

Korttelin 56 asemakaavamuutos

KAAVASELOSTUS, EHDOTUS



1.12.2025

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	Ympäristöhäiriöt	11
3.7	Maanomistus	14
3.8	Pohjakartta	14
3.9	Liikenne ja kunnallistekniikka	14
3.10	Rakennusjärjestys	14
4	Suunnittelutilanne	15
4.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	15
4.2	Maakuntakaava	15
4.3	Yleiskaava	19
4.4	Asemakaava.....	20
4.5	Aluetta koskevat muut suunnitelmat	21
5	Selvitykset ja arvioitavat vaikutukset.....	23
6	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	24

6.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	24
6.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	25
6.3	Valmisteluvaihe	25
6.4	Ehdotusvaihe	26
6.5	Kaavaehdotus hyväksymiskäsittelyyn.....	26
7	Osallistumisen ja yhteistyö.....	26
7.1	Osalliset	26
7.2	Viranomaisyhteistyö	27
8	Asemakaavan kuvaus	28
8.1	Mitoitus	29
8.2	Aluevaraukset	30
8.2.1	Korttelialueet.....	30
8.2.2	Muut merkinnät ja määräykset.....	31
8.2.3	Yleiset määräykset.....	32
8.3	Ympäristön laatua koskevat määräykset	32
9	Asemakaavamuutoksen vaikutukset	32
9.1	Yhdyskuntarakenne ja rakennettu ympäristö	33
9.2	Taloudelliset vaikutukset.....	33
9.3	Maisemaan sekä kulttuuriympäristöön ja -perintöön kohdistuvat vaikutukset.....	33
9.4	Luontoon ja ympäristön suojeluun kohdistuvat vaikutukset.....	33
9.5	Ihmisten elinoloihin kohdistuvat vaikutukset	34
9.6	Vaikutukset ilmastoon	34
10	Asemakaavan toteutus	35
11	Yhteystiedot	35

Kuvaluettelo

Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti, violetilla katkoviivalla esitettyinä. 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. Suunnittelualueen sijainti ilmakuvalla, keltaisella rajauksella. Suunnittelualue on osa rakennettua ympäristöä, Savitaipaleen keskustassa. (Kartta: Savitaipaleen kunta)	8
Kuva 4. Näkymä kohti suunnittelualuetta Peltoinlahdentien ja Nikkarintien ristiksestä (Kuva: Googlemaps).9	
Kuva 5. Asemakaavan mukaisella tontilla nro. 2 sijaitseva kirkkoherranvirasto.....	9
Kuva 6. Asemakaavan mukaisella tontilla nro. 3 sijaitseva rakennus. Rakennuksessa toimii uimahalli ja rakennus käsittää asuinhuoneistoja.	10
Kuva 7. Liikennemäärät Savitaipaleen keskustan tuntumassa valtion teillä. Suunnittelualue on osoitettu kuvaan violetilla rajauksella. (Kartta: Väylävirasto).....	11
Kuva 8. Teoreettisten melualueiden leveydet keskimääräisen ajoneuvoliikenteen, raskaan liikenteen osuuden ja nopeuden suhteessa, kun tien oletetaan olevan 1m korkeudella.....	12
Kuva 9. Teoreettisten melualueiden leveydet keskimääräisen ajoneuvoliikenteen, raskaan liikenteen osuuden ja nopeuden suhteessa, kun tien oletetaan olevan maanpinnan tasalla.	13
Kuva 10. Etelä-Karjalan maakuntakaavojen epävirallinen yhdistelmäkartta. Suunnittelualue on osoitettu punaisella nuolella kuvaan. (Kartta: Etelä-Karjalan liitto).	16
Kuva 11. Suunnittelualueen sijainti keltaisella rajauksella yleiskaavalla (Kartta: Savitaipaleen kunta).	19
Kuva 12. Peltoinlahdentien asemakaavamuutos 2015, sinisellä täytöllä rajattua alue kuvassa. (Kartta: Savitaipaleen kunta)	20
Kuva 13. Suunnittelualueen sijainti keltaisella rajauksella asemakaavayhdistelmällä (Kartta: Savitaipaleen kunta).	21
Kuva 14. Alustava asemapiirros toimintakeskuksen käyttötarkoituksen muutokseen liittyen.	22
Kuva 15. Pihasuunnitelma kaavan ehdotusvaiheessa	23
Kuva 16. Ote kaavaehdotuksesta	29

Liitteet

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Valmisteluvaiheen palaute ja vastineet

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

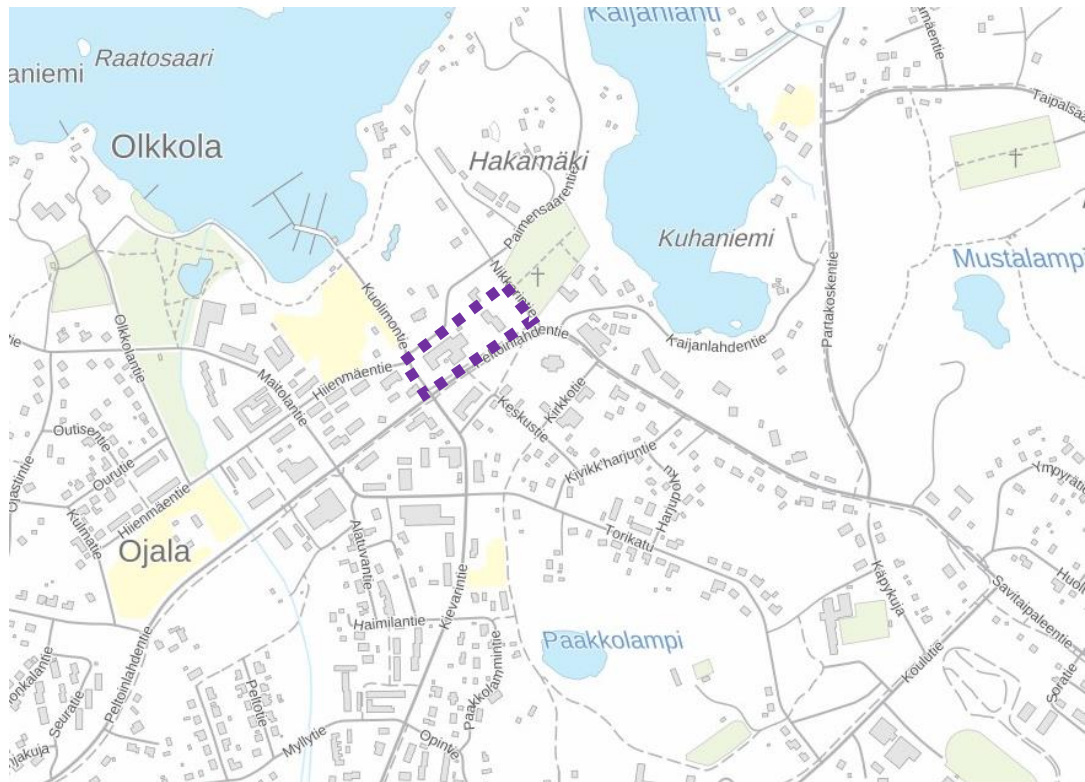
1.1 Tunnistetiedot

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:	20.8.2025
OAS:	8.9.–6.10.2025
Kaavaluonnos:	8.9.–6.10.2025
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 esitetty. Suunnittelualueita tarkennetaan tarvittaessa kaavatyön 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 leikkikenttä. (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 viras-
torakennusten sekä julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta. Rakennusoikeudesta
korkeintaan 40 % saa käyttää asumiseen. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoi-
tettu sosiaalitoimia ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueena.

