



SAVITAIPALEEN KUNTA

## SAVITAIPALEENTIEN JA LÄHIALUEIDEN ASE- MAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS



### **Kaavaselostus**

#### **Ehdotus**

31.5.2016

KUNNANHALLITUKSEN HYVÄKSYMÄ \_\_\_\_\_

KUNNANVALTUUSTON HYVÄKSYMÄ \_\_\_\_\_

**SISÄLLYSLUETTELO**

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	3
1.1	Kaava-alueen sijainti.....	3
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	5
1.3	Selostuksen liiteasiakirjat .....	5
1.4	Kaavatyöhön liittyvät muut asiakirjat, selvitykset ja lähdemateriaali .....	5
2	TIIVISTELMÄ .....	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet ja aikataulu.....	5
2.2	Asemakaavan tiivistelmä .....	5
3	LÄHTÖKOHDAT .....	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista .....	6
3.1.1	Luonnonympäristö .....	6
3.1.2	Rakennettu ympäristö .....	6
3.1.3	Pohjavesialueet .....	7
3.1.4	Kulttuuriympäristö ja muinaismuistot .....	7
3.1.5	Maanomistus.....	7
3.1.6	Liikenne.....	7
3.1.7	Virkistys .....	7
3.1.8	Yhdyskuntatekninen huolto .....	7
3.1.9	Maaperän mahdollinen pilaantuminen.....	7
3.1.10	Pohjakartta .....	8
3.2	Suunnittelutilanne .....	8
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) .....	8
3.2.2	Maakuntakaava .....	8
3.2.3	Yleiskaava .....	9
3.2.4	Asemakaava .....	9
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	10
4.1	Suunnittelun tarve ja tavoitteet .....	10
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	11
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö .....	11
4.3.1	Osalliset .....	11
4.3.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	11
4.3.3	Viranomaisyhteistyö.....	11
4.3.4	Vaihtoehtotarkastelu .....	11
4.3.5	Yleiskaavallinen tarkastelu .....	11
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	12
5.1	Kaavan rakenne .....	12
5.2	Kokonaismitoitus .....	12
5.2.1	Palvelut ja työpaikat .....	12
5.3	Aluevaraukset .....	13
5.3.1	Korttelialueet .....	13
5.3.2	Lähivirkistys- ja urheilualueet (VL ja VU/s) .....	13
5.3.3	Suojaviheralueet (EV) .....	13
5.3.4	Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY) .....	13
5.3.5	Kadut ja liikenne.....	13
5.3.6	Paakkolammen osa-alue .....	14
5.4	Yhdyskuntatekninen huolto.....	14
5.5	Rakennus- ja kulttuuriympäristösuojelu.....	14
5.6	Maaperän pilaantuneisuus .....	14

## SAVITAIPALEENTIEN JA LÄHIALUEIDEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

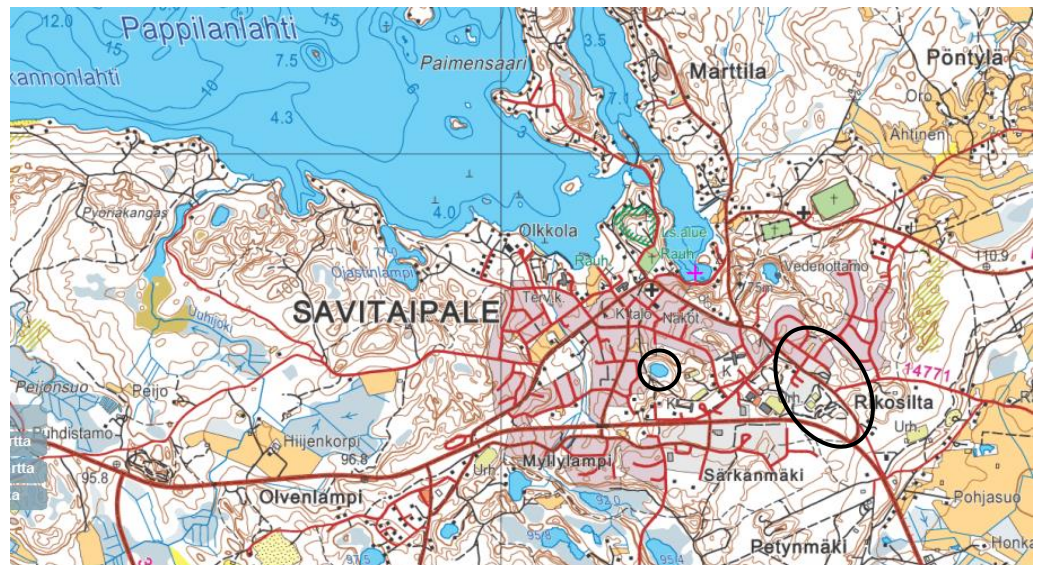
---

5.7	Kaavamerkinnot ja -määräykset .....	14
5.8	Nimistö .....	14
5.9	Kaavan vaikutukset .....	14
5.9.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan .....	15
5.9.2	Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja ilmastoon .....	15
5.9.3	Vaikutukset vesistöihin ja pohjavesiin .....	15
5.9.4	Sosiaaliset vaikutukset .....	16
5.9.5	Taloudelliset vaikutukset .....	16
5.9.6	Vaikutukset liikenteeseen .....	16
5.9.7	Asemakaavan suhde muihin kaavoihin .....	16
5.9.8	Epävarmuustekijät .....	16
6	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS .....	17
6.1	Toteuttamisen aikataulu .....	17
6.2	Toteuttamista edeltävät luvat .....	17
6.3	Toteuttamisen seuranta .....	17

