Lausunnon antaminen asemakaavaluonnoksesta, Teknologiapuisto

RAKYL 28.10.2026 § 140

797/10.02.03.00/2026

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 22.9.2026 rakennus- ja ympäristölautakunnalta lausunnon Teknologiapuistion asemakaavan kaavaluonnoksesta.

Kaupunginhallitus on käynnistänyt kaavamuutoksen 31.8.2020 § 320 teknologiapuiston laajentamiseksi Ahlströminpuistoon ja Vipusenpuistoon.

Teknologiapuisto Noheva sijaitsee Savonlinnan taajama-alueella, noin kaksi kilometriä Kauppatorilta itään, kaupunginosassa 10. Kaavamuutosalueen muodostavat Teknologiapuisto, osa Andritzin tehdasaluetta sekä Ahlströminpuisto. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 9,6 ha.

Tavoitteena on tehostaa maankäyttöä ja mahdollistaa nopeasti kasvaneen teknologiakeskittymän kehittyminen ja laajentuminen. Kaupunki on ostanut noin hehtaarin laajuisen määräalan Andritzilta joulukuussa 2023. Alueelle laaditaan asemakaavamuutos, jolla tutkitaan kokonaisuutena teknologiapuiston maankäyttö. Lisäksi asemakaavaa tarkistetaan Lypsyniemenkadun lounaispuolelta vastaamaan rakennettua tilannetta.

Teknologiapuisto on rakentunut nopeasti viime vuosina. Luonnonvarakeskus LUKE:n laboratorion laajennus valmistui vuonna 2021, Teknosavo Oy:n toimitilarakennus 2022 ja puurakentamisen laboratorio 2023. Kuitulaboratorion laajennus valmistuu syksyllä 2026.

Alueen toimijat ovat esittäneet tarpeita alueelle: laajennustilaa Puulaboratoriolle, Kuitulaboratoriolle (rakenteilla olevan lisäksi), Luonnonvarakeskukselle ja Nohevalle. Lisäksi tavoitteena on järjestää vapaita tontteja korkean teknologian yrityksille ja mahdollisesti vuokrattavia toimitiloja.

Maakuntakaavassa kaava-alue on taajamatoimintojen aluetta A. Suunnittelualue sijoittuu oikeusvaikutuksettoman keskustaajaman yleiskaavan 2000 alueelle. Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavan 5.10.1987. Uusi strateginen yleiskaava Savonlinnan taajama-alueelle on valmisteilla.

Kaavamuutosalueella ei ole rakennuskieltoa. Voimassa olevassa asemakaavassa, yleiskaavassa tai maakuntakaavassa ei ole kaavamuutosalueelle suojelumääräyksiä.

Alueelle on laadittu vuonna 2026 alustava katusuunnitelma, jonka yhteydessä on alustavasti suunniteltu katujen hulevesien johtaminen. Vipusenkadulla on hulevesiviemäri ja katu on asfaltoitu. Vipusenkuja on pääosin sorapintainen ja väliaikaiseksi tehty, sen lopullinen sijainti ratkaistaan asemakaavalla.

Suunnittelualueella, tai sen lähistöllä ei esiinny talousvesiottoon käytettä-

vää pohjavettä. Lähin pohjavesialue (Lähteelä, II – luokka) sijaitsee noin 4 km suunnittelualueesta koilliseen. Ahlströminpuistoon on tehty luontoselvitys vuonna 2021. Selvityksessä todettiin, ettei alueella ole suojeltavia luontoarvoja. Puisto on metsäinen. Kaava-alueen luoteisreunalla on kallioinen metsäalue, joka viettää valtatielle päin. Muuten kaavamuutosalue on kokonaan rakennettua.

Andritzin toimistorakennus (Lypsyniemenkatu 7) on Etelä-Savon kulttuuriperintötietokannassa kohde 22989. Konttorirakennuksella on suojelumerkintä strategisessa yleiskaavaehdotuksessa.

Vuonna 1950 valmistunut piirustuskonttori/autosuoja on vesivahingon vuoksi tyhjillään ja se on tarkoitus purkaa.

Kaavamuutosalueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole todettu, eikä ole syytä olettaa olevan muinaisjäänteitä.

Alueelle on tehty vuonna 2025 masterplan, tarkoituksena määritellä realistinen tavoitetila teknologiapuistolle yhteistyössä alueen toimijoiden kanssa. Masterplan on osa *Noheva - Forest Bio Technology Park Green Grow Up*-hanketta. Hankkeen tavoitteena on edistää Savonlinnan alueen tutkimus-, kehittämis- sekä innovaatiotoimintaa ja vahvistaa teknologiapuiston toimijoiden strategista yhteistyötä.

