1 Kansallinen kaupunkipuisto

Ympäristöministeriön päätöksellä 28.4.2025 Savonlinnaan perustettiin MRL:n 68 §:ssä tarkoitettu kansallinen kaupunkipuisto.

Asemakaavamuutosaluetta ei ole kaupunkipuistoalueella.

Kaupunkipuistoon kuuluu mm. entinen rautatieasema, Talvisalon metsä ja vesialueet asemakaavamuutosalueen itäpuolella.



Kansallisen kaupunkipuiston rajausta.



2.5.2 Rakennusjärjestys

Savonlinnan rakennusjärjestys on hyväksytty 3.9.2018 ja tuli voimaan 16.10.2018.

Asemakaavan AK162 mukaisesti korttelin 1 tonttien 1 ja 2 rakennusoikeus ja rakennustapa määrätään rakennusjärjestyksessä.

Voimassa olevan rakennusjärjestyksen liitteessä 4:

Korttelialueen ja rakennusten käyttöön sekä rakennusten laajuuteen nähden tulee noudattaa seuraavaa.

d)

Kaupungin alueella, johon kuuluvat 2. kaupunginosan 1 korttelin tontit 3 ja 4 saa rakentaa kullekin tontille yhden tai useampia teollisuus- ja varastorakennuksia niihin liittyvine toimisto-, ruokailu- ja vastaavine tiloineen sekä enintään 2 asuntoa tontilla alituisesti välttämätöntä henkilöstöä varten, ei kuitenkaan teollisuus- tai varastotilojen ala- tai yläpuolelle. Asunnon saa aikaisintaan rakentaa samanaikaisesti teollisuus- ja varastorakennuksen kanssa. Rakentamiseen saa käyttää enintään 1/3 tontin pinta-alasta, kuitenkin siten, että tonttitehokkuusluku enintään saa olla 0.6. Samalla tontilla olevien rakennusten keskinäisen etäisyyden tulee olla riittävä.

Uusi rakennusjärjestys oli nähtävillä 3.3.2025 – 1.4.2025. Uudessa rakennusjärjestyksessä on sama liiteteksti.

2.5.3 Katusuunnitelmat

Savolankadun katusuunnitelmassa katu on merkitty sorapintaiseksi.

2.5.4 Hulevesisuunnitelmat

-

2.5.5 Rakennuskiellot

Kaavamuuotosalueella ei ole rakennuskieltoa.

2.5.6 Ympäristönsuojelumääräykset

Savonlinnassa on voimassa kaupunginvaltuuston 6.5.2002 hyväksymät ja 14.3.2016 päivittämät ympäristönsuojelumääräykset.

2.5.7 Jätehuoltomääräykset

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



2.5.8 Maankäyttösopimukset

Alueen maanomistajien kanssa on tarkoitus laatia maankäyttösopimus.

Kunta voi tehdä kaavoitukseen ja kaavojen toteuttamiseen liittyviä sopimuksia (maankäyttösopimus). Maankäyttösopimuksilla voidaan sopia osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista. Maankäyttösopimuksissa ei voida kuitenkaan sitovasti sopia kaavojen sisällöstä.

Maankäyttösopimus voidaan osapuolia sitovasti tehdä vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Tämä ei koske sopimusten tekemistä kaavoituksen käynnistämisestä.

2.5.9 Purkamisluvat

Suur-Savon Osuuspankki on hakenut saharakennuksille purkamislupaa 12.6.2024. Rakennusvalvonta teki hakemukseen kielteisen päätöksen 7.10.2024.

Perusteluna päätökselle esitettiin:

- Purkamisluvan hakija ei ole esittänyt riidatonta selvitystä rakennuspaikan hallinnasta MRL 131.1 § 1 ja 130.2 § mukaisesti.
- Rakennusten mahdollinen suojelu tulee ratkaista asemakaavoituksella tai rakennusperintölain nojalla.

Ensimmäisessä perusteessa viitattu lainkohta on uudessa rakentamislainsäädännössä muuttunut; purkamislupa ei edellytä rakennuspaikan hallintaa.

Rakennusten suojelu ratkaistaan siis asemakaavoituksella. Uuden asemakaavan vahvistuttua suojelu rakennusperintölain nojalla ei tule kyseeseen; jos alueella on tuore asemakaava, rakennusperintölakia sovelletaan vain, jos kohteella on valtakunnallista merkitystä.

2.5.10 Vesitalouslupa

Vesialueen täyttöä varten tarvitaan vesitalouslupa (AVI).

2.5.11 Muut hankkeet ja päätökset

-

2.6 Maanomistajien esittämät tavoitteet

Maanomistajien kaavoitussopimuksessa kirjatut tavoitteet:

Suur-Savon osuuspankki:

- Asemakaavoitus hoidetaan vuorovaikutteisesti kaupungin kanssa ja maanomistajia kuullaan kaavatyön eri vaiheissa.
- Asemakaavassa pyritään tavoiteaikatauluun, missä kaavatyö olisi valmis vuoden 2023 aikana.
- Käyttötarkoitukset asemakaavassa osoitetaan mahdollisimman väljinä ja sallivina. Ensisijainen käyttötarkoitus osoitetaan kaupalliseen toimintaan.
- Asumista tai esimerkiksi palveluasumista voitaisiin myös sallia sopiviin sijainteihin.



- Ensisijaisesti pysäköinti järjestetään maantasopysäköintinä, toissijaisesti rakenteellisena pysäköintinä.
- Liittymä Savolaan Brahenkadulta osoitetaan asemakaavassa nykyiseen sijaintiin. Liittymä nähdään tärkeänä alueen toiminnan kannalta.

Osuuskauppa Suur-Savo

- Osuuskauppa Suur-Savo näkee tärkeänä Sokoksen toiminnan varmistamisen ja riittävät pysäköintialueet sekä läpiajoliikenteen poistumisen pysäköintialueelta Brahenkadun uuden liittymän myötä.

Savonlinnan Sokerileipomo Oy:

- Savonlinnan Sokerileipomo Oy haluaa toimia jatkossakin alueella sekä turvata toimintaedellytykset.