## LIITTEET

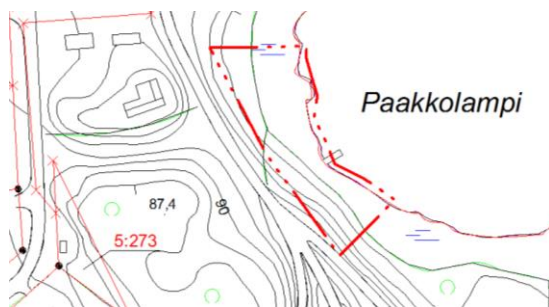
**SAVITAIPALEEN KUNTA****1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT****1.1 Kaava-alueen sijainti**

Asemakaavan muutosalueet sijaitsevat molemmin puolin Savitaipaleentietä. Pieni osa koskee Paakkolammen ranta-aluetta. Asemakaavamuutos koskee nykyisiä kortteleita 14, 17, 18, osaa korttelista 19 sekä näihin liittyviä liikenne-, katu-, puisto-, lähivirkistys- ja urheilualueita.



*Suunnittelualueiden seudulliset sijainnit*

SAVITAIPALEENTIEN JA LÄHIALUEIDEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS



Paakkolampi

Suunnittelualueen rajaukset

## 1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan koko nimi on " SAVITAIPALEENTIEN JA LÄHIALUEIDEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS".

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa kevyen liikenteen väylän rakentaminen Savitaipaleentien eteläpuolelle. Liikennealueiden rajauksia tarkastetaan koko tien alueelta.

Samalla ajantasaistetaan em. mainittuihin teihin liittyvien tonttien ja yleisten alueiden maankäyttö. Paakkolammen rannalla olevan saunan statuksen virallistaminen on yksi erillistavoitteista.

## 1.3 Selostuksen liiteasiakirjat

- Kaavamuutoskartta 1: 2 000
- Voimassa oleva asemakaava
- Kaavamerkinnot
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 16.12.2015
- Asemakaavan tilastolomakkeet

## 1.4 Kaavatyöhön liittyvät muut asiakirjat, selvitykset ja lähdemateriaali

- Alueen hyväksytyt asemakaavat selostuksineen ja merkintöineen
- Kirkonkylän yleiskaava 1992
- Vahvistettu maakuntakaava
- Kirkonkylän taajaman yleiskaavan kulttuuriympäristöselvitys
- Kirkonkylän taajaman yleiskaavan ympäristöselvitys
- Ukonkupan pohjavesialueen suojelusuunnitelma 22.1.2016

# 2 TIIVISTELMÄ

## 2.1 Kaavaprosessin vaiheet ja aikataulu

Savitaipaleen kunnanhallitus on tehdyt kaavamuutoksen laatimispäätöksen kokouksessaan 19.1.2015 § 16. Kunnanhallitus on täydentänyt laatimispäätöstä 30.3.2015 § 54 ja 1.6.2015 § 80.

Kaavaluonnos valmistui tammikuussa 2016. Kaavaluonnos oli MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 3.2 – 4.3.2016 välisenä aikana. Luonnoksesta jätettiin yksi huomautus.

TÄYDENNETÄÄN PROSESSIN KULUESSA.

## 2.2 Asemakaavan tiivistelmä

Kaavamuutoksella muutetaan rajataan liikennealueet tiesuunnitelman mukaisiksi. Savitaipaleentien eteläpuolella liikennealue hieman levenee ja pohjoispuolella kapenee.

Maantiealueisiin liittyvien kiinteistöjen maankäyttö ajantasaistetaan vastaamaan paremmin nykytilannetta.

### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

##### 3.1.1 Luonnonympäristö

Varsinaista luonnonympäristöä on hyvin vähän. Alueelle on tyypillistä voimakaspiirteiset supat. Alueen puistoja ja lähivirkistysalueita on hoidettu taajamametsien tapaan. Valmisteilla olevaan yleiskaavaan liittyvän ympäristöarvioinnin tuloksia on hyödynnetty myös tässä asemakaavassa. Lavikanlahdentien kaakkoispuolella on maisemallisesti merkittävä suppamuodostelma.

##### 3.1.2 Rakennettu ympäristö

Alueen rakentaminen on pääosin pientalorakentamista. Alla olevissa kuvissa on muutamia rakennuskohteita. Rakentamisesta ei varsinaisesti ole hahmotettavissa selkeästi mitään varsinaisia tyyliisuuntia, koska rakennuksen ovat monelta eri vuosikymmeneltä.

Teollisuushallirakentamista alueella edustavat kunnan varikkorakennus ja Tielaitoksen vanha varikkoalue.



