

Korttelin 56 asemakaavamuutos
KAAVASELOSTUS, VALMISTELUVAIHE



6.8.2025

Sisällys

1	Perus- ja tunnistetiedot.....	5
1.1	Tunnistetiedot	5
1.2	Kaava-alueen sijainti	5
1.3	Kaavoituksen tavoitteet	6
2	Tiivistelmä.....	7
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	7
2.2	Asemakaava.....	7
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	8
3	Suunnittelun lähtökohdat	8
3.1	Suunnittelualueen kuvaus.....	8
3.2	Rakennettu ympäristö.....	9
3.3	Maisema ja luonnonympäristö.....	10
3.4	Kulttuuriympäristö.....	10
3.5	Liikenne	11
3.6	Maanomistus	11
3.7	Pohjakartta	11
3.8	Liikenne ja kunnallistekniikka	12
3.9	Rakennusjärjestys	12
4	Suunnittelutilanne	12
4.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	12
4.2	Maakuntakaava	12
4.3	Yleiskaava	16
4.4	Asemakaava.....	17
4.5	Rakennusjärjestys	18
4.6	Aluetta koskevat muut suunnitelmat	18
5	Selvitykset ja arvioitavat vaikutukset.....	19
6	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	20

6.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	20
6.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	21
6.3	Valmisteluvaihe	21
6.4	Ehdotusvaihe	21
6.5	Kaavaehdotus hyväksymiskäsittelyyn.....	21
7	Osallistumisen ja yhteistyö.....	21
7.1	Osalliset.....	21
7.2	Viranomaisyhteistyö	22
8	Asemakaavan kuvaus	23
8.1	Mitoitus	24
8.2	Aluevaraukset	25
8.2.1	Korttelialueet.....	25
8.2.2	Muut alueet.....	26
8.2.3	Muut merkinnät ja määräykset.....	27
8.2.4	Yleiset määräykset.....	27
8.3	Ympäristön laatua koskevat määräykset	27
9	Asemakaavamuutoksen vaikutukset	28
9.1	Yhdyskuntarakenne ja rakennettu ympäristö	28
9.2	Taloudelliset vaikutukset.....	28
9.3	Maisemaan sekä kulttuuriympäristöön ja -perintöön kohdistuvat vaikutukset.....	28
9.4	Luontoon ja ympäristön suojeluun kohdistuvat vaikutukset.....	29
9.5	Ihmisten elinoloihin kohdistuvat vaikutukset	29
9.6	Vaikutukset ilmastoon	29
10	Asemakaavan toteutus	30
11	Yhteystiedot.....	31

Kuvaluettelo

Kuva 1 Suunnittelualueen sijainti, violetilla katkoviivalla esitettynä. Suunnittelualueita tarkennetaan tarvittaessa kaavatyön edetessä. (Kartta: MML).....	6
---	---

Kuva 2 Asemakaavatontin välittömässä läheisyydessä sijaitsee seurakunnan omistuksessa oleva maa-alue, jota kunta on hankkimassa itselleen. Maa-alueelle sijaitsee tällä hetkellä leikkikenttä. (Kuva: Googlemaps). 7	
Kuva 3 Suunnittelualan sijainti ilmakuvalla, keltaisella rajauksella. Suunnittelualaue on osa rakennettua ympäristöä, Savitaipaleen keskustassa. (Kartta: Savitaipaleen kunta)..... 8	8
Kuva 4 Näkymä kohti suunnittelualuetta Peltolantien ja Nikkarintien ristiksestä (Kuva: Googlemaps). 9	
Kuva 5 Asemakaavan mukaisella tontilla nro. 2 sijaitseva kirkkoherranvirasto..... 9	9
Kuva 6 Asemakaavan mukaisella tontilla nro. 3 sijaitseva rakennus. Rakennuksessa toimii uimahalli ja rakennus käsittää asuinhuoneistoja.10	10
Kuva 7 Liikennemäärät Savitaipaleen keskustan tuntumassa valtion teillä. Suunnittelualaue on osoitettu kuvaan violetilla rajauksella. (Kartta: Väylävirasto).....11	11
Kuva 8 Etelä-Karjalan maakuntakaavojen epävirallinen yhdistelmäkartta. Suunnittelualaue on osoitettu punaisella nuolella kuvaan. (Kartta: Etelä-Karjalan liitto).....13	13
Kuva 9 Suunnittelualan sijainti keltaisella rajauksella yleiskaavalla (Kartta: Savitaipaleen kunta).17	17
Kuva 10 Peltolantien asemakaavamuutos 2015, sinisellä täytöllä rajattua alue kuvassa. (Kartta: Savitaipaleen kunta)17	17
Kuva 11 Suunnittelualan sijainti keltaisella rajauksella asemakaavayhdistelmällä (Kartta: Savitaipaleen kunta).18	18
Kuva 12 Ote kaavaluonnoksesta.....24	24

Liitteet

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

FCG Finnish Consulting Group Oy ("FCG") on laatinut tämän raportin FCG:n asiakkaan ("Asiakas") toimeksianton ja ohjeiden mukaisesti. Tämä raportti on laadittu FCG:n ja Asiakkaan välisen sopimuksen ehtojen mukaisesti. FCG ei ole vastuussa tästä raportista tai sen käytöstä suhteessa mihinkään muuhun tahoon kuin Asiakkaaseen.

Tämä raportti voi perustua kokonaan tai osaksi kolmansien osapuolten FCG:lle antamiin tietoihin tai julkisiin lähteisiin ja näin ollen tietoihin, joihin FCG:llä ei ole ollut vaikutusmahdollisuuksia. FCG toteaa nimenomaisesti, ettei sillä ole vastuuta sille annettujen virheellisten tai puutteellisten tietojen perusteella.

Kaikki oikeudet (mukaan lukien tekijänoikeudet) tähän raporttiin kuuluvat FCG:lle, tai Asiakkaalle, mikäli niin on sovittu FCG:n ja Asiakkaan välillä. Tätä raporttia tai sen osaa ei saa muokata tai käyttää uudelleen toiseen tarkoitukseen ilman FCG:n kirjallista lupaa.

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi:	Korttelin 56 asemakaavamuutos
Kaava-alueen määrittely:	Asemakaavan muutos koskee korttelin 56 tonttia nro. kaksi (YSA-1) ja kolme (YK), Savitaipaleen keskustassa. Asemakaavalla muodostuu kortteli 56, tontit nro. kaksi ja kolme
Kaavan laatija:	Savitaipaleen kunta, kaavoitus FCG Rakennettu Ympäristö Oy Susanna Paananen, projekti- ja asiakkuusjohtaja, YKS 585
Vireilletulo:	
OAS:	
Kaavaluonnos:	
Kaavaehdotus:	
Hyväksyminen:	
Lainvoimainen kaava:	

Asemakaavan muutos koskee korttelin 56 tonttia nro. kaksi (YSA-1) ja kolme (YK), Savitaipaleen keskustassa. Asemakaavalla muodostuu kortteli 56, tontit nro. kaksi ja kolme.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijoittuu Savitaipaleen keskusta-alueeseen. Suunnittelualueen koko on noin 1,2 ha. Suunnittelualue koskee korttelin 56 tontteja nro. 2 ja 3. Suunnittelualueen rajausta tarkistetaan kaavatyön aikana.



Kuva 1 Suunnittelualueen sijainti, violetilla katkoviivalla esitettyinä. Suunnittelualueita tarkennetaan tarvittaessa kaavatöön edetessä. (Kartta: MML)

1.3 Kaavoituksen tavoitteet

Korttelin 56 asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa asemakaavan mukaiselle tontille nro. 3, kunnanviraston sekä päiväkodin tilojen sijoittuminen sekä asumista. Tavoitteena ei ole sijoittaa alueelle uudisrakennuksia, vaan muutokset tehdään olemassa olevaa rakennusta saneeraamalla.

Päiväkodin sijoittaminen tontille nro.2, edellyttää maanostoa tontilla nro. 3. Kunnan tavoitteena on ostaa lisämaata tontilta, päiväkodin pihaa varten. Hankittava lisämaa sijaitsee tontin nro. 2 rajassa kiinni.



Kuva 2 Asemakaavatontin välittömässä läheisyydessä sijaitsee seurakunnan omistuksessa oleva maa-alue, jota kunta on hankkimassa itselleen. Maa-alueelle sijaitsee tällä hetkellä leikikenttä. (Kuva: Googlemaps).

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Alueen asemakaavan muutos on tullut vireille maanomistajan aloitteesta.

Tekninen lautakunta hyväksyi asemakaavan muutoksen vireilletulon sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtäville asettamisen x.x.2025.

Täydennetään prosessin edetessä.

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksella on osoitettu kortteliin 56 tontille numero kolme, hallinto- ja virastorakennusten sekä julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta. Rakennusoikeudesta korkeintaan 40 % saa käyttää asumiseen. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu sosiaalitoimia ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueena.

Tontilla numero kaksi ei tapahdu käyttötarkoituksessa muutoksia, vaan käyttötarkoitus säilyy kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueena.

Kaava-alueen koko on noin 1,2 ha. Tontille nro. kolme on osoitettu rakennusoikeutta 4200 kem² ja tontille nro. kaksi on osoitettu rakennusoikeutta 3000 kem². Tämä vastaa aluetehokkuutta 0.6. Kerrosluku kaavamuutosalueella on III.

Tontille nro. kaksi sijoittuu kirkkolain 14 luvun 5§:n nojalla suojeltu rakennus.