Tontilla numero kaksi ei tapahdu käyttötarkoituksessa muutoksia, vaan käyttötarkoitus säi-
lyy 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.

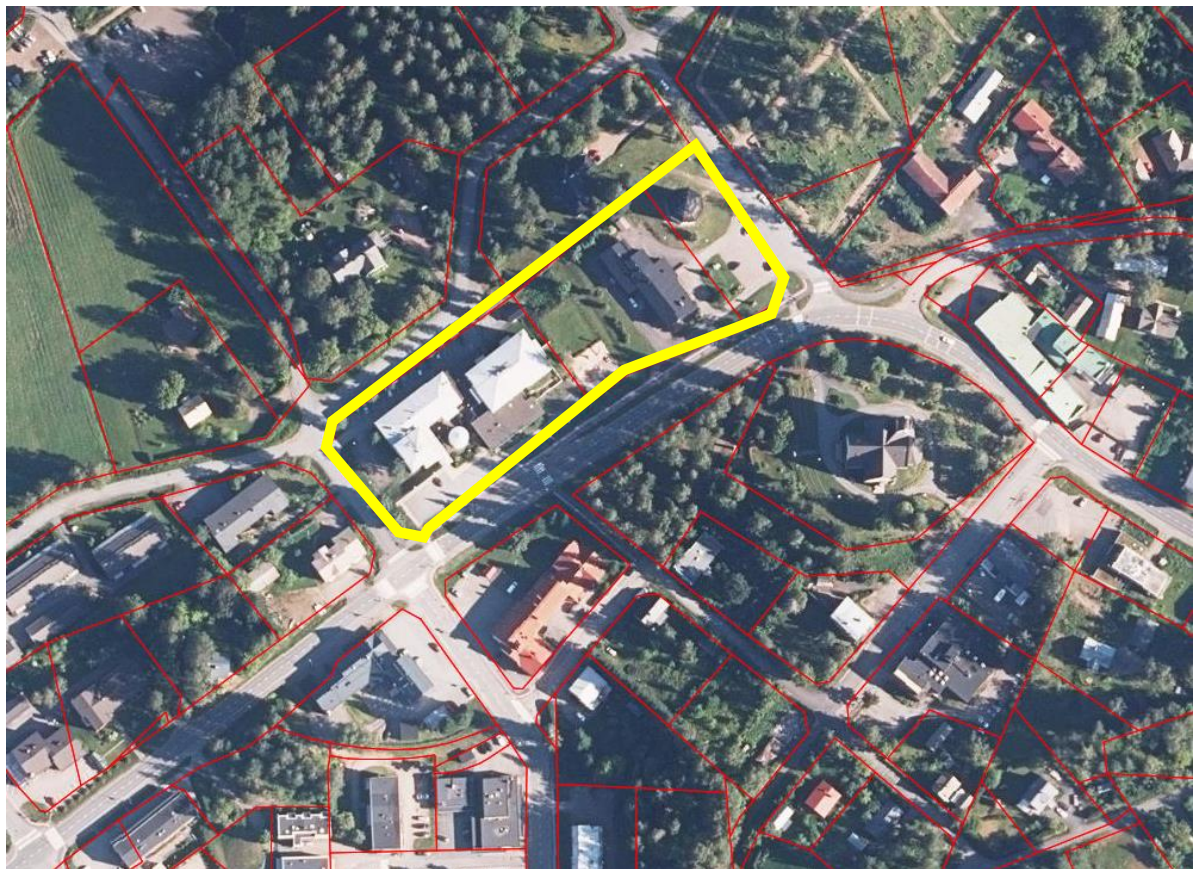
2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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 suunnittelualueutta 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 (0573907) 1E-luokan pohjavesialueelle. Selkäkankaan pohjavesialue on vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen.

3.4 Kulttuuriympäristö

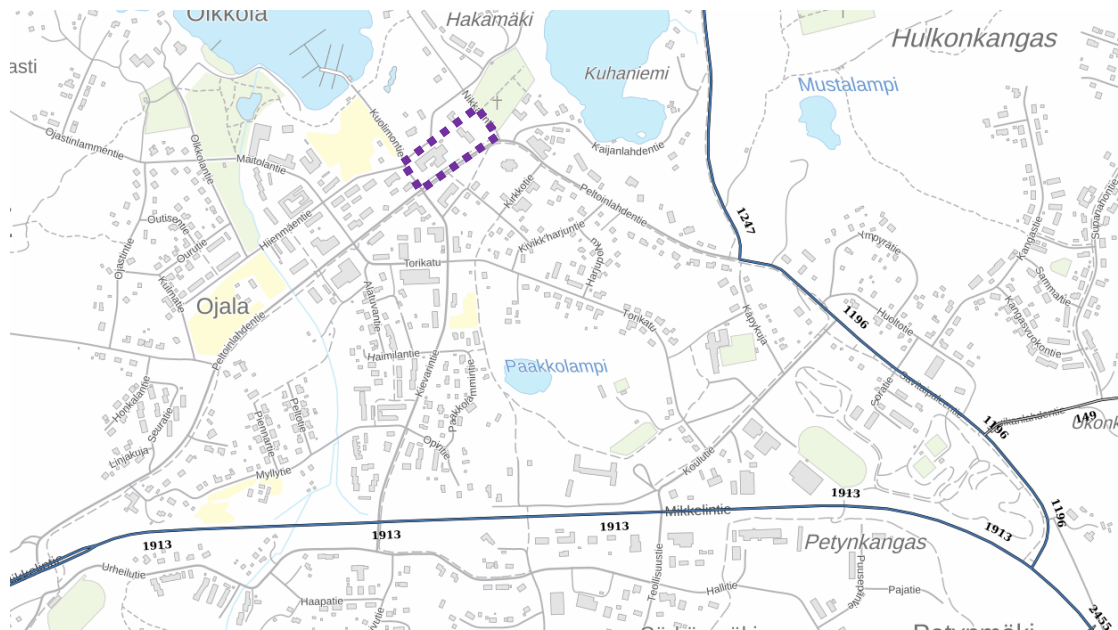
Suunnittelualueella sijaitsee kirkkolailla suojeltu Savitaipaleen tapuli. Tapuli on puinen, nykyasussaan pohjaltaan kahdeksankulmainen itäsuomalainen tapuli, jonka huipulla on lanterniini. Tapulin alue on valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö.