*Korttelin 17 omakotitaloja*



*Kunnan varikkoalue*

Rakennettuun ympäristöön voidaan luokitella myös olemassa olevat kadut, maantiet ja urheilualueet.

## SAVITAIPALEENTIEN JA LÄHIALUEIDEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

## 3.1.3 Pohjavesialueet

Koko kaava-alue kuuluu tärkeisiin pohjavesialueisiin.

**Alueluokka I: Vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue**

Numero	Alueen nimi	Kokonaispinta-ala (km <sup>2</sup> )	Muodostumisalueen ala (km <sup>2</sup> )	Kokonaisantoisuus (m <sup>3</sup> /d)
01	Ukonkuoppa	5,02	3,8	1 600

## 3.1.4 Kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

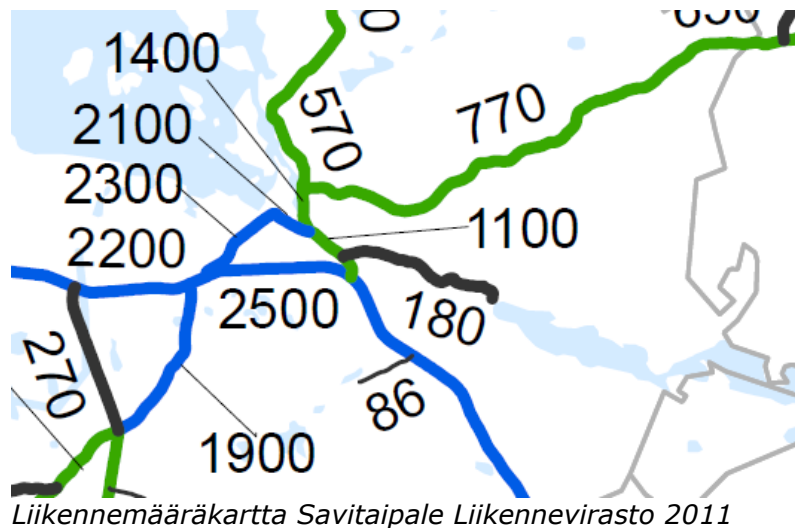
Suunnittelualueella ei ole tiedossa arvokkaita muinaismuistoja eikä kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia.

## 3.1.5 Maanomistus

Kaavamuutosalue ovat Savitaipaleen kunnan, Suomen valtion ja yksityisten omistuksessa.

## 3.1.6 Liikenne

Keskimääräinen Savitaipaleentien vuorokausiliikennemäärä on noin 1 100 ajoneuvoa/vrk .



## 3.1.7 Virkistys

Virkistykseen kannalta merkittävin kohde on tenniskenttien alue ja niitä ympäröivät valaistut kuntopolut/ladut.

## 3.1.8 Yhdyskuntatekninen huolto

Koko suunnittelualue on yhdyskuntateknisen huollon piirissä. Kaikki nykyiset rakennetut kiinteistöt ovat liittyneet kunnallisteknisiin verkostoihin.

## 3.1.9 Maaperän mahdollinen pilaantuminen

Korttelin 17a ja 18 alueilla on harjoitettu toimintaa, josta on voinut aiheutua maaperän pilaantumista. Mikäli alueen maankäyttö muuttuu tai alueella suoritetaan kaivutöitä, tulee maaperän laatu tutkia ja tarvittaessa kunnostaa ym-



## SAVITAIPALEENTIEN JA LÄHIALUEIDEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

päristönsuojeluviranomaisen hyväksymällä tavalla. Pohjavesisuojelusuunnitelman laadinnan yhteydessä selvisi, että Tielaitoksen vanhalta varikkoalueelta on päässyt maahan runsaasti suolaa. Asian selvittely on edelleen kesken.

### 3.1.10 Pohjakartta

Uusi ajantasainen digitaalinen pohjakartta on valmistunut talvella 2016.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT):

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on annettu 30.11.2000. Tavoitteet ovat tulleet voimaan 1.1.2002. Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa linjataan maamme alueidenkäyttöä pitkälle tulevaisuuteen. Tavoitteilla vastataan niihin haasteisiin, joita mm. muuttoliikkeen vaikutukset aluerakenteeseen, yhdyskuntarakenteen eheyttämisen tarve, elinympäristön laatuvaatimukset, luonnon- ja rakennusperinnönsäilyminen ja yhteysverkostojen toimivuus alueidenkäytölle asettavat. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista tulee edistää valtion viranomaisten toiminnassa, maakunnan suunnittelussa ja kuntienkaavoituksessa.

Valtioneuvosto päätti 13.11.2008 valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta. Tarkistuksen kohteena oli valtioneuvoston vuonna 2000 tekemä päätös. Päätöstä on tarkistettu tavoitteiden sisällön (luvut 4.2-4.7), voimaantulon ja toimeenpanon (luku 8) sekä muutoksenhaun (luku 9) osalta. Muilta osin, kuten tavoitteiden oikeusperustan ja oikeusvaikutusten osalta, vuoden 2000 päätös jää voimaan.

