

Lausunnon antaminen kaavaluonnoksesta, asemakaavan muutos, Savola

RAKYL 17.12.2025 § 170

1373/10.02.03.00/2022

Valmistelija Rakennustarkastaja Juha Karvinen, p. 044 417 4692,
juha.karvinen@savonlinna.fi ja ympäristötarkastaja Kirsi Haajanen, p.
044 417 4686, kirsi.haajanen@savonlinna.fi

Selostus

Yleinen kuvaus

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).

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. Asemakaava-muutoksella lisätään rakennusoikeutta liikerakentamiseen noin 20 000 k-m² (vaihtoehto B) tai 15 000 k-m² (vaihtoehto D).

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.

Luontoarvot

Asemakaava-alueella ei ole suojeltavia luontoarvoja.

Alueelle on laadittu luontoselvitys vuonna 2023.

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 kehityksestä, ilmastotavoitteiden toteutumisesta sekä tavoitteita päästöjen vähentämiseksi.

Muinaisjäännökset

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

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 (SKOY) eikä Sokoksen pysäköintialueella. Ne ovat entistä saha- ja rautatiealuetta, joten on oletettavissa, että maaperässä on haitta-aineita.

Asemakaavakarttavaihtoehtoihin on merkitty puhdistettava / kunnostettava maa-alue. Kaavamääräysten mukaan 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 asiassa toimivaltaiseen ympäristöviranomaiseen.

Asemakaavaluonnoksen vaihtoehdot B ja D ovat esityslistaliitteenä A. Kaavaselostus sekä muut asiakirjat ovat kokonaisuudessaan luettavissa kaavoituksen internetsivuilla osoitteessa:
<http://www.savonlinna.fi/asukas/kaavoitus>.

Toimivalta	Hallintosääntö luku 4, 5 §:n 10 kohta
Esittelijä	Rakennustarkastaja Karvinen Juha
Päätösehdotus	Lautakunta kiittää kaavoituspalveluita lausuntopyyntöä ja päättää todeta lausuntonaan Savolan asemakaavan muutoksesta seuraavaa:

Luontoarvot

Luontoselvityksen tarkoittamalle osa-alueelle 1 (Brahenkadun ja ohitustien läheiselle ketoalueelle) ei saa kohdentaa mitään toimenpiteitä eikä aluetta saa käyttää työmaanaikaisenkaan varastointiin tai muuhun tarkoitukseen sen luontoarvojen vuoksi.

Muinaisjäännökset

Hevonpäänlahden länsirannan tuntumassa sijaitsevat muinaisjäännösrekisteriin merkityt kohteet tulee ottaa huomioon ja pyytää Museoviraston lausunto ennen mahdollisia täyttöjä alueelle.

Pilaantuneet maa-alueet

Lautakunnalla ei ole muuta lausuttavaa kaavamerkintöihin pilaantuneiden maiden osalta kuin, että mikäli kohteessa tehdään kunnostuksia tulee ilmoitus pilaantuneen maaperän puhdistamisesta tehdä Lupa- ja valvontavirastolle.

Muuta

Saha-alueen puujätetäytön osalta tulee noudattaa Etelä-Savon ELY-keskuksen kunnostustyön loppuraportista antamaa lausuntoa.

Täyttöön käytettävän louheen on oltava pilaantumaton ja täyttö on tehtävä hallitusti samentumis- ja muiden haittojen minimoimiseksi.

Hevonpäänlahden länsirannassa sijaitsevalle sorapintaiselle kevyen liikenteen väylälle arvioidaan veden nousevan silloin tällöin Saimaan tulvien johdosta. Lisäksi Savolankadun pohjoispäässä on jätevesipumppaamo ja sähkökeskus riskialueella. Ilmastonmuutoksen on

arvioitu voimistavan Saimaan tulvia ja sen vaikutuksen
tulvavedenkorkeuteen on arvioitu olevan noin +0,2 m. Kaavamääräyksissä
ei ole huomioitu miten tulvien aiheuttamia haittoja estetään ennakolta
rakenteellisin keinoin jo ko. rakennetuilla alueilla.

Käsittely	Kh:n edustaja Jarmo Tiainen poistui esteellisenä kokoushuoneesta eikä ottanut osaa asian käsittelyyn eikä päätöksen tekoon. Tiainen on asianosaisen, Suur-Savon Osuuspankin, hallintoneuvoston jäsen (hallintolaki 28.1 § 5 kohta).
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.
Toimenpiteet	Kaavoituspalvelut