



EHDOTUS

LIITE B

ASEMAKAAVAKARTTA PÄIVÄTTY 4.6.2026

S A V O L A



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

VIREILLETULO		KAUPUNGINHALLITUS	06.03.2023 § 57
LUONNOS	NÄHTÄVILLE ITSEOIKAISU OTTO NÄHTÄVILLE NÄHTÄVILLÄ	TEKNINEN LAUTAKUNTA TEKNINEN LAUTAKUNTA KAUPUNGINHALLITUS TEKNINEN LAUTAKUNTA	27.05.2025 § 99 04.06.2025 § 113 15.09.2025 § 347 16.10.2025 § 180 29.10.–19.12.2025
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 (kauppakeskus Kastelli).

1.2 Kaavan tarkoitus

Asemakaava on tullut vireille kaupunginhallituksen päätöksellä 6.3.2023 § 57.

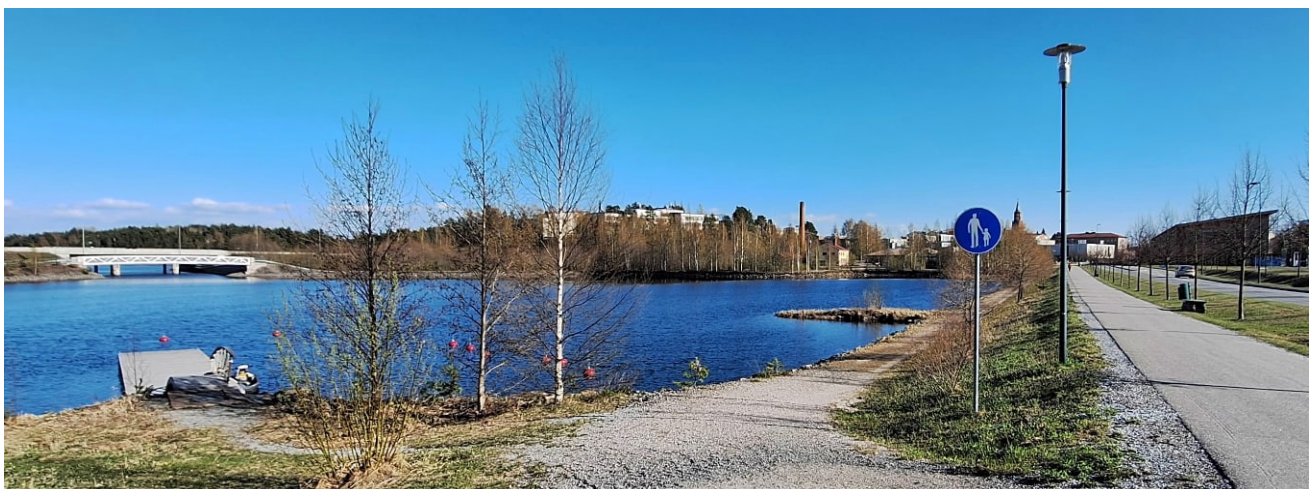
Alueen voimassa oleva asemakaavatilanne ei vastaa sen nykyistä eikä sille suunniteltua käyttöä. Nykyisessä asemakaavassa alue on pääosin teollisuusaluetta tai on ilman asemakaavaa.

Tarkoituksena saada kaupunkirakenteellisesti ja liikenteellisesti keskeinen, mutta hyödyntämätön alue tehokkaaseen käyttöön.

Asemakaavamuutoksella lisätään rakennusoikeutta liikerakentamiseen noin 15 000 k-m². Lisäksi Savolankadun itäpuolelle osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakentamiseen korttelialue, jossa rakennusoikeutta noin 5000 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.



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	Kaavamuuotosalueen kuvaus	8
2.1.3	Maanomistus.....	11
2.1.4	Tonttijako, kiinteistörekisteri ja rasitteet	12
2.1.5	Rakennusoikeus.....	12
2.1.6	Historiaa.....	13
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	43
2.5.1	Kansallinen kaupunkipuisto	43
2.5.2	Rakennusjärjestys	43
2.5.3	Katusuunnitelmat.....	44
2.5.4	Hulevesisuunnitelmat	44
2.5.5	Rakennuskiellot.....	44
2.5.6	Ympäristönsuojelumääräykset.....	44
2.5.7	Jätehuoltomääräykset	44
2.5.8	Maankäyttösopimukset.....	44
2.5.9	Purkamisluvat.....	44
2.5.10	Vesitalouslupa.....	45
2.5.11	Muut hankkeet ja päätökset.....	45
2.6	Maanomistajien esittämät tavoitteet.....	46
3	VIREILLETULO JA VUOROVAIKUTUS.....	47
3.1	Vireilletulo	47
3.2	Valmisteluvaihe.....	47
3.3	Kaavaehdotus	48
3.4	Hyväksymisvaihe	49
3.5	Muutoksenhaku.....	49
3.6	Voimaantulo	49



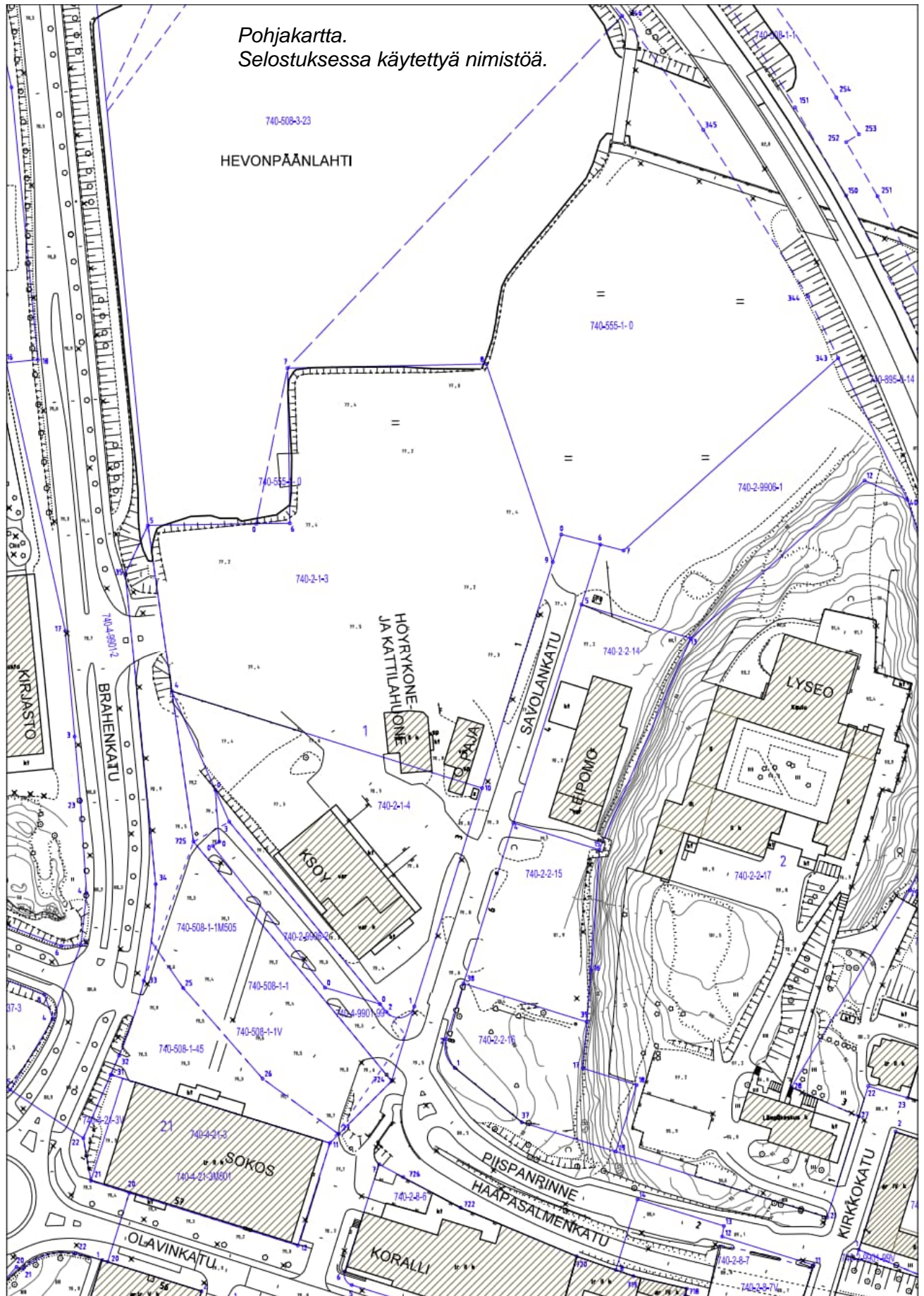
3.7	Osalliset	49
3.8	Yhteystiedot	50
4	KAAVARATKAISU, SEN PERUSTELUT JA VAIKUTUKSET	51
4.1	Asemakaavan keskeinen sisältö	51
4.2	Vaihtoehdot	51
4.3	Mitoitus	55
4.4	Korttelialueet	56
4.5	Liikenne ja pysäköinti	57
4.6	Erytysalueet	59
4.7	Vesialueet	59
4.8	Maisema, kaupunkikuva ja rakennettu kulttuuriympäristö	60
4.9	Luontoarvot	61
4.10	Hulevesien hallinta	61
4.11	Haitallisten ympäristövaikutusten torjunta	62
4.12	Pilaantuneet maat	63
4.13	Tulvariskit	63
4.14	Vaikutukset vesialueille	63
4.15	Vaikutukset ilmastoon	64
4.16	Lapsiasioiden arviointi	64
4.17	Taloudelliset vaikutukset	64
4.18	Tonttijako	66
4.19	Nimistö	66
5	SUHDE MUUHUN SUUNNITTELUUN	67
5.1	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen	67
5.2	Maakuntakaava	67
5.3	Yleiskaava	67
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	69
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus	69
6.2	Toteutuksen seuranta	69
6.3	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	69

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista:

Liite 1:	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)	04.06.2026
Liite 2:	Ajantasa-asemakaava	20.05.2025
Liite 3:	Luontoselvitys	28.01.2024
Liite 4:	Kuntotarkastusraportti: saharakennukset	21.08.2023
Liite 5:	2D-havainnepiirustukset	04.06.2026
Liite 6:	3D-havainnepiirustukset	04.06.2026
Liite 7:	Liikenneselvitys: raportti (7A) ja liitteet (7B)	24.04.2026
Liite 8:	Palaute luonnoksesta ja vastineet	04.06.2026
Liite 9:	Palaute ehdotuksesta ja vastineet (hyväksymisvaihe)	-
Liite 10:	Asemakaavan seurantalomake (valmistumisvaihe)	-
Liite 11:	Yhdyskuntatekninen verkosto (toimitetaan pyydettyäessä)	04.06.2026
Liite 12:	Rakennushistoriaselvitys	04.06.2026

Kohteesta on laadittu suunnitelmia havainnollistava 3D-malli:

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





Ortoilmakuva, 2025.