Savolan Kiinteistöosakeyhtiö Oy

- Savolan Kiinteistöosakeyhtiö pitää sopimusta ongelmallisena lain kannalta.

Kaupunki:

- Kaupungin tavoitteena on, että Sopimusalueen asemakaavaa muutettaisiin keskustatoimintojen alueeksi, mikä mahdollistaisi Savolaan monipuolisesti mm. kaupallisia alueita, työpaikka-, matkailupalveluiden ja puistoalueita sekä asumista.
- Rakentamisen mitoitukset ja toimintojen sekä viher-, liikenne- ja pysäköintialueiden sijoittuminen ratkaistaan kaavoituksen yhteydessä. Liikennealueiden toteutus edellyttää teknisen lautakunnan hyväksymiä katusuunnitelmia ja valtuuston päätöksiä rahoituksesta.
- Savolan sisäiset liikenneyhteydet mitoitetaan aluevarausten osalta alustavasti asemakaavoituksen yhteydessä.
- Keskustahakuinen erikoistavarakauppa tulee ensisijaisesti sijoittaa ydinkeskustaan ja tilaa vaativa kauppa pääosin keskustan ulkopuolelle.
- Kaavatyön yhteydessä huomioidaan kevyen liikenteen reittien jatkuvuus, veneilypalvelut ja rannan virkistyskäyttömahdollisuudet.
- Asemakaavatyön yhteydessä pilaantuneiden maiden kunnostamisesta annetaan tarvittavat määräykset.



3 VIREILLETULO JA VUOROVAIKUTUS

3.1 Vireilletulo

Savolasta on valmisteltu kaavoitussopimus kaavoituspalveluissa ja sopimuksesta on neuvoteltu alueen maanomistajien kanssa.

Kaupungin hallintosäännön mukaan tekninen lautakunta päättää kaavoitussopimuksen tekemisestä tapauksissa, joissa kaavaa tai kaavamuu-
tosta ei ole pidettävä vaikutukseltaan vähäisenä.

Tekninen lautakunta, päätöksellään 24.1.2023 § 4, hyväksyi Savolan kaavoitussopimuksen sekä valtuutti kaavoituspäällikön allekirjoittamaan kaavoitussopimuksen kaupungin puolesta ja tarjoamaan sopimusta kiinteistönomistajien allekirjoitettavaksi. Tekninen lautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että se tekee asemakaavamuutoksen käynnistämisestä päätöksen sopimuksen allekirjoittamisvaiheen jälkeen.

Kaupunginhallitus teki päätöksen kaavoituksen käynnistämisestä 6.3.2023 § 57.

Kaavoitussopimuksen allekirjoittivat maanomistajat; Suur-Savon Osuuspankki ja Osuuskauppa Suur-Savo. Maanomistajat Savonlinnan Sokerileipomo Oy Savolan Kiinteistöosakeyhtiö eivät allekirjoittaneet sopimusta.

Savolan kaavoitustilanteesta on tiedotettu kaavoituskatsausten yhteydessä useana vuonna.

Kaavahankkeesta on laadittu alueidenkäyttölain 63 § mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).

3.2 Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluvaiheessa kaavaluonnosta täydennetään ja korjataan tarpeen mukaan.

Tekniselle lautakunnalle esitellään neljä vaihtoehtoa. Lautakunta voi halutessaan asettaa nähtäville yhden useamman vaihtoehdon.

Asemakaavaluonnos nähtäville

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

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

Saapuvat lausunnot ja mielipiteet ja niihin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteinä ehdotusvaiheessa.



3.3 Kaavaehdotus

Kaavaluonnosta korjataan saatu palaute huomioiden kaavaehdotukseksi. Alueelle teetetään liikenneselvitys, kun asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä.

Asemakaavaehdotus nähtäville

Asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville teknisen lautakunnan päätöksellä.

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

Saapuneet lausunnot ja niihin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä hyväksymisvaiheessa.

3.4 Hyväksymisvaihe

Asemakaavaa tarkistetaan saapunut palaute huomioiden.

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

Asemakaavaehdotus hyväksyttäväksi

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

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

3.5 Muutoksenhaku

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

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



3.6 Voimaantulo

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

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

3.7 Osalliset

Osallisia ovat maanomistajat ja -haltijat, naapurit ja asukkaat, yritykset ja työntekijät ja kaikki ne, joiden asumiseen, työnteekoon 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
 - ~ Riihisaari – Savonlinnan museo
 - ~ Etelä-Savon ELY-keskus
 - ~ Pohjois-Savon ELY/liikenne
 - ~ palo- ja pelastusviranomainen
 - ~ terveydensuojeluviranomainen
 - ~ Väylävirasto
 - ~ Aluehallintovirasto AVI
 - ~ terveydensuojeluviranomainen
- Yhdyskuntatekniikka:
 - ~ BLC Oy, Sonera Oy, Telia Oyj
 - ~ Järvi-Suomen Energia Oy
 - ~ Suur-Savon Sähkö Oy

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



3.8 Yhteystiedot

Kaupungin kuulutukset:

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

Nähtävänäoloaikoina materiaali on tarkasteltavissa ja ladattavissa:

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

Nähtävillääoloaikana kaavaluonnoksesta on mahdollisuus antaa mielipide 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

Alueen voimassa oleva asemakaavatilanne ei vastaa sen nykyistä eikä sille suunniteltua käyttöä. Nykyisessä asemakaavassa alue on pääosin teollisuusaluetta tai on ilman asemakaavaa.

Tarkoituksena saada kaupunkirakenteellisesti ja liikenteellisesti keskeinen, mutta hyödyntämätön alue tehokkaaseen ja keskustaan soveltuvaan käyttöön. Asemakaavamuutoksella lisätään liikerakentamiseen osoitettua kerrosalaa yhteensä 15000–22 000 k-m²

Kaavamerkinnot käyvät ilmi asemakaavakartasta.

4.2 Vaihtoehdot

Luonnosvaiheessa nähtäville asettavaksi esitetään neljä vaihtoehtoa.