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 rakennusuojelulailla 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 merkkisukuihin. Kohde sijaitsee välittömästi kirkonkylän maisemassa. Sillä ei ole enää suurmaatilan pihapiirin luonnetta, ja suojelupäätösikin 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 keskustan tuntumassa valtion teillä. Suunnittelualue on osoitettu kuvaan violetilla rajauksella. (Kartta: Väylävirasto)

3.6 Ympäristöhäiriöt

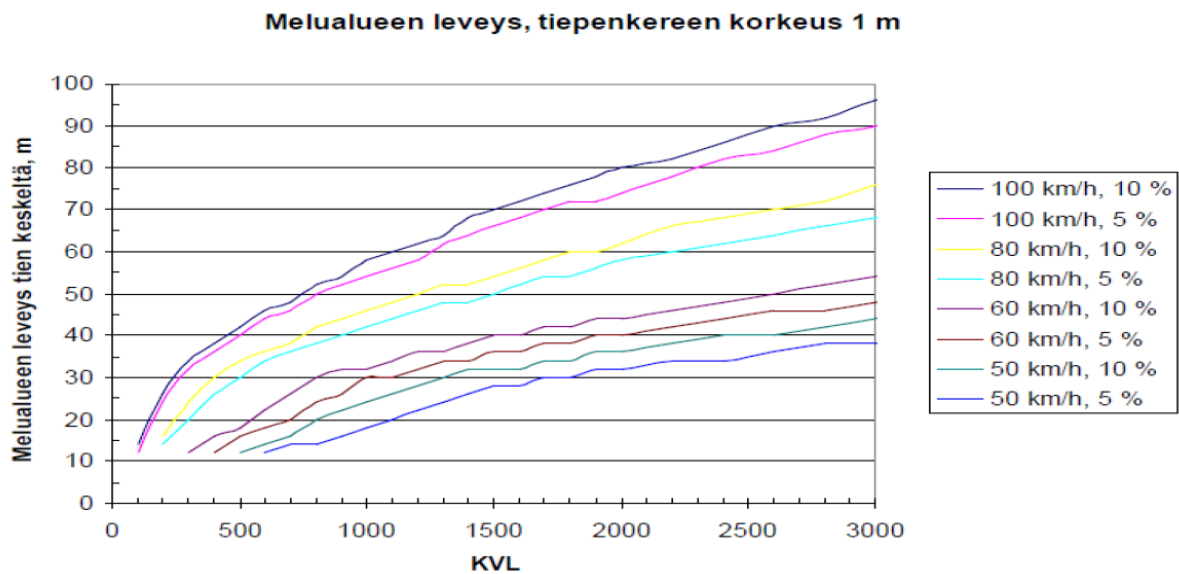
Melu

Meluntorjuntaa ohjaavat Suomessa valtioneuvoston päätöksen vnp 993/1992 mukaiset seuraavat melutason ohjearvot:

Ulkona	LAeq, klo 7-22	LAeq, klo 22-7
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	50 dB

Suunnittelualueella melua aiheuttaa tieliikenne. Melua on tarkasteltu yksinkertaistetulla tieliikennemelumallilla, joka huomioi liikennemäärät (kevyt ja raskas liikenne) sekä nopeuden. Malli ottaa huomioon karkeasti maastonmuodot ja maanpinnan. Tarkastelu perustuu Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen laatiman ns. putkimallin avulla määriteltyihin maantieliikenteen teoreettisten melualueiden leveyksiin (putkimalli: Jussi Sääskilahti, ELY-keskus).

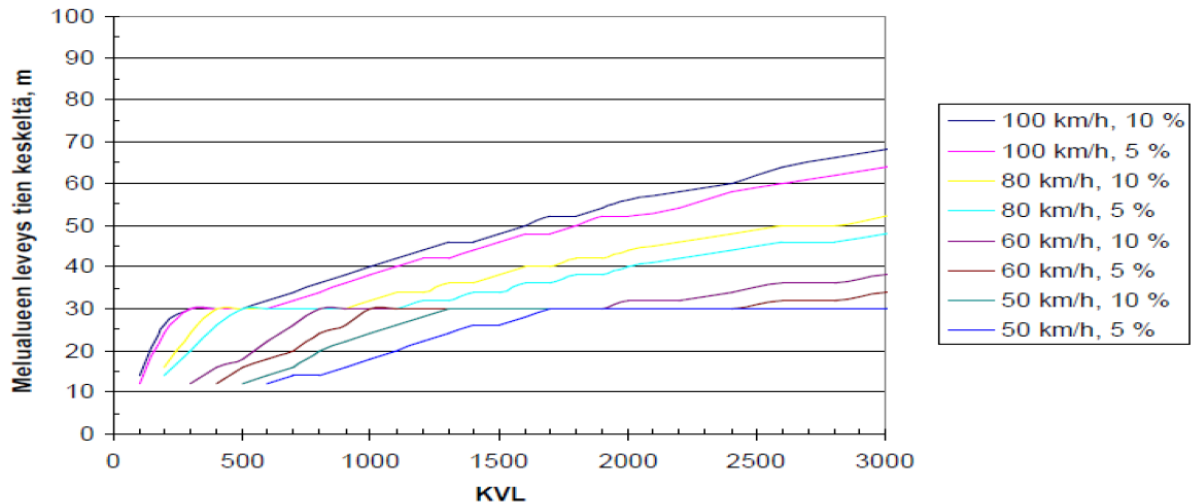
Tien korkeus 1 m, 55 dB



Kuva 8. Teoreettisten melualueiden leveydet keskimääräisen ajoneuvoliikenteen, raskaan liikenteen osuuden ja nopeuden suhteessa, kun tien oletetaan olevan 1m korkeudella.

Tie maanpinnan tasalla, 55 dB

Melualueen leveys, tie ympäröivän maanpinnan tasossa



Kuva 9. Teoreettisten melualueiden leveydet keskimääräisen ajoneuvoliikenteen, raskaan liikenteen osuuden ja nopeuden suhteessa, kun tien oletetaan olevan maanpinnan tasalla.

Teoreettinen melutarkastelu on hyvin yleispiirteinen tarkastelu melun leviämisestä ja sen avulla saadut rajaukset ovat suuntaa antavia. Tarkastelussa ei ole huomioitu esimerkiksi rakennusten vaikutuksia melualueen leveyteen. On huomioitava, että esimerkiksi laajat avoimet peltoalueet ja vesistöt vaikuttavat melun leviämiseen hyvinkin voimakkaasti. Samoin korkeat kallioleikkaukset tai pitkät seinämäiset esteet tien vieressä saattavat heijastaa ja siten voimistaa melua. Myös mikäli tie sijaitsee ympäröivää maastoa merkittävästi korkeammalla, leviää melu laajemmalle.

