



SAVITAIPALEEN KUNTA

## TORIKADUN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS



### **Kaavaselostus**

**28.8.2024**

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

KUULUTETTU VOIMAANTULLEEKSI \_\_\_\_\_

KUNNAN KAAVATUNNUS 739-A \_\_\_\_\_

## TORIKADUN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

**SISÄLLYSLUETTELO**

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	3
1.1	Kaava-alueen sijainti.....	3
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	4
1.3	Selostuksen liiteasiakirjat .....	4
1.4	Kaavatyöhön liittyvät muut asiakirjat, selvitykset ja lähdemateriaali .....	4
2	TIIVISTELMÄ .....	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet ja aikataulu.....	4
2.2	Asemakaavan tiivistelmä .....	4
3	LÄHTÖKOHDAT .....	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista .....	5
3.1.1	Luonnonympäristö .....	5
3.1.2	Rakennettu ympäristö .....	5
3.1.3	Pohjavesialueet .....	6
3.1.4	Kulttuuriympäristö ja muinaismuistot .....	6
3.1.5	Maanomistus.....	6
3.1.6	Liikenne.....	6
3.1.7	Yleiset alueet .....	6
3.1.8	Yhdyskuntatekninen huolto .....	7
3.1.9	Pohjakartta .....	7
3.2	Suunnittelutilanne .....	7
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) .....	7
3.2.2	Maakuntakaava .....	7
3.2.3	Yleiskaava .....	8
3.2.4	Asemakaava .....	9
3.2.5	Alueen kehittämisideat .....	9
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	10
4.1	Suunnittelun tarve ja tavoitteet .....	10
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	11
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö .....	11
4.3.1	Osalliset .....	11
4.3.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	11
4.3.3	Viranomaisyhteistyö.....	11
4.3.4	Tiivistelmä viranomaislausunnoista .....	11
4.3.5	Vaihtoehtotarkastelu .....	11
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	12
5.1	Kaavan rakenne .....	12
5.2	Kokonaismitoitus .....	12
5.2.1	Palvelut ja työpaikat .....	12
5.3	Aluevaraukset .....	12
5.3.1	Korttelialueet .....	12
5.3.2	Torialue .....	12
5.3.3	Pysäköinti (LP) .....	12
5.3.4	Kadut ja liikenne.....	12
5.4	Yhdyskuntatekninen huolto .....	13
5.5	Rakennus- ja kulttuuriympäristösuojelu sekä muinaismuistot.....	13
5.6	Maaperän pilaantuneisuus .....	13
5.7	Kaavamerkinnot ja -määräykset .....	13
5.8	Nimistö .....	13

## TORIKADUN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

---

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

## LIITTEET

## TORIKADUN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

## SAVITAIPALEEN KUNTA

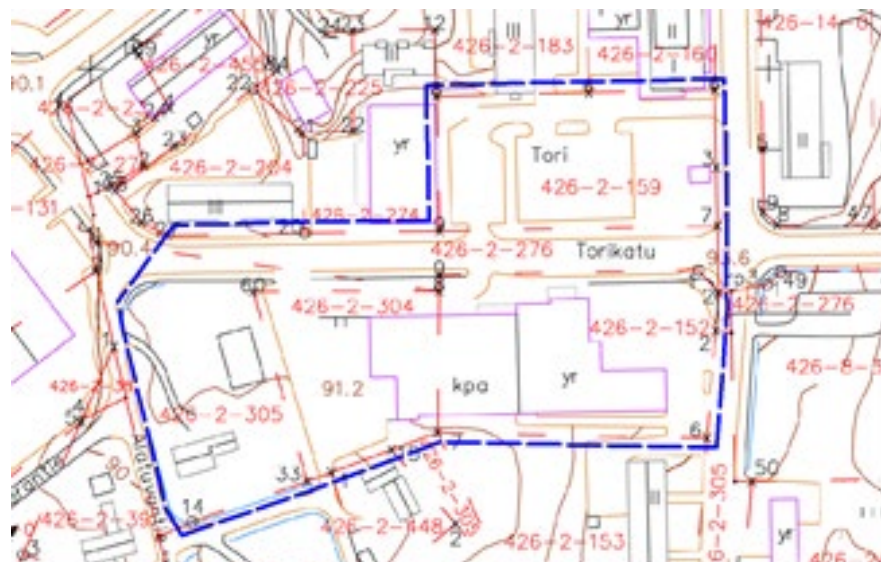
## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Savitaipaleen kunnassa aivan keskusta-alueella Torikadun ympäristössä.



*Suunnittelualueiden seudullinen sijainti*



*Suunnittelualueen rajaus pohjakartalla*

TORIKADUN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

---

**1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus**

Kaavan koko nimi on " TORIKADUN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS".

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on ajantasaistaa alueen maankäyttöä ja mahdollistaa tori- tai muun yleisen alueen laajentaminen päivittäistavara-kauppojen välialueelle.