Mitoitukseltaan vaihtoehdot A, B ja C ovat lähellä toisiaan, mutta rakennusten, pysäköintialueiden ja katujen keskinäinen sijainti vaihtelee.

Vaihtoehdossa D vesialueen täyttö on merkittävästi pienempi kuin muissa vaihtoehdoissa, joten myös suurin uusi liikerakennusten kortteli-alue (KL) on pienempi.

Kaikissa vaihtoehdoissa Savolan pohjoisosaan muodostetaan kaksi uutta liikerakentamiseen osoitettua korttelinosaa (KL).

Luonnosten nähtävilläolon jälkeen, saatu palaute huomioiden, valitaan ehdotukseksi työstettävä vaihtoehto ja tehdään tarvittavat korjaukset. Valitusta vaihtoehdosta teetetään liikenneselvitys.

Vaihtoehtojen eroavaisuuksia;

A

- Uutta katua noin 300 m enemmän kuin muissa vaihtoehdoissa.
- Laajin vesialueen täyttö, koska uusi katu vie tilaa.
- Suuremman KL-tontin huoltopiha näkyvällä paikalla.

B

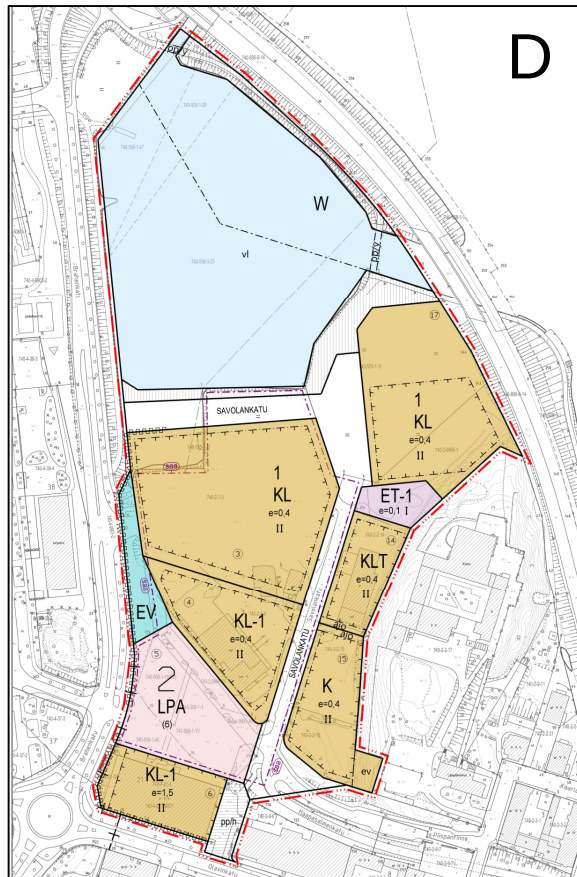
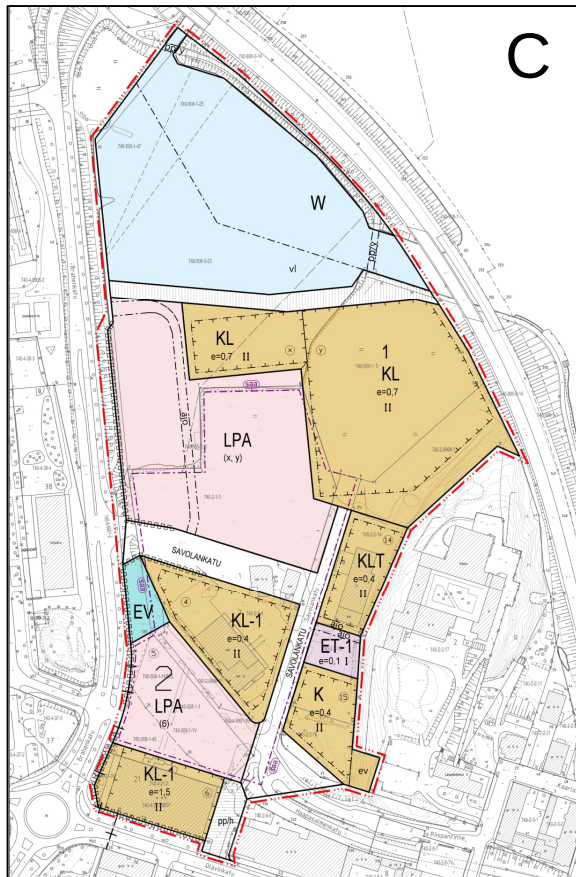
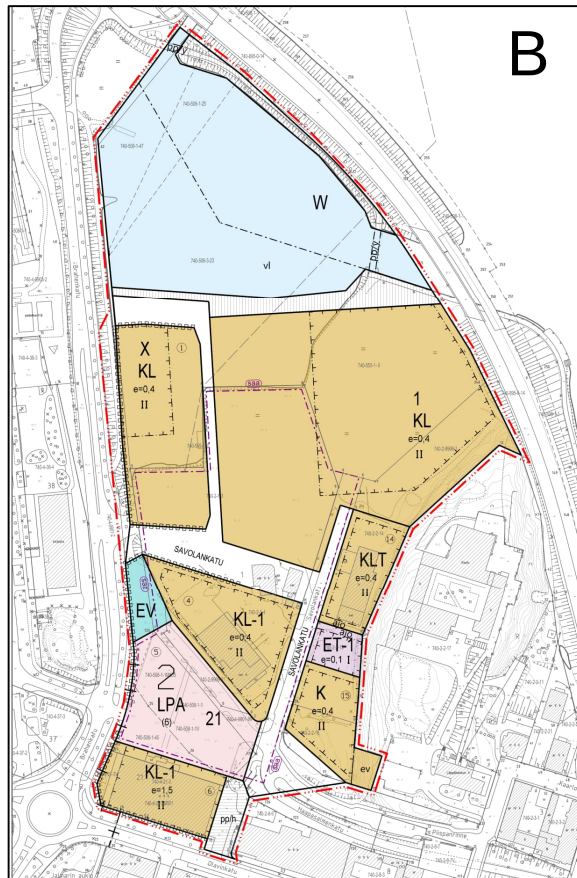
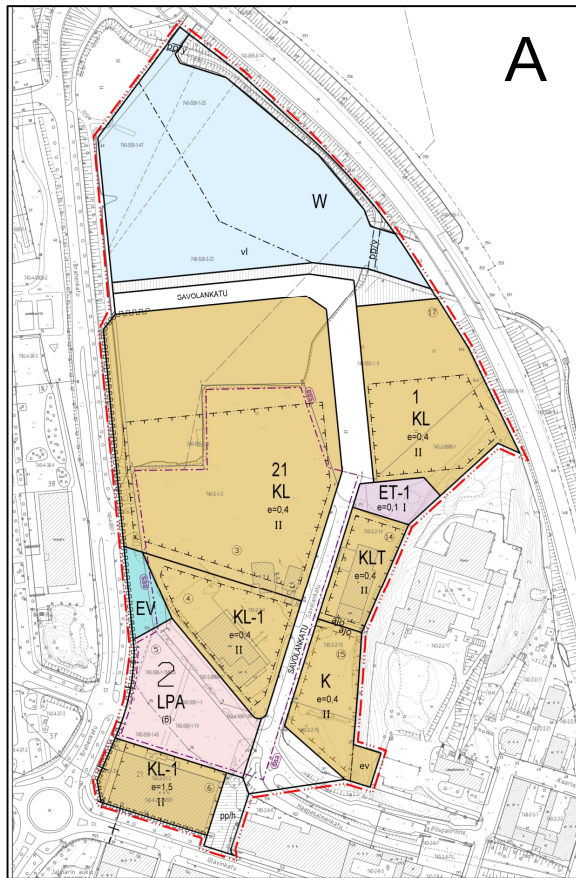
- Uudet liikerakennukset erillään toisistaan.
- Suuremman KL-tontin huoltopiha sivussa ja peitettävissä.