Melutarkastelu antaa kuitenkin suuruusluokan melusta alueella. Peltolahdentielle ei ole saatavilla liikennemäärätietoja, joten melutarkastelu laadittiin pohjautuen 14.11.2025 päivitettyihin Väyläviraston aineiston liikennemääriin Savitaipaleentielle, joiden mukaan vuoden keskimääräinen vuorokausiliikenne on 1196 ajoneuvoa. Tarkastelu tehtiin myös kesäajan keskimääräisellä vuorokausiliikenteellä 1459 ajoneuvoa. Laskelmassa raskaiden ajoneuvojen osuutena käytettiin 61 ajoneuvoa vuorokaudessa, joka on noin 5 % vuoden keskimääräisestä vuorokausiliikenteestä tai 4,0 % kesäajan keskimääräisestä vuorokausiliikenteestä. Savitaipaleentie tie muuttuu Peltolahdentielle kirkonkylälle mentäessä. Raskasta liikennettä todennäköisesti kulkee vähemmän Peltolahdentielle kuin Savitaipaleen tiellä, mutta henkilöautoliikennemäärää on todennäköisesti lähellä Savitaipaleentien liikennemääriä.

Nopeusrajoitus suunnittelualueen kohdalla on Peltolahdentiellä 40 km/h. Peltolahdentie on lähes samalla tasolla suunnittelualueen maanpinnan kanssa, kuitenkin jonkun verran penkereellä.

Edellä mainituilla lähtötiedoilla tarkasteltuna 55 dB päivämelu leviää noin 20-30 metrin etäisyydelle tien keskilinjasta.

3.7 Maanomistus

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

3.8 Pohjakartta

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

3.9 Liikenne ja kunnallistekniikka

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

3.10 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.

Tavoitteena on viedä rakennusjärjestys päätöksentekoon loppuvuodesta 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.

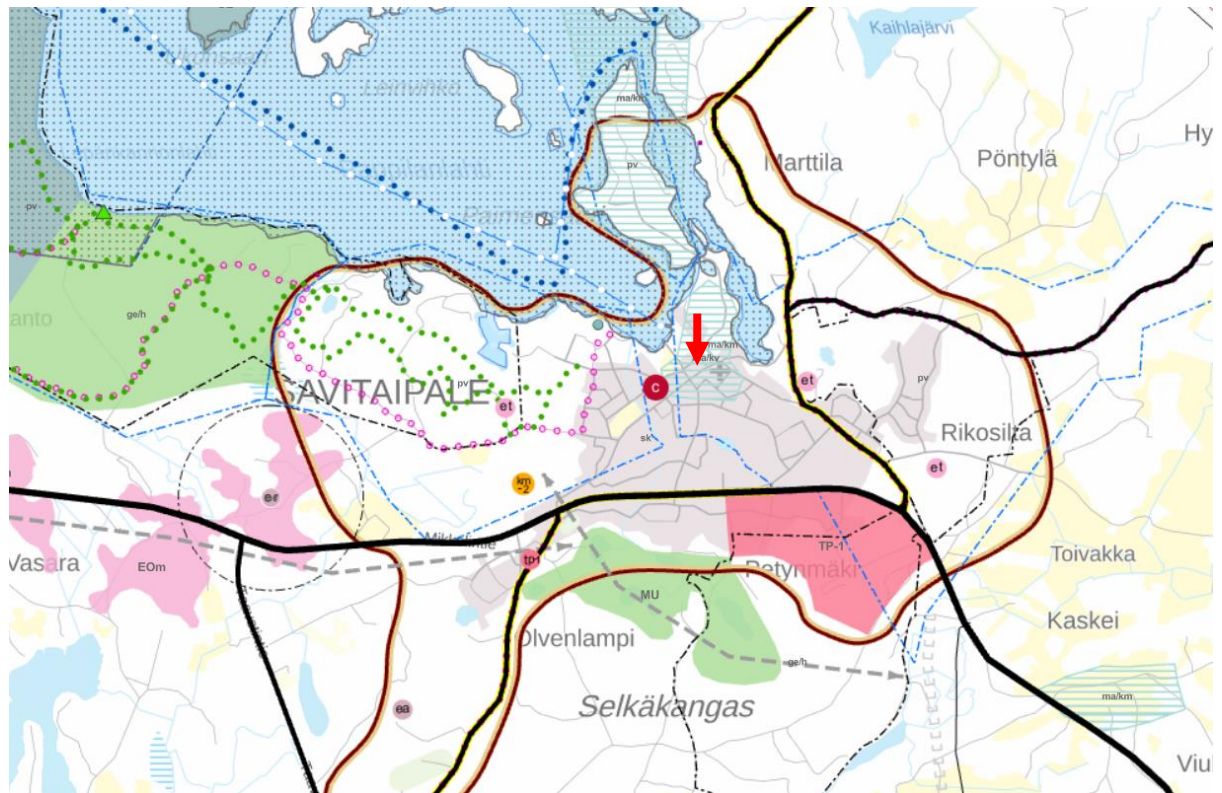
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet koskevat seuraavia asiakokonaisuuksia:

- 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 Suomen niemen osalta Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakaavassa vuonna 2016. Lisäksi Etelä-Karjalan 2. vaihemaakuntakaava aiheutti muutoksia joihinkin kokonaismaakuntakaavan kaavamerkin- töihin ja määräyksiin.



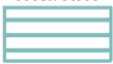
Kuva 10. Etelä-Karjalan maakuntakaavojen epävirallinen yhdistelmäkartta. Suunnittelualue on osoitettu punaisella nuolella kuvaan. (Kartta: Etelä-Karjalan liitto).

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

	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. Suunnittelumääräys: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että alueelle sijoittuvat toiminnot ja alueen maankäytön ratkaisut ehyttävät seutukeskusten 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 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.
	KUNTAKESKUS/ALUEKESKUS: Merkinnällä osoitetaan Savitaipaleen, Luumäen ja Parikkalan seutukeskusten sekä Lemin ja Rautjärven kunta-/aluekeskusten yleispiirteinen sijainti. Suunnittelumääräys:

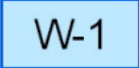
1.12.2025

PS

	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. 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. Korvenkylän keskusta-alueen kehittäminen rajautuu Karjalan radan ja valtatie kuuden väliselle alueelle. Korvenkylän keskustapalvelujen toteuttaminen tulee kytkeä Rauha-Tiuru -alueen kehittämiseen. 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. 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.
	POLKUPYÖRÄREITTI: Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät polkupyöräreitit ja niiden jatkuvuus ylimaakunnallisena. 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.
ma/kv 	VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ KULTTUURIHISTORIALLINEN YMPÄRISTÖ / KOHDE: Merkinnällä osoitetaan kulttuurihistoriallisen ympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittävät rakennetut ympäristöt. Merkinnän osoittamilla 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. Suunnittelumääräys: 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.
ma/km 	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 aluevarausmerkintä. Suunnittelumääräys: Osa-alueen maankäytön ja toimenpiteiden suunnittelussa on otettava huomioon rakentamisen soveltuminen arvokkaaseen ympäristöön.