Tarkistuksen pääteemana on ollut ilmastonmuutoksen haasteisiin vastaaminen. Lisäksi tavoitteiden vaikuttavuutta on lisätty täsmentämällä tavoitemuotoiluja sekä vahvistamalla niiden velvoittavuutta. Suurin osa tavoitteista kuitenkin säilyy ennallaan.

Tarkistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.3.2009.

### 3.2.2 Maakuntakaava

Suunnittelualue kuuluu Etelä-Karjalan maakuntakaava-alueeseen.

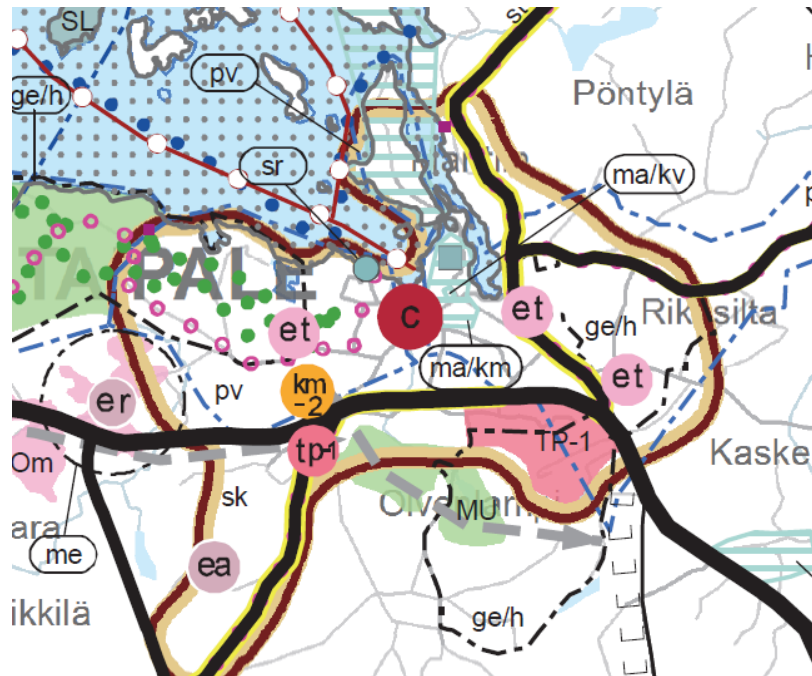
Etelä-Karjalan liiton maakuntavaltuusto on kokouksessaan 9.6.2010 hyväksynyt Etelä-Karjalan maakuntakaavan.

Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavassa käsitellään pääosin kauppaa. Kaavassa esitetään kaupallisten palvelujen kokonaisratkaisu ja määritellään vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen ja mitoitus. Kaupan lisäksi kaavassa käsitellään matkailua, elinkeinoja ja liikennettä.

Etelä-Karjalan I vaihekaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 19.10.2015

Ympäristöministeriö vahvisti maakuntakaavan 21.12.2011. Maakuntakaavan aluevarauksista, jotka koskevat tätä suunnittelualueutta voidaan mainita SEUTUKESKUKSEN KEHITTÄMISVYÖHYKE (sk) ja KUNTAKESKUS / ALUEKESKUS (C).

## SAVITAIPALEENTIEN JA LÄHIALUEIDEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS



Ote maakuntakaavayhdistelmästä Savitaipaleen kirkonkylän osalta

### 3.2.3 Yleiskaava

Savitaipaleen kirkonkylällä on voimassa oikeusvaikutukseton yleiskaava, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 1992. Yleiskaavan aluevaraukset ilmenevät alla olevasta kartasta. Kunta on käynnistänyt uuden oikeusvaikutteisen yleiskaavan laadinnan 2013.