C

- Uudet liikerakennukset lähekkäin, asiakkaalle helppo.
- Pysäköintialueen rakentaminen ja ylläpito järjestettävä yhteisesti.
- Suuremman KL-tontin huoltopiha sivussa ja peitettävissä.

D

- Vähiten vesialueen täyttöä.





4.3 Mitoitus

Asemakaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 10,9 ha, josta maata noin 8,5 ha.

Asemakaava-aluetta laajennetaan Savolan pohjoisosaan ja vesialueelle yhteensä noin 4,5 ha.

Vesialuetta täytetään noin vaihtoehdoissa A, B ja C 1,6 ha ja vaihtoehdossa D noin 0,35 ha.

Korttelialueiden pinta-alat tarkentuvat suunnittelun edetessä.

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

käyttö	ala	e=	rak.oik	käytetty
KL Sokos	4 100	1,5	6 150	5 881
KL KSOY	6 566	0,5	3 283	1 802
KLT Sokerileipomo Oy	3 263	0,5	1 632	992

Vaihtoehdoittain erilaiset tontit:

Käyttö	ala	e=	rakennusoikeus
Vaihtoehto A			
KL	31 000	0,4	12 400
KL	11 000	0,4	4 400
K 2-15	4 651	0,4	1 860
Vaihtoehto B			
KL	31 000	0,4	12 400
KL	9 000	0,4	3 600
K 2-15	3 550	0,4	1 420
Vaihtoehto C			
KL	18 000	0,7	12 600
KL	4 000	0,7	2 800
LPA	20 000		
K 2-15	3 550	0,4	1 420
Vaihtoehto D			
KL	15 600	0,4	6 240
KL	11 000	0,4	4 400
K 2-15	5 044	0,4	2 018

Kiinteistöjen pinta-alat nykytilanteessa; katso 2.1.3 Maanomistus.

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



4.4 Korttelialueet

K

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Ympäristöministeriön ohjeen *Asemakaavamerkinnot ja -määräykset* mukaisesti liike- ja toimistorakennusten korttelialue on tarkoitettu liike- ja/tai toimistorakennuksia varten. Taajama-alueella sijaitsevat hotellit, motellit ja vastaavat majoitusrakennukset voidaan sijoittaa K- tai KL-merkinnällä osoitetulle alueelle.

KL

Liikerakennusten korttelialue.

KL-1

Liikerakennusten korttelialue.

Liikerakennusten korttelialue on tarkoitettu myymälöitä ja vastaavia kaupallisten palvelujen rakennuksia varten. Toimistotiloja saa sijoittaa vain asianomaisen toimipaikan omaa tarvetta varten.

Merkintöjen KL ja KL-1 erona on autopaikkamääräys; korttelin osalla KL on tiukempi autopaikkavaatimus. KL- korttelinosat ovat suurempia ja lähempänä valtatieä ja soveltuvat paremmin "automarket"-tyyppisen suuren päivittäistavarakaupan rakentamiseen.

KLT

Liike- ja toimitilarakennusten korttelialue.

Korttelialueelle voidaan rakentaa liikerakennusten lisäksi toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Alueelle voi sijoittua myös palvelun toimitiloja, jos ne luonteeltaan sopivat muun toiminnan yhteyteen.

Kaikilla rakennuskorttelialueilla kerrosluku on II.

Alueidenkäyttölain (71 c §) mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue.

Maakuntakaavassa ydinkeskusta on merkitty keskusta-alue-merkinnällä. Maakuntakaavassa osoitetulla taajamatoimintojen alueella (A) sekä ehdotusvaiheessa olevassa yleiskaavassa vähittäiskaupan seudullisesti merkittävän suuryksikön alaraja on tilaa vaativan osalta 7000 k-m² ja muilla vähittäiskaupan toimialoilla 5000 k-m².

LPA

Autopaikkojen korttelialue.

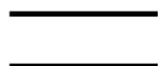
Autopaikkojen korttelialueelle on kaavamerkinnällä osoitettu tontit, joiden autopaikoille alue on varattu.



4.5 Liikenne ja pysäköinti

Alueelle teetetään liikenneselvitys, kun asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä ja vaihtoehtoista on valittu yksi kaavaehdotuksen pohjaksi.