1.12.2025

PS

	RETKEILYREITTI E-10: Merkinnällä osoitetaan kaukovaellusreitti E-10 ja sen jatkuvuus maakunnan läpi kulkevana kansainvälisenä retkeilyreitteinä. Merkintä on ohjeellinen.
	TÄRKEÄ POHJAVESIALUE: Merkinnällä osoitetaan pohjavesialueet, jotka ovat ympäristöhallinnon luokituksen mukaisesti I tai II-luokan pohjavesialueita. 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 vaaranneta.
	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. Suunnittelumääräys: Kehitettävälle vesialueelle rantavyöhykkeet mukaan lukien on tarvetta laatia vesistöalueen kehittämissuunnitelma, jonka päätavoitteena on veden laadun ja luonto- ja ympäristöarvojen turvaaminen sekä virkistys-, 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.
	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. 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.

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 kokonaisuusmaakuntakaava. Maakuntakaava koostuu kaavakartasta (1:100 000), kaavamerkinnoistä ja -määräyksistä, sekä niitä selittävästä kaavaselostuksesta. Maakuntakaava on ohjeena kunnissa laadittaville yleiskaavoille ja asemakaavoille.

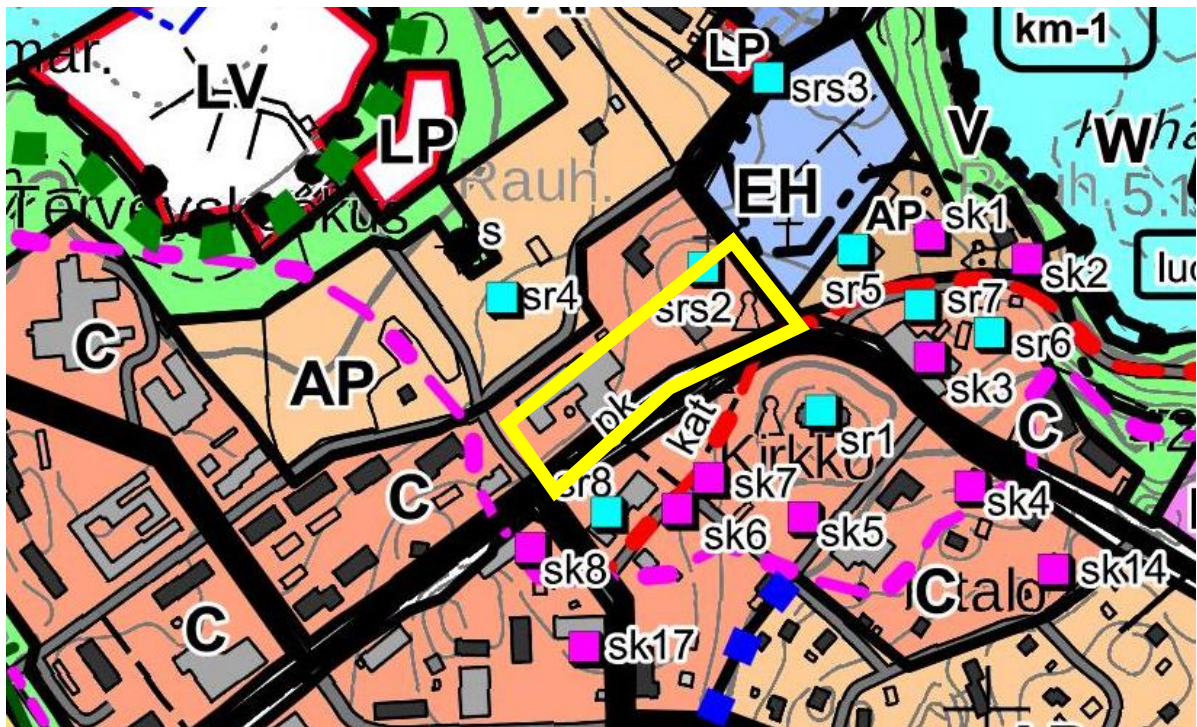
Etelä-Karjalan liiton maakuntahallitus päätti 24.5.2021 kokouksessaan kuuluttaa Etelä-Karjalan maakuntakaava 2040:n aloittamisesta ja asettaa kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkisesti nähtäville 3.6-2.7.2021 väliseksi ajaksi maakuntaliiton kotisivuille. Maakuntahallitus käsitteli ja hyväksyi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

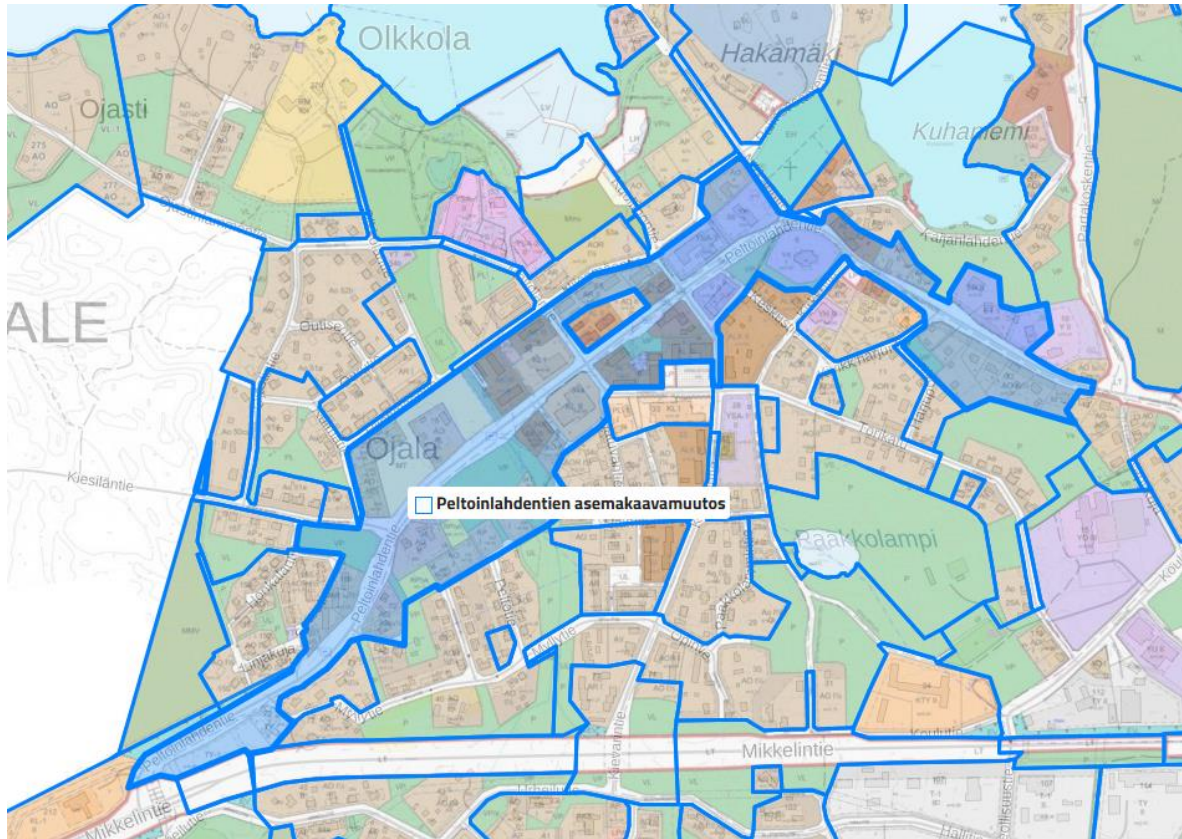


Kuva 11. Suunnittelualueen sijainti keltaisella rajauksella yleiskaavalla (Kartta: Savitaipaleen kunta).