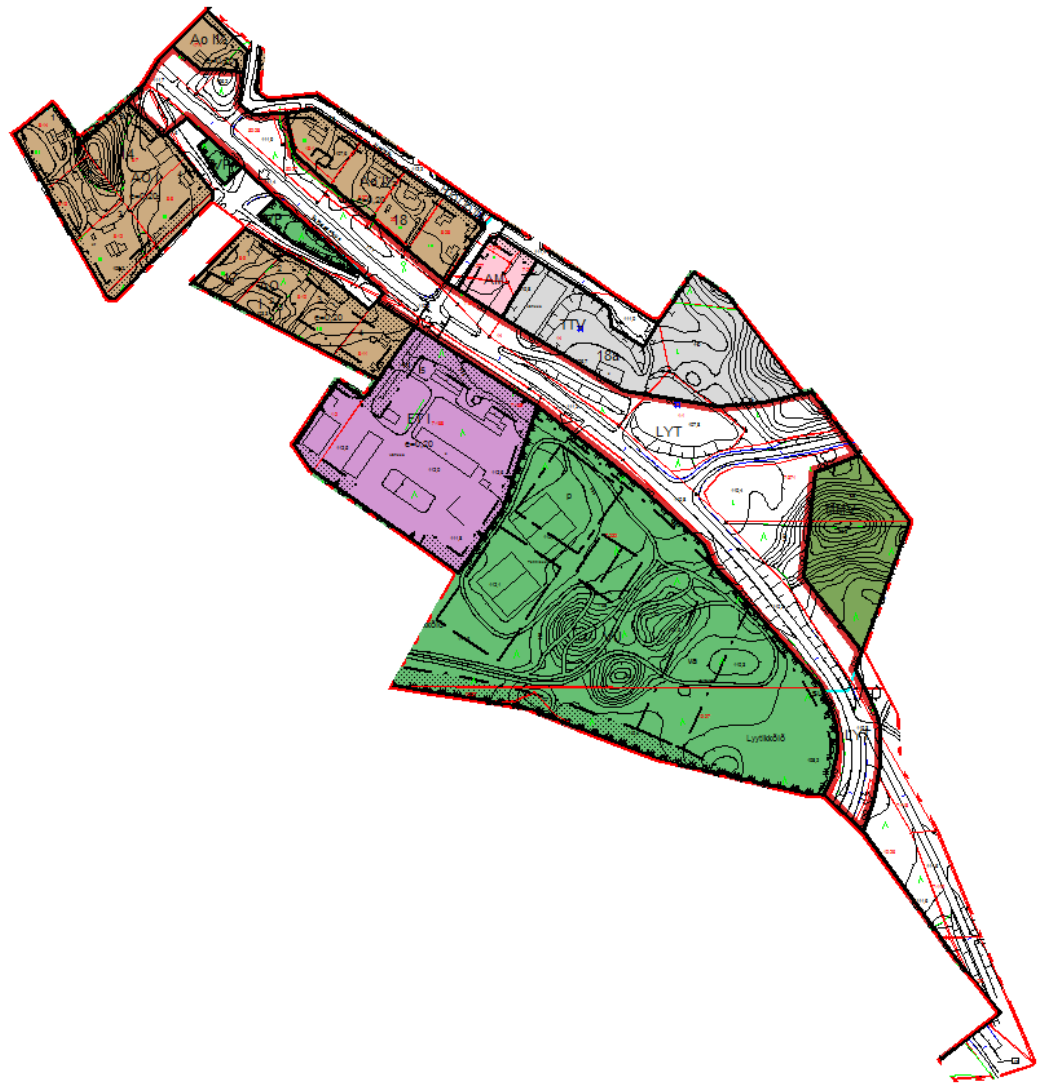
Ote Kirkonkylän yleiskaavasta Savitaipaleentien alueelta

### 3.2.4 Asemakaava

Alueelle on voimassa seuraavat asemakaavat

- Peltoinlahden, Lyytikkälänkylän ja Marttilan rakennuskaava (vahv. 26.10.1960)
- Rakennuskaavan muutos 7.3.1983
- Rakennuskaavan muutos, kort. 22, osa 18 17.3.1975

Asemakaava ei vastaa vanhentuneisuuden takia enää maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämää maankäytön ja rakentamisen ohjausta



*Voimassa oleva asemakaava*

## **4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 Suunnittelun tarve ja tavoitteet**

Asemakaavamuutoksen tärkein tavoite on mahdollistaa kevyen liikenteen väylän sijoittaminen Savitaipaleentien varteen. Muilta osin asemakaavalla ajantasaistetaan maankäyttöä vastaamaan paremmin nykyistä tilannetta. Asemakaavalla ei oteta merkittävästi kantaa nykyisten rakennusten soveltuvuuteen kaavan osoittamaan käyttötarkoitukseen. Kaava tutkii alueiden soveltuvuutta osoitettuun käyttötarkoitukseen laajemmalti esim. ympäristön kannalta. Kaava saattaa mahdollistaa jopa nykyisten rakennusten purkamisen, mikäli niitä ei ole tarpeen merkitä suojeltavaksi.

## 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus on päättänyt asemakaavamuutoksen laadinnasta kokouksessaan 19.1.2015 § 16.

## 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

### 4.3.1 Osalliset

Savitaipaleen kunta  
Alueen asukkaat ja maanomistajat  
Alueen yrittäjät ja yhdistykset  
Media  
Viranomaiset

### 4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä **yhdessä kaavaluonnoksen kanssa**. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta on mahdollista antaa mielipiteitä ja huomautuksia. Kaavaehdotuksesta voi jättää muistutuksia. Ne huomioidaan mahdollisuuksien mukaan suunnittelun edetessä. Kaavaehdotuksesta lähetetään kirje alueen maanomistajille, joiden osoite on tiedossa.

### 4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaislausunnot.

### 4.3.4 Vaihtoehtotarkastelu

Asemakaavamuutoksessa ei ole suoritettu vaihtoehtotarkastelua, koska kaava on enimmäkseen vanhan kaavan päivitystä ja ajantasaistusta.

### 4.3.5 Yleiskaavallinen tarkastelu

Suunnittelualueella on voimassa oleva asemakaava. Alueella on voimassa vuonna 1992 hyväksytty oikeusvaikutukseton Kirkonkylän taajamayleiskaava. MRL 54 §:n mukaan on alueelle, jolle ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään:

Asemakaavan muutos täyttää yleiskaavan sisältövaatimukset seuraavin perustein:

**1. Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys**  
Alueet sijaitsevat tiiviisti rakennetussa taajamakeskustassa ja hyödyntävät olemassa olevia keskustarakenteita.