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 4 ha.

Kaavamuutosalue rajautuu koillisessa ohitustiehen (Rantasalmentie/vt14), joka valmistui vuonna 2013. Ohitustien itäpuolella on rautatie, 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 eteläpuolella on kaksi Savolankatuun liittyvää katua; Kirkkokadulle nouseva Piispanrinne ja ohitustiehen liittyvä, entiseen ratakui luun rakennettu Haapasalmenkatu.

Sokoksen itäpuolella sijaitsee kaksikerroksinen kauppakeskus Kastelli. 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 päiväkotij 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 entinen tukkurakennus (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 päätyvä pistokatu. Kadulla on sorapinta. Jalkakäytävää ei ole.

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



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 kauppakeskus Kastelli 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.



Tavaratalo Sokos.



Savolankatu 3.



Savolankatua.



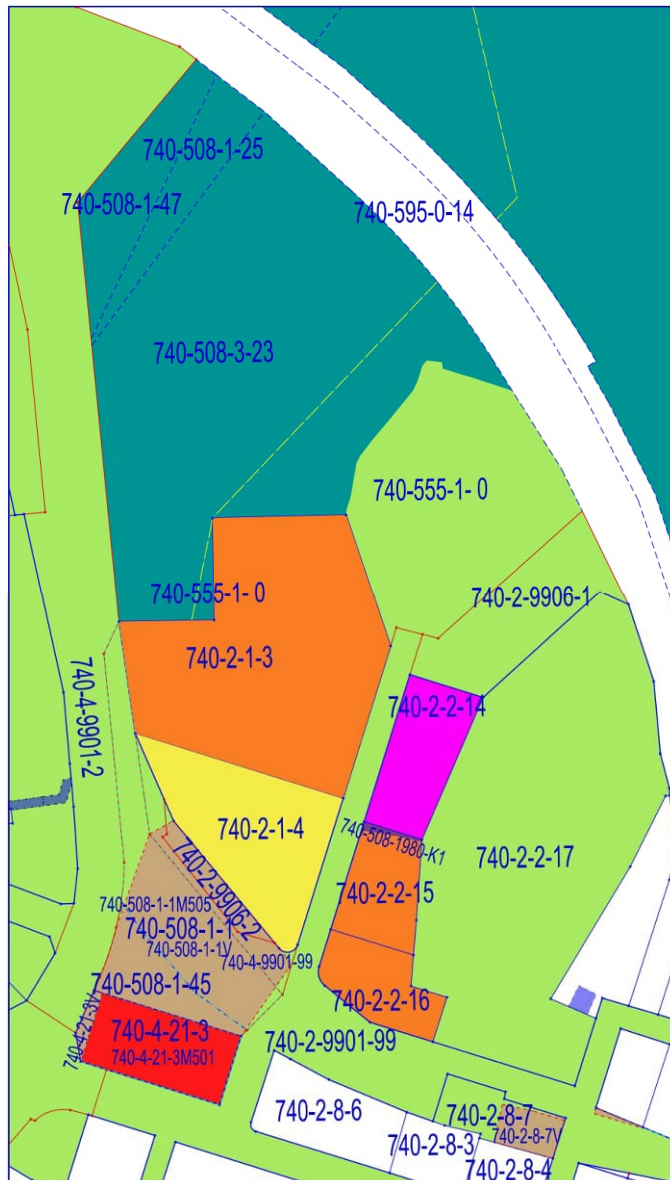
Sokoksen ja kastellin välinen kuja.



2.1.3 Maanomistus

Alla maanomistustilanne;

vihreä	= kaupungin	
sinivihreä	= kaupungin, vesialue	
ruskea	= kaupungin, vuokrattu	
keltainen	= Savolan kiinteistöosakeyhtiö (SKOY)	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 (SKOY). 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	~500 + ~230
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.



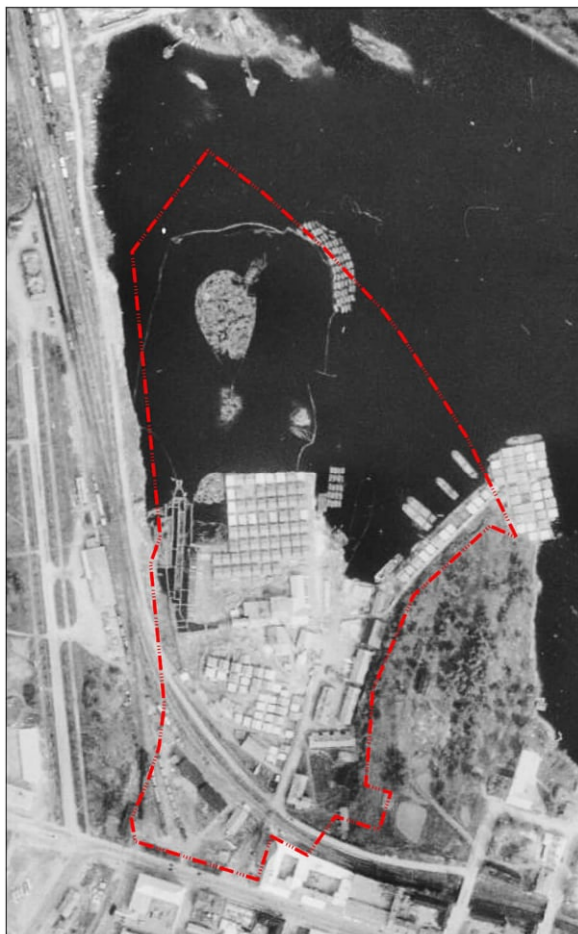
2.1.6 Historiaa

Saharakennuksista on laadittu rakennushistoriaselvitys, jossa tarkempia tietoja rakennuksista ja niiden kulttuuriarvoista. Selvitys on selostuksen liitteenä 12.

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.

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, peltisepäneliike, 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.

Tuotantorakennusten läheisyyteen rakennettiin työväestölle asuinrakennuksia. Kolmen puurakennuksen ryhmä oli jäljellä vielä 1980-luvulla. Ryhmään kuului kaksi kasarmityyppistä asuntorakennusta ja yhteinen ulkovaaja. 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).

Entinen tukkurakennus 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.



Osoitteeseen Savolankatu 6 rakennettiin liikerakennus vuonna 1989 ja 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.



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 itärajalalla 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.

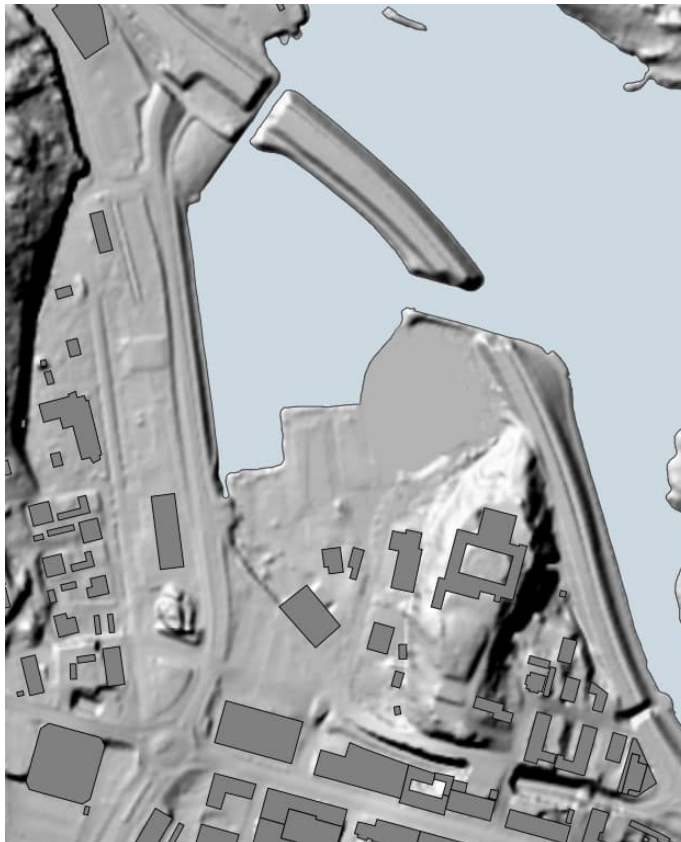
2.1.9 Topografia

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.

Muullakin 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 hajoamisesta aiheutuva hajuhaitta, painumisesta aiheutuvat pintarakennevauriot sekä kunnallistekniikalle aiheutuvat vauriot.

2.1.11 Pilaantuneet maat ja sedimentit

Saha-alue

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

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 (SKOY) 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 vesistöläjitetäväksi.

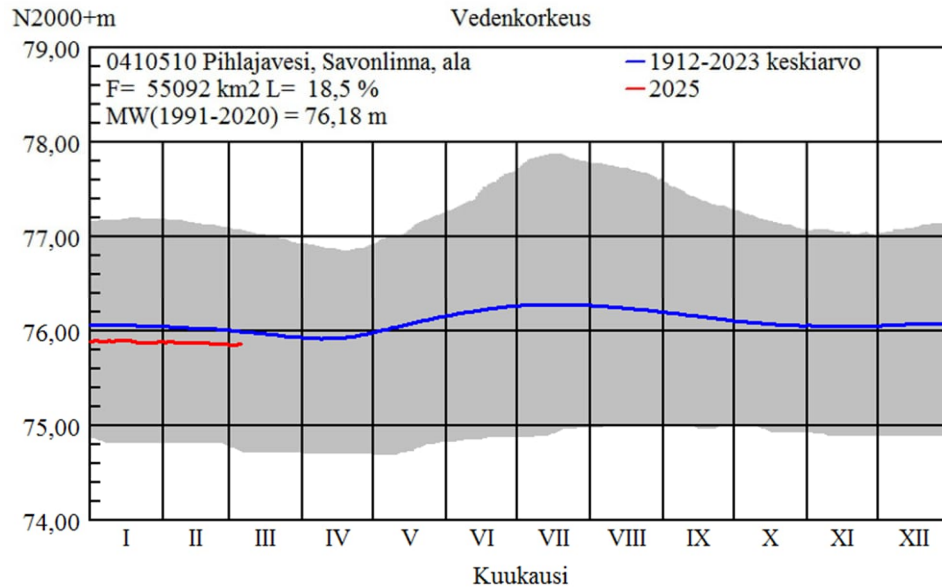
Sedimenttikerroksen ohuudesta, sekä sedimentin eroosioherkkyydestä johtuen, sedimenttikerroksen arvioidaan olevan vaikeasti ruopattavissa.