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

4.4 Asemakaava

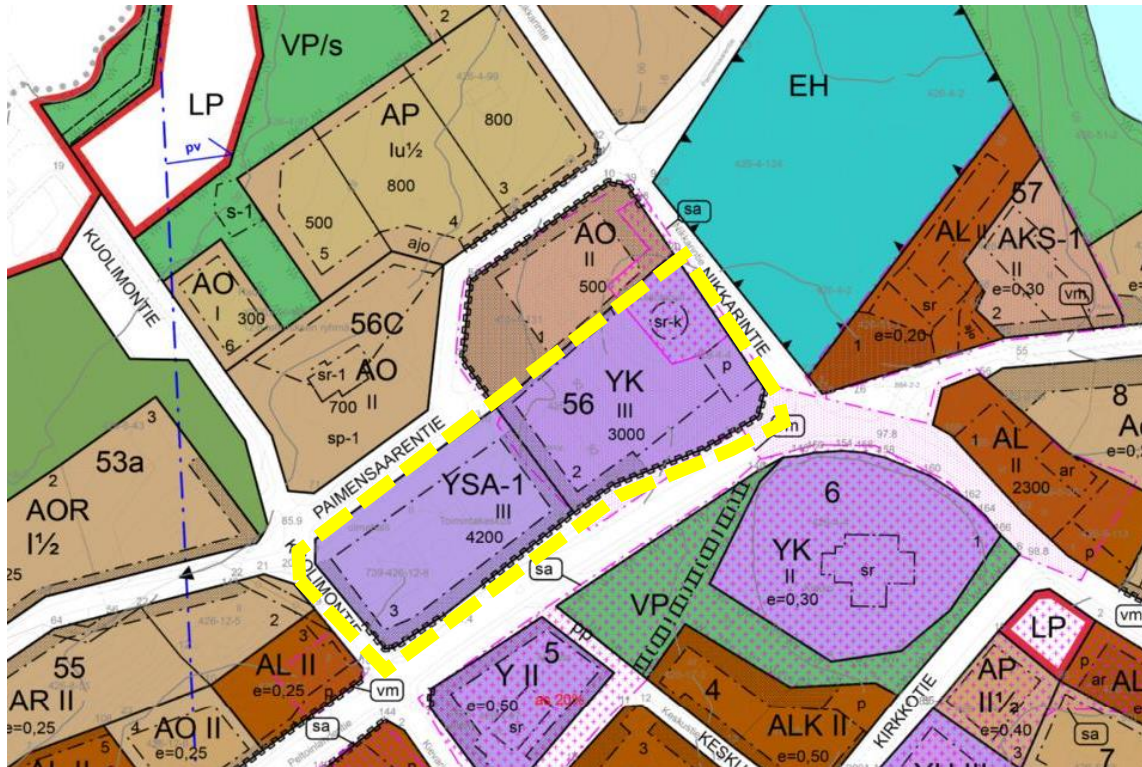
Kortteli 56 sijoittuu vuonna 2015 voimaan tulleen Peltoinlahdentien asemakaavan muutoksen alueelle.



Kuva 12. Peltoinlahdentien asemakaavamuutos 2015, sinisellä täytöllä rajattua alue kuvassa. (Kartta: Savitaipaleen kunta)

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

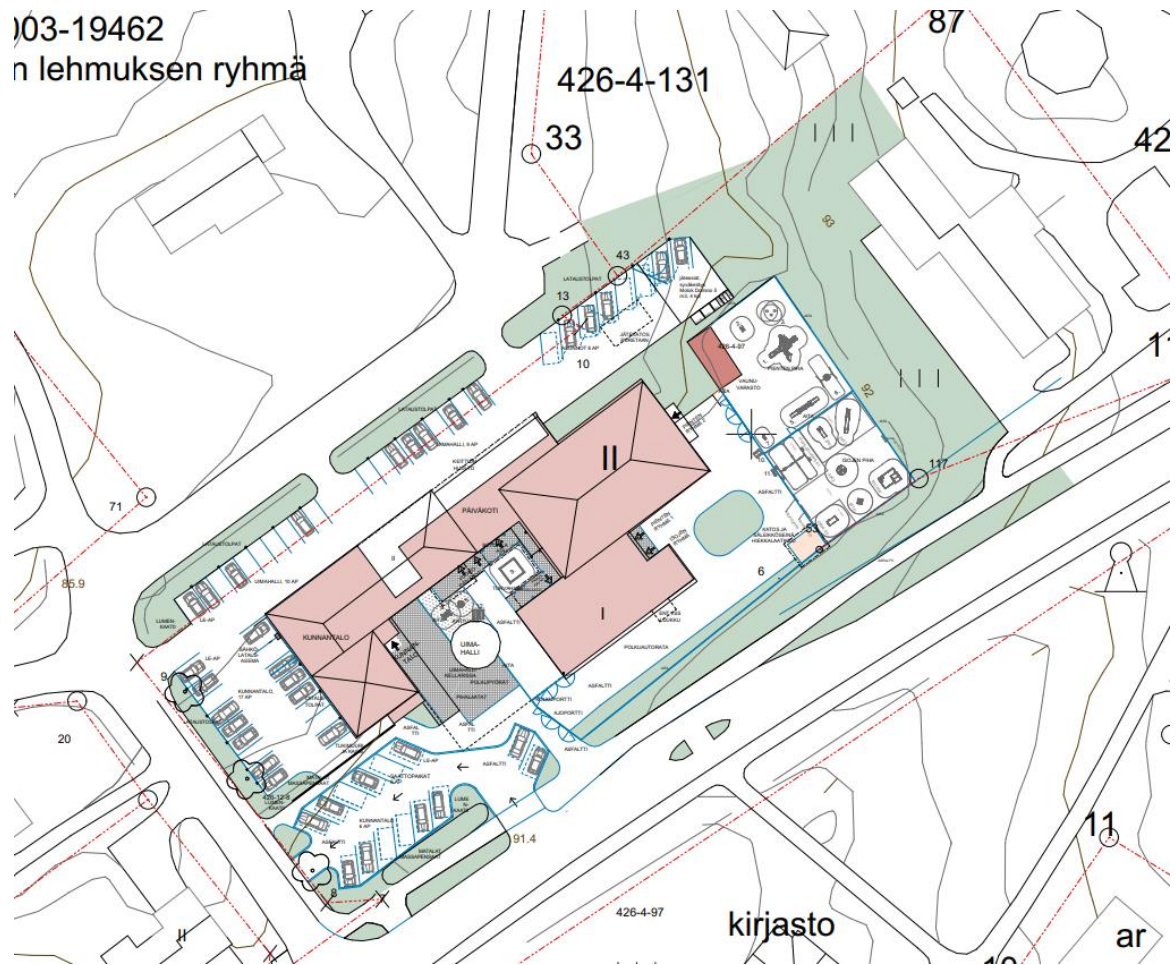
Suunnittelualueen läheisyyteen on osoitettu ajantasakaavassa erillispientalojen korttelialue,
hautausmaa, asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, puistoa, kirkkojen ja
muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue ja yleisen rakennusten korttelialue.