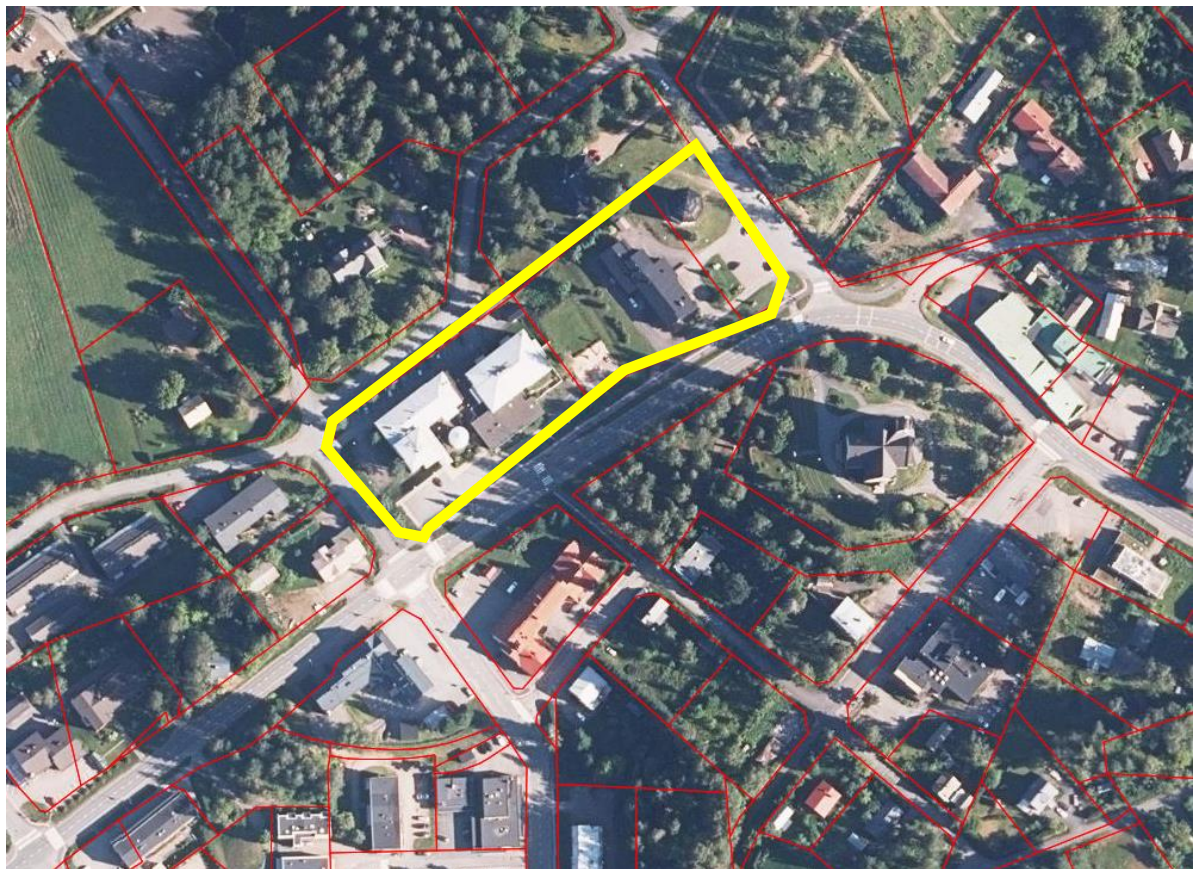
2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan alkaa toteuttaa kaavan saatua lainvoiman

3 Suunnittelun lähtökohdat

3.1 Suunnittelualueen kuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Savitaipaleen kunnan keskustassa. Suunnittelualueen läheisyyteen sijoittuu eri aikakausina rakentunutta asuin- ja liikerakentamista. Keskustassa on kattavat palvelut, kuten kaupat, hyvinvointipalvelut, ja laaja koulutarjonta esiopetuksesta lukioon. Keskustaajaman alueella on myös monipuolisia harrastusmahdollisuuksia. Keskustaajaman liikennejärjestelyt ovat suunniteltu siten, että ne tukevat jalankulkua ja pyöräilyä.



Kuva 3 Suunnittelualueen sijainti ilmakuvalla, keltaisella rajauksella. Suunnittelualue on osa rakennettua ympäristöä, Savitaipaleen keskustassa. (Kartta: Savitaipaleen kunta)

3.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen koillisosassa sijaitsee kirkon vanha tapuli (suojeltu) sekä pysäköintialuetta. Tontilla nro. 3 sijaitsee tällä hetkellä uimahalli sekä asuinhuoneistoja. Rakennuksessa on toiminut aikaisemmin hoivakoti, joka on lopettanut toimintansa. Tontilla nro. 2 sijaitsee kirkkoherranvirasto.



Kuva 4 Näkymä kohti suunnittelualueita Peltoinlahdentien ja Nikkarintien ristiksestä (Kuva: Googlemaps).



Kuva 5 Asemakaavan mukaisella tontilla nro. 2 sijaitseva kirkkoherranvirasto.



Kuva 6 Asemakaavan mukaisella tontilla nro. 3 sijaitseva rakennus. Rakennuksessa toimii uimahalli ja rakennus käsittää asuinhuoneistoja.

3.3 Maisema ja luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei ole luonnontilaista ympäristöä, vaan alue on kauttaaltaan ihmisen muokkaamaa. Suunnittelualue sijoittuu Selkäkankaan I-luokan pohjavesialueelle. Selkäkankaan pohjavesialue on vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen.

3.4 Kulttuuriympäristö

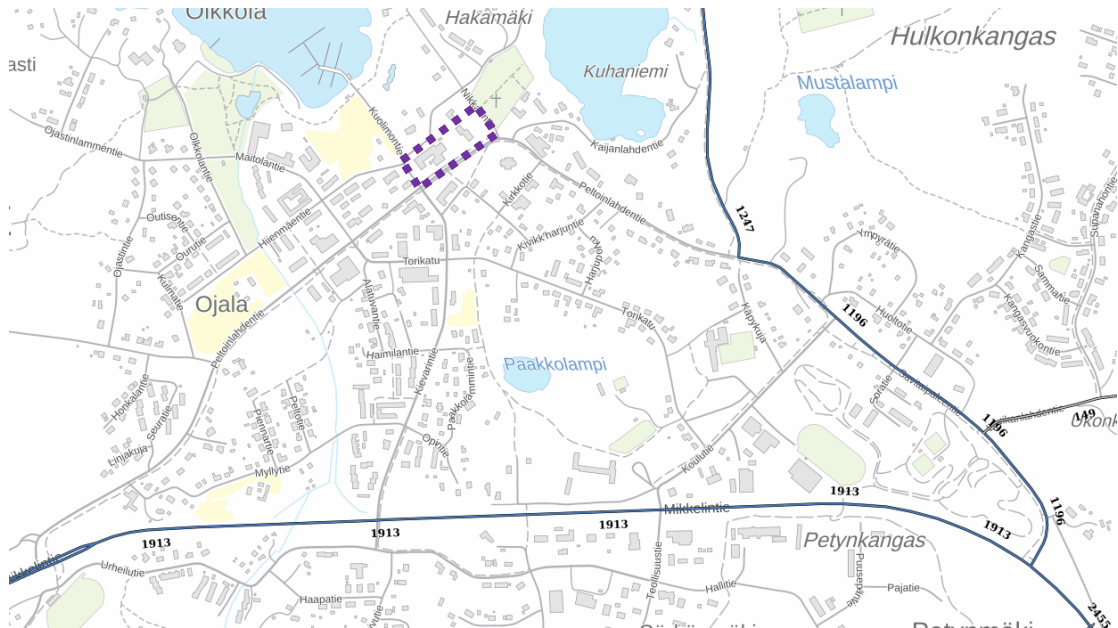
Suunnittelualueella sijaitsee kirkkolailla suojeltu Savitaipaleen tapuli. Tapuli on puinen, nykyasussaan pohjaltaan kahdeksankulmainen itäsuomalainen tapuli, jonka huipulla on lanterniini. Tapulin alue on valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö.

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee maakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö: Savitaipaleen kirkonmäki (sis. Hakamäen kotiseutumuseon).

Olkolan kartanon sijaitsee noin puolen kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Näköyhteyttä kartanosta suunnittelualueelle ei ole. Kartanon rakennukset ovat rakennusuojelulailta suojeltuja. Olkkolan hovi muodostettiin maatilaksi 1600-luvulla, minkä jälkeen aina vuoteen 1883 saakka se oli Savitaipaleen papiston omaisuutta ja kirkkomiesten asuinpaikka. Vuonna 1883 tila siirtyi Fagerströmien suvulle. Olkkolan hovi liittyy useisiin paikallisiin merkisukuihin. Kohde sijaitsee välittömästi kirkonkylän maisemassa. Sillä ei ole enää suurmaatilan pihapiirin luonnetta, ja suojelupäätös koskee kahta rakennusta ja niiden välitöntä ympäristöä.

3.5 Liikenne

Suunnittelualue rajautuu seuraaviin katuihin: Paimensaarentie, Nikkarintie ja Peltoinlahdentie. Liikennemäärätietoa ei ole saatavissa kunnan katuverkon osalta. Yleisten teiden osalta Savitaipaleentiellä vuoden keskimääräinen vuorokausiliikenne on 1196 ajoneuvoa. Arkipäivän keskimääräinen vuorokausiliikenne em. tiellä on 1224 ajoneuvoa. (Väylävirasto).