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.

Ilmastonmuutoksen 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

Alueelle on laadittu liikenneselvitys. Selvitys valmistui toukokuussa 2026. Selvitys on selostuksen liitteenä 7.

Tehtävänä oli selvittää asemakaavamuutoksen liikenteelliset vaikutukset, määrittää kohteeseen perusteltu pysäköintinormi sekä määrittää muutosalueen liikenneverkon ratkaisut. Alueelle laadittiin alustava katusuunnitelma ja kustannusarvio katualueiden rakennustöistä.

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.

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

Savolankadulla on sorapinta. Jalkakäytäviä ei ole.

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.

Liikenneselvityksen yhteydessä selvitettiin iltahuipputuntien liikennemäärät nykytilanteessa käyttäen dronekuvausta ja liikenneohjausjärjestelmien dataa. Liikennemäärät on esitetty selvityksen kartta-aineistossa.

Pysäköinti

Sokoksen pysäköintialueella on noin 167 autopaikkaa.

Sokoksen ja kauppakeskus Kastellin välissä on noin 12 pysäköintipaikkaa yleisessä käytössä, huoltopiha ja ajo Kastellin 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 kadunvarsipysäköintipaikkoja.

Kevyt liikenne

Alue on hyvin kevyeen liikenteen saavutettavissa kaikista suunnista.

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



Julkinen liikenne

Linja-autoasema on kaavamuutosalueen lounaispuolella, kiertoliittymän takana.

Liikenneturvallisuus

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

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.

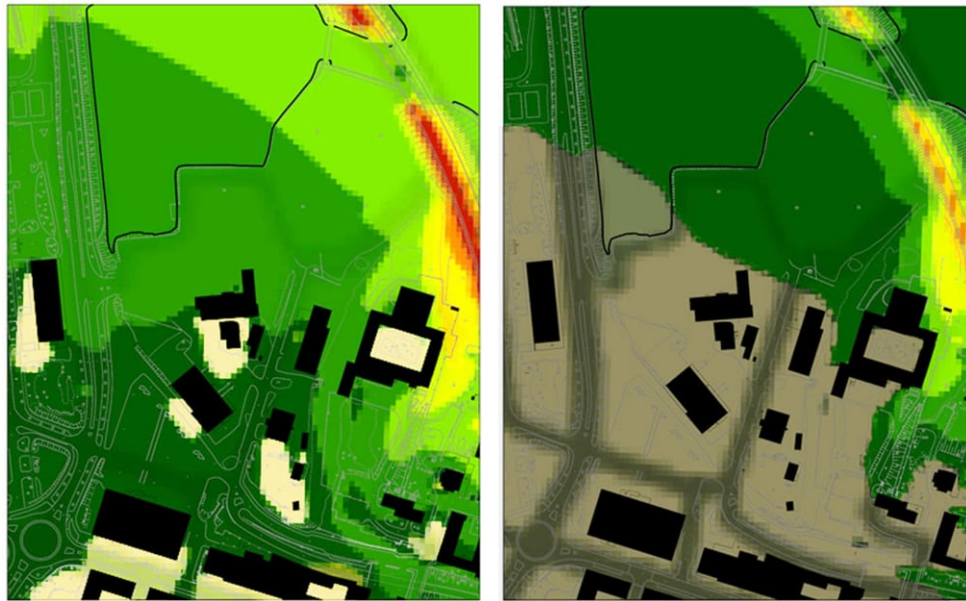
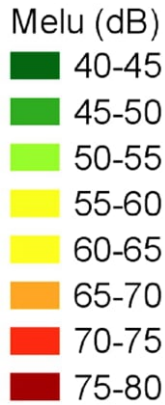
Tarvittaessa tarkempia tietoja voi tiedustella kaavoituspalveluista.

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 melu, melusteet, rakennukset ja maanpinnan muodot. Liikennemäärät ovat vuodelta 2019.



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 (L_{Aeq}) 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; 2.1.8 *Luonnonolot ja luonnonsuojelu* ja erillinen liite 3.

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; 2.1.12 *Vesialueet*, 4.14 *Vaikutukset vesialueille*.

Liikenneselvitys

Alueelle on laadittu liikenneselvitys. Selvitys valmistui toukokuussa 2026.

Tehtävänä oli selvittää asemakaavamuutoksen liikenteelliset vaikutukset, määrittää kohteeseen perusteltu pysäköintinormi sekä määrittää



muutosalueen liikenneverkon ratkaisut. Alueelle laadittiin alustava katusuunnitelma ja kustannusarvio katualueiden rakennustöistä.

Katso kohta 4.5 *Liikenne ja pysäköinti* sekä erillinen liite 7.

Rakennushistoriaselvitys

Saharakennuksista on laadittu rakennushistoriaselvitys (4.6.2026). Selvityksessä esitetään tietoja rakennuksista, niiden historiasta ja kulttuuriarvoista.

Selvitys on selostuksen liitteenä 12.

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 asukas pohja.
- Savonlinnan kaupallisen vetovoiman näkökulmasta valtaosa ns. keskustahakuisen erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen uudesta



liikerakentamisesta tulisi keskittää Savonlinnan ydinkeskustaan. Keskeisiä kehittämiskohteita ovat tyhjiin 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 2019-40
Laskennallinen liiketilatarve, k-m²				
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 2019-40
Laskennallinen liiketilatarve, k-m²				
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
- Savonlinnan keskustaajaman liikenneverkkosuunnitelma 2040
- melumallinnus (2021), laadittu liikenneverkkosuunnitelmaa varten

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

Etelä-Savon maakuntahallitus on päättänyt käynnistää kokonaismaakuntakaavan laatimisen 18.5.2026 § 67.



Ote maakuntakaavayhdistelmästä.

Merkintöjä ja määräyksiä asemakaavamuutosalueella ja sen läheisyydessä:

Koko Maakuntakaava-alueella 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 yhtenäisten peltoalueiden säilyttämiseen tuotannossa

luonnon, erityisesti järvi- ja rantaluonnon sekä alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön ja/tai maiseman kannalta tärkeiden alueiden ja kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvojen



*vaalimiseen ja säilymiseen sekä kestäväan aluetaloudelliseen hyödyntämiseen
Ilmastonmuutoksen ehkäisyyn ja ilmastonmuutoksesta aiheutuvien haittojen, kuten tulvavaaran lisääntymisen, huomioimiseen.*

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huomioitava maakuntakaavan kohdeluettelossa yksilöidyt valtakunnallisesti ja/tai maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristön kohteet ja alueet sekä 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 alaryhmänä keskeisiä valtakunnallisesti merkittäviä valtateitä. Näistä korkealuokkaisista valtateistä käytetään nimitystä runkotie. Merkinnällä kt osoitetaan kantateinä niitä valtateitä täydentäviä, maakuntia palvelevia maanteitä, jotka yhdistävät kaupunkitason keskuksia tärkeimpiin liikennesuuntiin. Merkintään liittyy MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

Suunnittelumääräys

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

Suunnittelumääräys koskien runkoteitä (vt/rt)

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

■ 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.

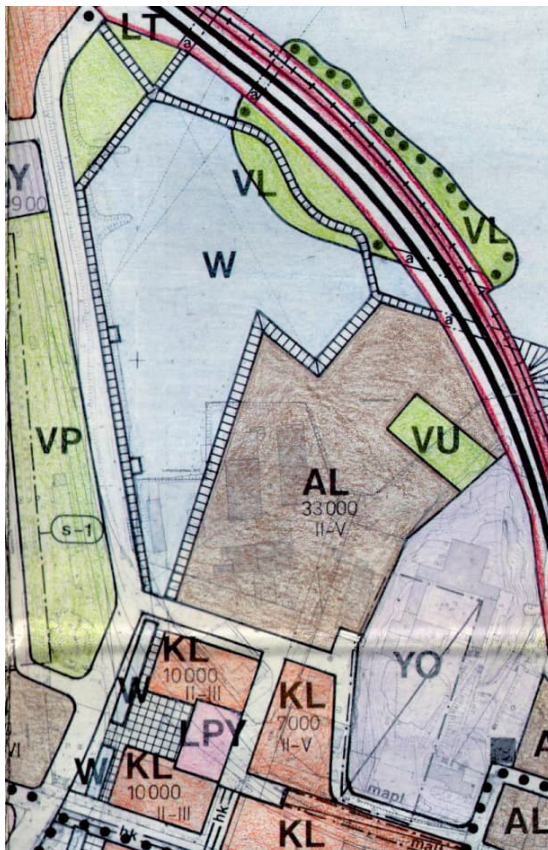


2.4.2 Yleiskaava

Voimassa oleva yleiskaavatilanne




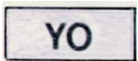

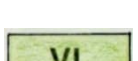
Suunnittelualueella on voimassa Ydinkeskustan osayleiskaava.

- 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;

	ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN ALUE.
	LIIKERAKENNUSTEN ALUE.
	YLEISTEN PYSÄKÖINTILAITOSTEN ALUE.
	OPETUSTOIMINTAA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN ALUE.
	URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUALUE.
	LÄHIVIRKISTYSALUE.



	<i>KAUTTAKULKU- TAI SISÄÄNTULOTIE SUOJA- JA NÄKEMÄALUEINEEN.</i>
	<i>RAUTATIELIIKENTEEN ALUE.</i>
	<i>VESIALUE.</i>
	<i>KATU.</i>
	<i>KATUAUKIO/TORI</i>
	<i>YLEISELLE JALANKULULLE VARATTU KATU TAI ALUEEN OSA.</i>
	<i>HIDASKATU, JOLLA RAKENTEIN, PINTAMATERIAALEIN JA ISTUTUKSIN PYRITÄÄN ALENTAMAAN AJONOPEUKSIA JA VÄHENTÄMÄÄN LÄPIAJOA.</i>
	<i>Kadun kehittämistoimenpiteissä tulee suosia joukkoliikennettä ja kevyttä liikennettä.</i>
	<i>Katu voidaan osoittaa myös osittain tai kokonaan joukkoliikenne- tai kävelykaduksi.</i>
	<i>MAANALAINEN TILA LIIKENNEVÄYLÄÄ VARTEN.</i>
	<i>MAANALAINEN TILA, JOHON SAA SIJOITTA PYSÄKÖINTILAITOKSEN.</i>
23000	<i>LIKIMÄÄRÄINEN ENIMMÄISKERROSALA NELIÖMETREINÄ.</i>
I-V	<i>UUSIEN RAKENNUSTEN PÄÄASIAALLINEN KERROSLUKU.</i>



Strateginen yleiskaava

Uusi strateginen yleiskaava Savonlinnan taajama-alueelle on valmisteilla.