**2. Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö**  
Alueet liittyvät olemassa oleviin katu- ja johtoverkostoihin.

**3. Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus**

Asemakaavan muutos turvaa asumisen tarpeet kaupallisten ja julkisten palveluiden läheisyyteen.

**4. Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti kevyenliikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla.**

*Palveluiden läheisyys pienentää henkilöauton käyttötarvetta. Alueelle soveltu-*

## SAVITAIPALEENTIEN JA LÄHIALUEIDEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

vat energiatehokkaat ratkaisut mm. maalämpö. Energia ja jätevesihuollon järjestäminen ei kuormita merkittävästi ympäristöä. Asemakaava mahdollistaa kevyen liikenteen väylän rakentamisen ja parantaa siltä osin liikenneturvallisuutta.

#### 5. Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen ympäristöön.

Kaava-alueelle ei varata alueita raskaaseen teolliseen toimintaan.

#### 6. Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Alueen kehittämisen myötä käyttö lisääntyy ja voidaan olettaa että läheisten liikkeiden asiakasmäärät kasvavat. Kaava mahdollistaa uusia työpaikkoja.

#### 7. Ympäristöhaittojen vähentäminen

Kaavaratkaisu ei lisää ympäristöhaittoja. Työpaikka-alueet ja asuminen on eriytetty eri alueille.

#### 8. Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Kaavaratkaisu ei heikennä ympäristö-, maisema- ja luonnonarvoja. Luonnonarvoalueet on huomioitu kaavaratkaisussa. Luonnonarvoiltaan merkittävät alueet on osoitettu omalla kaavamerkinnällä.

#### 9. Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Kaavaratkaisu suurentaa hieman virkistysalueiden pinta-alaa.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 20 ha. Kaavamuutoksella osoitetaan tontteja pääosin asuinrakentamiseen, liike-, toimisto-, teollisuus- ja varastorakentamiseen. Yleiseen käyttöön tarkoitettujen alueiden pinta-alat eivät muutu merkittävästi. Maantiealueet osoitetaan liikennealueina. Liikennealueet sisältävät ajoradat, kevyen liikenteen väylät sekä näiden tarvitsemat penger- ja leikkausalueet. Kangastien alkukohtaa siirretään hieman kaakkoon ja rakennettu Sorakatu osoitetaan katualueena. Vanhan Tielaitoksen varikkoalue jaetaan kahdeksi tontiksi. Lavikanlahden liittymäaluetta kavennetaan merkittävästi.

### 5.2 Kokonaismitoitus

Tarkemmat käyttötarkoitukskohtaiset mitoitustiedot ilmenevät liitteenä olevista tilastolomakkeista. Kaavan kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu n. 17 000 k-m<sup>2</sup>.

#### 5.2.1 Palvelut ja työpaikat

Kaavamuutoksen jälkeen alueen toiminnot tukeutuvat edelleen Savitaipaleen kirkonkylän palveluihin.

## 5.3 Aluevaraukset

### 5.3.1 Korttelialueet

#### Erillispientalojen korttelialue (AO)

Erillispientaloille on varattu kaavassa alueita yhteensä 3,7 ha. Rakennusoikeutta on varattu 7 450 k-m<sup>2</sup>. Voimassa olevaan kaavaan nähden muutokset ovat vähäisiä. Pieniä tarkennuksia on tehty tonttien rajoihin ja kerroslukuihin. AO-tonteista yksi on rakentamaton. Kangastien linjauksen myötä yksi teollisuustontti on muutettu AO-tontiksi.

#### Teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. (TK)

Vanhan tielaitoksen tontti ja ns. kunnan varikkoalue osoitetaan kyseisellä merkinnällä. Alueiden pinta-ala on yhteensä 3,2 ha ja rakennusoikeutta on 8 000 k-m<sup>2</sup>.

#### Liike- ja toimistorakennusten, yleisten rakennusten ja ympäristöhaittaa aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. (KTY-1)

Vanhan Tielaitoksen varikkoalueen ns. asuinosaan osoitetaan yksi ko. merkinnällä oleva tontti. Tontin pinta-ala 0,57 ha ja rakennusoikeus on 1 400 k-m<sup>2</sup>.

### 5.3.2 Lähivirkistys- ja urheilualueet (VL ja VU/s)

Urheilualueita osoitetaan noin 5,3 ha ja lähivirkistysaluetta noin 0,5 ha. Urheilualueen osalta kaavassa tarkennetaan alueen sisäistä käyttöä (tenniskentät, pysäköinti, ajoyhteys). Urheilualueella on useita kangasvuokkoesiintymiä. Sen takia kaavamerkintä indeksoidaan /s-merkinnällä. Lähivirkistysaluetta hieman laajennetaan korttelin 18a itäpuolella.

### 5.3.3 Suojaviheralueet (EV)

Suojaviheralueita osoitetaan noin 1,8 ha.