Kuva 7 Liikennemäärät Savitaipaleen keskusn tuntumassa valtion teillä. Suunnittelualue on osoitettu kuvaan violetilla rajauksella. (Kartta: Väylävirasto)

3.6 Maanomistus

Asemakaavan mukaisen tontin nro. 3 omistaa Savitaipaleen kunta. Asemakaavan mukaisen tontin nro. 2 omistaa Savitaipaleen seurakunta.

3.7 Pohjakartta

Pohjakartta on päivitetty ja hyväksytty alueidenkäyttölain 54 a-c §:n vaatimusten mukaisesti. Lappeenrannan kaupungingeodeetti on hyväksynyt Savitaipaleen keskusn pohjakartan 20.4.2016.

3.8 Liikenne ja kunnallistekniikka

Alue on olemassa olevan kunnallistekniikan piirissä. Suunnittelualue rajautuu lännessä Kuolimontiehen ja koillinen – lounaissuunnassa Peltoinlahdentiehen.

3.9 Rakennusjärjestys

Savitaipaleen kunnan rakennusjärjestys on vuodelta 2012. Kunnan rakennusjärjestyksen uudistaminen on edennyt luonnosvaiheeseen, rakennusjärjestys tehdään yhteistyönä muiden Länsi-Saimaan kuntien kanssa (Lemi, Luumäki ja Taipalsaari), kuitenkin ottaen huomioon kunkin kunnan erityispiirteet. Uusi rakennusjärjestys on todennäköisesti valmis kesäkuussa 2025.

4 Suunnittelutilanne

4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa suunnittelujärjestelmää. Valtioneuvosto päätti uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017 ja ne astuivat voimaan 1.4.2018. Alueidenkäyttölain (132/1999) 24 §:n mukaan alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

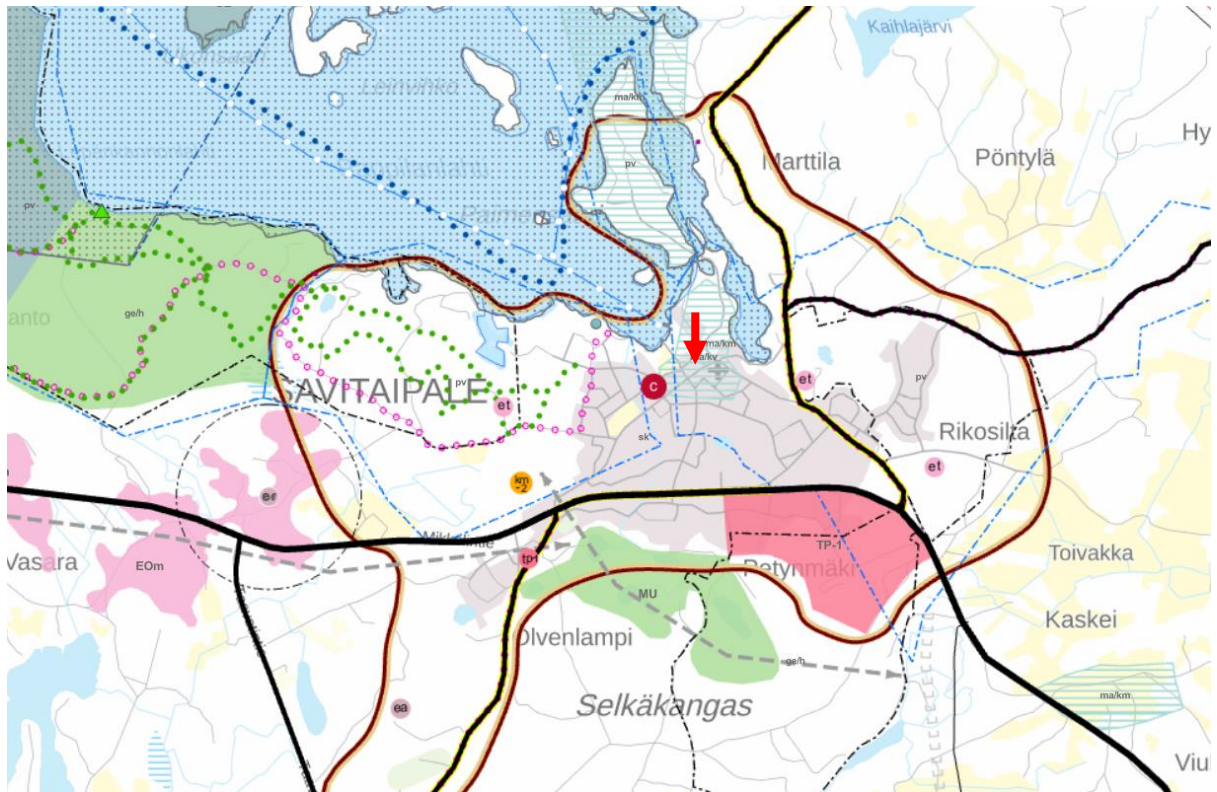
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet koskevat seuraavia asiakokonaisuuksia:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uusiutumiskykyinen energiahuolto

4.2 Maakuntakaava


Etelä-Karjalan maakuntakaava (2011) on kokonaismaakuntakaava. Maakuntakaava on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen yleispiirteinen suunnitelma maakunnan alueiden käytöstä. Siinä esitetään maakunnan yhdyskuntarakenteen ja alueidenkäytön perusratkaisut sekä maakunnan tavoiteltu kehitys noin vuoteen 2025. Maakuntakaavan tehtävänä on myös välittää valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet kuntakaavoitukseen.

Vaikka Etelä-Karjalan maakuntakaava (2011) on voimassa oleva maakuntakaava, osia siitä on kumottu tai kumoutunut vuosien saatossa. Etelä-Karjalaan kuulunut Suomenniemen kunta liitettiin osaksi Mikkelin kaupunkia 1.1.2013, samalla alue siirtyi hallinnollisesti osaksi Etelä-Savon maakuntaa. Etelä-Savon liitto on kumonnut Etelä-Karjalan maakuntakaavan Suomenniemen osalta Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakaavassa vuonna 2016. Lisäksi Etelä-Karjalan 2. vaihemaakuntakaava aiheutti muutoksia joihinkin kokonaismaakuntakaavan kaavamerkin­ töihin ja määräyksiin.






Kuva 8 Etelä-Karjalan maakuntakaavojen epävirallinen yhdistelmäkartta. Suunnittelualue on osoitettu punaisella nuolella kuvaan. (Kartta: Etelä-Karjalan liitto).

Voimassa olevissa maakuntakaavoissa suunnittelualueelle tai sen läheisyyteen on osoitettu seuraavat merkinnät:

	<p>SEUTUKESKUKSEN KEHITTÄMISVYÖHYKE: Merkinnällä osoitetaan seutukeskusten liikenne-, asuin-, työpaikka-, palvelu-, ja yritys ympäristön kehittämisen vyöhykkeet, joille kohdistuu seudullisesti merkittäviä maankäyttöisiä tarpeita. Alueilla, joilla on aluevarausmerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, päämaankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä.</p> <p>Suunnittelumääräys:</p> <p>Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että alueelle sijoittuvat toiminnot ja alueen maankäytön ratkaisut ehyttävät seutukeskuksen taajama- ja palvelurakennetta ja tukevat olemassa olevaa infraa. Alueidenkäytön suunnittelussa tulee turvata pitkän tähtäyksen maankäyttöiset kehittämistarpeet sekä joukko- ja kevyen liikenteeseen tukeutuvan yhdyskuntarakenteen kehittämismahdollisuudet sekä</p>
---	--




