

Lausunnon antaminen kaavaehdotuksesta, Luotsiniemenkadun-Asemantien asemakaava

RAKYL 23.09.2026

371/10.02.03.00/2022

Valmistelija

Rakennustarkastaja Juha Karvinen
juha.karvinen@savonlinna.fi, p. 044 417 4692
Ympäristötarkastaja Kirsi Haajanen
kirsi.haajanen@savonlinna.fi, p. 044 4174686

Selostus

Savonlinnan kaupungin kaavoituspalvelut on pyytänyt 2.9.2026 rakennus- ja ympäristölautakunnalta lausunnon Luotsiniemenkadun-Asemantien asemakaavan kaavaehdotuksesta. Rakennus- ja ympäristölautakunta on antanut 19.2.2025 § 36 ko. asemakaavan kaavaluonnoksesta.

Kaava-alue sijaitsee noin yhden kilometrin etäisyydellä Savonlinnan keskustasta länteen Rantasalmentie (vt14) länsi- ja itäpuolelle 4. kaupunginosassa.

Kaavamuutosaluetta on korttelin 22 pohjoisosassa tontit 4 ja 5. Asemakaava-alue laajenee radan pohjoispuolelle Luotsiniemeen ja Neulaniemeen sekä viereiselle vesialueelle. Rannassa Luotsiniemenkadun itäpuolella ei ole nyt asemakaavaa.

Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on 8,9 ha, mistä maata noin 4,3 ha. Asemakaava-alue laajenee 7,8 ha, mistä maata noin 3,2 ha.

Asemakaava on tullut vireille 21.2.2022 § 10/2022 kaavoituspäällikön päätöksellä.

Asemakaava on vaikutuksiltaan vähäinen, siksi osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa (OAS) ei ole laadittu. Asemakaavan muutos on laadittu maankäyttö- ja kaavoituspalveluissa.

Etelä-Savossa on tällä hetkellä voimassa neljä maakuntakaavaa. Maakuntakaavassa asemakaava-alueella ja sen läheisyydessä on kaava merkintä [A] Taajamatoimintojen alue.

Suunnittelualue sijoittuu ydinkeskustan osayleiskaavan alueelle. Etelä-Savon ympäristökeskus on hyväksynyt kaavan 9.12.1997.

Yleiskaavassa alueella on muun muassa seuraavat kaavamerkinnot: [K-1] Liike- ja toimistorakennusten alue, jolle voidaan sijoittaa myös pieni muotoista ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta, [AP] Asuinpien-taloalue, [VP] Puisto, [LS] Satama-alue, [LT] Kauttakulku- tai sisääntulotie suoja- ja näkemäalueineen, [LR] Rautatieliikenteen alue.

Uusi strateginen yleiskaava Savonlinnaan on valmisteilla. Yleiskaavaehdotus oli nähtävillä 14.12.2023 – 14.2.2024. Tekninen lautakunta 02.12.2025 päätti jättää pöydälle hyväksyttäväksi esitetyn ehdotuksen (päiväys 27.11.2025).

Yleiskaavaehdotuksessa Luotsiniemenkadun ja rannan välinen alue on pääosin satama-aluetta ja osin elinkeinoelämän aluetta. Katsastusase-man ja Veturitallin tontit ovat kaupallisten palveluiden aluetta. Asemakaavamuu-tos on yleiskaavaehdotuksen mukainen, yleiskaavan yleispiirteisyys huomioon ottaen.

Kaavaratkaisu ja sen keskeinen sisältö

Asemakaava-aluetta laajennetaan Luotsiniemenkadun ja Hevonpäänniemen itäpuolelle noin 7,8 ha.

Luotsiniemi ja Neulaniemi osoitetaan pääosin satamakäyttöön (LV-1, LS, LS-1), osin teollisuus- ja varastoalueeksi (TY-1).

Veturitallin ja katsastusaseman tonttien käyttötarkoitukset päivitetään vastaamaan nykyistä käyttöä (LH, KL-1).

Alueen pohjoisosassa kallioinen metsäalue merkitään lähivirkistysalueeksi (VL-1).

Asemantien sillan itäpuolella sijaitsevalle telemastolle muodostetaan mastoalue (EMT).

Asemakaava koskee myös läheisiä vesialueita.

Veturitallin ja katsastusaseman tonttien käyttötarkoitukset päivitetään vastaamaan nykyistä käyttöä (LH, KL-1). Veturitallin suojelumerkintä säilyy.

Valtatien ja mahdollisen rataliikenteen haitat huomioidaan.