### 5.3.4 Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY)

Lavikanlahdentien liittymän eteläpuolelle osoitetaan n. 1,1 ha:n alue kyseisellä merkinnällä. Perusteena on edustava suppamaasto ja maakunnallisesti merkittävä harjualue.

### 5.3.5 Kadut ja liikenne

Ramboll Finland on laatinut Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen toimeksiannosta maantielain edellyttämät suunnitelma-asiakirjat kevyen liikenteen väylän rakentamista varten.

Olemassa olevaan verkostoon kaava mahdollistaa seuraavat muutokset:

- Kangastien liittymä siirtyy noin 35 metriä kaakkoon
- Soratie osoitetaan uutena katuna (on jo rakennettu)

## SAVITAIPALEENTIEN JA LÄHIALUEIDEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

**5.3.6 Paakkolammen osa-alue**

Paakkolammen rantaan osoitetaan 20 k-m<sup>2</sup> saunan rakennusoikeus korttelin 31 tarpeisiin. Sauna on jo rakennettu. Saunaa ympäröivä alue on osoitettu puistoksi (VP).

**5.4 Yhdyskuntatekninen huolto**

Kaikki rakentamiseen osoitetut tontit on liitetty tai liitetään kunnallisteknisiin verkostoihin. Uutta verkostoa ei tämän kaavan perusteella ole tarpeen rakentaa.

**5.5 Rakennus- ja kulttuuriympäristösuojelu**

Yleiskaavaa varten laaditun kulttuuriympäristöselvityksen perusteella alueella ei ole arvokkaita rakennuksia eikä merkittäviä kulttuuriympäristöjä.

**5.6 Maaperän pilaantuneisuus**

ELY-keskuksen rekisterin mukaan kaava-alueella on kolme potentiaalista maaperän pilaantuneisuuskohdetta. Ne on osoitettu kaavamerkinnällä:  
*Mahdollinen maaperän pilaantuneisuuskohde.*  
*Tontilla on harjoitettu toimintaa, joka on voinut aiheuttaa maaperän pilaantumista. Ennen rakentamiseen ja maankaivuun ryhtymistä alueen pilaantuneisuus tulee selvittää ja tarvittaessa maaperä tulee puhdistaa ympäristösuojeluviranomaisen hyväksymällä tavalla.*

**5.7 Kaavamerkinnot ja -määräykset**

Kaavamääräykset ovat kaavaselostuksen liitteenä. Yleisissä määräyksissä on huomioitu mm. korttelien autopaikkojen tarvetta ja pohjavesien suojelua.

*Autopaikkoja tulee varata seuraavasti:*

- AO-korttelit 2 ap/asunto
- TK-kortteli 1 ap/työpaikka
- KTY-korttelit 1,5 ap/asunto + 1 ap/työpaikka

*Alueita rakennettaessa on otettava huomioon radonhaittojen vähentäminen. Maalämpökaivon asentaminen on kielletty kaikissa kortteleissa.*

**5.8 Nimistö**

Soratie osoitetaan uutena katuna. Se on jo rakennettu, mutta se puuttui aiemmasta kaavasta.

**5.9 Kaavan vaikutukset**

Vaikutusten arviointi on tehty kaavoittajan ja sidosryhmien yhteistyönä. Vaikutusten arviointi on osa suunnitteluprosessia, ja vaikutuskysymyksiä on pohdittu kaavoitusprosessin kuluessa järjestetyissä erilaisissa kokouksissa ja neuvotteluissa. Osallisten mielipiteillä on myös arvioitu kaavan vaikutuksia lähiympäristöön.

## SAVITAIPALEENTIEN JA LÄHIALUEIDEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

Arvioinnit perustuvat olemassa oleviin selvityksiin ja muuhun lähtötietomateriaaliin. Suunnittelualueeseen on tutustuttu maastossa.

Kaavoituksen alkaessa tunnistettiin alustavasti kaavaan liittyvät vaikutukset ja mietittiin niiden merkittävyyttä.

Kaavamuutoksen vaikutusalue on Savitaipaleen taajama-alue.

#### 5.9.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Haitalliset vaikutukset olemassa olevaan asutukseen ja maisemaan pyritään minimoimaan kaavaratkaisuilla ja kaavamääräyksillä.

Alueet ovat jo tällä suurella osin rakentamisen piirissä, joten vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan jäävät vähäiseksi. Olemassa olevien rakennusten purkamisella ja korvaamisella voi olla merkittäviä maisemallisia vaikutuksia.

#### 5.9.2 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja ilmastoon

Luontoa jää välttämättä aina jonkin verran rakentamisen alle. Tässä tilanteessa voidaan kuitenkin todeta, että yhdyskuntataloudelliset vaikutukset ihmisten elinolojen muuhun paranemiseen on merkittävämmässä asemassa kuin luontoarvot. Kokonaisuutena katsoen kaavamuutos ei merkittävästi tule muuttamaan alueen luonto-olosuhteita, koska alueet ovat jo pääsääntöisesti rakentamisen piirissä.

Alueen ainutlaatuista suppamaastoa on pyritty suojelemaan mm. pienentämällä rakennuskorttelia 18a ja kaavamerkinnöillä (maakunnallisesti arvokas harjualue, MY-alue ja VU/s-alue).