**1.3 Selostuksen liiteasiakirjat**

- Kaavamuutoskartta 1: 2 000
- Voimassa oleva asemakaava
- Kaavamerkinnot
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Asemakaavan tilastolomakkeet
- Vastineet kaavaehdotuksesta jätettyihin lausuntoihin ja muistutuksiin

**1.4 Kaavatyöhön liittyvät muut asiakirjat, selvitykset ja lähdemateriaali**

- Alueen hyväksytyt asemakaavat selostuksineen ja merkintöineen
- Kirkonkylän hyväksytty yleiskaava 2023
- Vahvistettu maakuntakaava
- Kirkonkylän taajaman yleiskaavan kulttuuriympäristöselvitys

**2 TIIVISTELMÄ****2.1 Kaavaprosessin vaiheet ja aikataulu**

Savitaipaleen tekninen lautakunta on tehdyt kaavamuutoksen laatimispäätöksen kokouksessaan 1.6.2023 § 27.

Kaavaluonnos valmistui helmikuussa 2024.

Kaavaluonnos oli MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 21.3 – 19.4.2024 välisenä aikana.

Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 12.9.-11.10.2024.

**2.2 Asemakaavan tiivistelmä**

Kaavamuutoksen suunnittelun olennaisimmat asiat muodostuvat seuraavista kokonaisuuksista:

- liikekeskuksen aluevarauksen muuttaminen linja-autoaseman korttelialueesta liikerakentamiseen
- kerrostalotontin muuttaminen yleiseen käyttöön sopivaksi alueeksi ja rakentamiseen
- Torikadun tarkka rajaaminen meneillään olevan katualueitoimituksen perusteella

## TORIKADUN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

##### 3.1.1 Luonnonympäristö

Luonnontilaista ympäristöä alueella ei ole. Kasvillisuus koostuu joistakin koi-  
vuista ja istutetuista pensaista sekä muista pihakasveista.

##### 3.1.2 Rakennettu ympäristö

Alueen rakennuksiin kuuluvat nykyisellä kerrostalotontilla olevat purkukuntoi-  
set asuinrakennus ja vanha navetta. Rakennusten purkamislupa on myönnet-  
ty ja purku-urakka on kilpailutettu. Purkutyö tehdään syksyn 2024 aikana.  
Torikadun eteläpuolella sijaitsee suurehko liikerakennus, jossa on sijoittune-  
na mm. ravintola ja päivittäistavarakauppa.

Torilla on grillikioski ja esiintymislava.



*Esiintymislava ja grillikioski*



*K-Market*

## TORIKADUN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS



*Ravintola Sahrami*

Rakennettuun ympäristöön voidaan luokitella myös olemassa olevat kadut.

### 3.1.3 Pohjavesialueet

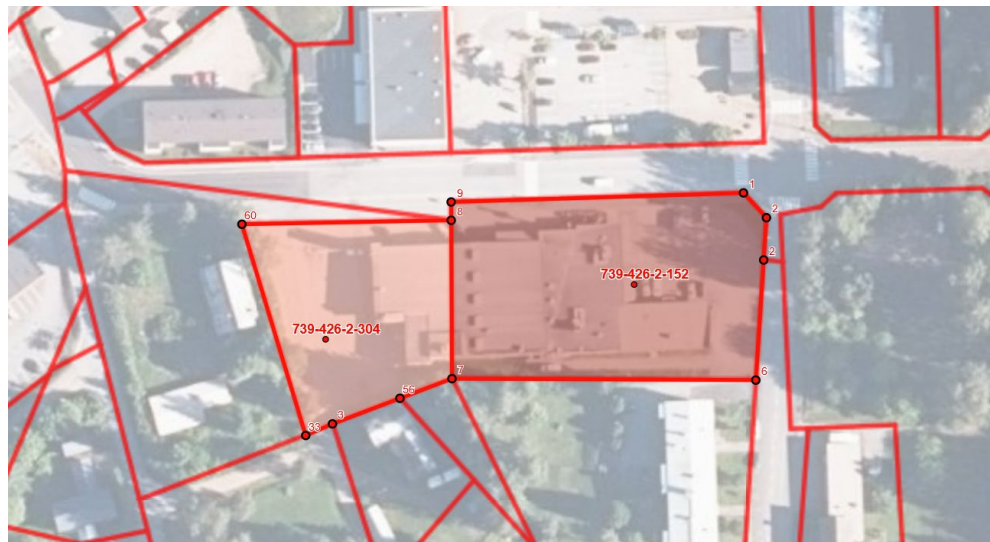
Koko kaava-alue kuuluu vedenhankintaa varten tärkeään pohjavesialueeseen, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen (1E) Selkäkangas (0573907).

### 3.1.4 Kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole tiedossa arvokkaita muinaismuistoja eikä kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia.

### 3.1.5 Maanomistus

Kaavamuutosalue ovat Savitaipaleen kunnan ja kiinteistöyhtiön omistuksessa.



*Kiinteistöyhtiön maanomistus alueella*

### 3.1.6 Liikenne

Torikatu on yksi vilkkaimpia Savitaipaleen katuja, mutta liikennelaskentatietoja ei ole saatavissa. Liikekeskuksen edustalla myös toimii linja-autojen pysäkki.