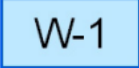

6.8.2025

PS

	<p>riittävät virkistysalueet ja -yhteydet. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava ympäristöönsä niin, että taajaman omaleimaisuus ja viihtyisyys vahvistuvat ja ympäristö-, luonto- ja kulttuuriperintöarvojen säilyminen turvataan sekä otetaan huomioon nykyinen vesistöjen kuormitus ja sietokyky.</p>
	<p>KUNTAKESKUS/ALUEKESKUS: Merkinnällä osoitetaan Savitaipaleen, Luumäen ja Parikkalan seutukeskusten sekä Lemin ja Rautjärven kunta-/aluekeskusten yleispiirteinen sijainti.</p> <p>Suunnittelumääräys:</p> <p>Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varauduttava riittävään ja monipuoliseen keskustatoimintaa tukevaan asunto-, työpaikka- ja keskustapalvelujen tarjontaan sekä lähikauppojen säilymiseen. Erityistä huomiota tulee kiinnittää maisema-arvojen ja kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilyttämiseen.</p> <p>Aluetta suunniteltaessa on varauduttava riittävään palvelutarjontaan. Vähittäiskaupan suuryksiköiden koko on mitoitettava ja niiden toteutus ajoitettava yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa siten, ettei niillä ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia muiden keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin. Suuryksikön toteuttaminen tulee kytkeä ajallisesti ympäröivien taajamatoimintojen toteuttamiseen.</p> <p>Korvenkylän keskusta-alueen kehittäminen rajautuu Karjalan radan ja valtatie kuuden väliselle alueelle. Korvenkylän keskustapalvelujen toteuttaminen tulee kytkeä</p> <p>Rauha–Tiuru -alueen kehittämiseen.</p> <p>Rautjärven osalta varaukseen liittyy 10 000 k-m2:n tilaa vievän kaupan varaus, joka sijoittuu YKR-2012 taajama-alueelle. Alue rajautuu etelässä valtatie kuuteen, pohjoisessa Kivijärveen, lännessä Hiitolanjokeen ja idässä Ahomäen asuinalueeseen.</p> <p>Alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä tai vaikutukseltaan niihin verrattavia kaupallisia palveluita. Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön. Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus on osoitettu taulukossa, joka on liitteessä 1.</p>
	<p>POLKUPYÖRÄREITTI: Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät polkupyöräreitit ja niiden jatkuvuus ylimaakunnallisena.</p> <p>Suunnittelumääräys (retkeilyreitti E-10, retkeily- / ulkoilureitti, melontareitti, melontareitti uusi, polkupyöräreitti ja polkupyöräreitin yhteystarve): Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava ulkoilureittien toteuttamisedellytykset maakunnallisesti ja seudullisesti toimivana reitistönä sekä erityisesti turvattava E-10 reitin maakunnallinen ja ylimaakunnallinen jatkuvuus. Reittisuunnittelussa on pyrittävä hyödyntämään olemassa olevan tiestön ja poluston käyttömahdollisuuksia sekä maakunnassa olevia arvokkaita luonto-, maisema- ja kulttuurinähtävyyksiä sekä alueen palveluja ja ottamaan huomioon alueen asutus sekä maa- ja metsätalouden toimintaedellytykset. Lisäksi yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että reitit sovitetaan alueen luonto-, maisema-, rakennusperintö- ja kulttuuriarvoihin niitä hyödyntäen. Tulee huolehtia myös siitä, ettei kyseisiä arvoja vaaranneta.</p>
<p>ma/kv</p> 	<p>VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ KULTTUURIHISTORIALLINEN YMPÄRISTÖ / KOHDE: Merkinnällä osoitetaan kulttuurihistoriallisen ympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittävät rakennetut ympäristöt. Merkinnän osoittamalla osa-alueilla ei ole metsänhoidollisia rajoituksia, mutta osa-alueille sijoittuvat taajamien läheiset sekä maisemallisesti tärkeät metsäalueet tulisi käsitellä alueen kulttuuriarvot säilyttäen. Alueilla, joilla on osa-aluemerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, päämaankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä.</p> <p>Suunnittelumääräys:</p> <p>Osa-alueen maankäytön ja toimenpiteiden suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien historiallisten rakennusten ja merkittävien rakennettujen ympäristöjen säilyminen. Yksityiskohtaisemmassa uudis- ja täydennysrakentamisen suunnittelussa on otettava huomioon rakentamisen soveltuminen arvokkaaseen ympäristöön.</p>

6.8.2025

PS

	<p>MAAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ KULTTUURIHISTORIALLINEN YMPÄRISTÖ / KOHDE: Merkinnällä osoitetaan kulttuurihistoriallisen ympäristön vaalimisen kannalta maakunnallisesti tärkeät rakennetut ympäristöt. Merkinnän osoittamilla osa-alueilla ei ole metsänhoidollisia rajoituksia, mutta kohdealueille sijoittuvat taajamien läheiset sekä maisemallisesti tärkeät metsäalueet tulisi käsitellä alueen kulttuuriarvot säilyttäen. Alueilla, joilla on osa-aluemerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, päämaankäyttömuodon määrittelee aluevaarausmerkintä.</p> <p>Suunnittelumääräys: Osa-alueen maankäytön ja toimenpiteiden suunnittelussa on otettava huomioon rakentamisen soveltuminen arvokkaaseen ympäristöön.</p>
	<p>RETKEILYREITTI E-10: Merkinnällä osoitetaan kaukovaellusreitti E-10 ja sen jatkuvuus maakunnan läpi kulkevana kansainvälisenä retkeilyreitteinä. Merkintä on ohjeellinen.</p>
	<p>TÄRKEÄ POHJAVESIALUE: Merkinnällä osoitetaan pohjavesialueet, jotka ovat ympäristöhallinnon luokituksen mukaisesti I tai II-luokan pohjavesialueita.</p> <p>Suunnittelumääräys: Alueita koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, että pohjaveden laatu ei niiden vaikutuksesta vaarannu. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on vesiensuojelunäkökohdat otettava huomioon siten, ettei alueen käyttöä vedenhankintaan vaaran</p>
	<p>KEHITETTÄVÄ VESIALUE: Merkinnällä osoitetaan vesien moninaiskäytön kannalta merkittävät vesistöalueet ja pintavesialueet, jotka ovat ominaisuuksiltaan arvokkaita ja jotka ovat tai voivat olla yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeitä. Merkinnän osoittamilla alueilla on erityisiä alueidenkäytön ohjaustarpeita.</p> <p>Suunnittelumääräys: Kehitettävälle vesialueelle rantavyöhykkeet mukaan lukien on tarvetta laatia vesistöalueen kehittämissuunnitelma, jonka päätavoitteena on veden laadun ja luonto- ja ympäristöarvojen turvaaminen sekä virkistyksen, matkailun ja elinkeinojen kehittäminen ja yhteensovittaminen alueen arvoihin. Eri-tyistä suojelua vaativan vesistön alueella tulee suunnittelussa sovittaa yhteen vesistöalueiden käyttö ja vedenhankintaan liittyvät tarpeet. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja toimenpiteissä on vesiensuojelunäkökohdat otettava huomioon siten, ettei vesialueen käyttöä vedenhankintaan vaaranneta.</p>
	<p>NATURA 2000 -VERKOSTOON KUULUVA ALUE / KOHDE: Merkinnällä osoitetaan valtioneuvoston päätöksen mukaiset Natura 2000 -verkoston alueet, joiden suojeluarvojen huomioon ottamisesta on säädetty LSL 65 ja 66 §:ssä.</p> <p>Suunnittelumääräys: Luonnonsuojelulain perusteella alueelle tai sen läheisyyteen ei saa suunnitella toimenpiteitä, jotka merkittävästi heikentävät niitä lintu- ja luontodirektiivin mukaisia luonnonarvoja, joiden perusteella alue on otettu Natura 2000 -verkostoon</p>

Etelä-Karjalan maakuntakaava 2040

Etelä-Karjalan maakuntahallitus päätti kokouksessaan 29.4.2019 maakuntakaavan päivitystyön aloittamisesta. Kaavasta käytetään nimitystä Etelä-Karjalan maakuntakaava 2040. Kaava tarkastelee maakunnan kehitystä vuoteen 2040 asti.

Kaavassa käsitellään koko maakunnan tai useamman kunnan yhteiset, laajat maankäytön linjaukset sovittaen yhteen eri maankäytön tarpeet. Kaava on kokonaismaakuntakaava. Maakuntakaava koostuu kaavakartasta (1:100 000), kaavamerkinnöistä ja -määräyksistä, sekä niitä selittävästä kaavaselostuksesta. Maakuntakaava on ohjeena kunnissa laadittaville yleiskaavoille ja asemakaavoille.

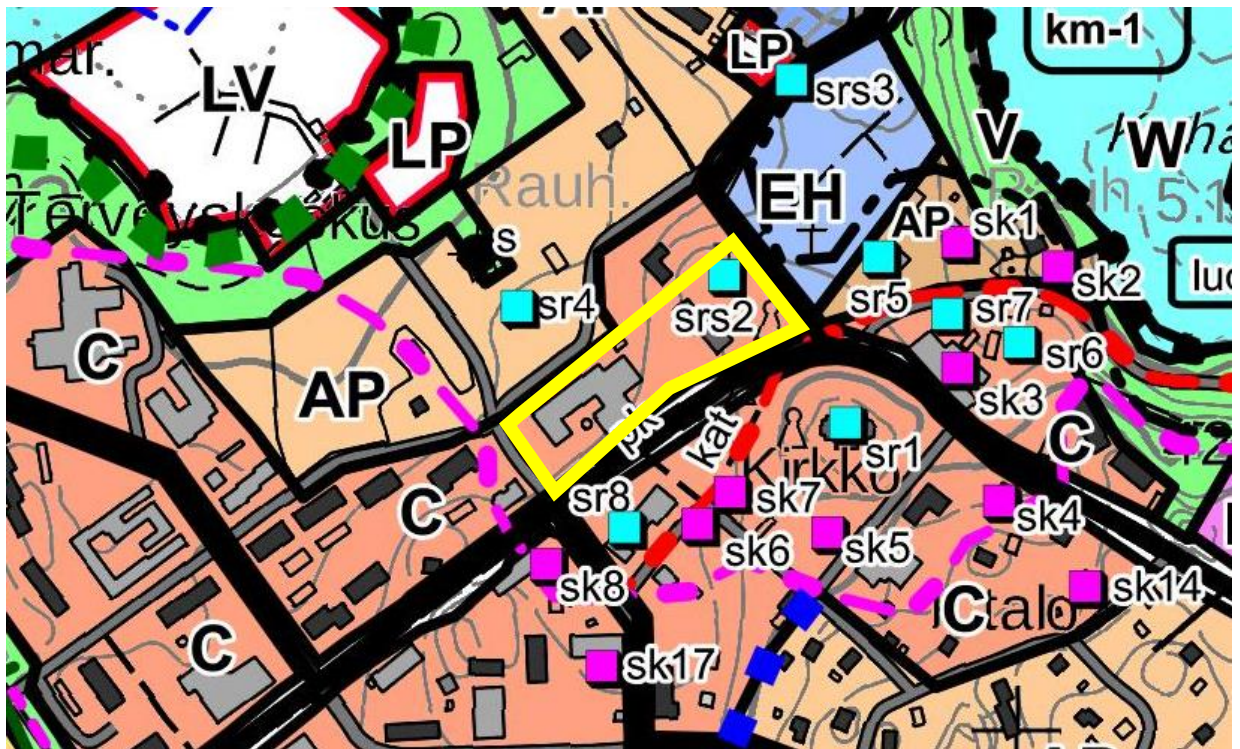
Etelä-Karjalan liiton maakuntahallitus päätti 24.5.2021 kokouksessaan kuuluttaa Etelä-Karjalan maakuntakaava 2040:n aloittamisesta ja asettaa kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkisesti nähtäville 3.6.-2.7.2021 väliseksi ajaksi maakuntaliiton kotisivuille.