Ajoneuvoliikenne



Katu

Savolankadun uudet osuudet mitoitetaan siten, että katualueelle mahtuvat tarvittavat kääntymiskaistat, bussipysäkit ja kadun molemmin puolin kevyen liikenteen väylät ja leveimmille osuuksille puita.

Savolankadun, Haapasalmenkadun ja Piispanrinteen risteysalue on nykytilanteessa sekava. Vaihtoehtoissa A, B ja C katualuetta laajennetaan pohjoisreunasta siten, että kohtaan voidaan tehdä selkeä X-risteys.

Sokoksen ja Korallikorttelin välisellä kujalla on huoltoajoa, pysäköintipaikkoja, läpiajtoa ja jalankulkijoita. Tarkoituksena on, ettei kujaa käytetä läpiajoon. Tarvittaessa kuja voidaan sulkea läpiajolta kokonaan.



Kevyelle liikenteelle varattu katu, jolla sallittu huoltoajo, tontille ajo sekä pysäköinti sille merkityille paikoille.

Pysäköinti

Autopaikkavaatimukset:

Pysäköintipaikkoja on varattava vähintään:

- Liikerakennusten korttelialueella (KL)	1 ap / 30 k-m ²
- Liikerakennusten korttelialueella (KL-1)	1 ap / 40 k-m ²
- Liike- ja toimistorakennusten korttelialueella (K)	1 ap / 40 k-m ²
- Liike- ja toimitilarakennusten korttelialueella (KLT)	
- teollisuustilat	1 ap / 150 k-m ²
- liiketilat ja muut toimitilat	1 ap / 40 k-m ²

Merkintöjen KL ja KL-1 erona on autopaikkamääräys; korttelin osalla KL on tiukempi autopaikkavaatimus. KL- korttelinosat ovat suurempia ja lähempänä valtatieä ja soveltuvat paremmin "automarket"-tyyppisen suuren päivittäistavarakaupan rakentamiseen.

Vaadittu autopaikkojen määrä käytetyn tai suunnitellun kerrosalan mukaan vaihtoehtoissa A, B ja C:

Tontti	käyttö	ap / k-m ²	rak.oik.	autopaikkoja
	KL	1 / 30	11000	367
	KL	1 / 30	2500	84
Sokos	KL-1	1 / 40	5881	148
KSOY	KL-1	1 / 40	1802	46
Sokerileipomo Oy	KLT	1 / 100	992	7 (teollisuus)



Jokaisessa vaihtoehdossa vaadittu määrä pysäköintipaikkoja mahtuu väljällä mitoituksella maantasoon. Oletuksena on, että rakennukset ovat kokonaan yksikerroksisia.

Rakenteellista pysäköintiä ei edellytetä mm. suuren kustannusvaikutuksen vuoksi. Asemakaava ei sitä kuitenkaan estä.

Autopaikkavaatimus 1 ap / 30 k-m² on tyypillinen suurille päivittäistavara-liikkeille. Esimerkiksi Savonlinnan Prismalla on sama vaatimus. Kirkkolahden Citymarketille vaatimus on 1 ap / 60 k-m², autopaikkoja on kuitenkin rakennettu reilusti enemmän.

Voimassa olevassa asemakaavassa Sokokselle autopaikkavaatimus on 1 ap / 50 k-m², siten paikkoja tulisi olla 118. Pysäköintialueella on nyt noin 166 autopaikkaa (1 ap / 36 k-m²). Ajoittain tarvetta olisi suuremmallekin määrälle.

Vaatimus koskien polkupyöräpaikkoja:

Polkupyöräpaikkoja on varattava liike- ja toimistotiloja varten vähintään 1 pp / 100 k-m² 2500 k-m² saakka, minkä ylittävältä osalta 1 pp / 200 k-m².

Polkupyöräpaikoista vähintään 25 % on rakennettava katetuiksi ja runkoon lukitsemisen mahdollistaviksi.

Näin ollen, 11 000 k-m² laajuiselle rakennukselle polkupyöriä varten on varattava 68 pysäköintipaikkaa ja 2500 k-m² laajuiselle rakennukselle 25 paikkaa.

Kevyt liikenne

Savolankatu tulee olemaan merkittävä jalankulkureitti Olavinkadulta.

Nykyinen Savolankadun katualue on 15 metriä leveä, joten kadun molemmille puolille mahtuu kevyen liikenteen väylä.

Savolankadun uudet katualueosuudet on mitoitettu siten, että kadun molemmille puolille mahtuu kevyen liikenteen väylät ja lisäksi puuistutuksia.

Polkupyöräreitit Brahenkadun itäreunassa ja valtatie vieressä säilyvät.

Liikennemäärät

Ajoneuvoliikenteen määriä voidaan arvioida käyttämällä Ympäristöministeriön opasta *Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa*.

Laskelmassa alueen uuden kerrosalan oletetaan olevan 20 000 k-m², mistä 13500 päivittäistavarakauppaa ja 6500 erikoistavarakauppaa. Myyntipinta-alan oletetaan olevan 75 % kerrosalasta.

Laskemassa käytetään seuraavia kertoimia:

	päivittäist.	erikoist.
- käyntejä / 100 myynti-m ² -kohden / vrk.	100	15
- kulkutapa on henkilöauto	90%	90%
- henkilöauton kuormitusluku	1,6	1,64



Näin ollen, alueelle suuntautuisi 6000 henkilöautokäyntiä vuorokaudessa, eli liikennemäärä alueelle johtavilla kaduilla kasvaisi yhteensä noin 12 000 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Suurin osa liikenteestä kulkisi valtatielle Brahenkadun ja Haapasalmenkadun kautta.

On oletettavissa, että tarjonnan lisääntyminen ydinkeskustassa lisäisi Olavinkadulla asiakasliikennettä ja läpiajoliikennettä.

Mahdollisesti myös Piispanrinteen liikennemäärä kasvaisi. Piispanrinteen, Kirkkokadun ja Olavinkadun risteyskiiin saattaisi ajoittain kerääntyä jonoa.