### 3.1.7 Yleiset alueet

Nykyinen tori vaihtelevassa käytössä. Sitä käytetään osittain autojen parkkipaikkana ja osittain varsinaiseen toritoimintaan. Torialueella on lisäksi torigrilli, esiintymislava ja yleisö wc.

## TORIKADUN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

## 3.1.8 Yhdyskuntatekninen huolto

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

## 3.1.9 Pohjakartta

Uusi ajantasainen digitaalinen pohjakartta on valmistunut talvella 2016.

**3.2 Suunnittelutilanne**

## 3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on:

- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa
- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys
- toimia kaavoituksen ennakoivan ja vuorovaikutteisen viranomaistyön välineenä valtakunnallisesti merkittävissä alueidenkäytön kysymyksissä sekä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa.

Uusimmat alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.

## 3.2.2 Maakuntakaava

”Maakuntakaava on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen yleispiirteinen suunnitelma maakunnan alueiden käytöstä. Siinä esitetään maakunnan yhdyskuntarakenteen ja alueidenkäytön perusratkaisut sekä maakunnan tavoiteltu kehitys keskipitkällä ja pitkällä aikavälillä. Maakuntakaavan tehtävänä on myös välittää valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet kuntakaavoitukseen.” (Etelä-Karjalan liitto)

Savitaipaleen kunta kuuluu Etelä-Karjalan liittoon ja siten myös sen alaisuudessa laadittavan maakuntakaavan vaikutuspiiriin.

Etelä-Karjalan liiton maakuntavaltuusto on kokouksessaan 9.6.2010 hyväksynyt Etelä-Karjalan maakuntakaavan. Ympäristöministeriö vahvisti maakuntakaavan 21.12.2011.

Etelä-Karjalan maakuntavaltuusto hyväksyi Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavan 24.2.2014. Vaihekaava kattaa koko maakunnan ja teemana on kaupallisten palveluiden, elinkeinoelämän ja liikenteen kehittämismahdollisuudet.

Etelä-Karjalan 1.vaihemaakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 19.10.2015.

Etelä-Karjalan maakuntavaltuusto hyväksyi 2. vaihemaakuntakaavan 13.12.2021. Vaihemaakuntakaava sai lainvoiman 31.5.2023 Korkeimman Hallinto-oikeuden hylättyä hyväksymispäätöstä koskevat valituslupahakemukset.



## TORIKADUN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Maakuntahallitus päätti 19.6.2023 (§ 95) panna täytäntöön maakuntavaltuuston päätöksen 13.12.2021 (§ 39) vaihemaakuntakaavan hyväksymisestä. Maakuntakaava tulee voimaan, kun päätöksestä on kuulutettu maakuntakaavan alueeseen kuuluvissa kunnissa, niin kuin kunnalliset ilmoitukset niissä julkaistaan. Etelä-Karjalan 2. vaihemaakuntakaavan voimaantulopäivä on 6.9.2023.

Etelä-Karjalan maakuntakaava 2040 on parhaillaan valmistelussa ja luonnosvaihe tulee nähtäville alkuvuodesta 2025.

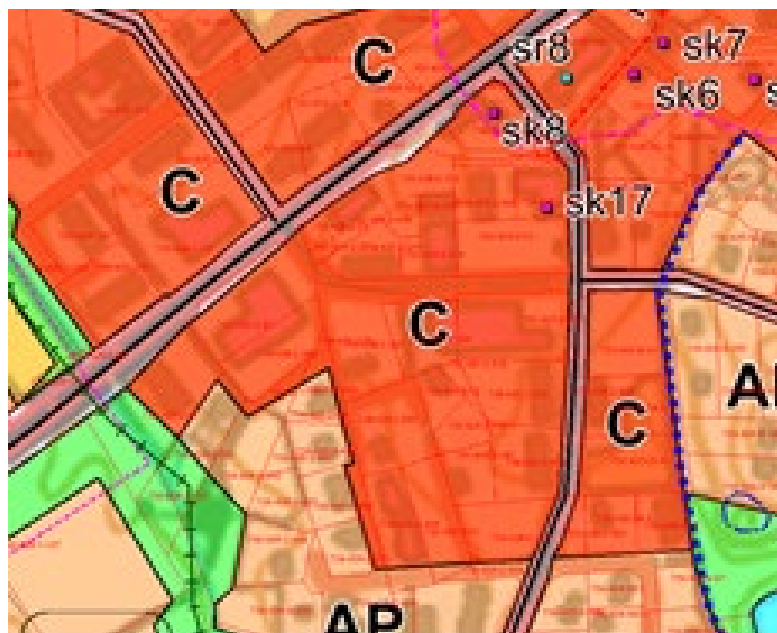


Ote maakuntakaavayhdistelmästä Savitaipaleen kirkonkylän osalta

Maakuntakaavassa suunnittelualueelle kohdistuu mm. seutukeskuksen kehittämisalueen varaus (sk) ja tärkeä pohjavesialue (pv).

### 3.2.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa kunnanvaltuuston 9.10.2023 hyväksymä yleiskaava. Alue on varattu yleiskaavassa keskustatoimintojen alueeksi (C).