Kaava laaditaan oikeusvaikutteisena.

Yleiskaavaehdotus oli nähtävillä 14.12.2023–14.2.2024.



Ote yleiskaavaluonnoksesta.

Asemakaavamuuotosaluetta 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 savonlinalaisille 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 esteettämiä kävelyalueita, kävelypainotteisia katuja, kävelykatuja sekä lisäämällä uusia reittiyhteyksillä. 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.

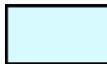
Uudis- ja täydennysrakentaminen tulee sopeuttaa ympäristöönsä mittakaavaltaan ja kaupunkikuvallisesti sekä suunnitteluratkaisuilla tulee edistää viihtyisää kaupunkikuvaa.



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 vesi-väylämerkkien 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 selvitettävä melu ja tärinähaitat 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.*

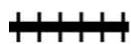
Pyöräliikenteen pääverkostoa täydentäviä pyöräily-yhteyksiä ("muu pyöräreitti") kehitetään pyöräliikenteen verkostona, joka yhdistää pyöräilyn pääreitit sujuvasti ja turvallisesti toisiinsa. Pyöräilyn muuta verkostoa kehitetään nykyisten ja puuttuvien yhteyksien osalta huomioiden kadun ajoneuvoliikenteen 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 säilytettävää 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:

Yleiskaavamerkinnöillä 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 vaikutus selvitystä 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

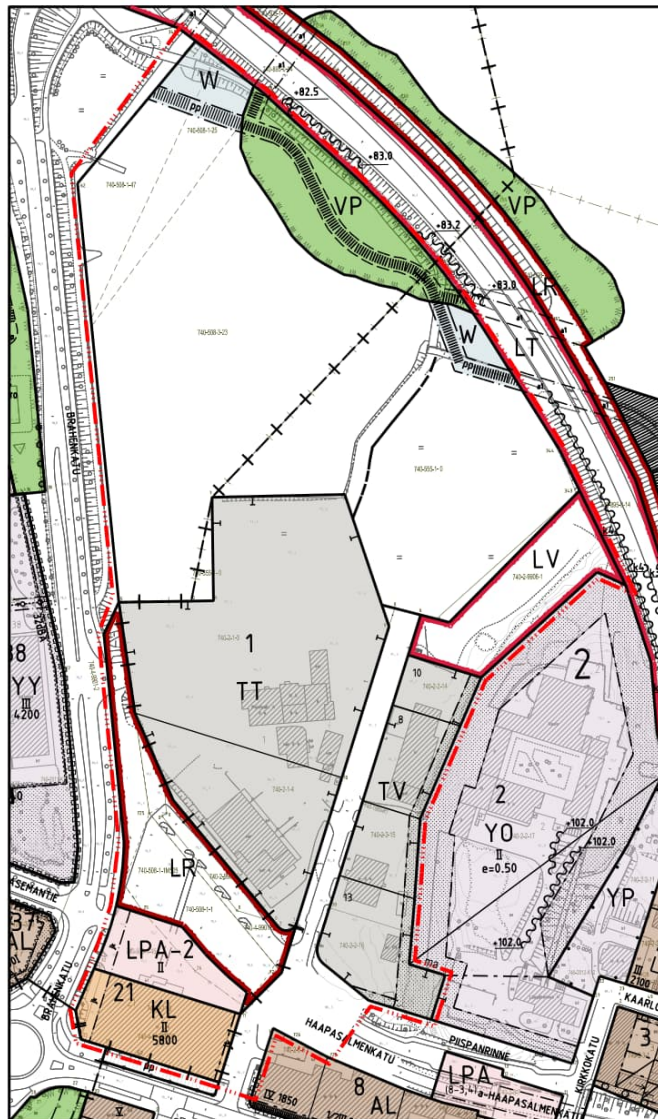


2.4.3 Asemakaava

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 ollut nykyisessä sijainnissaan jo asemakaavassa AK9 (1926) ja on myös voimassa olevassa asemakaavassa 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 varastointiin käytettäviä huonetiloja, sekä asuinhuoneistoja.

Tontin pinta-alasta saa rakentamiseen käyttää 1/3.

Jos rakennus on naapuritontin rajalla, on palonkestävälle rakennukselle annettuja yhteenrakentamisohteja (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 rakennusoi-
keus 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 Piispanrai-
tin katualuetta.

AK623



Puisto.



Vesialue.



Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu silta.

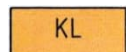


Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu silta.

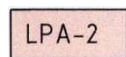
AK719

Nyt käsiteltävänä olevalla asemakaavamuutosalueella on osa Haapasal-
menkadun katualuetta.

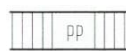
AK731



Liikerakennusten korttelialue.



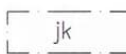
Autopaikkojen korttelialue, joka on varattu korttelialueen KL pysäköintiin.



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



Rakennusala.



Alueen sisäiselle liikenteelle varattu alueen osa.



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 asemakaavamääräyksissä ja rakennustapaohjeessa ei ole sanottu rakennusjärjestystä.

Korttelialueilla (AK...) voidaan rakennus tai sen osa sijoittaa katualueen rajaan kiinni, pysyen kuitenkin asemakaavakartassa 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 viettoviemäriellä 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 raja.

2.5.2 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 22.9.2025 § 96, ja se on tullut voimaan 1.10.2025.

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

Rakennusjärjestyksen liitteessä 7:

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.



2.5.3 Katusuunnitelmat

Savolankadun katusuunnitelmassa katu on merkitty sorapintaiseksi.

2.5.4 Hulevesisuunnitelmat

-

2.5.5 Rakennuskiellot

Kaavamuutosalueella ei ole rakennuskieltoa.

2.5.6 Ympäristönsuojelumääräykset

Savonlinnassa on voimassa kaupunginvaltuuston 9.8.2021 hyväksymät ympäristönsuojelumääräykset.

2.5.7 Jätehuoltomääräykset

Alueellinen jätelautakunta on 21.2.2023 (§ 4) hyväksynyt jätehuoltomääräysten päivityksen, joka astui voimaan 1.7.2023

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. Rakennus- ja ympäristölautakunta 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 suojele tulee ratkaista asemakaavoituksella tai rakennusperintölain nojalla.

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

Suur-Savon osuuspankki teki päätöksestä Itä-Suomen hallinto-oikeuteen valituksen, jonka hallinto-oikeus hylkäsi päätöksellään 21.4.2026.

Hallinto-oikeus arvioi, että asemakaavamuutoksen vireilläoloa voidaan pitää osoituksena Savonlinnan kaupungin pyrkimyksestä ratkaista rakennusten suojeleä koskeva asia kohtuullisessa ajassa maankäyttö- ja rakennuslain säännösten vaatimukset täyttävällä kaavaratkaisulla.



Purkamisluvan myöntämiselle on siten tässä tilanteessa ollut kaavoituksesta johtuva maankäyttö- ja rakennuslain 139 §:n 1 momentissa tarkoitettu este, ja purkamislupahakemus on tällä perusteella voitu hylätä.

2.5.10 Vesitalouslupa

Kaupunki on jättänyt vesialueen täyttöä varten vesitalouslupahakemuksen (Lupa- ja valvontavirasto, ISAVI/8720/2025).

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 mitoitus 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 käynnistämistä 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.

Asemakaavaluonnos nähtäville

27.5.2025 tekniselle lautakunnalle esiteltiin neljä vaihtoehtoa (A, B, C, D, päivätty 20.5.2025). Lautakunnalla oli mahdollisuus asettaa nähtäville yksi tai useampi vaihtoehto.

Päätöksellään 27.5.2025 (§ 99) lautakunta päätti asettaa luonnoksena nähtäville vaihtoehdon B.

Kaupunginhallitus käytti teknisen lautakunnan 27.5.2025 (§ 99) tekemään päätökseen otto-oikeutta 2.6.2026 (§ 237) ja päätti palauttaa sen tekniselle lautakunnalle uudelleen käsiteltäväksi ja sen selvittämiseksi, onko Suur-Savon Osuuspankin saanto kaavaehdotuksessa olevaan tilaan ongelmaton.

4.6.2025 (§ 113) tekninen lautakunta teki itseoikaisun aiempaan päätökseensä ja päätti asettaa luonnoksena nähtäville vaihtoehdon B, päivätty 20.5.2025. Lisäksi tekninen lautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle selvityksen SuurSavon Osuuspankin saantoa koskevasta asiasta.



Kaupunginhallitus päätti 16.6.2025 (§ 257) käyttää otto-oikeutta teknisen lautakunnan 4.6.2025 (113 §). tekemään päätökseen Perusteena otto-oikeuden käyttämiselle oli se, että kaupunginhallituksen jäsenistä yli puolet on uusia ja kaupunkikeskustan kehittämisen kannalta tärkeä kaava on tarpeen käsitellä perusteellisen esittelyn kautta myös kaupunginhallituksessa.

Kaupunginhallitus ja tekninen lautakunta pitivät 10.9.2025 yhteisen ilta-koulun Savolan asemakaavoituksesta.

Kaupunginhallitus päätti 15.09.2025 (§ 347), että teknisen lautakunnan 4.6.2025 (§ 113) tekemä päätös jää voimaan. Päätöksen selostusosan mukaan asiassa ei ole ilmennyt perusteita teknisen lautakunnan päätöksen kumoamiselle tai muuttamiselle.

Kesäkuussa 2025 kaupunki oli tehnyt Osuuspankki Suur-Savon kiinteistöistä ostotarjouksen. Lokakuussa 2025 Osuuspankin hallitus hylkäsi tarjouksen.

16.10.2025 (§ 180) tekniselle lautakunnalle esitettiin nähtäville asetettavaksi vaihtoehdot B ja D (päivätty 10.10.2025), jotka lautakunta päätti asettaa nähtäville.

