



KAAVOITUSKATSAUS 2020



KAAVOITUSKATSAUS 2020	2
MITEN KAAVAN VALMISTELUUN VOI OSALLISTUA?	2
MAAKUNTAKAAVOITUS	3
YLEISKAAVAT	4
RANTA-ASEMAKAAVAT JA OSAYLEISKAAVAMUUTOKSET RANNOILLA.....	7
ASEMAKAAVAT	11
KAUPUNKIPUISTO	17
TULEVAISUUDEN KAAVAHANKKEET	20
AJANTASAKAAVAT	25
KAUPUNKIKESKUSTAN KEHITTÄMINEN	25
TONTTITARJONTA.....	26
POIKKEAMISLUVAT	27
SUUNNITTELUTARVERATKAISUT.....	28
MAISEMATYÖLUVAT	29
LISÄTIETOJA	30



KAAVOITUSKATSAUS 2020

Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) 1999/132 7 § Kaavoituskatsaus; Kunnan tulee vähintään kerran vuodessa laatia katsaus kunnassa ja maakunnan liitossa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista, jotka eivät ole merkitykseltään vähäisiä (kaavoituskatsaus). Siinä selostetaan lyhyesti kaava-asiat ja niiden käsittelyvaiheet sekä sellaiset päätökset ja muut toimet, joilla on välitöntä vaikutusta kaavoituksen lähtökohtiin, tavoitteisiin, sisältöön ja toteuttamiseen. Kaavoituskatsauksen yhteyteen on kysynnän sitä edellyttäessä liitettävä arvio asumiseen varattujen tonttien riittävydestä. Kaavoituskatsauksesta on tiedotettava sen tarkoituksen kannalta sopivalla tavalla.

Asema- ja yleiskaavoitus ovat keskeinen väline kaupunkirakenteen ja yhdyskunnan kehittämisessä. Kaavoituskatsauksessa tiedotetaan käynnissä olevista ja käynnistyvistä kaavahankkeista Savonlinnassa.

Kaavoituskatsaus on hyväksytty teknisessä lautakunnassa __. __. 2020 § __ ja kaupunginhallituksessa __. __. 2020 § __.

Kaavoituskatsaus 2020 julkaistaan Savonlinnan kaupungin kotisivuilla ja siitä kuulutetaan paikallislehdissä ja kaupungin ilmoitustaululla. Kaavoituskatsaukseen voi sähköisen aineiston lisäksi tutustua palvelupisteissä (Savonlinna, Kerimäki, Savonranta, Punkaharju) ja kaavoituspalveluissa, kaupungintalon C-rappu 3. krs.

Uusia kaavoitushankkeita saattaa alkaa myös vuoden 2020 aikana, joten ajantasaiset tiedot löytyvät osoitteesta www.savonlinna.fi/asukas/kaavoitus

MITEN KAAVAN VALMISTELUUN VOI OSALLISTUA?

Palautetta toivotaan erityisesti silloin, kun suunnitteluaineistoa on esillä. Suunnitteluun voi osallistua monella eri tavalla.

- Ottamalla yhteyttä suunnittelijoihin soittamalla tai sähköpostilla tai sopimalla tapaaminen.
- Kaavan vireille tulosta ilmoitetaan kaavoituskatsauksessa tai kuuluttamalla.
- Kaavahankkeiden tullessa vireille kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) MRL 63 § julkaistaan Savonlinnan kaavoituspalveluiden verkkosivuilla. Suunnitelmassa esitellään, kuinka kaavatyön osallistuminen tullaan järjestämään.
- Niissä asemakaavahankkeissa, joissa maanomistaja ei ole Savonlinnan kaupunki, laaditaan kiinteistönomistajan ja kaupungin välinen kaavoitussopimus, jossa sovitaan tarvittaessa kaavojen toteuttamiseen liittyvän maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n mukainen maankäyttösopimuksen laadinnasta. Kaavoitussopimuksesta ja maankäyttösopimuksesta kerrotaan kaavaprosessissa sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä.
- Kaikkien kaavahankkeiden tiedot tai nähtävillä olevat asiakirjat löytyvät valmistelutyön ajan kaavoituksen sivuilta www.savonlinna.fi/asukas/kaavoitus sekä kaavojen ollessa nähtävillä ilmoitustaululta kaupungintalo C-rappu 3. krs.
- Kaavahankkeista tiedotetaan erityisesti silloin, kun suunnitteluaineistoa on nähtävillä. Kuulutukset ovat lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja verkkosivuilla sekä kaupunkisuunnittelua koskevissa muissa hankkeissa myös sosiaalisen median kanavissa.