Ote Kirkonkylän yleiskaavaehdotuksesta suunnittelualueella

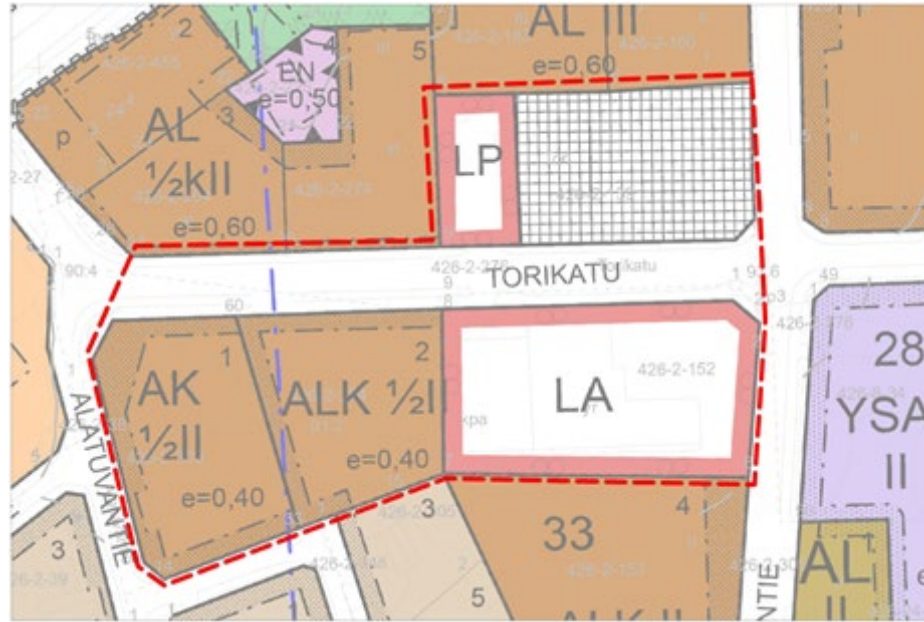
## TORIKADUN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

## 3.2.4 Asemakaava

Alueelle on voimassa seuraavat asemakaavat

- Keskustan rakennuskaavan muutos 1979
- Peltoinlahdentien asemakaavan muutos 2015

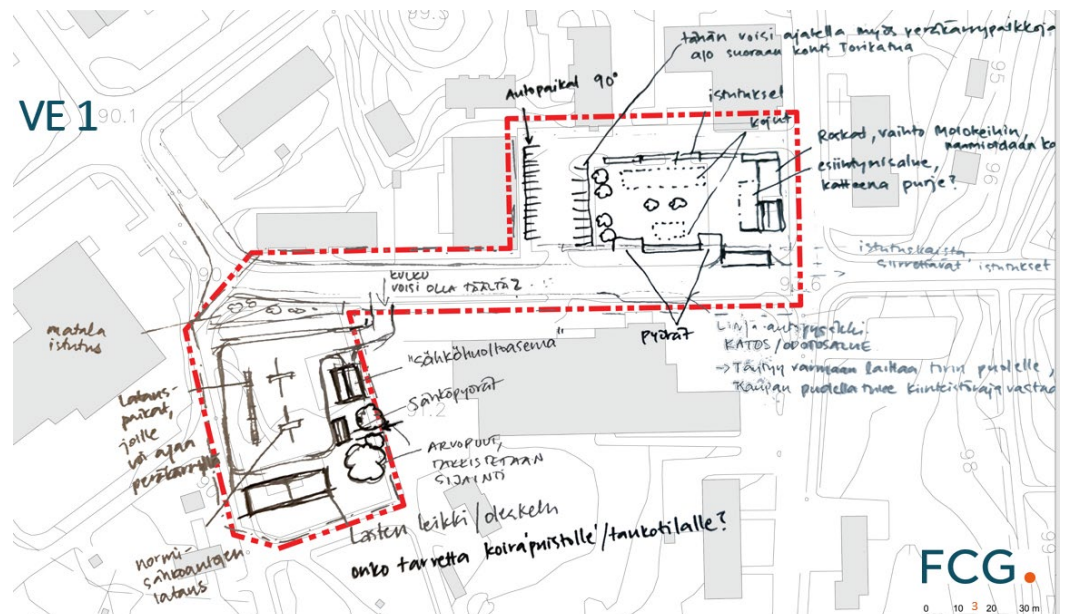
Asemakaava on etenkin Torikadun eteläpuolelta vanhentunut. Asemakaavassa on varaus torille, pysäköintialueelle (LP), linja-autostasman korttelialueelle (LA), yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueelle ja asuntokerrostalojen korttelialueelle (AK).