Savolankadun, Haapasalmenkadun ja Piispanrinteen risteysalue on nykytilanteessa sekava. Katualueita laajennetaan pohjoisreunasta siten, että kohtaan voidaan tehdä selkeä X-risteys.

Sokoksen ja kauppakeskus Kristallin välinen kuja on mahdollista sulkea läpiajoliikenteeltä.

4.6 Erityisalueet



Yhdyskuntatekniikan korttelialue, jolle saa sijoittaa pakkausjätteen keräyspisteen.

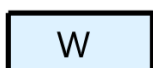
Tavoitteena on keskittää pakkausjätteen keräys yhteen paikkaan.



Suojaviheralue.

Alueelle voidaan istuttaa suojapuustoa, mutta alue ei sijaintinsa takia sovellu virkistysalueeksi.

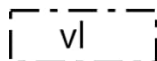
4.7 Vesialueet



Vesialue.

Hevonpäänlahden eteläisen rantaviivan sijainti muuttuu. Lahden muiden rantojen ja vesialueen merkinnät päivitetään rakennetun tilanteen mukaiseksi.

Vaihtoehtoissa A, B ja C vesialuetta täytettäisiin noin 1,5 ha, vaihtoehdossa D noin 0,35 ha.



Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa venelaitureita.

Tarkoituksena on sijoittaa laitureita lyhytaikaiseen asiointikäyttöön. Laiturien yhteyteen ei osoiteta asemakaavassa autopaikkoja.



4.8 Maisema, kaupunkikuva ja rakennettu kulttuuriympäristö

Savola sijaitsee keskeisellä ja näkyvällä paikalla valtatie ja Brahenkadun, tärkeän sisääntuloväylän välissä. Savolan voidaan katsoa olevan ydinkeskustaa; alue on Olavinkadun, kaupungin tärkeimmän asiointikadun, välittömässä läheisyydessä. Käyttämätön ja vesakoitunut joutomaa otetaan käyttöön.

Kaupunkikuva muuttuu tiiviimmäksi ja rakennetummaksi. Valtatieltä ja Brahenkadulta lahden yli katsottuna näkyisivät laajat pysäköintikentät ja liikerakennukset. Rakennusten taustalla näkyy Piispanmäen jyrkkä kasvillisuuden peittämä kalliorinne ja ylimpänä lyseo.

Katujen varsille ja rantaan on tarkoitus sijoittaa puita. Tarkoituksena on, että kaupunki huolehtii puista ja muista istutuksista. Korttelialueille ei ole merkitty alueenosia istutettavaksi. Pysäköintialueet voidaan rakentaa tontinrajaan kiinni.

Savolankatu tulee olemaan merkittävä jalankulkureitti Olavinkadulta. Nykytilanteessa Savolankatu on huonokuntoinen. Katualueen leveys on 15 metriä, joten osuudelle molemmille puolille mahtuu kevyen liikenteen väylät.

Liikerakennusten korttelialueille on merkitty rakennusalat.

Mainospylonit sijoittuvat tonteille, niille ei ole määrätty kaavassa sijaintia.

Yleinen määräys:

Rakennusten arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista ja julkisivumateriaalien tulee olla laadukkaita ja keskusta-alueelle soveltuvia.

Huoltopihat ja varastoalueet tulee toteuttaa siten, että ympäristön yleisilme on huoliteltu ja siisti.

Tarvittaessa huoltopiha tai varastoalue on peitettävä näkyvistä aidalla, katoksella tai muulla näköesteellä.

Saharakennukset

Saharakennukset on tarkoitus purkaa.

Rakennukset ovat erittäin huonossa kunnossa. Vuonna 2023 laaditun kuntotutkimuksen yhteenvedossa suositellaan rakennusten purkamista.

Perusteluina esitetään:

- rakennukset ovat olleet kylmillään jo vuosia
- sadevedet ovat päässeet kastelemaan rakennukset suurelta osin
- molemmissa rakennuksissa on laajoja mikrobivaurioalueita
- rakennusten alla voi olla pilaantuneita maa-aineksia
- perustuksissa on painumia
- paksujen tiiliseinien eristeiden kunto
- haitta-aineet
- LVIS-tekniikka on saavuttanut käyttöiän ja on purkukuntoinen
- rakenteiden kuntoluokka on 1.



- rakennuksen korjaamisen kohtuuttomat kustannukset (riippuu käyttö-tarkoituksesta)
- rakennukset ovat vaarana ympäristölle.

Maaperän on todettu olevan pilaantunutta rakennusten ulkopuolella sokkelin vieressä. Rakennuksissa on toiminut sahan lisäksi mm. autokorjamoja, kiinteistöhuolto, peltisepänliike ja maalaamo, joten on oletettavissa, että maaperä on pilaantunutta myös rakennusten sisäpuolella lattian alla.

Rakennuksille ei osoitettavissa kannattavaa käyttöä. Näin ollen, ne korjattunakin todennäköisesti jäisivät tyhjilleen ja heikentäisivät kaupunkikuvaa erittäin keskeisellä paikalla.

Rakennuksia ei ole suojeltu asemakaavalla eikä rakennusperinnön suojelemisesta annetulla lailla.

Vireillä olevassa Savonlinnan strategisessa yleiskaavassa kohteella on arvioitu olevan rakennushistoriallista ja historiallista arvoa ja se on arvioitu paikallisesti merkittäväksi, jonka rakennushistoriallinen edustavuus on heikentynyt. Kohdetta ei ole kaavassa merkitty suojeltavaksi.

Jos rakennukset säilytettäisiin, suunniteltujen toimintojen sijoittaminen alueelle vaatisi vastaavasti vesialueen täytön lisäämistä, mikä nostaisi kustannuksia.

4.9 Luontoarvot

Asemakaava-alueella ei ole suojeltavia luontoarvoja.

Alueelle on laadittu luontoselvitys vuonna 2023.

Selvitys on erillisenä liitteenä.

Palvelujen sijoittaminen ydinkeskustaan valmiin katuverkon yhteyteen ja lähelle linja-auto- ja juna-asemaa edistää toimivuutta, hyvää saavutettavuutta sekä taloudellisesti ja ekologisesti kestävästä yhdyskuntarakennetusta. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen edistää myös kestävästä kehitystä, ilmastotavoitteiden toteutumista sekä tavoitteita päästöjen vähentämiseksi.