Uudisrakentaminen energiatehokkuus ja ilmastonmuutoksiin liittyvät asiat tulee huomioida rakentamisessa.

Asuminen ja rakentaminen kuluttavat aina jonkin verran luonnonvaroja. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen vähentää autoilun tarvetta ja sitä kautta vähenevät hiilidioksidipäästöt. Rakentamiseen varatut alueet sijoittuvat nykyiseen taajamarakenteeseen.

#### 5.9.3 Vaikutukset vesistöihin ja pohjavesiin

Pohjavesien suojelua on tehostettu seuraavalla kaavamääräyksellä:

*Kaava-alue sijoittuu vedenhankinnalle tärkeälle pohjavesialueelle ja pohjaveden varsinaiselle muodostumisalueelle. Pohjavesialueella ei saa suorittaa pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Korttelialueella ei saa säilyttää irrallaan tai varastoida pohjavettä likaavia aineita tai nestemäisiä polttoaineita, lukuun ottamatta vähäistä määrää tavanomaista kotitalouskäyttöä varten. Uudet sekä uusittavat öljysäiliöt tulee sijoittaa sisätiloihin tai maanpinnalle katokselliseen ja tiiviiseen suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan öljyn suurin määrä. Siirtoputkistojen kunto tulee olla tarkistettavissa säännöllisesti. Jäteveden tai siihen verrattavan imeyttäminen maaperään on kielletty. Pintavedet tulee johtaa siten, ettei niistä aiheudu pohjaveden pilaantumisvaaraa. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei niistä aiheudu pohjaveden laatu- tai pysyviä muutoksia pohjaveden pinnankorkeuteen. Rakentamisen takia ei saa aiheutua haitallista pohjaveden purkautumista.*



## SAVITAIPALEENTIEN JA LÄHIALUEIDEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

Pohjavesien suojelua pyritään edesauttamaan kieltämällä maalämpökaivojen asentaminen tällä kaava-alueella.

#### 5.9.4 Sosiaaliset vaikutukset

Uudisrakentaminen lisää asukkaita eli palveluiden käyttäjiä ja siten vahvistaa ja turvaa taajaman elinvoimaisuutta ja parantaa yhteisöllisyyttä.

Kaava monipuolistaa asukasrakennetta ja luo uusia asumisen liiketoiminnan vaihtoehtoja.

##### **Vaikutukset ihmisten terveyteen**

Asemakaavamuutoksilla ei ole merkittäviä vaikutuksia ihmisten terveyteen.

##### **Vaikutukset viihtyvyyteen ja virkistykseen**

Virkistysalueiden kokonaispinta-ala ei pienene kaavamuutoksen perusteella. Uusi kevyen liikenteen väylä parantaa alueen viihtyvyyttä ja luo parempia ulkoilumahdollisuuksia.

##### **Vaikutukset turvallisuuteen**

Asemakaavan muutos parantaa liikenneturvallisuutta kevyen liikenteen väylän kautta.

#### 5.9.5 Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutos luo edellytykset alueen nykyisten työpaikkojen säilyttämiseen ja lievään kasvattamiseen.

Uusien asukkaiden saaminen taajamaan parantaa olemassa olevien palveluiden ja mahdollisten uusien palveluiden edellytyksiä.

#### 5.9.6 Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavamuutos selkeyttää alueen liikennejärjestelyjä etenkin kevyen liikenteen osalta sekä parantaa yleistä liikenneturvallisuutta.

#### 5.9.7 Asemakaavan suhde muihin kaavoihin

Tulevassa uudessa oikeusvaikutteisessa yleiskaava tullaan päivittämään asemakaavamuutosta vastaavaksi. Asemakaavamuutos ei ole ristiriidassa maankuntakaavan kanssa.

#### 5.9.8 Epävarmuustekijät

Vaikutusten arvioinnin tuloksiin liittyy epävarmuustekijöitä. Vaikka asemakaava määrittelee kortteleiden sekä alueiden käyttötarkoituksen, rakennusten sijoittumisen ja arkkitehtuurin, lopputulos saattaa poiketa suunnitellusta, varsinkin jos toteutusaikataulu pitkittyy tai rakentaminen toteutuu esim. suunniteltua paljon pienemmällä volyymillä.

## **6 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS**

### **6.1 Toteuttamisen aikataulu**

Kaavan toteutuminen voi alkaa kaavan saatua lainvoiman, edellyttäen että muut luvat ja suunnitelmat ovat valmiina. Tiesuunnitelman lainvoimaisuus edellyttää Liikenneviraston vahvistamismenettelyä.

### **6.2 Toteuttamista edeltävät luvat**

Uusien tonttien toteuttaminen edellyttää normaalia rakennuslupamenettelyä.

### **6.3 Toteuttamisen seuranta**

Savitaipaleen kunta valvoo viranomaisen roolissa alueen rakentamista. Kaakkois-Suomen ELY-keskus valvoo kevyen liikenteen väylän rakentamisen yhdessä kunnan kanssa.

#### **Savitaipaleen kunta**

Antti Hirvikallio  
RI, YKS 371