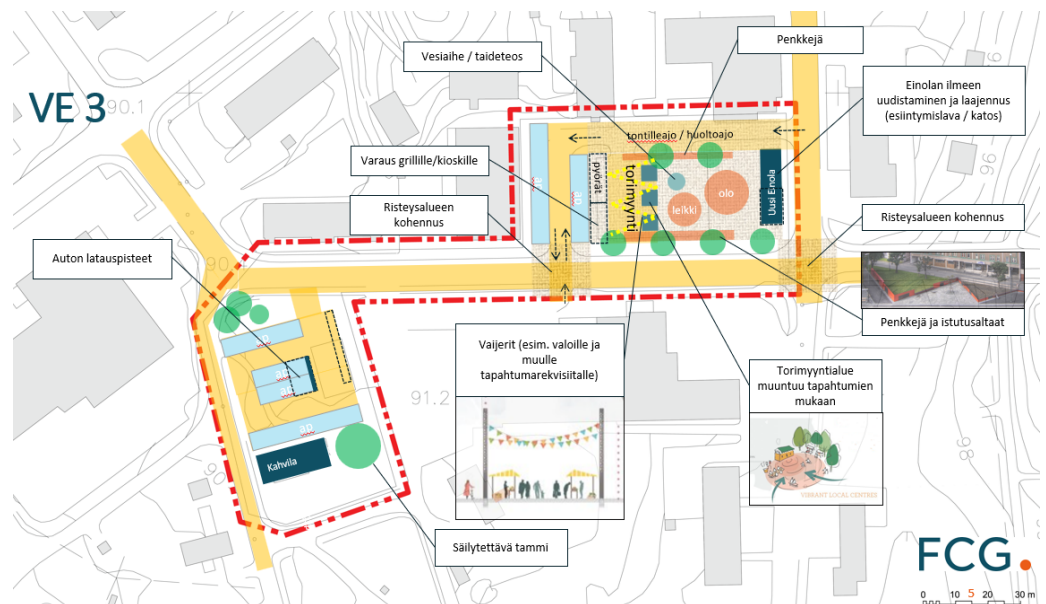
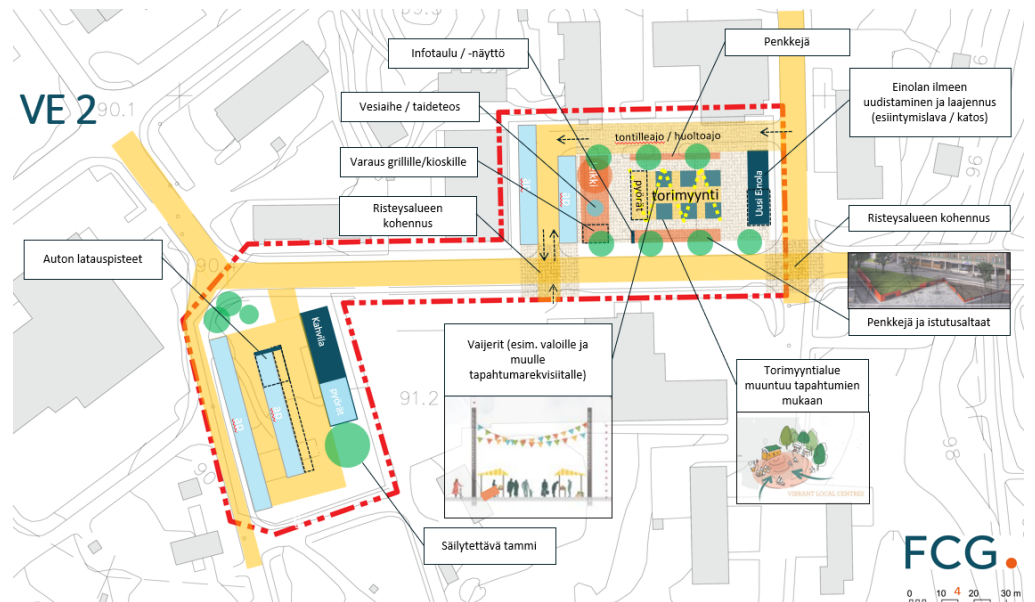
Asemakaavaote

## 3.2.5 Alueen kehittämisideat

Finnish Consulting Group (FCG) on laatinut alustavia maankäytön toteuttamiseksi torin, pysäköintialueen ja PL-alueen yhteyteen. Alueen suunnittelua jatketaan näiden vaihtoehtojen pohjalta.



## TORIKADUN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS



## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Suunnittelun tarve ja tavoitteet

Asemakaavalla ajantasaistetaan maankäyttöä vastaamaan paremmin tulevaa maan.

Savitaipaleen kunta on hakenut oikeudenmukaisen siirtymän rahastosta (JTF) tukea keskusta-alueen kehittämiseksi vihreän siirtymän tavoitteisiin perustuen.

Alustavan suunnitelman perusteella olemassa olevaa torialuetta on tarkoitus muuttaa viihtyisämmäksi esimerkiksi vähentämällä torialueelta pysäköintipaikkoja. Korvaavia pysäköintipaikkoja ja sähköauton latauspisteitä voitaisiin sijoittaa vanhan maatilán alueelle (nykykaavan AK-tontti).

## TORIKADUN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Samalle tontille voidaan sijoittaa ja rakentaa asukkaita, loma-asukkaita ja yrittäjiä palvelevia rakennuksia tai rakenteita.