Maakuntahallitus käsitteli ja hyväksyi kokouksessaan 25.10.2021 (§ 180) kaavoittajan vastineet OAS:sta annettuihin lausuntoihin. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty.

Kaavaluonnoksen suunnittelutyö on käynnissä. Valmistelun aikana alustavaa kaavaluonnosta käydään läpi kuntien kanssa. Kaavasuunnitteluun liittyvää keskustelua tullaan käymään myös maakuntakaavan ohjausryhmässä, Etelä-Karjalan luontoryhmässä ja liikennejärjestelmätyöryhmässä, sekä eri sidosryhmien kanssa. Kaavaluonnos on tavoitteena saada valmiiksi vuoden 2025 aikana, jolloin kaavaluonnos asetetaan nähtäville.

4.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Kirkonkylän taajaman osayleiskaava, pohjoispuoli. Yleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu **keskustatoimintojen aluetta, C**. Alueelle saa sijoittaa palveluja, hallintoa, asumista sekä keskustaan soveltuvia työpaikkatoimintoja. Alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee täydentävällä rakentamisella ja ulkoalueiden parantamisella vahvistaa keskusta-alueen toiminnallista ja taajamakuullista luonnetta. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Suunnittelualueelle on lisäksi osoitettu **rakennusperintölain nojalla suojeltu rakennus, srs2** (kellotapuli). Sen korjaus- tai muutostöitä koskevat määräykset in annettu suojelupäätöksessä. Olennaisista muutoksista on neuvoteltava Museoviraston kanssa. Luku srs-merkinnän jäljessä viittaa kaavaselostuksen taulukoon.

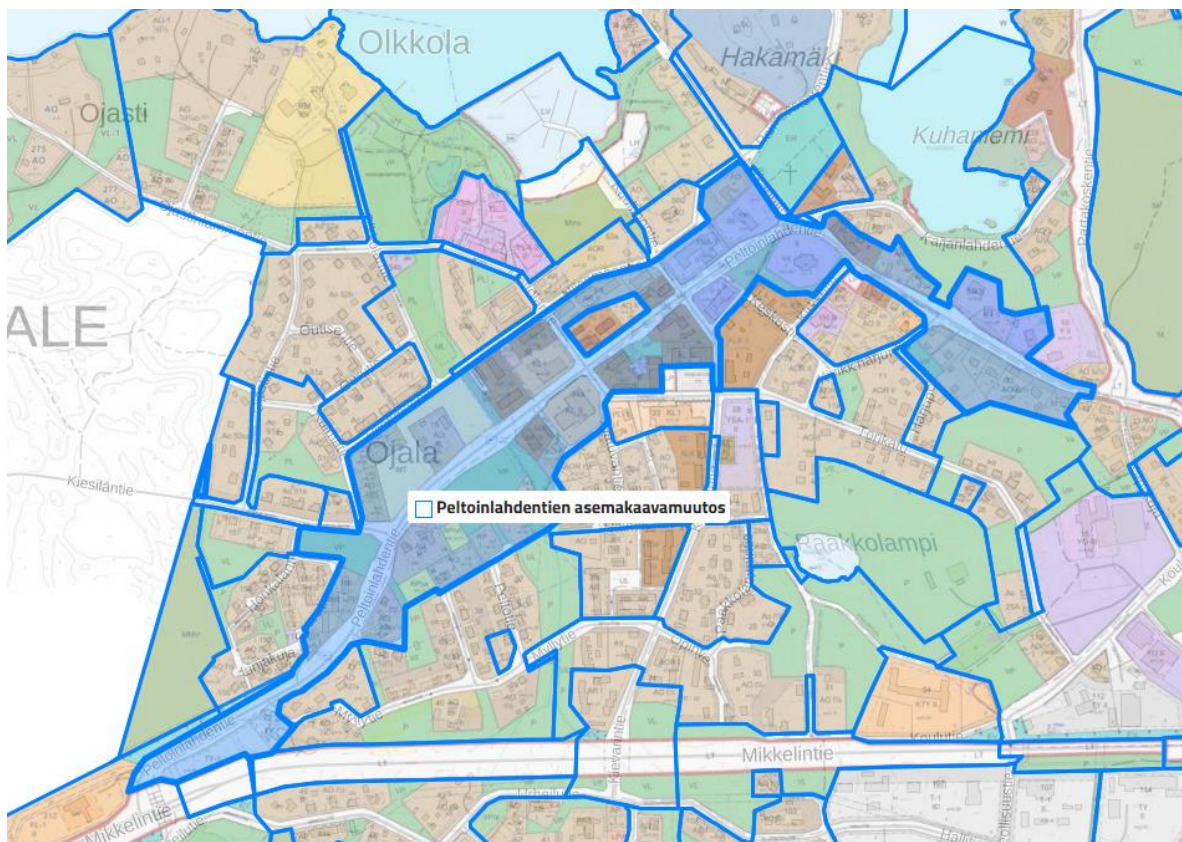


Kuva 9 Suunnittelualueen sijainti keltaisella rajauksella yleiskaavalla (Kartta: Savitaipaleen kunta).

Suunnittelualueen välittömään läheisyyteen yleiskaavassa on osoitettu keskustatoimintojen aluetta, C, pientalovaltaista asuntoaluetta, AP ja hautausmaa-aluetta, EH.

4.4 Asemakaava

Kortteli 56 sijoittuu vuonna 2015 voimaan tulleen Peltoinlahdentien asemakaavan muutoksen alueelle.

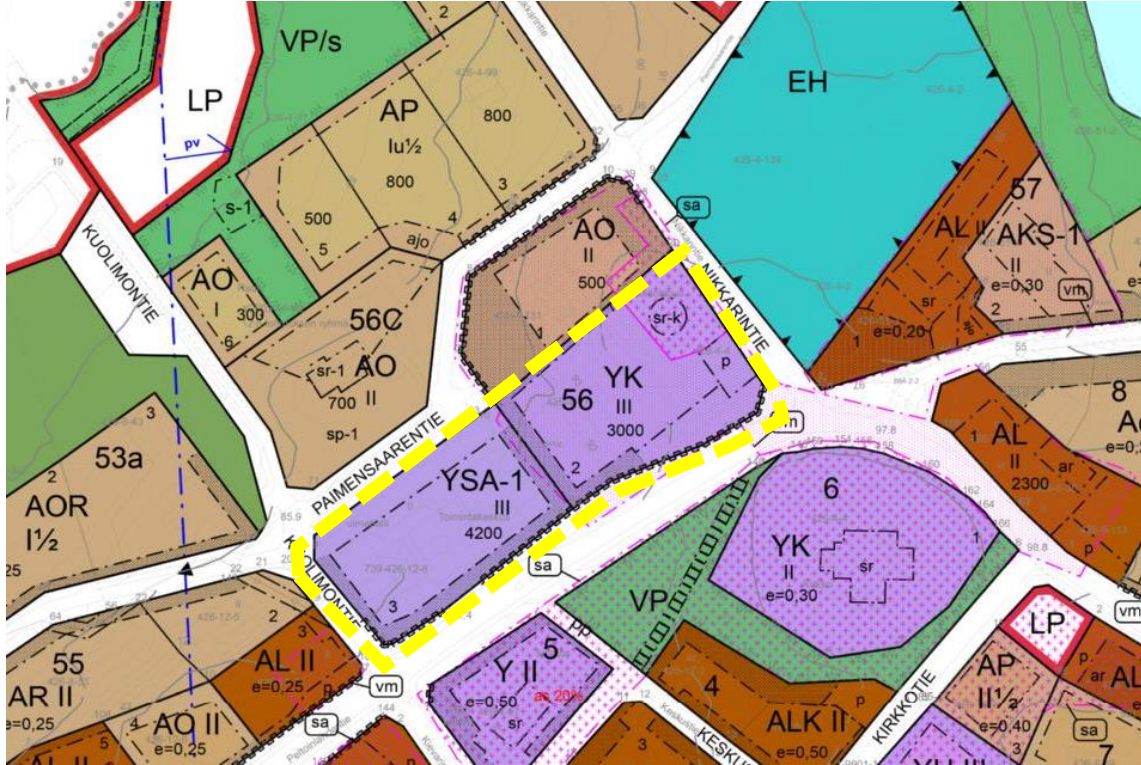


Kuva 10 Peltoinlahdentien asemakaavamuutos 2015, sinisellä täytöllä rajattua alue kuvassa. (Kartta: Savitaipaleen kunta)

Suunnittelualueelle kortteliin 56 on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa **sosiaalitoimia ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta**, johon saa sijoittaa vanhus-ten palvelukeskuksen siihen liittyvine asuintoimistoineen, **YSA-1**. Lisäksi suunnittelualueelle on osoitettu **kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialuetta**, **YK**.

Suunnittelualueen läheisyyteen on osoitettu ajantasakaavassa erillispientalojen korttelialuetta, hautausmaa, asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, puistoa, kirkkojen ja

muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialuetta ja yleisten rakennusten korttelialuetta.