- Laajemmista suunnitteluhankkeista pidetään esim. yleisötilaisuuksia tai kaavaneuvotteluja.
- Mielipiteet voi toimittaa kaavoitus@savonlinna.fi tai Kaavoituspalvelut, Olavinkatu 27, 57130 Savonlinna. Mielipide on suositeltavaa laatia kirjallisena, vaikka myös suulliset, puhelimitse tai henkilökohtaisesti toimitetut mielipiteet otetaan vastaan. Nimettömiä viestejä ei oteta huomioon mielipiteinä tai muistutuksina.

Kaavan valmistuttua kaavaehdotus esitellään tekniselle lautakunnalle. Lautakuntakäsittelyn jälkeen kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 14 – 30 vuorokaudeksi. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen. Muistutus on aina tehtävä kirjallisena sekä yhteystiedon jättäneille toimitetaan kaupungin perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen. Kaavoittaja vastaa muistutuksiin ja ne esitellään tekniselle lautakunnalle ja kaupunginhallitukselle. Teknisen lautakunnan jälkeen kaavaehdotus on kaupunginhallituksen käsittelyssä. Pienemmissä kaavoissa kaupunginhallitus hyväksyy kaavat. Merkittävimmät kaavat ja yleiskaavat ovat aina kaupunginvaltuustossa hyväksyttävänä. Kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston päätöksestä voi valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen (IHAO).

MAAKUNTAKAAVOITUS

Maakuntakaava on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, joka kattaa usean kunnan alueen. Maakuntakaava esittää alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja osoittaa maakunnan kehittämiselle tarpeellisia alueita. Maakuntakaavan laadinnasta vastaa Etelä-Savon maakuntaliitto.

Maakuntakaava toimii ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavoja ja asemakaavoja sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta otettava maakuntakaava huomioon, pyrittävä edistämään kaavan toteuttamista ja katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta kaavan toteuttamista.

Etelä-Savossa on voimassa kolme maakuntakaavaa: Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakaava (2016) päivittää vuoden 2010 maakuntakaavaa kaikkien aluevaraustyyppien osalta; Etelä-Savon 1. vaihemaakuntakaava (2016) käsittelee tuulivoimaa; Etelä-Savon maakuntakaava (2010) käsittelee kaikkia aluevaraustyypppejä.