Aluesuunnittelu edellyttää arkkitehtoonista suunnittelua. Tämä suunnittelu on tarkoitus kytkeä yhteen tämän asemakaavaprosessin kanssa.

#### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Tekninen lautakunta päätti käynnistää asemakaavan laadinnan kokouksessaan 1.6.2023 § 27.

#### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

##### 4.3.1 Osalliset

Savitaipaleen kunta  
Kunnan asukkaat ja loma-asukkaat  
Alueen yrittäjät ja yhdistykset  
Media  
Viranomaiset

##### 4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

##### 4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaislausunnot.

##### 4.3.4 Tiivistelmä viranomaislausunnoista

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksella (ympäristö ja liikennevastualueet) ei ole huomautettavaa kaavaluonnosaineistosta.

Mikäli asemakaavaan ei tehdä merkittäviä muutoksia kaavaluonnoksen jälkeen kaavaehdotuksessa, ei Kaakkois-Suomen ELY-keskusta tarvitse kuulla kaavaehdotuksen osalta.

Lappeenrannan seudun ympäristötoimella ei ollut huomautettavaa kaavaehdotusvaiheessa.

##### 4.3.5 Vaihtoehtotarkastelu

Asemakaavamuutoksessa ei suoriteta vaihtoehtotarkastelua. Vaihtoehtoja toimintojen sijoittamiselle selvitetään arkkitehtisuunnittelun yhteydessä.

## TORIKADUN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 1,43 ha. Kaavamuutoksella osoitetaan tontteja liikerakentamiseen, -lähipalvelurakentamiseen, torialueeksi, pysäköintiin ja katualueiksi.

### 5.2 Kokonaismitoitus

Tarkemmat käyttötarkoituskohdaiset mitoitustiedot ilmenevät liitteenä olevista tilastolomakkeista (ehdotusvaihe). Kaavan kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu n. 3 180 k-m<sup>2</sup>.

#### 5.2.1 Palvelut ja työpaikat

Kaavamuutoksen jälkeen alueen toiminnot tukeutuvat edelleen Savitaipaleen kirkonkylän palveluihin. KL tontille on sijoittunut useita yrityksiä ja työpaikkoja.

### 5.3 Aluevaraukset

#### 5.3.1 Korttelialueet

##### Liikerakennusten korttelialue (KL)

Aluevaraus on noin 6 080 m<sup>2</sup>. Rakennustehokkuus on osoitettu 0,45. Tämä antaa rakennusoikeutta noin 2 740 k-m<sup>2</sup>. Tontti on jo rakentunut käyttötarkoituksen mukaisella tavalla. Rakentamisen ulkopuoliset alueet ovat varattu pysäköinnille ja tavaralogistiikalle.

Lähipalvelurakennusten korttelialue (PL-1). Voimassa olevan kaavan kerrostalotontti osoitetaan tähän käyttötarkoitukseen. Tontin pinta-ala on noin 2 500 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta osoitetaan 250 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavan toteuttaminen edellyttää vanhan omakotitalon ja navetan purkamista.

Alueelle voidaan sijoittaa myös sähköautoille ja -pyörille tarkoitettua latausinfraa sekä muuta pääkäyttötarkoitusta palvelevaa rakentamista ja toimintaa.

#### 5.3.2 Torialue

Voimassa olevaan kaavaan torialueen suhteen ei tehdä muita muutoksia kuin sille osoitetaan 200 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta. Lisäksi kaavanimeksi yleiselle alueelle laitetaan Keskustori.

#### 5.3.3 Pysäköinti (LP)

Voimassa olevaan kaavan yleisen pysäköintialueen suhteen ei tehdä olennaisia muutoksia. Pysäköintialuetta levennetään hieman torin suuntaa, jotta mahdollistetaan nykyisen vinopysäköinnin muuttaminen kohtisuoraksi.

#### 5.3.4 Kadut ja liikenne

Torikatu on keskusta-alueen tärkeimpiä katuväyliä. Molemmiin puolin ajoväyliä on lisäksi jalankulkuväylät reunakivellä erotettuna ajoradoista. Myös joukkoliikenne käyttää Torikatua ja sen pysäkki sijaitsee liikekeskuksen edustalla.

## TORIKADUN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS



*Pysäkki*

#### **5.4 Yhdyskuntatekninen huolto**

Kaikki rakentamiseen osoitetut tontit on liitetty kunnallisteknisiin verkostoihin mukaan lukien hulevesiverkosto. Uutta verkostoa ei tämän kaavan perusteella ole tarpeen rakentaa.

#### **5.5 Rakennus- ja kulttuuriympäristösuojelu sekä muinaismuistot**

Yleiskaavaa varten laaditun kulttuuriympäristöselvityksen perusteella alueella ei ole arvokkaita rakennuksia eikä merkittäviä kulttuuriympäristöjä. Myöskään alueelta ei ole tiedossa rekisteröityjä muinaisjäännöksiä.

#### **5.6 Maaperän pilaantuneisuus**

ELY-keskuksen rekisterin mukaan kaava-alueella ei ole maaperän pilaantuneisuuskohteita.