Kuva 13. Suunnitteluvuonon sijainti keltaisella rajauksella asemakaavayhdistelmällä (Kartta: Savitaipaleen kunta).

4.5 Aluetta koskevat muut suunnitelmat

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



Kuva 14. Alustava asemapiirros toimintakeskuksen käyttötarkoituksen muutokseen liittyen.



Kuva 15. Pihasuunnitelma kaavan ehdotusvaiheessa

5 Selvitykset ja arvioitavat vaikutukset

Asemakaavan laadinnan yhteydessä arvioidaan asemakaavan keskeiset vaikutukset alueidenkäyttölain mukaisesti. Arvioinnin pohjana käytetään olemassa olevia lähtötietoja ja selvityksiä, kaavaproessin 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 kaavaproessia. Selvittävät vaikutukset määrittyvät tarkemmin kaavoituksen edetessä. Vaikutuksia tarkastellaan siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Alueella on tehty seuraavia selvityksiä:

- Alueen hyväksytyt asemakaavat selostuksineen ja merkintöineen
- Kirkonkylän hyväksytty yleiskaava 2023
- Kirkonkylän taajaman yleiskaavan kulttuuriympäristöselvitys
- Suvannon muutoksen asemapiirros, Arkkitehtitoimisto Art Michael Oy
- Melutarkastelu, FCG 19.11.2025

6 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

6.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

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 palveluntuntoonsa, 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 yhdistämiselle.

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.

11.9.2025 §37 tekninen lautakunta: Poikkeamislupahakemus kortteli 56 ja tilalle 739–426-12-8 käyttötarkoituksen muutosta varten. Poikkeamisluvalla mahdollistetaan hakea rakentamislupaa Suvannon käyttötarkoituksen muutokseen ennen kuin tuleva kaavamuutos on saanut lainvoiman.

Hakemuksen perustelut ja arvio hankkeen keskeisistä vaikutuksista. *Nykyinen rakennus on vajaakäytössä. Savitaipaleen kunta haluaa jalostaa kiinteistöomaisuuttaan sekä korvata nykyiset huonokuntoiset ja tilapäiset rakennukset kuten tilapäinen kunnatalo jalostamalla ja tiivistämällä toiminnot ja palvelut keskusta.*

Tästä syystä on suunniteltu Suvannon käyttötarkoituksen muuttamista palveluasunnoista Savitaipaleen keskustassa sijaitseviksi tiloiksi kuten päiväkodiksi, vuokra-asunnoiksi, uimahalliksi ja kunnantaloksi. Korttelin kaavamuutos on jo aloitettu, mutta sen valmistuminen kestää arviolta vuoden. Kunta haluaa kuitenkin käynnistää työt ennen kaavamuutoksen lainvoimaisuutta yleisen edun vuoksi.

Maisemalliselta kannalta keskustan yleisilme ei juuri muutu koska piirustusten mukaan rakennuksen massa säilyy pääosin ennallaan ja julkisivu materiaali sekä aukoitus ei juuri muutu.

Aiotulla hankkeella on positiivinen vaikutus keskustan tiivistämiseen ja eheyttämiseen. Hankkeella on positiivinen vaikutus kunnan palveluiden saatavuuteen ja turvaamiseen. Hanke ei aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä eikä vaikeuta virkistymistarpeen turvaamista tai luonnon- tai kulttuuriympäristön säilyttämistä.

Kaavoitus on tullut vireille 20.8.2025 §34, tekninen lautakunta.

6.3 Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluvaiheen aineisto oli nähtävillä 8.9.- 6.10.2025 välisenä aikana.

Lausunnon antoivat Etelä-Karjalan pelastuslaitos, Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Etelä-Karjalan liitto, Lappeenrannan seudun Ympäristötoimi: ympäristön-suojelu, Lappeenrannan seudun Ympäristötoimi: ympäristöterveys.

Valmisteluvaiheen palaute ja vastineet ovat osa kaavaselostuksen liitteitä.

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, työnte-koon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat ne vi-ranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisella on oikeus saada tieto kaavoituksen alkamisesta, osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vai-kutuksia 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 nähtäville asettamisesta. OAS annetaan myös viranomaisille tiedoksi.

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

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.

1.12.2025

PS

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

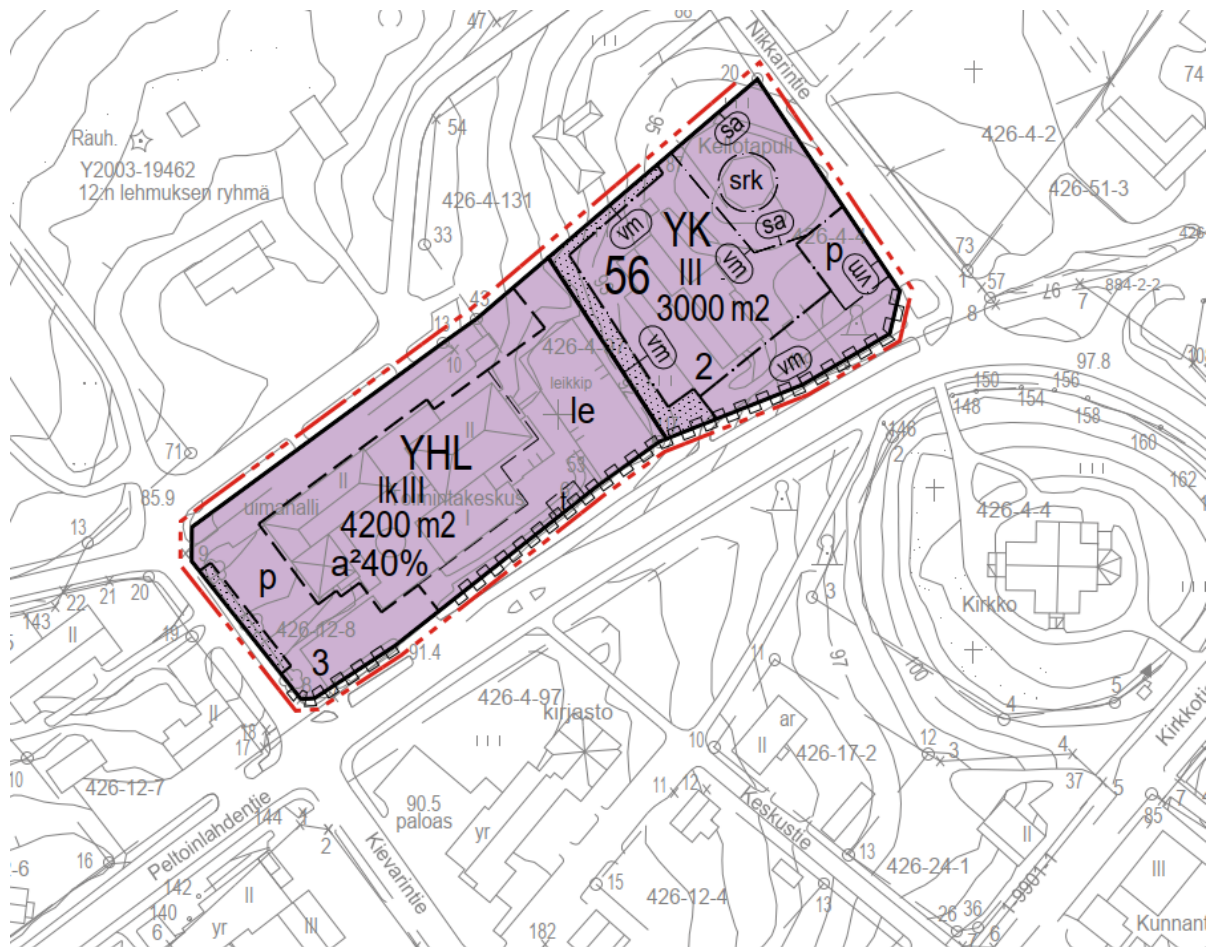
Korttelin 56 asemakaavamuutos mahdollistaa alueen kehittämisen kunnan suunnitelmien mukaan. Korttelin 56 tontille nro 3 on mahdollista sijoittaa kunnanvirasto, päiväkotia ja asu-mista. Tontille nro 3 osoitetaan 4200 kem² rakennusoikeutta. Kerrosluku on 3. Alueelle sioittuu lisäksi ohjeelliset pysäköintiä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