4.10 Hulevesien hallinta

Yleinen määräys:

Pysäköintialueet, huoltopihat ja muut liikennealueet on pinnoitettava kestopäällysteellä tai vettä läpäisevällä kiveyksellä tai laatoituksella.

Hulevedet tulee koota kestopäällystetyiltä pinnoilta ja katoilta ja imeyttää tontilla tai johtaa hulevesiviemäriin.

Rakennuslupakäsittelyn yhteydessä alueelle tulee esittää hulevesisuunnitelma.



4.11 Tulvariskit

Yleinen määräys:

Rakennusten kastumisesta vaurioituvien rakenteiden tulee olla vähintään tasossa +78,00 (NN)

Tehtäessä muita rakenteita ja tekniikkaa korkeusaseman +78,00 (NN) alapuolelle tulvien aiheuttamia haittoja on estettävä ennakolta rakenteellisin keinoin.

4.12 Haitallisten ympäristövaikutusten torjunta

Uusien toimintojen aiheuttama melu

Uusien liikerakennusten aiheuttama liikenteen lisäys suuntautuu pääosin Brahenkadun ja Haapasalmenkadun kautta valtatielle. Brahenkadun varsuunnassa ei ole melulle herkkiä toimintoja. Haapasalmenkatu on kuilussa läheisiä kerrostaloja alempana, mikä rajoittaa melun leviämistä.

Liikerakennusten lastausalueilla ja pakkausjätteen keräyspisteellä melua muodostuu peruuttavien kuorma-autojen varoitusäänistä, jäteastioiden tyhjennyksestä ja lastin siirtelystä. Lastausalueiden läheisyydessä ei ole asutusta tai muita melulle herkkiä toimintoja.

Valtatien ja rautatien aiheuttama melu

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

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

Rataa lähimmän KL-korttelinosan raja on noin 26 metrin etäisyydellä radasta, joten on mahdollista, että erityisesti tärinästä aiheutuisi haittoja.

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

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

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

Korttelissa 2 tontilla X rakennusten suunnittelussa on otettava huomioon valtatie aiheuttama melu ja mahdollinen rautaliikenteen aiheuttama melu, runkomelu ja tärinä.



4.13 Pilaantuneet maat

Kiinteistöllä 740-2-1-3 on todettu kynnysarvon ylittäviä pitoisuuksia haitallisia yhdisteitä. Saharakennusten välittömässä läheisyydessä maaperä on pilaantunut.

Maaperää ei ole tutkittu kiinteistöllä 2-1-4 (KSOY) on eikä Sokoksen pysäköintialueella. Ne ovat entistä saha- ja rautatiealuetta, joten on oletettavissa, että maaperässä on haitta-aineita.



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

4.14 Tonttijako

Asemakaavassa on sitova tonttijako.



Sitovan tonttijaon mukainen tontti ja sen numero.

4.15 Nimistö

Nimistöön ei tule muutoksia.

Savolan alue kaupunginosaa 2, poikkeuksena Sokoksen ja sen pysäköintialueen korttelinosat, jotka ovat kaupunginosaa 4. Tarkoituksena on siirtää kaupunginosan raja Brahenkadun kohdalle, jolloin koko Savola olisi kaupunginosaa 2. Tällöin Sokoksen ja sen pysäköintialueen korttelinnumero ja tontin numerot on vaihdettava. Numerointi tarkistetaan ehdotusvaiheessa.

4.16 Taloudelliset vaikutukset

Kustannukset kaupungille:

Vaihtoehtoissa A, B ja C vesialuetta täytettäisiin noin 1,5 ha, vaihtoehdossa D noin 0,35 ha.

Vesialueen täytöstä teetettiin konsulttiyönä alustava täyttösuunnitelma ja kustannuslaskelma vuonna 2023. Laskelmassa käytetty arvio täytön laajuudesta oli noin 1,5 ha. Täyttömateriaali on mahdollista hankkia kaupungin maalta. Täytön kokonaiskustannukset ovat noin 1,7 milj. €.

Uutta katua tulee rakennettavaksi Brahenkadulta rakennetun Savolankadun päähän. Lisäksi jo rakennetulle Savolankadulle on tehtävä kestopäällyste, korotetut väyläosat kevyelle liikenteelle ja mahdollisesti muita korjaus- ja muutostöitä. Katualueella, saharakennuksen vieressä on todettu olevan pilaantunutta maata.

Brahenkadulle tehdään tarvittavat liittymät ja kadulle muutoksia ajokais-toihin.



Savolankadun, Haapasalmenkadun ja Piispanrinteen risteysalue on nykytilanteessa sekava. Vaihtoehtoisissa A, B ja C Katualuetta laajennetaan pohjoisreunasta siten, että kohtaan voidaan tehdä selkeä X-risteys.

Tarkoituksena on rakentaa yleinen pakkausmateriaalien palautuspiste.

Alue sijaitsee kaupunkikuvallisesti keskeisellä ja näkyvällä paikalla keskustaan saavuttaessa. Alue tulee olemaan osa tärkeä osa keskustan kevyen liikenteen verkostoa. Alueella tulee liikkumaan runsaasti alueelle sijoittuvien liikkeiden asiakkaita. Näin ollen katujen ja rannan rakentamisen tulee olla kaupunkikeskustaan soveltuvaa ja korkeatasoista.

Uudelle katuosuudelle ja pakkausmateriaalien palautuspisteelle on tehtävä hulevesiviemärointi.

Alustavasti katurakennuskustannusten on arvioitu olevan, ratkaisusta riippuen, noin 0,8–1,4 miljoonaa euroa. Alueelle tehdään liikenneselvitys ja tarkempi liikennesuunnitelma sen jälkeen, kun luonnos on ollut nähtävillä ja ehdotukseksi työstettävä vaihtoehto on valittu. Samalla infrakustannukset lasketaan tarkemmin.