Kaavaluonnokset, selostus ja muu valmisteluaineisto asetettiin nähtäville 29.10.–19.12.2025. Luonnoksesta pyydettiin lausunnot ja maanomistajille tiedotettiin hankkeesta. Nähtävilläolosta tiedotettiin Itä-Savo -sanomalehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja nettisivulla.

Kunnan jäsenillä ja osallisilla oli tilaisuus esittää mielipiteensä asiasta. Yhteystiedot alempana.

Asemakaavaluonnoksista saapui yhdeksän lausuntoa ja viisi mielipidettä.

Saapuneet lausunnot ja mielipiteet ja niihin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä ehdotusvaiheessa.

3.3 Kaavaehdotus

Asemakaavaa on työstetty, luonnoksesta saatu palaute huomioiden, ehdotukseksi vaihtoehdon D pohjalta siten, että Savolankatu on siirretty täytettävälle alueelle.

Asemakaavaehdotus nähtäville

Asemakaavaehdotus asetetaan teknisen lautakunnan päätöksellä nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi.

Nähtävilläolosta tiedotetaan Itä-Savo -sanomalehdessä, 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.

Ehdotuksesta saapuvat lausunnot ja muistutukset sekä 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, työntekoon tai muihin elinoloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia ovat esimerkiksi;

- Maanomistajat, vuokralaiset, naapurit ja kaupungin asukkaat
- Kaupungin viranomaiset:
 - ~ rakennus- ja ympäristöviranomainen
 - ~ Savonlinnan Vesi
 - ~ kunnallistekniset palvelut



- Muut viranomaiset:
 - ~ Etelä-Savon maakuntaliitto
 - ~ Riihisaari – Savonlinnan museo
 - ~ Etelä-Savon ELY-keskus
 - ~ Pohjois-Savon ELY/liikenne
 - ~ palo- ja pelastusviranomaisen
 - ~ terveydensuojeluviranomaisen
 - ~ Väylävirasto
 - ~ Aluehallintovirasto AVI
 - ~ terveydensuojeluviranomaisen
- 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/paatoksenteko/virallinen_ilmoitustaulu/kuulutukset

Kaupungin esityslistat ja pöytäkirjat:

https://savonlinna.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meeting_frames

Nähtävänäoloaikoina materiaali on tarkasteltavissa ja ladattavissa:

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

Nähtävilläoloaikana 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.

Asemakaavaehdotuksessa muodostetaan uusia liikerakennusten kortteli-alueita, joissa rakennusoikeutta yhteensä noin 14 600 k-m². Lisäksi Savolankadun itäpuolelle osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakentamiseen kortteli-alue, jossa rakennusoikeutta noin 5000 k-m².

Kaavamerkinnot käyvät ilmi asemakaavakartasta.

4.2 Vaihtoehdot

Valmisteluvaiheessa tekniselle lautakunnalle esitettiin neljä vaihtoehtoa; A, B, C ja D (päiväty 20.5.2025).

Syksyllä 2025 tekniselle lautakunnalle esitettiin nähtäville asetettavaksi vaihtoehdot B ja D (päiväty 10.10.2025), jotka lautakunta päätti asettaa nähtäville.

Kesäkuussa 2025 kaupunki oli tehnyt Osuuspankki Suur-Savon tonteista ostotarjouksen. Lokakuussa 2025 Osuuspankin hallitus hylkäsi tarjouksen.

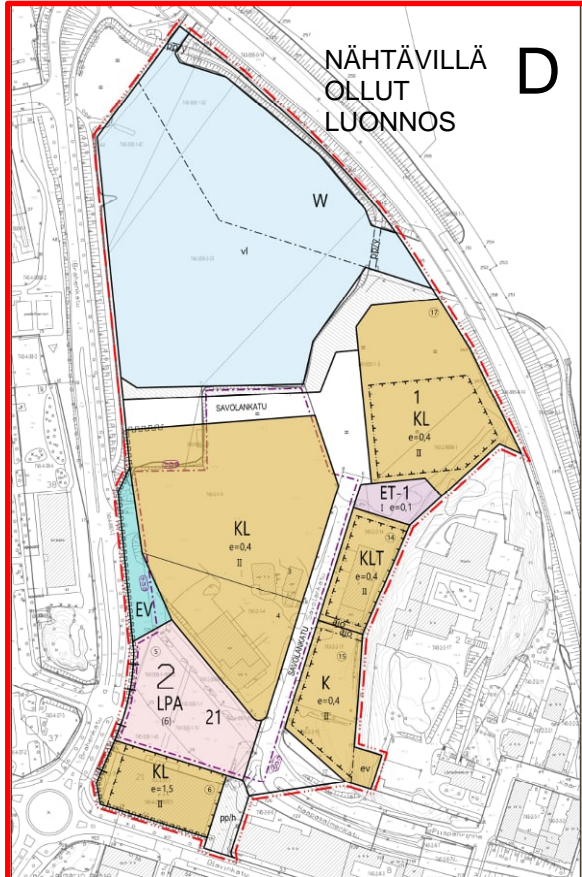
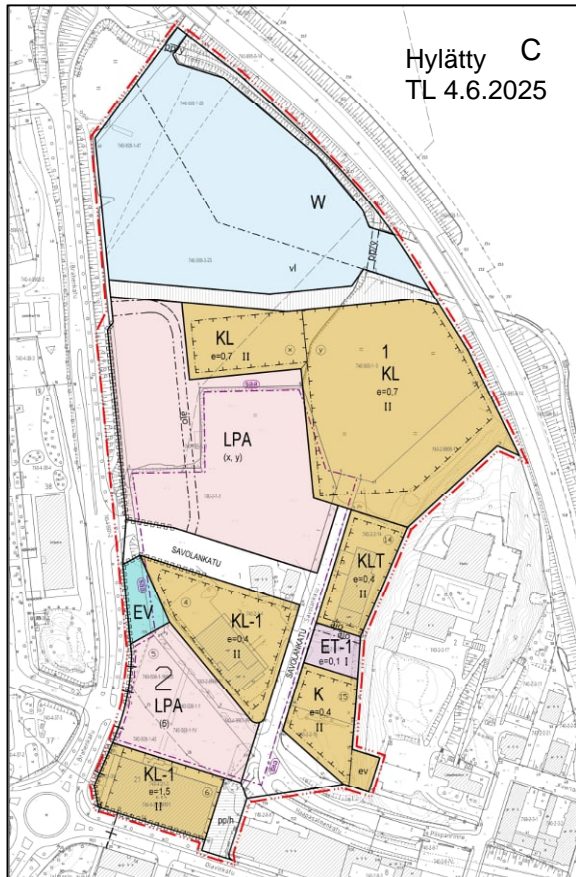
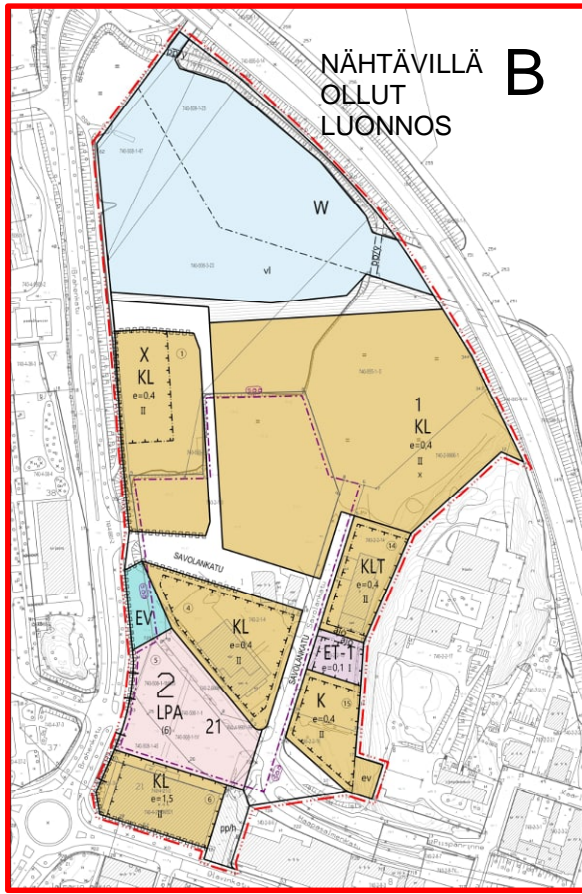
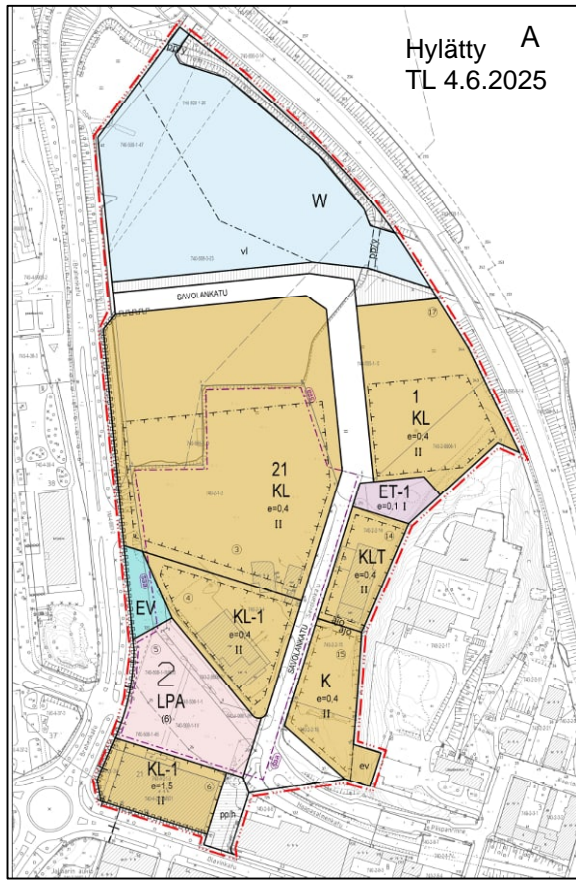
Koska kiinteistöjä ei saatu hankittua suunnitellusti kaupungille, oli syytä harkita kaavavaihtoehtoja uudelleen.