#### **5.7 Kaavamerkinnot ja -määräykset**

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

*Autopaikkoja tulee varata vähintään seuraavasti:*

- KL-kortteli 1 ap/ 80 k-m<sup>2</sup>
- PL-kortteli 20 autopaikkaa

*Julkisivujen suunnittelussa tulee pyrkiä yhtenäiseen rauhalliseen ilmeeseen. Laajoja aukottomia tai jaksottomia julkisivupintoja tulee välttää. Paikoitusalueet tulee jäsenöidä puurivein ja jalankulkureitit tulee erottaa ajoteistä ja pysäköintipaikoista päällysmateriaalein, korkoeroin, välikaistoin ja puurivein.*

*Liikerakennusten lastausalueita ei saa sijoittaa rakennusten ja liikennealueiden väliin.*

*Maalämpökaivon asentaminen on kielletty kaikissa kortteleissa.*

#### **5.8 Nimistö**

Kaavanimistöön lisätään Keskustori. Muita muutoksia ei tehdä.

## TORIKADUN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

**5.9 Kaavan vaikutukset**

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

Arvioinnit perustuvat olemassa oleviin selvityksiin ja muuhun lähtötietomateriaaliin. Alueita mallinnetaan 3D kuvilla.

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

Kaavamuutoksen vaikutusalue on Savitaipaleen taajama-alue lähiympäristöineen.

**5.9.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan**

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

Alueet ovat jo tällä suurella osin rakentamisen piirissä, joten vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan jäävät vähäiseksi. Olemassa olevien rakennusten purkamisella ja korvaamisella voi olla maisemallisia vaikutuksia. Taajamaympäristön maisemakuva tulee muuttumaan merkittävästi kauppohenkilöiden välialueella.

**5.9.2 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja ilmastoon**

Kokonaisuutena katsoen kaavamuutos ei merkittävästi tule muuttamaan alueen luonto-olosuhteita, koska alueet ovat jo rakentamisen piirissä.

Uudisrakentaminen energiatehokkuus ja ilmastonmuutokseen liittyvät asiat tulee huomioida rakentamisessa.

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

Uudet sähköautojen latauspaikat edesauttavat puhtaassa energiasiirtymässä.

Alueiden valaistuksessa pyritään mahdollisimman energiatehokkaisiin tekniikoihin.

Saimaan Geoparkin ja Kuolimon Natura-alueen tietoisuuden parantaminen infotauluilla on erittäin tehokas tapa levittää tietoa alueen luonnon- ja kulttuuriperinnöstä sekä herättää kiinnostusta alueeseen.

Infotauluilla voidaan esittää ja helposti luettavaa tietoa geoparkin tai Natura-alueen erityispiirteistä, kuten harvinaisista eläin- ja kasvilajeista, maantieteellisistä ominaisuuksista tai historiallisesta merkityksestä. Tieto voidaan esittää kiinnostavalla ja helposti sulatettavalla tavalla, jotta se houkuttelee lukijoita ja lisää tietoisuutta.

Uusimpien tekniikoiden hyödyntäminen (QR-koodit, tekoäly ja lisätty todellisuus) voisivat lisätä kiinnostusta etenkin nuorempien piirissä.

## TORIKADUN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

## 5.9.3 Vaikutukset vesistöihin ja pohjavesiin

Pohjavesien suojelua on tehostettu seuraavalla kaavamääräyksellä:

*Koko kaavamuutosalue on vedenhankintaa varten tärkeää pohjavesialuetta (1E), jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen.*

*Alueella tapahtuvaa rakentamista ja muita toimintoja rajoittaa pohjaveden ja maaperän pilaamiskiellot ja ohjaa vesitaloushankkeen yleinen luvanvaraisuus.*

*Alueella ei sallita toimintaa, josta voi aiheutua pohjaveden tai maaperän pilaantumisriskiä.*

*Pohjavettä likaavien aineiden varastointiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.*

*Öljysäiliöt on sijoitettava rakennusten sisätiloihin tai maanpäälle tiiviiseen kattuun suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan öljyn enimmäismäärän. Siirtoputket on rakennettava niin, että niiden kuntoa voidaan tarkkailla.*

*Maalämpökaivon asentaminen on kielletty koko kaava-alueella.*

*Koko kaava-alueelta hulevedet on johdettava vesihuoltalain 17 b §:n mukaisesti yleiseen hulevesiverkoston.*

*Hulevesien imeyttäminen kaava-alueella on kielletty.*

*Rakennusten alapohja- ja muita rakenteita suunniteltaessa on varmistuttava siitä, etteivät maaperässä tai tontille tuodussa maa-aineksessa esiintyvä radon tai muut haihtuvat kaasut pääse huonetiloihin.*

## 5.9.4 Sosiaaliset vaikutukset

**Yhteisöllisyyden vahvistuminen:** Kun ympäristö muuttuu viihtyisämmäksi ja houkuttelevammaksi, se voi edistää yhteisöllisyyden tunnetta asukkaiden keskuudessa. Ihmiset voivat olla halukkaampia osallistumaan paikallisiin tapahtumiin, vapaaehtoistyöhön ja yhteisöllisiin hankkeisiin, mikä vahvistaa sosiaalisia siteitä ja parantaa elämänlaatua Kaava monipuolistaa liiketoiminnan vaihtoehtoja.