Hulevesien hallinnasta annetaan määräykset korttelialueille (KL-1, LH, TY-1, LS-1, LS-2) ja venesatamassa (LV-1).

Tulvariskialueille annetaan yleinen määräys:

Alueelle sijoittuva toiminta ei saa aiheuttaa vaaraa maaperän, veden tai ilman laadulle. Polttoaineiden jakeluasemien suunnittelussa on varauduttava tulvavedenkorkeuteen +78,2 (N2000). Pysyvien rakennusten kastumisesta vaurioituvien rakenteiden alin sallittu korkeusasema on +78,2 (N2000).

Rakennettaessa korkeusaseman +78,2 (N2000) alapuolelle tulvien aiheuttamia haittoja on estettävä ennakolta rakenteellisin keinoin.

Neulaniemessä on sijainnut öljyterminaaleja. Luotsiniemi on entistä rata-aluetta. Entisen veturitallin tontilla on ollut korjaamotoimintaa ja polttoaineen jakelupiste. Kaavassa annetaan määräykset pilaantuneiden maiden selvittämisestä, puhdistamisesta ja kunnostamisesta. Lisäksi yleisenä määräyksenä on, että sedimentin pilaantuneisuus on selvitettävä suunniteltaessa ruoppauksia vesialueen osille, joille saa rakentaa laitureita (lv-1 ja lv-2).

Kaava-alueella pohjoisimpana Hevonpäänniemessä on kallioinen havu puuvaltainen metsikkö. Kallion päältä järven pintaan on korkeuseroa noin kolmetoista metriä. Kalliomäen itärinteessä on vielä perustuksia ja portaita polttoainevarastoinnin jäljiltä.

Kaava-alueella ei ole suojeltavia luonto-arvoja. Alueelle on laadittu luontoselvitys vuonna 2022. Vaikutusten arvioimiseksi asemakaavaa varten on laadittu Natura-arvioinnin tarveharkinta. Johtopäätöksenä todetaan, että asemakaava ei todennäköisesti merkittävästi heikennä

saimaannorpan elinolosuhteita eikä Sireenisaaren luontoarvoja. Näin ollen, varsinaista Natura-arviointia ei ole syytä laatia.

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

Rautatieosuudella ei ole nyt liikennettä ja liikennöinnin jatko tulevaisuudessa on edelleen auki. Korttelin 8 (TY-1) raja on noin 16 metrin etäisyydellä radasta ja korttelin 9 (TY-1) raja on noin 30 metrin etäisyydellä rajasta, joten on mahdollista, että erityisesti tärinästä aiheutuisi haittoja. Vaurioriskialueen rajaa tai muita haittoja ei voida tarkasti arvioida, siksi kaavaan ei ole tarkoituksenmukaista lisätä tärinää, runkomelua tai ilmaaäänimelua koskevia raja-arvoja tai karttamerkintöjä. Kaavaan lisätään suunnittelua ohjaava yleinen määräys (Kortteleissa 8 ja 9 rakennusten suunnittelussa on otettava huomioon valtatie aiheuttama melu ja mahdollinen rataliikenteen aiheuttama melu, runkomelu ja tärinä).

Luotsiniemessä, satamatoimintojen korttelialueella (LS) on nyt Arctia Meritaito Oy:n välyläasema ja Suur-Savon ABC-venetankkauspaikka. Alue radan ja rannan välissä telemaston eteläpuolella on nykyisin rakentamatonta joutomaata. Alueet (kiinteistö 740-508-1-47) omistaa kaupunki. Ohjeellinen tonttijako mahdollistaa korttelinosien vuokraamisen paloina, erillisinä tontteina. Muillta korttelialueilla on sitova tonttijako.

Neulaniemeen muodostetaan uusi katu, nimeltään Luotsiniemenkuja.

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

Lausunto

Rakennus- ja ympäristölautakunnalla ei ole uutta lausuttavaa ko. kaavaehdotuksesta, koska asemakaavaan on lisätty veneidenpesupaikkaa koskeva määräys ja asemakaavassa on suunnittelua ohjaava yleinen määräys koskien valtatie ja rautatie aiheuttamaa melua sekä korkean öljyvuotoriskin alueita koskevaa asemakaavamääräystä on täydennetty koskien päällystämistä.

Toimivalta	Hallintosääntö luku 4, 5 §:n 10 kohta
Esittelijä	Karvinen Juha
Päätösehdotus	Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää antaa lausunnon selostusosion mukaisesti.
Päätös	
Toimenpiteet	Kaavoituspalvelut / asemakaavoitus