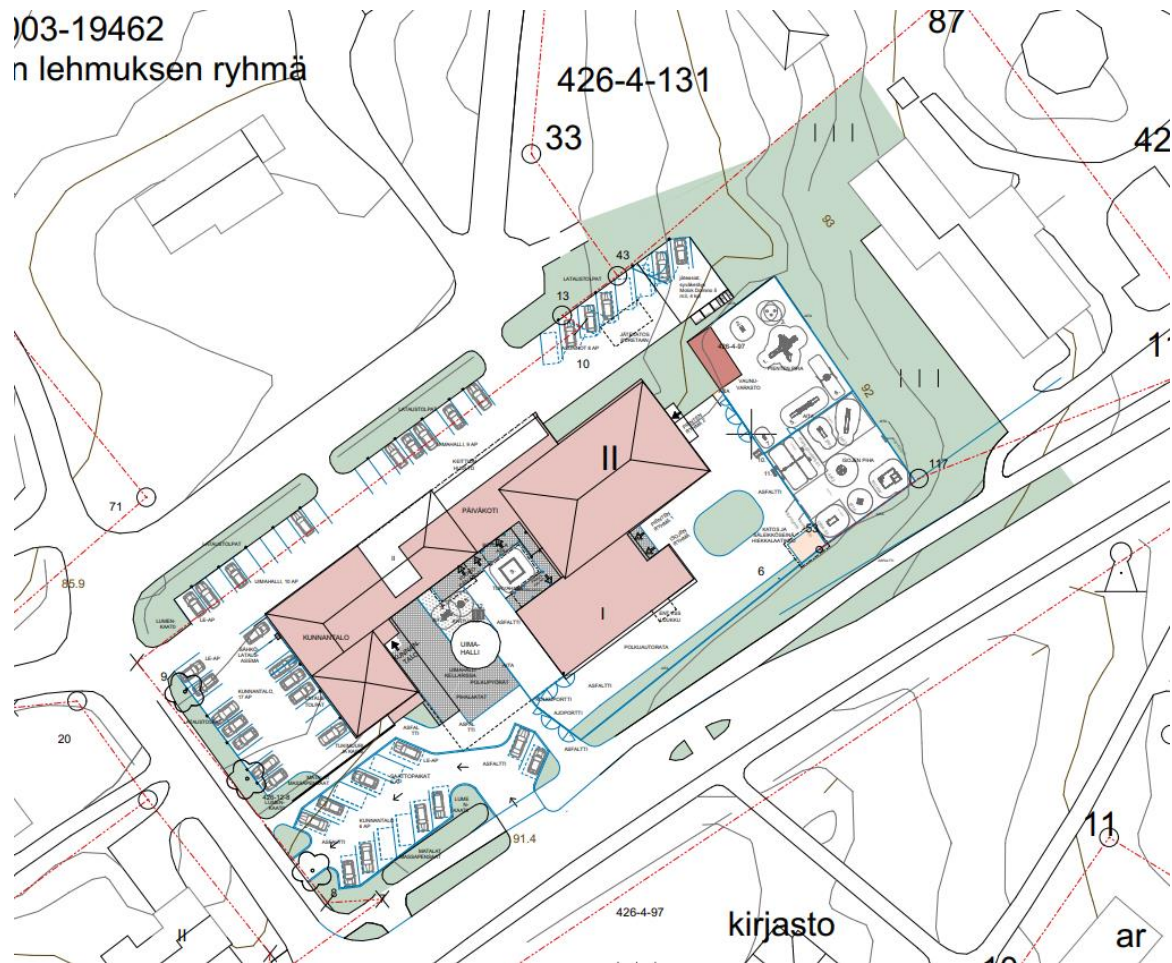
Kuva 11 Suunnittelualueen sijainti keltaisella rajauksella asemakaavayhdistelmällä (Kartta: Savitaipaleen kunta).

4.5 Rakennusjärjestys

Savitaipaleen kunnan rakennusjärjestys on vuodelta 2012. Kunnan rakennusjärjestyksen uudistaminen on edennyt luonnosvaiheeseen, rakennusjärjestys tehdään yhteistyönä muiden Länsi-Saimaan kuntien kanssa (Lemi, Luumäki ja Taipalsaari), kuitenkin ottaen huomioon kunkin kunnan erityispiirteet. Uusi rakennusjärjestys on todennäköisesti valmis kesäkuussa 2025.

4.6 Aluetta koskevat muut suunnitelmat

Kunta on laadittanut vuonna 2025 arkkitehtitoimisto Art Michael Oy:llä suunnitelmakuvia toimintakeskuksen muutokseen liittyen.



Kuva 12 Alustava asemapiirros toimintakeskuksen käyttötarkoituksen muutokseen liittyen.

5 Selvitykset ja arvioitavat vaikutukset

Asemakaavan laadinnan yhteydessä arvioidaan asemakaavan keskeiset vaikutukset alueidenkäyttölain mukaisesti. Arvioinnin pohjana käytetään olemassa olevia lähtötietoja ja selvityksiä, kaavaprosessin kuluessa tarvittaessa laadittavia tarkasteluja sekä viranomaisten ja muiden osallisten kannanottoja. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Vaikutusten arvioinnissa tarkastellaan kaavan vaikutuksia olemassa olevaan tilanteeseen.

Vaikutusten arviointi on osa kaavaprosessia. Selvitettävät vaikutukset määrittyvät tarkemmin kaavoituksen edetessä. Vaikutuksia tarkastellaan siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Alueella on tehty/ tehdään seuraavia selvityksiä:

- Alueen hyväksytyt asemakaavat selostuksineen ja merkintöineen
- Kirkonkylän hyväksytty yleiskaava 2023
- Kirkonkylän taajaman yleiskaavan kulttuuriympäristöselvitys
- Suvannon muutoksen asemapiirros, Arkkitehtitoimisto Art Michael Oy

6 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

6.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavamuutos on käynnistynyt kunnan aloitteesta ____. ____.2025. Suvannon kiinteistön on ennen omistanut Savitaipaleen vanhaintuki ry. Vanhaintuki ajautui konkurssiin vuonna 2023. Kohde nähtiin kunnassa merkittävänä sijaintinsa, kokonsa ja palveluidensa takia. Kunta yhdessä tytäryhtiönsä Savitaipaleen vuokratalot Oy:n kanssa päätyivät ostamaan rakennuksen vuokrataloyhtiön taseeseen. Kiinteistössä toimii tällä hetkellä vuokralaisina Savitaipaleen kunta, EKHVA ja yksityisiä asukkaita. Kunta vuokraa ja ylläpitää kiinteistön uimahallia ja liikuntatilaa. EKHVA hallinnoi kiinteistön muita tiloja palveluntuotantoonsa, muutamia yksityisiä asuntoja lukuun ottamatta.

Kuntaan on valmistumassa uusi yksityisrahoitteinen palvelutalo, johon Suvannon EKHVA:n alainen toiminta tullaan siirtämään vuoden 2024 lopussa. Toiminnan siirron / vuokralaisen lähdön myötä merkittävä osa kiinteistöstä jää vaille käyttötarkoitusta ja yhtiö ilman vuokratuottoja. Rakennukseen jää kuitenkin palveluja käyttöön, joten ylläpitoa täytyy jatkaa normaalisti ja sen myötä kulurakenteeseen ei ole tiedossa merkittävää alenemista.

Savitaipaleen kunnantalo toimii nykyisellään saneeratussa, vanhan päiväkotikissankellon rakennuksessa. Rakennukseen liittyy yhdyskäytävällä 5 kpl tilaelementtejä. Nykyiset tilat ovat väistötilat kunnantalon toiminnalle vanhan kunnantalon sisäilmaongelmien takia. Nykyiset väistötilat on saneerattu sillä ajatuksella, että kun kunnantalon toiminta tiloissa lakkaa, puretaan väistötilaelementit pois ja loppurakennus voidaan vuokrata sellaisenaan tai huoneittain yrityselämän käyttöön tai muuhun vastaavaan toimintaan.

Savitaipaleen varhaiskasvatus toimii tällä hetkellä hajautetusti neljässä eri yksikössä sekä perhepäivähoidossa. Päiväkotikissankello toimii vuokratiloissa. Tilat on vuokrattu 6 / 2026 asti, sopimus mahdollistaa option käytön vuoden 2026 loppuun asti.

Suvannon vuokralaisen poistumisen takia ja kunnantalon sekä varhaiskasvatuksen hajautettujen tilaratkaisuiden vuoksi, kunnassa on herännyt ajatus näiden kolmen aihealueen yhdistämiseksi.

Korttelin 56 asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa asemakaavan mukaiselle tontille nro. 3, kunnanviraston sekä päiväkodin tilojen sijoittuminen sekä asuminen. Tavoitteena ei ole sijoittaa alueelle uudisrakennuksia, vaan muutokset tehdään olemassa olevaa rakennusta saneeraamalla.

6.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Savitaipaleen kunnanvaltuusto on hyväksynyt Suvantoa koskevan toimintasuunnitelman 11.11.2024 §40.

Kaavoitus on tullut vireille x.x.2025

Täydennetään prosessin edetessä.

6.3 Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluvaiheen aineisto asetetaan nähtäville x.x.-x.x2025 väliseksi ajaksi.

Täydennetään prosessin edetessä.

6.4 Ehdotusvaihe

Täydennetään prosessin edetessä.

6.5 Kaavaehdotus hyväksymiskäsittelyyn

Täydennetään prosessin edetessä.