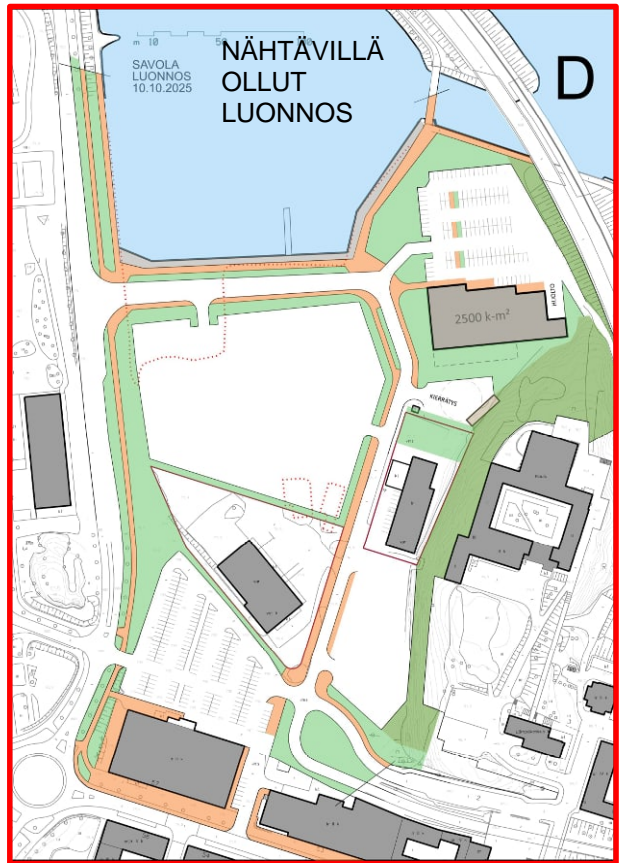
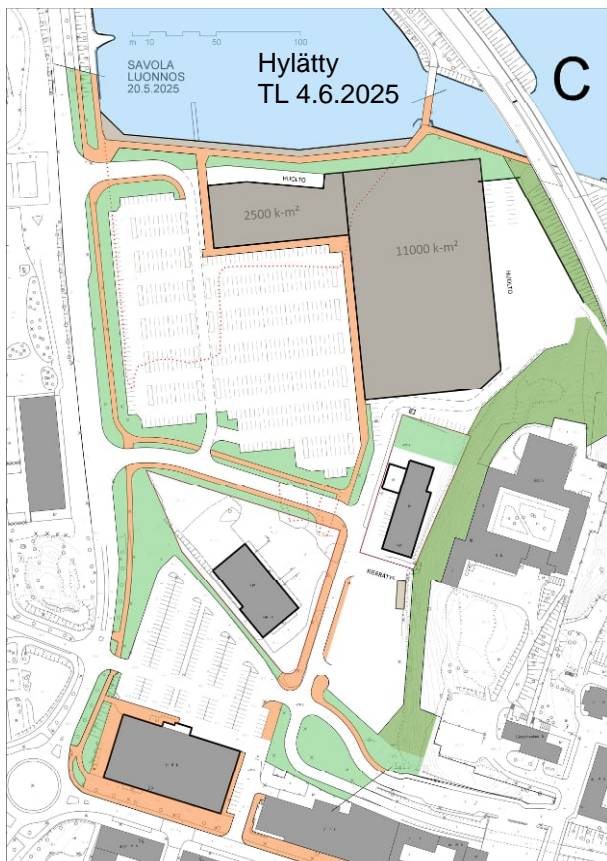
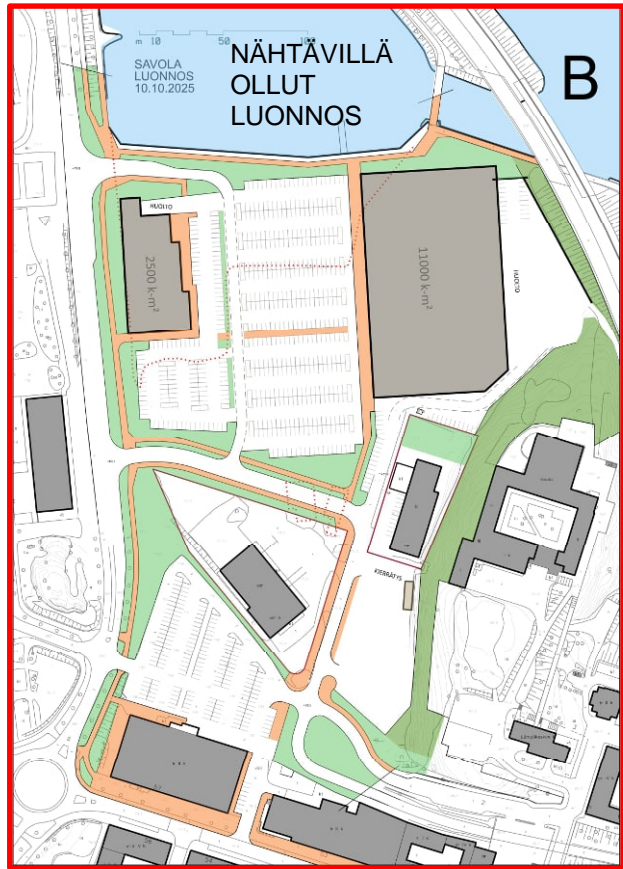
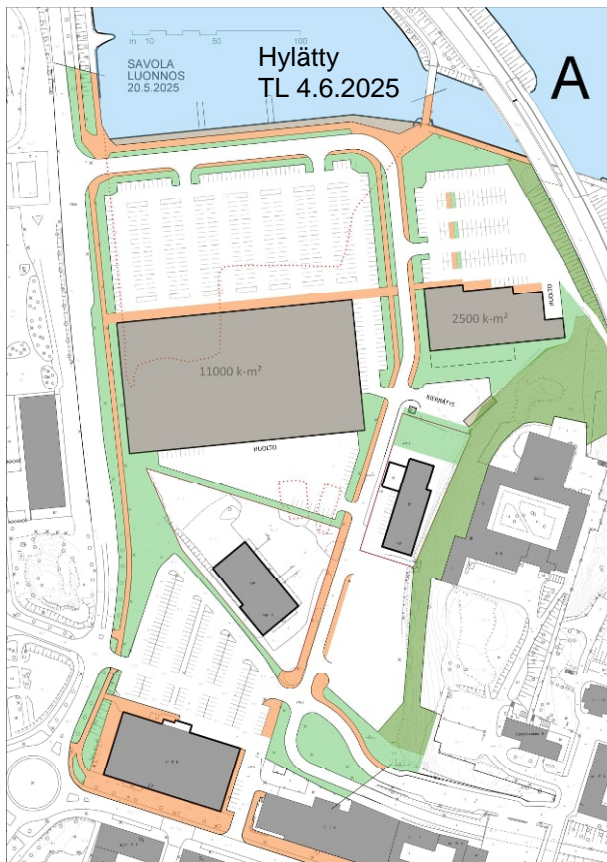
Asemakaavaa on työstetty ehdotukseksi vaihtoehdon D pohjalta siten, että Savolankatu on siirretty täytettävälle alueelle.

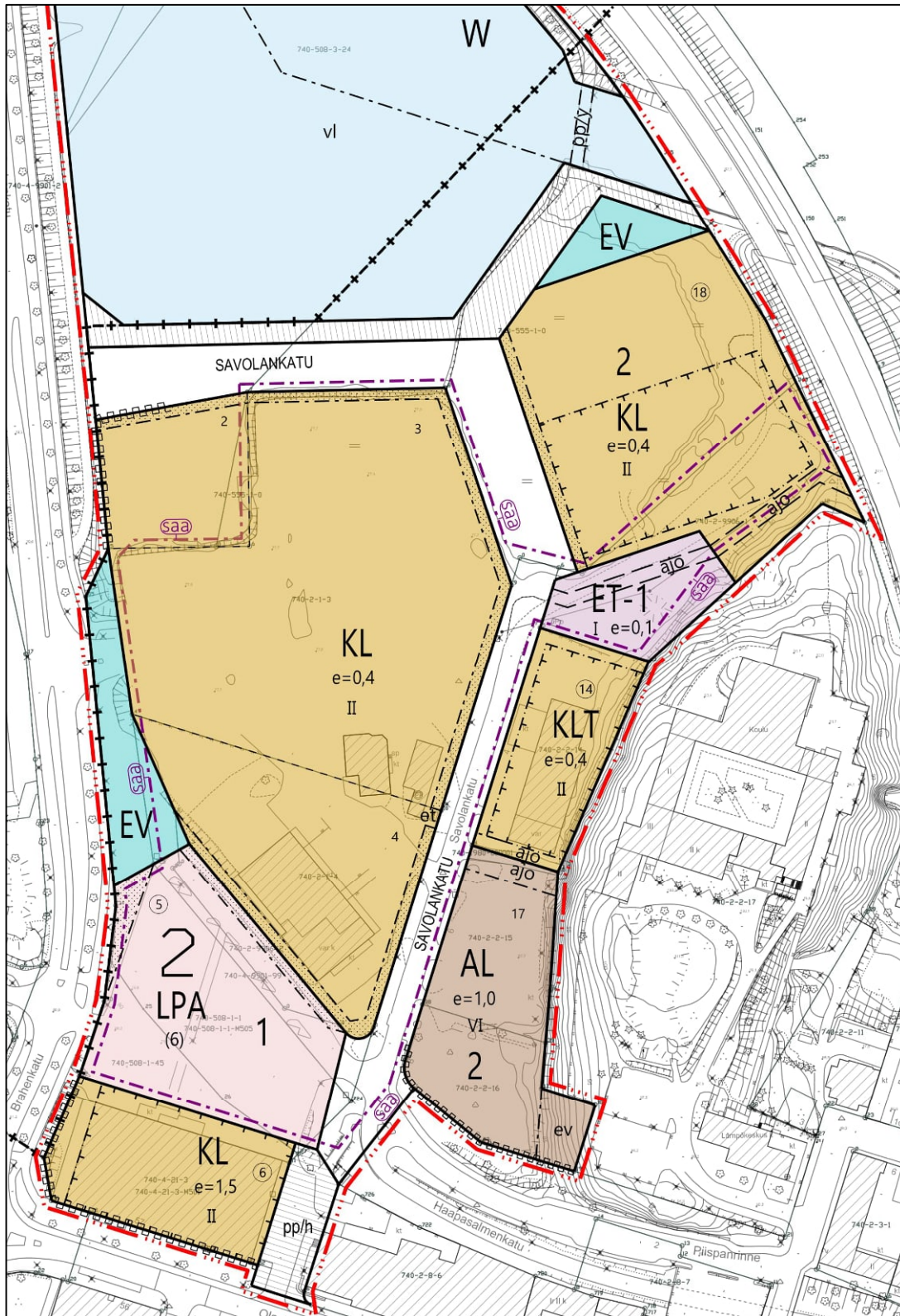
Ehdotuksessa Savolan- ja Brahenkatujen väliin muodostuva korttelinosa on suurempi kuin vaihtoehdossa D. Korttelinosassa on ohjeellinen tonttijako, joten se voidaan yhdistää tai jakaa pienimmiksi tonteiksi tarvittaessa.