Viihtyisämpi ympäristö voi myös kannustaa asukkaita ja paikallisia viranomaisia huolehtimaan paremmin luonnosta ja ympäristöstä. Tämä voi johtaa luonnonsuojeluhankkeisiin, viheralueiden lisäämiseen ja kestävien käytäntöjen edistämiseen, mikä hyödyttää paitsi paikallista ekosysteemiä myös asukkaiden hyvinvointia.

**Turismin ja kulttuurivaihdon lisääntyminen:** Viihtyisämpi ympäristö ja vahvistunut kulttuuri-identiteetti voivat houkuttaa enemmän matkailijoita ja kulttuurivaihtoa alueelle. Tämä voi lisätä kulttuurista monimuotoisuutta, lisätä kulttuuritapahtumia ja luoda mahdollisuuksia kulttuurivaihtoon paikallisten ja vierailijoiden välillä.

**Vaikutukset ihmisten terveyteen**

Asemakaavamuutoksilla ei ole merkittäviä vaikutuksia ihmisten terveyteen. Viihtyisämpi ympäristö voi kuitenkin parantaa asukkaiden elämänlaatua ja hyvinvointia. Kauniimpi ympäristö ja paremmat virkistysmahdollisuudet voivat edistää aktiivista elämäntapaa ja ulkoilua, mikä voi johtaa parempaan tervey-



## TORIKADUN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

teen ja hyvinvointiin. Tämä voi vähentää terveysongelmia, kuten lihavuutta ja stressiä, sekä vähentää terveydenhuollon kustannuksia.

## 5.9.5 Taloudelliset vaikutukset

**Matkailun lisääntyminen:** Viihtyisämpi ympäristö voi houkutella enemmän matkailijoita alueelle, mikä puolestaan voi lisätä paikallista taloudellista toimintaa. Matkailijat käyttävät rahaa majoitukseen, ravintoloihin, kauppoihin ja muihin palveluihin, mikä voi lisätä alueen tuloja ja työllisyyttä.

**Kiinteistöjen arvon nousu:** Kauniimpi ympäristö ja viihtyisämpi ilmapiiri voivat nostaa kiinteistöjen arvoa alueella. Tämä voi hyödyttää kiinteistöjen omistajia, jotka voivat saada parempia hintoja myydessään tai vuokratessaan kiinteistöjä.

**Pienten yritysten kasvu:** Viihtyisämpi ympäristö voi houkutella uusia pienyrityksiä tai auttaa nykyisiä yrityksiä kasvamaan. Esimerkiksi kahvilat, taidegalleriat, käsityökaupat ja muut vastaavat liikkeet voivat menestyä paremmin, kun paikallinen ympäristö houkuttelee enemmän kävijöitä.

**Asukkaiden hyvinvoinnin paraneminen:** Viihtyisämpi ympäristö voi parantaa asukkaiden elämänlaatua ja hyvinvointia, mikä voi heijastua myönteisesti heidän terveyteensä ja työtehokkuuteensa. Tämä voi puolestaan vaikuttaa positiivisesti paikalliseen talouteen vähentämällä terveydenhuollon kustannuksia ja lisäämällä työvoiman tuottavuutta.

**Paikallisten yritysten tukeminen:** Viihtyisämpi ympäristö voi lisätä paikallisten asukkaiden halukkuutta käyttää paikallisia yrityksiä ja palveluita, mikä voi auttaa tukemaan paikallisia talouksia ja luoda kiertotaloutta.

**Investointien houkuttelevuus:** Parempi ympäristö voi houkutella investointeja alueelle, kuten julkisia tai yksityisiä hankkeita, jotka voivat edistää infrastruktuurin kehittämistä, työllisyyttä ja taloudellista kasvua.

## 5.9.6 Vaikutukset liikenteeseen

Liikenteellisiä vaikutuksia ja vaihtoehtoja sen järjestämiseen tarkastellaan siinä vaiheessa tarkemmin, kun muu suunnittelu etenee.

## 5.9.7 Asemakaavan suhde muihin kaavoihin

Asemakaavamuutos ei ole ristiriidassa yleiskaavan eikä maakuntakaavan kanssa.

## 5.9.8 Epävarmuustekijät

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

TORIKADUN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

---

**6 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS****6.1 Toteuttamisen aikataulu**

Kaavan toteutuminen voi alkaa kaavan saatua lainvoiman, edellyttäen että muut luvat ja suunnitelmat ovat valmiina.

**6.2 Toteuttamista edeltävät luvat**

Uusien tonttien toteuttaminen edellyttää normaalia rakennuslupamenettelyä. Lisäksi joudutaan tekemään kunnallisteknistä suunnittelua.

**6.3 Toteuttamisen seuranta**

Savitaipaleen kunta valvoo viranomaisen roolissa alueen rakentamista.

**Savitaipaleen kunta**

Antti Hirvikallio  
RI, YKS 371