7 Osallistumisen ja yhteistyö

7.1 Osalliset

AKL 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisella on oikeus

saada tieto kaavoituksen alkamisesta, osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja esittää kaavaluonnoksesta mielipiteensä. Kaavaehdotuksesta osallinen voi jättää kirjallisen muistutuksen. Kaavahankkeessa osallisia ovat ainakin seuraavat tahot:

- Kaakkois-Suomen Ely-keskus
- Etelä-Karjalan maakuntaliitto
- Lappeenrannan seudun Ympäristötoimi
- Etelä-Karjalan pelastuslaitos
- Lappeenrannan Energia
- Kaava-alueen maanomistajat ja -haltijat
- Kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajat ja -haltijat
- muut asukkaat ja kuntalaiset

7.2 Viranomaisyhteistyö

Kaavahankkeeseen liittyen pidetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu tai työneuvottelu. Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaluonnoksesta. Viranomaiset ottavat kantaa suunnitelmiin tarvittaessa toimialansa ja tehtäviensä puitteissa.

7.3 Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen ja alustava aikataulu

Alueidenkäyttölaki edellyttää, että kaavaa valmisteltaessa on oltava vuorovaikutuksessa niiden henkilöiden ja yhteisöjen kanssa, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa (AKL 6 §). Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (AKL 62 §). Osallisilla ja kuntalaisilla on oikeus antaa kaavasta muistutus kaavaehdotuksen nähtävillä oloaikana. Annettuihin muistutuksiin laaditaan perustellut vastineet.

Vireilletulo (08-09/ 2025)

Laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Kunta tekee päätöksen ja kuuluttaa kaavan vireillepanosta ja OAS:n nähtävillä asettamisesta. OAS annetaan myös viranomaisille tiedoksi.

Kaavamutoksen käynnistämisestä tiedotetaan paikallislehdessä, kunnan ilmoitustaululla sekä kunnan internet-sivuilla.

6.8.2025

PS

Valmisteluvaihe (08-09 / 2025)

Laaditaan kaavan valmisteluaineisto, eli kaavaluonnoskartta ja siihen liittyvä kaavaselostus. Kunta käsittelee kaavan valmisteluaineiston ja kuuluttaa sen nähtäville asettamisesta kunnan ilmoitustaululla sekä kunnan internet-sivuilla. Nähtävillä olon aikana osalliset voivat antaa valmisteluaineistosta mielipiteen. Mielipiteen voi jättää sähköpostilla osoitteeseen kunta@savitaipale.fi. Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja kunnan omilta hallintokunnilta.

Kaavan valmisteluaineisto pidetään nähtävänä kunnanvirastolla ja kunnan kotisivuilla 30 päivän ajan. Kaavan valmisteluaineistosta voi jättää kirjallisen tai suullisen mielipiteen.

Ehdotusvaihe (10-12/2025)

Kaavaluonnos tarkistetaan saatujen lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta kaavaehdotukseksi, joka asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja kunnan omilta hallintokunnilta. Kunnan jäsenet ja osalliset voivat jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen.

Muistutuksen voi jättää sähköpostilla osoitteeseen kunta@savitaipale.fi. Muistutuksen tehneille ilmoitetaan kunnan perusteltu kannanotto jätettyyn muistutukseen. Saadut lausunnot ja mahdolliset muistutukset käsitellään kunnassa ja tarvittaessa järjestetään neuvotteluja.

Hyväksymisvaihe (02/2026)

Kaavaehdotus tarkastetaan saatujen lausuntojen ja muistutusten pohjalta. Kunnanhallitus käsittelee kaavaehdotuksen ja mahdolliset muistutukset vastineineen. Asemakaavan hyväksymisestä päättää kunnanvaltuusto. Valtuuston kokouksesta ilmoitetaan ilmoitustaululla ja internet-sivuilla. Valtuuston hyväksymispäätös lähetetään tiedoksi Kaakkois-Suomen ELY-keskukseen sekä niille, jotka ovat sitä pyytäneet.

Valitusaika päätöksestä on 30 +7 vrk. Valitus osoitetaan Itä-Suomen hallinto-oikeuteen.

Kaavan saatua lainvoiman, siitä kuulutetaan kunnan ilmoitustaululla ja kunnan kotisivuilla.

8 Asemakaavan kuvaus

Korttelin 56 asemakaavamuutos mahdollistaa alueen kehittämisen kunnan suunnitelmien mukaan. Korttelin 56 tontille nro 3 on mahdollista sijoittaa kunnanvirasto, päiväkotia ja asu-mista. Tontille nro 3 osoitetaan 4200 kem2 rakennusoikeutta. Kerrosluku on 3. Alueelle

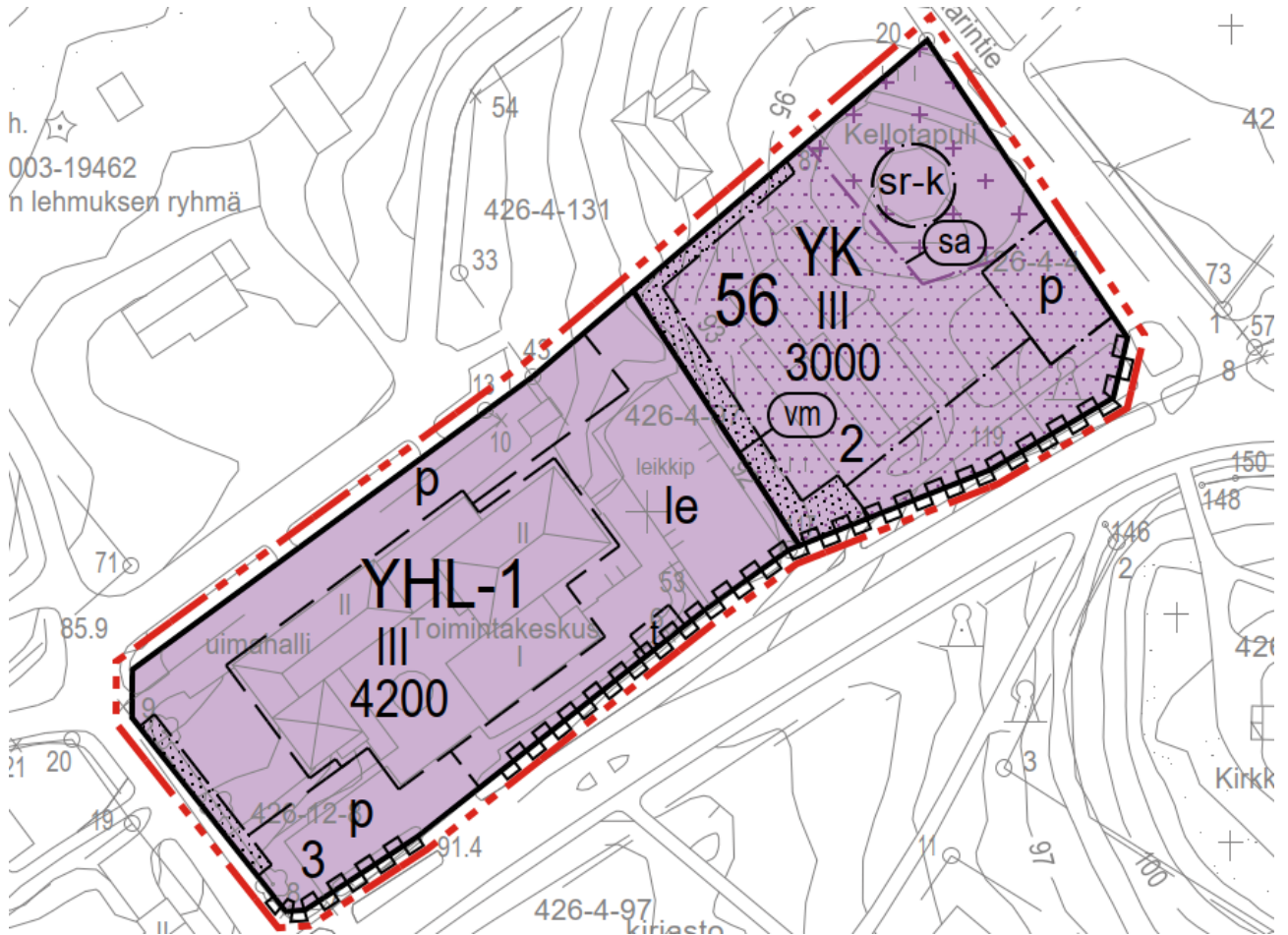
6.8.2025

PS

sioittuu lisäksi ohjeelliset pysäköintiä varten varatut alueet sekä ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi osoitettu alue. Peltolahdentien varrelle on osoitettu liittymäkieltoa.

Tontin nro. 2 kaavamääräyksiin ei tule muutoksia voimassa olevaan kaavaan nähden.

Korttelin tontti nro. 3 laajenee n. 1200 m².



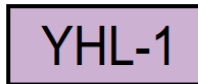
Kuva 13 Ote kaavaluonnoksesta

8.1 Mitoitus

Aluevaraus	Pinta-ala (ha)	Kerrosala (k-m ²)	Tehokkuus (e)
YHL-1	0,6801	4200	0,62
YK	0,4943	3000	0,61
Kaikki	1,1744	7200	0,61

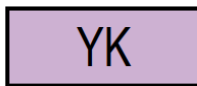
8.2 Aluevaraukset

8.2.1 Korttelialueet



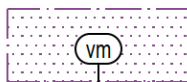
Hallinto- ja virastorakennusten sekä julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue. Rakennusoikeudesta korkeintaan 40 % saa käyttää asumiseen.

Merkintä mahdollistaa kunnanviraston sekä päiväkodin sijoittamisen alueelle. Alueelle sijoittuu vuokra-asuntoja, joiden käyttötarkoitus turvataan merkinnällä. Rakennusoikeus pysyy samana kuin voimassa olevassa kaavassa eli 4200 kem².



Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue.