Ehdotus huomioi paremmin nykyisen maanomistustilanteen kuin luonnokset B tai D.

Ehdotus on täyttö- ja infrarakentamiskustannuksiltaan edullisempi kuin B mutta kalliimpi kuin D.







Ote asemakaavaehdotuksesta.



4.3 Mitoitus

Asemakaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 11 ha, josta nykytilanteessa vesialuetta noin 4 ha.

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

Vesialuetta täytetään noin 0,7 ha.

Kaavatonttien pinta-alat (m²) ja rakennusoikeuden määrät (k-m²):

kaavatontti	omistaja	pinta-ala	e=	rak.oik	käytetty
1-6	KL Sokos	4 103	1,5	6 155	5 881
1-5	LPA kaupunki	6 854	-	-	-
1-2	KL kaupunki	2 934	0,4	1 174	-
1-3	KL SSOP	16 028	0,4	6 411	~730
1-4	KL SKOY	6 566	0,4	2 626	1 802
2-18	KL kaupunki	10 979	0,4	4 392	-
2-14	KLT Sokerileipurit Oy	3 263	0,4	1 305	992
2-17	AL SSOP	5 044	1,0	5 044	-
yhteensä				27 107	7 675

Uutta liikerakennusten korttelialuetta (KL) muodostuu 36 507 m², jolle rakennusoikeutta 14 603 k-m².

Tonttien 1-2, 1-3 ja 1-4 muodostama liikerakennusten kortteliosan (KL) pinta-ala on yhteensä 25 528 m² ja rakennusoikeus 10 211 k-m².

Kiinteistöjen pinta-alat nykytilanteessa; katso 2.1.3 *Maanomistus*.

Yhdyskuntatekniikan korttelialueen (ET-1) pinta-ala on 2056 m², tehokkuusluku e=0,1 ja siten rakennusoikeutta 206 k-m².

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



4.4 Korttelialueet

KL *Liikerakennusten korttelialue.*

Ympäristöministeriön ohjeen *Asemakaavamerkinnot ja -määräykset* mukaisesti liikerakennusten korttelialue on tarkoitettu myymälöitä ja vastaavia kaupallisten palvelujen rakennuksia varten. Toimistotiloja saa sijoittaa vain asianomaisen toimipaikan omaa tarvetta varten. KL-merkinnällä osoitetulle alueelle voidaan taajama-alueella sijoittaa myös hotellit, motellit ja vastaavat majoitusrakennukset. Valtatien vieressä sijaitsevalle tontille majoitustilojen sijoittaminen on kuitenkin kaavamääräyksellä kielletty valtatie ja radan läheisyydestä johtuen.

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.

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 KL- ja KLT rakennuskorttelialueilla kerrosluku on II ja tehokkuusluku $e=0,4$.

AL *Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.*

Korttelinosassa kerrosluku on VI ja tehokkuusluku $e=1,0$.

LPA *Autopaikkojen korttelialue.*

Autopaikkojen korttelialueen autopaikat on kaavamerkinnällä varattu kortteli 1 tontille 6 (Sokos).



4.5 Liikenne ja pysäköinti

Ajoneuvoliikenne



Katu

Savolankatua jatketaan Brahenkatuun saakka. Savolankatu mitoitetaan siten, että katualueelle mahtuu kevyen liikenteen väylä ja puurivit. Rantaan sijoitetaan kevyen liikenteen väylä.

Asemakaavamuutosta varten laaditussa liikenneselvityksessä (liite 7) esitetään suosituksena Piispanrinteen sulkemista ajoneuvoliikenteeltä. Jatkossa rinteessä olisi vain jalankulun ja pyöräliikenteen yhteys. Kadun itäpäässä suuntaispysäköinti muutettaisiin kohtisuoraksi pysäköinniksi. Järjestelyt edellyttävät louhintaa kadun itäpäässä. Asemakaavassa Piispanrinteen ja Haapasalmen katualueen rajaus ei muutu. Asemakaava mahdollistaa muutoksen, mutta myös nykyisen järjestelyn säilyttämisen. Asiasta päätetään myöhemmin laadittavalla katusuunnitelmalla.

Piispanrinteen sulkemisen tarkoituksena on ohjata lisääntyvää liikennettä pääkaduille. Samalla Haapasalmenkadun, Savolankadun, Piispanrinteen ja Sokoksen pysäköintialueen hankala risteys selkeytyy. Liikennesimulaation mukaan asemakaavan toteutuessa piispanrinteen liikennemäärä yli kaksinkertaistuisi nykytilanteesta, jos katuyhteys säilyy.

Sokoksen ja kauppakeskus Kastellin välistä kujaa on tarkoituksena kehittää pihakatuna. Tarvittaessa kuja voidaan sulkea läpiajolta. Huoltoajo ja ajo Kastellin pysäköintihalliin säilyvät. Pysäköintipaikkoja poistettaisiin, mutta niitä voitaisiin sijoittaa erityisesti liikkumisesteisille.



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

Liikenneselvitystyössä Savolan alueen liikenteellistä toimivuutta tarkasteltiin nykytilanteen iltahuipputunnilla sekä uuden maankäytön mukaisessa tilanteessa, kun alueelle on rakennettu noin 10 000 k-m² uutta liiketilaa.

Liikenteen palvelutaso on nykytilanteen ja tulevaisuuden iltahuipputunnilla pääosin hyvä ja välityskyky on riittävä. Iltahuipputunnin jonot ja viivytykset painottuvat tarkastelualueen eteläosan pääsuunnille Olavinkadulle, Tulliportinkadulle ja eteläiselle Brahenkadulle. Olavinkadun välityskyky on uuden maankäytön lisäliikenteellä hyvällä tasolla. Brahenkadun ja Savolankadun uuden liittymän toimivuus on erittäin hyvä.

Liikenneverkko kestää hyvin Savolankadun uuden maankäytön lisäliikennetuotoksen.



Pysäköinti

Autopaikkavaatimukset:

Autopaikkoja on varattava vähintään:

- *Liikerakennusten korttelialueet (KL):* 1 ap / 40 k-m²

- *Asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL):*

~ *asunnot* 2 ap / 3 as.

~ *liiketilat* 1 ap / 40 k-m²

~ *toimistot* 1 ap / 80 k-m²

- *Liike- ja toimitilarakennusten korttelialueella (KLT):*

~ *teollisuustilat* 1 ap / 150 k-m²

~ *liiketilat ja muut toimitilat* 1 ap / 40 k-m²

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. Vaatimuksella 1 ap / 40 k-m² autopaikkoja tulee olla 147.

Savonlinnan Prismalla on vaatimus 1 ap / 30 k-m². Kirkkolahden Citymarketille vaatimus on 1 ap / 60 k-m², autopaikkoja on kuitenkin rakennettu reilusti enemmän.

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 50 % tulee olla katettuja ja runkolukitusmahdollisuudella varustettuja.

Kevyt liikenne

Savolankatu tulee olemaan merkittävä jalankulkureitti Olavinkadulta uusiin liikekortteleihin ja alueen läpi kohti pohjoista.

Nykyinen Savolankadun katualue on 15 metriä leveä, ja kadulle mahtuu kevyen liikenteen väylä. Uusi katuosuus on mitoitettu siten, että katualueen eteläreunaan mahtuu kevyen liikenteen väylä ja lisäksi puuistutuksia. Rantaan sijoitetaan myös kevyen liikenteen väylä.

Polkupyöräreitit Brahenkadun itäreunassa ja valtatie vieressä säilyvät.

Kaavamuutosalueen kevyen liikenteen väylät liittyvät joka suunnassa kaupungin kevyen liikenteen verkostoon.

Sokoksen ja kauppakeskus Kastellin välistä kujaa on tarkoituksena kehittää pihakatuna.



4.6 Erityisalueet



Yhdyskuntatekniikan korttelialue, jolle saa sijoittaa pakkausjätteen keräyspisteen.

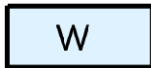
Vaihtoehdossa B tavoitteena on keskittää pakkausjätteen keräys yhteen paikkaan. Alueella on nyt jätevesipumppaamo.



Suojaviheralue.

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

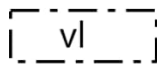
4.7 Vesialueet



Vesialue.

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

Vesialuetta täytetään noin 0,7 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 liikerakennukset ja niiden pysäköintialueet. Rakennusten taustalla näkyy Piispanmäen jyrkkä kasvillisuuden peittämä kalliorinne ja ylimpänä lyseo.

Katualueille on tarkoitus sijoittaa puita. Korttelialueiden reunoille on merkitty alueenosat istutettavaksi.

Savolankatu tulee olemaan merkittävä jalankulkureitti Olavinkadulta. Nykytilanteessa Savolankatu on huonokuntoinen. Katualueen leveys on 15 metriä, joten osuudelle mahtuvat kevyen liikenteen väylä ja puurivi.

Kortteliin 2 tontille 18 on merkitty rakennusala. Korttelissa 1 liikerakennusten korttelialueella on ohjeellinen tonttijako, joten rakennusaloja ei ole tarkoituksenmukaista merkitä.

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 ja savupiippu 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 jatkossakin heikentäisivät kaupunkikuvaa erittäin keskeisellä paikalla.

Rakennuksia ei ole suojeltu asemakaavalla eikä rakennusperinnön suojelemisesta annetulla lailla.

Hyväksymisvaiheessa 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 yleiskaavassa merkitty suojeltavaksi.

Molemmat saharakennukset sijaitsevat osin kiinteistöllä 2-1-4, mikä vaikeuttaisi rakennusten käyttöä, korjaamista ja ylläpitoa.

Asemakaavalla rakennuksia ei suojella, mutta kaava on mahdollista toteuttaa myös siten, että rakennukset säilytetään.

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 Haitallisten ympäristövaikutusten torjunta

Uusien toimintojen aiheuttama melu

Uusien liikerakennusten aiheuttama liikenteen lisäys suuntautuu pääosin Brahenkadulle ja Haapasalmenkadulle ja edelleen valtatielle. Brahenkadun varrella 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, jätteastioiden tyhjennyksestä ja lastin siirtelystä. Lastausalueiden läheisyydessä ei ole asutusta tai muita melulle herkkiä toimintoja.

Valtatien ja rautatien aiheuttama melu

Valtatieltä uudelle liikerakennusten korttelialueelle (KL) 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.