1.12.2025

PS



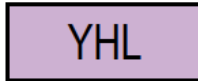
Kuva 16. Ote kaavaehdotuksesta

8.1 Mitoitus

Aluevaraus	Pinta-ala (ha)	Kerrosala (k-m²)	Tehokkuus (e)
YHL-1	0,6801	4200	0,62
YK	0,4943	3000	0,61
Kaikki	1,1744	7200	0,61

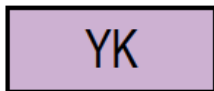
8.2 Aluevaraukset

8.2.1 Korttelialueet



Hallinto- ja virastorakennusten sekä julkisten lähipalvelurakennusten alue.

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.



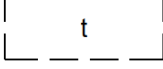
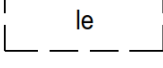
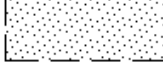
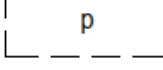
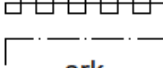
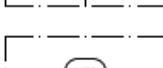
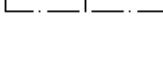
Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten alue.

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

1.12.2025

PS

8.2.2 Muut merkinnät ja määräykset

	Korttelialue tai korttelialueen osa.
	Osa-alueen raja.
56	Korttelin numero.
3	Ohjeellisen tontin tai rakennuspaikan numero.
4200 m ²	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
a ² 40%	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennuslalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten.
III	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
IkIII	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
	Rakennusala.
	Ohjeellinen rakennusala.
	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
	Istutettava alueen osa.
	Ohjeellinen istutettava alueen osa.
	Ohjeellinen pysäköimispaikka.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Kirkkolain nojalla suojeltu kirkollinen rakennus.
	Mahdollisimman ennallaan säilytettävä alueen osa. Nykyinen maankäyttö, rakennuskanta ja/tai rakenteet on säilytettävä. Mahdollinen uudisrakentaminen ja ympäristöä muuttavat toimenpiteet on sovitettava huolellisesti alueen historia- ja miljööarvoihin.
	Vähäisiä muutoksia kestävä alueen osa. Toimenpiteiden vaikutuksia arvioitaessa on tarkastettava muutosten merkitystä tietyssä ajanjaksona syntyneen rakennusryhmän tai taajamakohtaan miljööarvoille.

8.2.3 Yleiset määräykset

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Pohjaveden suojelu ja hulevedet

Kaava-alue kuuluu kokonaisuudessaan vedenhankinnan kannalta tärkeään pohjavesialueeseen, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen.

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 sekä maaperän pilaamiseen.

Pohjavesialueella ei saa rakentaa maalämpökaivoja tai kenttiä, eikä öljypohjaiseen lämmitykseen tarkoitettuja polttoainesäiliöitä.

Alueella ei saa säilyttää irrallaan tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä likaavia aineita. Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjaveden laadulle vaarallisille aineille on sijoitettava vesitiiviiseen sisätiloihin katettuun suoja-altaaseen. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen enimmäismäärä.

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä selvitys pohja- ja hulevesien järjestämisestä. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma rakennusaikaisesta pohja- ja hulevesien hallinnasta. Rakentamisen takia ei saa aiheutua haitallista pohjaveden purkautumista, mikä tulee huomioida perustamistapaa valittaessa.

Katoilta, piha-alueilta kertyvät puhtaaksi luokiteltavat hulevedet tulee viivyttaa ja imeyttää. Alueella on viivytettävä ja imeytettävä puhtaat hulevedet periaatteella 1 m³ vettä jokaista 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohden.

Pysäköintialueilta kertyvät hulevedet tulee käsitellä ennen imeyttämistä.

Hulevedet tulee imeyttää tontilla tai muulla viranomaisen hyväksymällä tavalla.

Radon torjunta

Suunnittelualue sijoittuu radonriskialueelle. Maaperästä mahdollisesti purkautuva radonkaasu on huomioitava rakennussuunnittelussa. Huoneilman vuosikeskiarvot eivät saa ylittää STM:n antamia kulloinkin voimassa olevia ohjearvoja.

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, hulevesiä sekä radonia koskien.

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

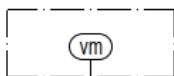
Asemakaavan tarkistus ei aiheuta juurikaan muutoksia alueen toiminnallisuuteen tai rakennettuun ympäristöön. Pysäköintialueelle tullaan rakentamaan uusi liittymä Kuolimontieltä. Tontilla nro. kolme sijoittuvan rakennuksen uudiskäyttö tukee olemassa olevan infrastruktuurin hyödyntämistä.

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.



Vähäisiä muutoksia kestävä alueen osa.

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

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 tyhjiillään olevaan rakennukseen saneerataan uutta käyttötarkoitusta. Päiväkodin sijoittuminen rakennukseen elävöittää aluetta.

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

Kunnanvirasto tulee olemaan helposti saavutettavissa uudessa sijainnissa.

Saneerattavassa rakennuksessa asumisen näkökulmasta, alueesta tulee huomattavasti eläväisempi kuin toimintakeskuksen aikana. Osassa vuokra-asuntoja asuu vuokralaisia saneerausajan. Rakentamisesta aiheutuvat äänet voidaan kokea päiväsaikaan häiritsevinä. 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 hiilijalanjälki koko elinkaaren ajalta. Arvioinnissa huomioidaan muun muassa rakennusmateriaalien valmistus, kuljetukset, työmaan toiminnot, energian käyttö, purkuvaiheet ja jätteen käsittely.

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.

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

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

10 Asemakaavan toteutus

Asemakaavaa voidaan alkaa toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

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