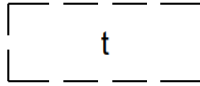
Kaavamutoksen tontti nro 2 osoitetaan kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi. Aluetta koskevat merkinnät ja määräykset pysyvät ennallaan pois luki-vm-alueen rajaus, jota siirretään koilliseen, pois leikkikentän alueelta.



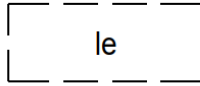
Vähäisiä muutoksia kestävä alueen osa.

Toimenpiteiden vaikutuksia arvioitaessa on tarkasteltava muutosten merkitystä tietyssä ajanjaksona syntyneen rakennusryhmän tai taajamakohdan miljööarvoille.

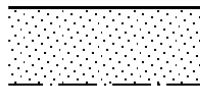
8.2.2 Muut alueet



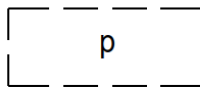
Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



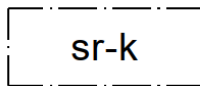
Istutettava alueen osa.



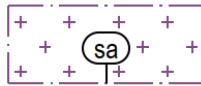
Ohjeellinen pysäköimispaikka.



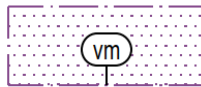
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Kirkkolain 14 luvun 5 §:n nojalla suojeltavaksi määrätty rakennus



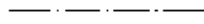


Mahdollisimman ennallaan säilytettävä alueen osa.
Nykyinen maankäyttö, rakennuskanta ja/tai rakenteet on säilytettävä.
Mahdollinen uudisrakentaminen ja ympäristöä muuttuvat toimenpiteet on sovitettava huolellisesti alueen historia- ja miljöoarvoihin.



Vähäisiä muutoksia kestävä alueen osa.
Toimenpiteiden vaikutuksia arvioitaessa on tarkasteltava muutosten merkitystä tietynä ajanjaksona syntyneen rakennusryhmän tai taajamakohdan miljöoarvoille.

8.2.3 Muut merkinnät ja määräykset

	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
56	Korttelin numero.
3	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
4200	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
III	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

8.2.4 Yleiset määräykset

Hulevedet tulee imeyttää tontilla tai muulla viranomaisen hyväksymällä tavalla.

Kaava-alue kuuluu kokonaisuudessaan vedenhankinnan kannalta tärkeään pohjavesialueeseen. Alueella ei saa ilman viranomaisen lupaa varastoida tai säilyttää pohjaveden laatuun vaikuttavia aineita. Alueella ei saa harjoittaa toimintaa, jolla voi olla haitallista vaikutusta pohjaveden laatuun ja määrään.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- 1 autopaikka 100 asuinkerrosalaneliometriä kohti.
- 1 autopaikka 100 julkisten rakennusten kerrosalaneliometriä kohti.

8.3 Ympäristön laatua koskevat määräykset

Asemakaavan yleisissä määräyksissä on annettu ympäristön laatua koskevia määräyksiä pohjavettä sekä hulevesiä koskien.

Hulevedet tulee imeyttää tontilla tai muulla viranomaisen hyväksymällä tavalla.

Kaava-alue kuuluu kokonaisuudessaan vedenhankinnan kannalta tärkeään pohjavesialueeseen. Alueella ei saa ilman viranomaisen lupaa varastoida tai säilyttää pohjaveden laatuun vaikuttavia aineita. Alueella ei saa harjoittaa toimintaa, jolla voi olla haitallista vaikutusta pohjaveden laatuun ja määrään.

9 Asemakaavamuutoksen vaikutukset

Kaavaa valmisteltaessa arvioidaan, millaisia vaikutuksia suunnitelman toteuttamisella on ympäristöön ja alueen toimintaan. Vaikutusten arviointi on jatkuva prosessi, joka etenee kaavatyön mukana ja tarkentuu sen edetessä. Arvioinnin lähtökohtana on verrata suunniteltuja muutoksia nykytilanteeseen. Vaikutusten selvittäminen perustuu alueen olemassa oleviin tietoihin, maastohavaintoihin, aiempiin selvityksiin ja suunnitelmiin, osallisten antamiin lähtötietoihin, viranomaislausuntoihin ja muistutuksiin sekä suunnitelmien ympäristövaikutusten analysointiin.

9.1 Yhdyskuntarakenne ja rakennettu ympäristö

Asemakaavan tarkistus ei aiheuta juurikaan muutoksia alueen toiminnallisuuteen tai rakennettuun ympäristöön. Pysäköintialueelle tullaan rakentamaan uusi liittymä Kuolimontieltä. Tontilla nro. kolme sijoittuvan rakennuksen uudiskäyttö tukee olemassa olevan infrastruktuurin hyödyntämistä.

9.2 Taloudelliset vaikutukset

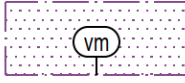
Kunta vastaa rakennuksen saneeraamisesta uuteen käyttötarkoitukseen. Talousarvioon varataan vuodelle 2026 rahaa hankkeen toteutukseen. Uutta kunnallistekniikkaa ei tarvitse rakentaa kohteeseen.

9.3 Maisemaan sekä kulttuuriympäristöön ja -perintöön kohdistuvat vaikutukset

Kaavamuutos ei aiheuta juurikaan muutosta maisemasta. Tontille nro. 3 rakennetaan uusia pysäköintipaikkoja autoille. Muutos ei heikennä lähialueen kulttuuriympäristöä. Vähäisiä muutoksia kestävän alueenosan rajausta siirretään koilliseen. Alueella on tällä hetkellä leikkipaikka ja alueelle suunnitellaan samanlaista toimintaa. Rajauksen siirtäminen pois leikki-alueelta ei heikennä kulttuuriympäristöön ja perintöön kohdistuvia vaikutuksia.

6.8.2025

PS



Vähäisiä muutoksia kestävä alueen osa.
Toimenpiteiden vaikutuksia arvioitaessa on tarkasteltava muutosten merkitystä tietyinä ajanjaksona syntyneen rakennusryhmän tai taajamakohdan miljöoarvoille.

Tapulin alue on valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö. Muutokset tontilla nro. 3 eivät heikennä tapulin historiallista arvoa.

9.4 Luontoon ja ympäristön suojeluun kohdistuvat vaikutukset

Suunnittelualueella ei ole luonnonympäristöä. Pohjavesien suojelua koskeva määräys on huomioitu kaavakartalla.

9.5 Ihmisten elinoloihin kohdistuvat vaikutukset

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön nähdään positiivisina. Osittain tyhjillään olevaan rakennukseen saneerataan uutta käyttötarkoitusta. Päiväkodin sijoittuminen rakennukseen elävöittää aluetta.

Liikenne lisääntyy alueella päiväkodin saattoliikenteen myötä aamulla ja iltapäivällä. Päiväkodin saattoliikenne ohjataan alueelle Peltoinlahdentien kautta.

Kunnanvirasto tulee olemaan helposti saavutettavissa uudessa sijainnissa.

Saneerattavassa rakennuksessa asumisen näkökulmasta, alueesta tulee huomattavasti eläväisempi kuin toimintakeskuksen aikana. Osassa vuokra-asuntoja asuu vuokralaisia saneerauksen ajan. Rakentamisesta aiheutuvat äänet voidaan kokea päiväsaikaan häiritsevänä. Kyse on kuitenkin tilapäisestä melusta.

9.6 Vaikutukset ilmastoon

Rakennuksen uudiskäyttöön saneeraamisella voi olla merkittäviä myönteisiä ilmastovaikutuksia. Saneeraus vähentää uuden rakentamisen tarvetta, säästää luonnonvaroja ja pienentää rakennuksen elinkaaren hiilijalanjälkeä. Lisäksi se vähentää rakennusjätteen määrää ja tukee olemassa olevan infrastruktuurin hyödyntämistä. Ilmastovaikutusten arvioinnissa keskeistä on verrata suunniteltuja muutoksia nykytilaan. Arviointi perustuu muun muassa alueen perustietoihin, maastohavaintoihin, osallisten antamiin lähtötietoihin sekä suunnitelmien ympäristövaikutusten analysointiin

Rakentamislain (751/2023) ja ympäristöministeriön asetuksen (1027/2024) mukaan rakennushankkeissa on tehtävä ilmastaselvitys, jossa arvioidaan rakennuksen hiilijalanjälki ja

hiilikädenjälki koko elinkaaren ajalta. Arvioinnissa huomioidaan muun muassa rakennusmateriaalien valmistus, kuljetukset, työmaan toiminnot, energian käyttö, purkuvaiheet ja jäätteenkäsittely.

Tutkimusten¹ mukaan korjausrakentaminen tuottaa merkittävästi vähemmän päästöjä kuin uudisrakentaminen. Esimerkiksi valtioneuvoston raportti² korostaa, että peruskorjaaminen voi olla ilmastovaikutuksiltaan huomattavasti vähäisempää kuin purkaminen ja uudelleen rakentaminen, erityisesti kun hyödynnetään kiertotalouden periaatteita.

10 Asemakaavan toteutus

Asemakaavaa voidaan alkaa toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

¹ Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ilmastoselvityksestä ja rakennustuoteluettelosta (1027/2024)

² <https://valtioneuvosto.fi/-/1410903/purkaa-vai-korjata-raportti-valottaa-uudisrakentamisen-ja-peruskorjaamisen-ilmastovaikutuksia>

11 Yhteystiedot



Savitaipaleen kunta

Timo Tammelin, tekninen johtaja
p. 040 503 8088
timo.tammelin(at)savitaipale.fi



FCG Rakennettu Ympäristö OY

Susanna Paananen, projekti ja asiakkuusjohtaja
Ins.Yamk YKS-585
p. 044 704 6280
susanna.paananen(at)fcg.fi