Rata ja valtatie on rakennettu täyttömaalle, joka johtaa huonosti sekä runkomelua että tärinää. Junien nopeudet ydinkeskustassa olisivat todennäköisesti alhaiset. Henkilöliikenteen pysäkki on 600 metrin etäisyydellä. Liikerakennukset eivät ole häiriöherkkiä.

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 tärinäsuojaukset. 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 18 rakennusten suunnittelussa on otettava huomioon valtatie aiheuttama melu ja mahdollinen rataliikenteen aiheuttama melu, runkomelu ja tärinä.



4.12 Pilaantuneet maat

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

Kiinteistöllä 740-2-1-3 on todettu olevan täyttömaiden seassa paikoin jäte-
täyttöä (tiiliä, metallia, puuta). Puujätetäytöstä aiheutuu mahdollisia rakennusteknisiä riskejä, kuten hajoamisesta aiheutuva hajuhaitta, painumisesta aiheutuvat pintarakennevauriot sekä kunnallistekniikalle aiheutuvat vauriot.

Maaperää ei ole tutkittu kiinteistöllä 2-1-4 (SKOY) 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.

4.13 Tulvariskit

Yleinen määräys:

Rakennusten kastumisesta vaurioituvien rakenteiden tulee olla vähintään tasossa +78,30 (N2000)

Tehtäessä muita rakenteita ja tekniikkaa korkeusaseman +78,30 alapuolelle tulvien aiheuttamia haittoja on estettävä ennakoita rakenteellisin keinoin.

4.14 Vaikutukset vesialueille

Suunnitellun täytön toteuttamisen myötä hevonpäälahden vesialuetta muuttuu maa-alueeksi noin 7000 m².

Hanketta varten kaupunki on teettänyt konsulttityönä sedimenttitutkimuksen ja täyttösuunnitelman.

Hankkeella ei ole merkittäviä vaikutuksia veden laatuun, veden virtausoloihin, kalakantoihin ja kalastukseen, virkistyskäyttöön eikä muuhun vesistön käyttöön. Hankkeella ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta maisemaan, biodiversiteettiin tai luonnonoloihin. Alue on osa kaupungin rakennettua ympäristöä eikä rantaviivan siirtäminen muuta kaupunkikuvaa.

Ruoppauksella ja pengerrystyöllä on työnaikaisia veden samentumisesta johtuvia vaikutuksia veden laatuun, mutta vaikutuksien arvioidaan rajoittuvan Hevonpäänlahden vesialueelle.

Hankealue sijaitsee noin 270 metrin päässä Natura 2000 -ohjelmaan kuuluvasta Hevonniemen luonnonsuojelualueesta sekä Savonlinnan



saarten luonnonsuojelualueesta. Haitallisten aineiden vesistöön kulkeutuminen ja samentumisen leviäminen ehkäistään suojaseinämillä, jotka sijoitetaan Hevonpäänlahden ja Piispanniemen siltojen alikulkuväyliin. Hankkeen vaikutukset rajautuvat Hevonpäänlahteen rajoittuvalle alueelle ja vaikutuksien arvioidaan rajoittuvan työaikaisiin vaikutuksiin. Tämän perusteella hankkeella ei arvioida olevan haitallisia vaikutuksia suojelualueiden luontoarvoihin.

Kaupunki on jättänyt vesialueen täyttöä varten vesitalouslupahakemuksen (Lupa- ja valvontavirasto, ISAVI/8720/2025).

4.15 Vaikutukset ilmastoon

Maankäytön muutoksen vaikutus maaperän ja kasvillisuuden hiilivarastoon on arvioitu SYKE:n hiilikartta-työkalulla.

Laskelman mukaan hiilivarasto pienenee noin 700 tCO₂.

Työkalu laskee kasvillisuuden ja maaperän hiilivaraston nykyisen hiilivaraston paikkatietoaineistojen perusteella. Kaavan vaikutus hiilivarastoon perustuu kasvillisuuden ja maaperän nykyiseen hiilivarastoon, kasvupaikkatyypin perustuvaan arvioon kasvillisuuden hiilen sidonnasta tai päästöistä, käyttäjän syöttämiin kaavan aluevaraustietoihin ja niihin liittyviin oletuksiin hiilivaraston säilymisestä eri käyttötarkoituksissa. Arvio puuston hiilivaraston kehityksestä tiettyyn vuoteen mennessä perustuu kasvupaikan luokituksiin.

Liikenneselvitykseen liittyvän kustannusarvion yhteydessä arvioitiin katurakentamisen hiilidioksidipäästöiksi noin 575 tCO₂.

4.16 Lapsiasioiden arviointi

Lasten elinoloihin, liikkumiseen ja turvallisuuteen vaikuttavat erityisesti liikenneratkaisut. Alue on liikenteellisesti keskeisellä paikalla keskustassa. Alueella ja alueelta on hyvät kevyen liikenteen yhteydet. Siten kaavalla edistetään hyvää saavutettavuutta ja edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä.

Alueella ei nykytilanteessa ole merkittävää virkistyskäyttöä.

Katso; 4.5 *Liikenne ja pysäköinti*.

4.17 Taloudelliset vaikutukset

Kustannukset kaupungille:

Vesialueen täytöstä teetettiin konsulttityönä alustava täyttösuunnitelma ja kustannuslaskelma vuonna 2023. Laskelmassa käytetty arvio täytön laajuudesta oli noin 1,5 ha, tällöin täytön kokonaiskustannukset olisivat noin 1,7 milj. €

Asemakaavaehdotuksessa täytön laajuus on noin 0,7 ha. Näin ollen, täyttökustannukset ovat pinta-alan mukaan karkeasti arvioituna noin 0,8 milj. €



Konsulttityönä teetetyn liikenneselvityksen yhteydessä tehtiin arvio katurakentamisen kustannuksista. Hinnat alv. 0 %.

Uutta katua tulee rakennettavaksi Savolankadulta Brahenkatuun saakka. Brahenkadulle tehdään tarvittavat liittymät ja kadulle muutoksia ajokais-toihin. Lisäksi jo oleva Savolankatu on saneerattava.

Savolankatu	1 030 000 €
Brahenkatu	50 000 €

Alustavassa katusuunnitelmassa Piispanrinne on esitetty katkaistavaksi ajoneuvoliikenteeltä. Mikäli selvityksessä ehdotettu järjestely toteutetaan kokonaisuudessaan, kustannuksia aiheutuu, kun alueen katurakenteita ja pysäköintijärjestelyjä muutetaan. Kalliota olisi louhittava.

Piispanrinne	240 000 €
--------------	-----------

Sokoksen ja Kastellin välistä kujaa kehitetään pihakatuna.

Pihakatu	130 000 €
----------	-----------

Lisäksi suunnittelu- rakennuttamis- ja omistajatehtävät 217 000 €

Alustavan katusuunnitelman mukaisten rakennustöiden kustannukset olisivat yhteensä 1,66 milj. €. Lukemassa on mukana mm. hulevesiviemärit, katuvalaistus ja suunnitelmassa esitetyt puut. Lukemaan ei sisälly käyttö- ja jätevesiputkistoa eikä rannan käsittelyä.

Lukemaan ei sisälly myöskään Savolankadulla olevan pilaantuneen maan puhdistuskustannuksia. Karkea arvio puhdistuskustannuksista on noin 60 000 €.

Tarkoituksena on rakentaa yleinen pakkausmateriaalien palautuspiste leipomorakennuksen pohjoispuolelle muodostettavalle yhdyskuntateknii-kan korttelialueelle (ET-1).

Savola sijaitsee kaupunkikuvallisesti keskeisellä ja näkyvällä paikalla keskustaan saavuttaessa. Alueella tulee liikkumaan runsaasti alueelle si-joittuvien liikkeiden asiakkaita. Alue tulee olemaan osa tärkeä osa kes-kustan kevyen liikenteen verkostoa. Näin ollen katujen ja rannan rakenta-misen tulee olla kaupunkikeskustaan soveltuvaa ja korkeatasoista.

Myynti- ja vuokratulot kaupungille

Tavoitteena on saada oleva käyttämätön alue hyödynnettyä. Kaupunki omistaa valtatie varteen muodostettavan liikerakennusten korttelialueen ja Sokoksen pysäköintialueen (LPA). Kaupunki hyötyy myynti- tai vuokra-tuloista.

Kaupunki hyötyy mm. veroista sekä työpaikoista.

Korvaukset yhdyskuntarakentamisesta

Kaupungille aiheutuviin kustannuksiin vaikuttavat mahdolliset maanomis-tajien AKL 12 a luvun mukaiset korvaukset yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvista kustannuksista.



Muut taloudelliset vaikutukset

Asemakaavamuutoksella lisätään rakennusoikeutta liikerakentamiseen noin 15 000 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.

4.18 Tonttijako

- ⑥ *Sitovan tonttijaon mukainen tontti ja sen numero.*
- 4 *Ohjeellisen tonttijaon mukainen tontti ja sen numero.*

Brahenkadun ja Savolankadun välisen liikerakennusten korttelialueen ja Savolankadun itäpuolella sijaitsevan asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialueen tonttijako on ohjeellinen, muualla sitova.

4.19 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 korttelinumero ja tontin numerot on vaihdettava. Numerointi tarkistetaan ehdotusvaiheessa.



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.

Asemakaavalla edistetään vähähiilistä ja resurssitehokasta yhdyskunta-kehitystä, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.

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 yleiskaavaehdotuksessa 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.

Yleiskaavamääräyksen mukaan kaupallisten palveluiden enimmäiskerrosala keskustatoimintojen alueella on enintään 165 000 k-m². Rakennettuna on noin 65 000 k-m². Asemakaavamuutoksella uutta rakennusoi-keutta liikerakentamiseen lisätään noin 15 000 k-m².

Asemakaavassa esitetyt kevyen liikenteen reitit ja viheryhteydet vastaavat yleiskaavassa esitettyjä. Yleiskaavamerkintä; ”Viheryhteys tai -käytävä palvelee ihmisten virkistystä tai eliölajien liikkumista ja leviämistä.”

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 täyttöä 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

Kohteesta on laadittu suunnitelmia havainnollistavat 3D-mallit:

Nähtävillääoloaikana 3D-malli avautuu internet-selaimella linkistä:

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

Kuvakaappauksia 3D-mallista on liitteessä 6.

2D-havainnekuvia on liitteessä 5.

Savonlinnassa .2026

Pasi Heikkinen
Asemakaava-arkkitehti