Masterplanin havainnekuvassa on esitetty sen laadinnan yhteydessä esitettyjä tarpeita toimintojen sijoittamiseksi ja laajentamiseksi:

- Puulaboratorion laajennus (mm. varastotilaa)
- Kuitulaboratorion laajennus rakenteilla olevan lisäksi
- Luonnonvarakeskukselle uusi laajennus
- Nohevan laajennus (toimistotilaa)
- Nohevan korotus (toimistotilaa)
- Vuokrattavia toimitiloja
- Vapaita tontteja korkean teknologian yrityksille

Asemakaavamuutosalueella on voimassa olevat asemakaavat ja niiden olennaisimmat merkinnät:

- AK236 1968.05.09 (PL=Luonnontilassa säilytettävä alue)
- AK655 1998.07.20 (VP=Puisto)
- AK769 1995.10.05 (KTY=Liike- toimisto- ja opetustoimintaa palvelevien ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien korkean teknologian teollisuusrakennusten korttelialue, T=Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, LPA-1=Autopaikkojen korttelialue. Alueelle saadaan sijoittaa siihen rajoittuvien KTY ja T korttelialueiden autopaikkoja. Autopaikkojen korttelialue, LP2=Alueelle saadaan sijoittaa siihen rajoittuvien KTY ja T korttelialueiden autopaikkoja. Alueelle voidaan sijoittaa enintään 10 autopaikkaa LPA-2 alueeseen rajoittuvan venevalkama-alueen käyttöä varten, VL=Lähivirkistysalue).
- 740AK0822 2024.03.25 (KTY-1=Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia, opetustoimintaa palvelevia rakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia korkean teknologian teollisuusrakennuksia, LPA=Autopaikkojen korttelialue).

Kaavaratkaisu

Tavoitteena on tehostaa maankäyttöä ja mahdollistaa nopeasti kasvaneen teknologiakeskittymän kehittyminen ja laajentuminen.

Asemakaavalla mahdollistetaan laajennusten tai uudisrakennusten tekeminen luonnonvarakeskukselle (LUKE) ja Kuitulaboratoriolle sekä Noheva/Xamk:lle. Mäen päälle muodostetaan toimitilatontti.

Laajennustilaa hankitaan siirtämällä Vipusenkujaa. Kadun uusi linjaus louhitaan rinteeseen.

Puulaboratorion laajentamiseen varaudutaan muodostamalla viereen uusi autopaikkojen korttelialue.

Korttelialuetta laajennetaan nykyisille puistoalueille mäen päälle noin 2000 m² ja Vipusenkadun koillispuolelle noin 750 m².

Andritzin omistuksessa oleva osa kiinteistöä 1-24 (KTY) ja pääosa kiinteistöä 1-22 (LPA-1) ja muutetaan teollisuus- ja varastoalueeksi (T). Siten käyttötarkoitus ja muut määräykset ovat yhdenmukaiset muun yhtiön tehdasalueen kanssa.

Lypsyniemenkadun eteläpuolella tehdas- ja varastorakennusten kortteli aluetta (T) muutetaan autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Andritz on purkanut rakennuksen Lypsyniemenkadun eteläpuolelta kiinteistöltä 740-10 1-14 vuonna 2023. Kiinteistöjen 740-10-1-14, 740-10-1-19 sekä kiinteistön 740-10-1-7 länsiosan muodostamalle alueelle on tehty pysäköintialue, jolle mahtuu noin 250 autopaikkaa. Kadun reunaan on tehty jonotuspaikat yhdistelmäajoneuvoille. Asemakaavamuutoksella päivitetään rakennettu tilanne.

Lausunto

Asemakaavaselostuksen kohtaan 2.6.8 tulee muuttaa uudempi päivämäärä milloin alueellisten jätehuoltomääräykset on hyväksytty, eli 18.8.2026 § 22, voimassa 1.9.2026 alkaen.

Rakennus- ja ympäristölautakunta pitää hyvänä, että kun sijoitetaan rakentamista valmiiden palveluiden ja infrastruktuurin yhteyteen kaavamuutoksella edistetään ekologisesti kestävää yhdyskuntarakennetta. Kun uusi rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan joukkoliikenteeseen, kävely- ja pyöräilyteihin, liikkumisen päästöt vähenevät. Samalla säästetään yhtenäisiä luonto- ja metsäalueita rakentamiselta.

Luontoselvitysalueen rajalla sijaitseva paahdeympäristö tulisi jättää maankäytön ulkopuolelle.

Rakennus- ja ympäristölautakunnalla ei ole muuta lausuttavaa Teknologiapuiston asemakaavaluonnoksesta.

Asemakaavaluonnos on esityslistaliitteenä A. Kaavaselostus sekä muut asiakirjat ovat kokonaisuudessaan luettavissa kaavoituksen internetsivuilla osoitteessa: http://www.savonlinna.fi/asukas/kaavoitus.

Toimivalta	Hallintosääntö luku 4, 5 §:n 10 kohta
Esittelijä	Rakennustarkastaja Juha Karvinen
Päätösehdotus	

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää antaa lausunnon selostusosion mukaisesti.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Toimenpiteet

Kaavoituspalvelut / asemakaavoitus