

Lausunnon antaminen asemakaavan muutosehdotuksesta, Savola

RAKYL 26.08.2026

1373/10.02.03.00/2022

Valmistelija	Ympäristötarkastaja Kirsi Haajanen kirsi.haajanen@savonlinna.fi , p. 044 417 4686
Selostus	Savonlinnan kaupungin kaavoituspalvelut on pyytänyt 23.6.2026 lausuntoa asemakaavan muutoksesta, Savola. Rakennus- ja ympäristölautakunta on antanut 17.12.2025 § 170 lausunnon ko. asemakaavan luonnoksesta. Kaava-alue sijaitsee Savonlinnan ydinkeskustassa, 2. kaupunginosassa ja osin 4. kaupunginosassa. Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on noin 11 ha, mistä vesialuetta noin 3,9 ha. Kaavamuutosaluetta rajaavat Olavinkatu, Brahenkatu, valtatie 14, Piispanmäki ja kortteli 8 (liikerakennus Koralli). Asemakaava on tullut vireille kaupunginhallituksen päätöksellä 6.3.2023 § 57. Alueen voimassa oleva asemakaavatilanne ei vastaa sen nykyistä eikä sille suunniteltua käyttöä. Nykyisessä asemakaavassa alue on pääosin teollisuusaluetta tai on ilman asemakaavaa. Tarkoituksena saada kaupunkirakenteellisesti ja liikenteellisesti keskeinen, mutta hyödyntämätön alue tehokkaaseen käyttöön. Asemakaava-muutoksella lisätään rakennusoikeutta liikerakentamiseen noin 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. Asemakaava-alueella ei ole suojeltavia luontoarvoja. Alueelle on laadittu luontoselvitys vuonna 2023. Palvelujen sijoittaminen ydinkeskustaan valmiin katuverkon yhteyteen ja lähelle linja-auto- ja juna-asemaa edistää toimivuutta, hyvää saavutettavuutta sekä taloudellisesti ja ekologisesti kestävästä yhdyskuntarakennuksesta. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen edistää myös kestävästä kehityksestä, ilmastotavoitteiden toteutumisesta sekä tavoitteita päästöjen vähentämiseksi. Muinaisjäännösrekisteriin on merkitty kaksi vedenalaista kohdetta Hevonpäänlahden länsirannan tuntumaan. Molemmat mahdollisia muinaisjäännöksiä.

Kiinteistöllä 740-2-1-3 on todettu kynnysarvon ylittäviä pitoisuuksia haitallisia yhdisteitä. Saharakennusten välittömässä läheisyydessä maaperä on pilaantunut. Maaperää ei ole tutkittu kiinteistöllä 2-1-4 (SKOY) eikä Sokoksen pysäköintialueella. Ne ovat entistä saha- ja rautatiealuetta, joten on oletettavissa, että maaperässä on haitta-aineita.

Asemakaavakarttaehdotukseen on merkitty puhdistettava / kunnostettava maa-alue. Kaavamääräysten mukaan maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantuneet alueet on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä siten, että puhdistustaso vastaa paikalle sijoitettavan toiminnan vaatimuksia. Ennen maahan kajoamista on oltava yhteydessä asiassa toimivaltaiseen ympäristöviranomaiseen.

Asemakaavaehdotus ovat liitteenä A. Kaavaselostus sekä muut asiakirjat ovat kokonaisuudessaan luettavissa kaavoituksen internetsivuilla osoitteessa: <http://www.savonlinna.fi/asukas/kaavoitus>

Lausunto:

Asemakaavamuutoksessa toteutetaan valtakunnallisen aluidenkäyttötavoitteiden toteutumista. Maakuntakaavassa ydinkeskusta on merkitty keskustojen aluemerkinä. Asemakaavamuutos edistää maakuntakaavan tavoitteita ja on sen määräysten mukainen. Asemakaavamuutoksella sijoitetaan liikerakentaminen yleiskaavan perustuen. Katuverkon ja toimintojen sijoittelun osalta sijoittelu poikkeaa, mutta yleiskaava on tarkoitus korvata uudella yleiskaavalla. Uudemman strategisen yleiskaavan mukainen asemakaavamuutos on, huomioiden kaavan yleispiirteiden.

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

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

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

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

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

Hevonpäänlahden länsirannassa sijaitsevalle sorapintaiselle kevyen liikenteen väylälle arvioidaan veden nousevan silloin tällöin Saimaan tulvien johdosta. Lisäksi Savolankadun pohjoispäässä on jätevesipumppaamo ja sähkökeskus riskialueella. Ilmastomuutoksen on arvioitu voimistavan Saimaan tulvia ja sen vaikutuksen tulvavedenkorkeuteen on arvioitu olevan noin +0,2 m. Kaavamääräyksissä on huomioitu, että 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 ennakolta

rakenteellisin keinoin. Kaavamääräyksissä ei ole otettu kantaa miten tulvien aiheuttamia haittoja estetään ennakolta rakenteellisin keinoin jo ko. rakennetuilla alueilla.

Kaavamääräyksissä on huomioitu, että korttelin 2 tontilla 18 rakennusten suunnittelussa on otettava huomioon valtatie aiheuttama melu ja mahdollinen rataliikenteen aiheuttama melu, runkomelu ja värinä.

Asemakaavamuutosehdotus on tehty ja suunniteltu riittävällä tarkkuudella huomioden lupaviranomaisen tarpeet ratkaistaessa kaavan toteuttamista.

Toimivalta

Hallintosäntö luku 4, 5 §:n 10 kohta

Esittelijä

Vs. rakennustarkastaja Jari Heiskanen

Päätösehdotus

Lautakunta kiittää kaavoituspalveluita lausuntopyynnöstä ja antaa asiasta selostusosan mukaisen lausunnon.

Päätös

Toimenpiteet

Kaavoituspalvelut