Lähimmät kaukolämpöputkilinjat sijaitsevat Olavinkadulla ja Asemakadulla.

Myynti- ja vuokratulot kaupungille

Tavoitteena on saada oleva käyttämätön alue hyödynnettyä. Kaupunki omistaa suurimman osan kaavamuuotosalueesta. Kaupunki hyötyy vuokra- ja myynti tuloista.

Kaupunki hyötyy mm. veroista sekä työpaikoista.

Muut taloudelliset vaikutukset

Asemakaavamuutoksella lisätään rakennusoikeutta liikerakentamiseen, ratkaisusta riippuen, 15000–22 000 k-m².

Savola sijaitsee liikenteellisesti ja kaupunkirakenteellisesti keskeisellä paikalla. Alue on välittömästi valtatie vieressä ja helposti autolla saavutettavissa sekä myös ydinkeskustassa kävelyetäisyydellä Olavinkadusta, joka on kaupungin tärkein asiointikatu.

Liiketilojen keskittyminen ydinkeskustaan voimistaa ydinkeskustan elinvoimaa ja samalla koko kaupungin kilpailukykyä. Kaupungin yhtenä keskeisenä tavoitteena on pitää Savonlinnan ydinkeskusta elävänä ja palvelutarjonnaltaan monipuolisena.

Rakentaminen tiivistää ja tehostaa maankäyttöä taajama-alueella ja kohdentaa palvelu- ja työpaikkarakentamista yleiskaavan sille osoittamalle alueelle. Siten hanke osaltaan vähentää taajamarakenteen leviämistä, liikennettä ja infrakustannuksia.



5 SUHDE MUUHUN SUUNNITTELUUN

5.1 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1. huhtikuuta 2018.

Asemakaavamuutoksella muodostetaan uusia liikerakennusten kortteli-alueita ydinkeskustaan. Sijoittamalla liikerakentamista valmiiden palveluiden ja infrastruktuurin yhteyteen kaavamuutoksella edistetään tehokasta, taloudellista ja ekologisesti kestävästä yhdyskuntarakennetta. Alue on liikenteellisesti keskeisellä paikalla keskustassa valtatievarrella. Alueelta on hyvät kevyen liikenteen yhteydet. Siten kaavalla edistetään työpaikkojen hyvää saavutettavuutta ja edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä.

5.2 Maakuntakaava

Alue on maakuntakaavassa taajamatoimintojen aluetta. Merkintä sisältää asumisen, kaupan, matkailun, palvelujen, hallinnon, teollisuus- ja muiden työpaikka- ym. taajamatoimintojen alueita.

Maakuntakaavassa osoitetulla taajamatoimintojen alueella seudullisesti merkittävän suuryksikön alaraja on tilaa vaativan osalta 7000 k-m² ja muilla vähittäiskaupan toimialoilla 5000 k-m².

Ydinkeskusta on merkitty keskustatoimintojen alue -merkinnällä, jolla osoitetaan maakunta- ja seutukeskusten keskustatoimintojen alueiden yleispiirteinen sijainti. Alueelle voidaan sijoittaa vähintään seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä.

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

5.3 Yleiskaava

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

Ydinkeskustan osayleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Ydinkeskustan osayleiskaava (9.12.1997). Yleiskaavassa alue saharakennusten pohjoispuolella on asuin-, liike-, ja toimistorakennusten aluetta (AL).

Saharakennusten eteläpuolelle on esitetty Savolankadun ja Brahenkadun yhdistävä katuyhteys ja liikerakennusten alueita (KL) sekä yleisten pysäköintilaitosten alue (LPY).



Asemakaavamuutoksella sijoitetaan yleiskaavan mukaisesti liikerakentamista, mutta katuverkko ja toimintojen sijoittelu poikkeavat yleiskaavasta.

Yleiskaava on tarkoitus korvata uudella.

Strateginen yleiskaava 2040

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

Alue on ehdotusvaiheessa olleessa yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta. Alue on tarkoitettu kaupunkimaisen rakentamisen alueeksi, jonne voi sijoittaa mm. keskustaan soveltuvia kaupallisia alueita, liikealueita sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työpaikka-alueita. Päivittäistavarakaupan enimmäiskerrosalaa ei rajoiteta.

Asemakaavassa esitetyt kevyen liikenteen reitit vastaavat yleiskaavassa esitettyjä.

Asemakaavamuutos on yleiskaavan mukainen, yleiskaavan yleispiirteisyys huomioon ottaen.



6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen maanomistajien kanssa on tarkoitus laatia maankäyttösopimus. Maankäyttösopimuksessa voidaan sopia mm. toteuttamisen aikataulusta.

Kaavan toteutus on mahdollista sen vahvistuttua.

Alueen tarkempi suunnittelu tehdään rakennussuunnittelun ja yhdyskuntateknisen suunnittelun yhteydessä.

Vesialueen täyttööä varten tarvitaan vesitalouslupa (AVI).

Saharakennusten purkamiseen tarvitaan purkamislupa.

Kiinteistöllä 740-2-1-3 on todettu kynnysarvon ylittäviä pitoisuuksia haitallisia yhdisteitä. Saharakennusten välittömässä läheisyydessä maaperä on pilaantunut. Muilla kiinteistöillä entisen sahan ja rautatiealueen maaperää ei ole tutkittu. Asemakaavamääräyksen mukaan maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantuneet alueet on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä siten, että puhdistustaso vastaa paikalle sijoitettavan toiminnan vaatimuksia.

Rakennuslupien ja katusuunnittelun yhteydessä tehdään hulevesisuunnitelmat.

6.2 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteuttamista seurataan normaalein rakennusvalvonnan keinoin.

6.3 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Vaihtoehdoista on laadittu suunnitelmia havainnollistavat 3D-mallit.

Nähtävilläoloaikoina 3D-mallit avautuvat internet-selaimella linkistä:

<https://www.savonlinna.fi/savola-luonnos/>

Kuvakaappauksia mallista on erillisessä liitteessä 6.

2D-havainnekuvia on liitteessä 5.

Savonlinnassa .2025

Pasi Heikkinen
Asemakaava-arkkitehti