Lisätietoja www.esavo.fi/kaavat

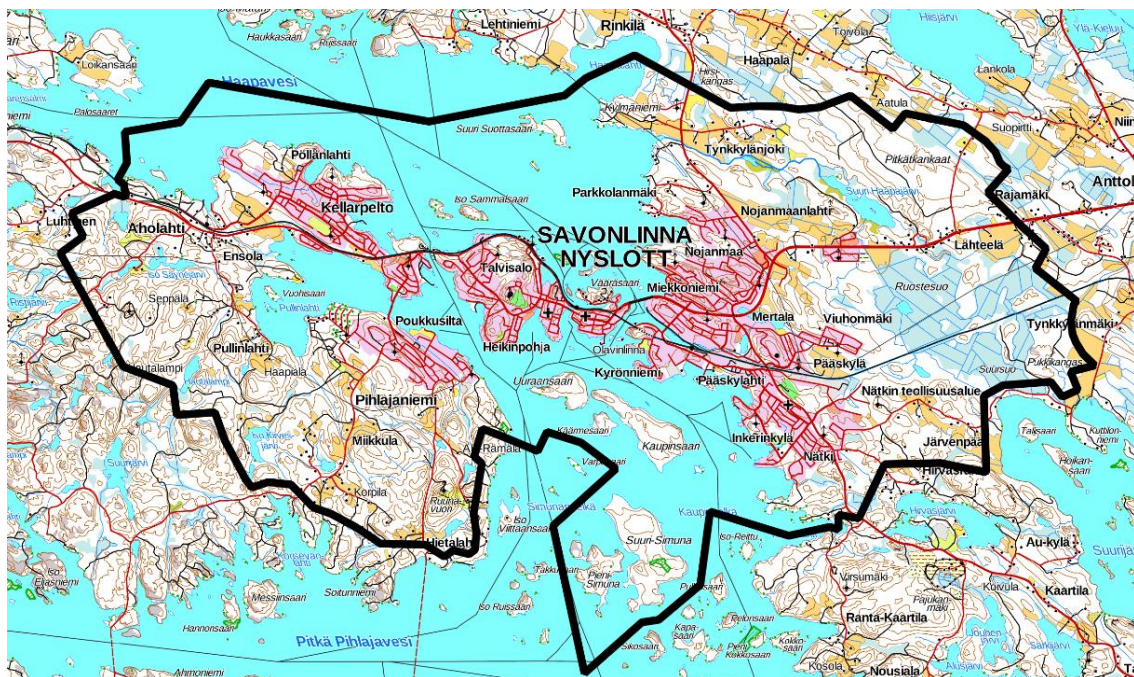


YLEISKAAVAT

Yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen. Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi. Yleiskaava voidaan laatia rajatulle alueelle, jolloin puhutaan osayleiskaavasta.

Savonlinnan keskustaajaman strateginen yleiskaava vuoteen 2040

Strategisessa yleiskaavassa suunnitellaan Savonlinnan keskustaajaman maankäyttöä noin 20 vuoden aikajänteellä. Savonlinnan keskustaajaman alueella on viisi päivittämisen tarpeessa olevaa osayleiskaavaa, jotka strateginen yleiskaava tulee korvaamaan. Yleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena, ja se ohjaa myöhemmin laadittavia asemakaavoja. Tekninen lautakunta hyväksyi kaavan tavoitteet 29.9.2015 § 307. Tavoitteet koskevat seuraavia; asuminen, elinkeinoelämä ja työpaikat, liikenne, viherympäristöt ja -reitistöt, kulttuuri- ja luonnonympäristö. Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavan mitoitusperusteet asuinalueiden ja kaupallisten alueiden osalta 16.11.2015. Mitoitusperusteet tarkistetaan vuonna 2019 aloitetun kaavavalmistelun pohjalta sekä päivitetään vastaamaan nykyisiä väestöennusteita. Strategisen yleiskaavan luontoselvitykset on tehty vuonna 2017 ja modernin rakennusperinnön kulttuuriympäristöselvitys vuonna 2019. Kaavan viranomaisten aloitusneuvottelu pidettiin 19.6.2019 ja samalla käytiin läpi kaavan valmistelunaineistoa sekä tehtyjen selvitysten riittävyyttä ja mahdollisia lisäselvitystarpeita. Kaavaluonnos oli nähtävänä 17.12.2019 – 17.2.2020 sekä yleisötilaisuus pidettiin 15.1.2020 sekä kaavan viranomaisten työpalaveri 29.1.2020. Kaavaehdotusta työstetään kaavaluonnoksesta saadun palautteen pohjalta. Kaavaehdotus tulee nähtäville muutosten jälkeen todennäköisesti talvella 2021. (kaavoituspäällikkö Päivi Behm)



Savonlinnan keskustaajaman strateginen yleiskaava vuoteen 2040 (pohjakartta © MML).

Pohjavesihankkeen osayleiskaava

Savonlinnan kaupunki ottaa tällä hetkellä pääosan talousvedestä pintavetenä Haapavedestä. Pintavesi käsitellään Vääräsaaren puhdistamolla. Pohjavesihankkeessa varaudutaan uusiin vedenottamoihin mm. Kaamanniemessä, Seppälänharjulla ja Kulennoisharjulla. Pohjavesihankkeen kaavoitus aloitetaan, kun kaupunki on saanut tarvittavat maa-alueet käyttöönsä sekä Savonlinnan Vesi on laatinut ottamoiden alustavat suunnitelmat. Kaavoitus voi olla tarkoituksenmukaista yhdistää Kerimäen sisäjärvien osayleiskaavamuutokseen, mikäli hankkeet etenevät samassa aikataulussa tai vaihtoehtoisesti viedä läpi Haukiveden – Haapaveden osayleiskaavamuutoksena.

(kaavoitusarkkitehti Sassi Heiskanen, kaavavalmisteliija Satu Pannila)

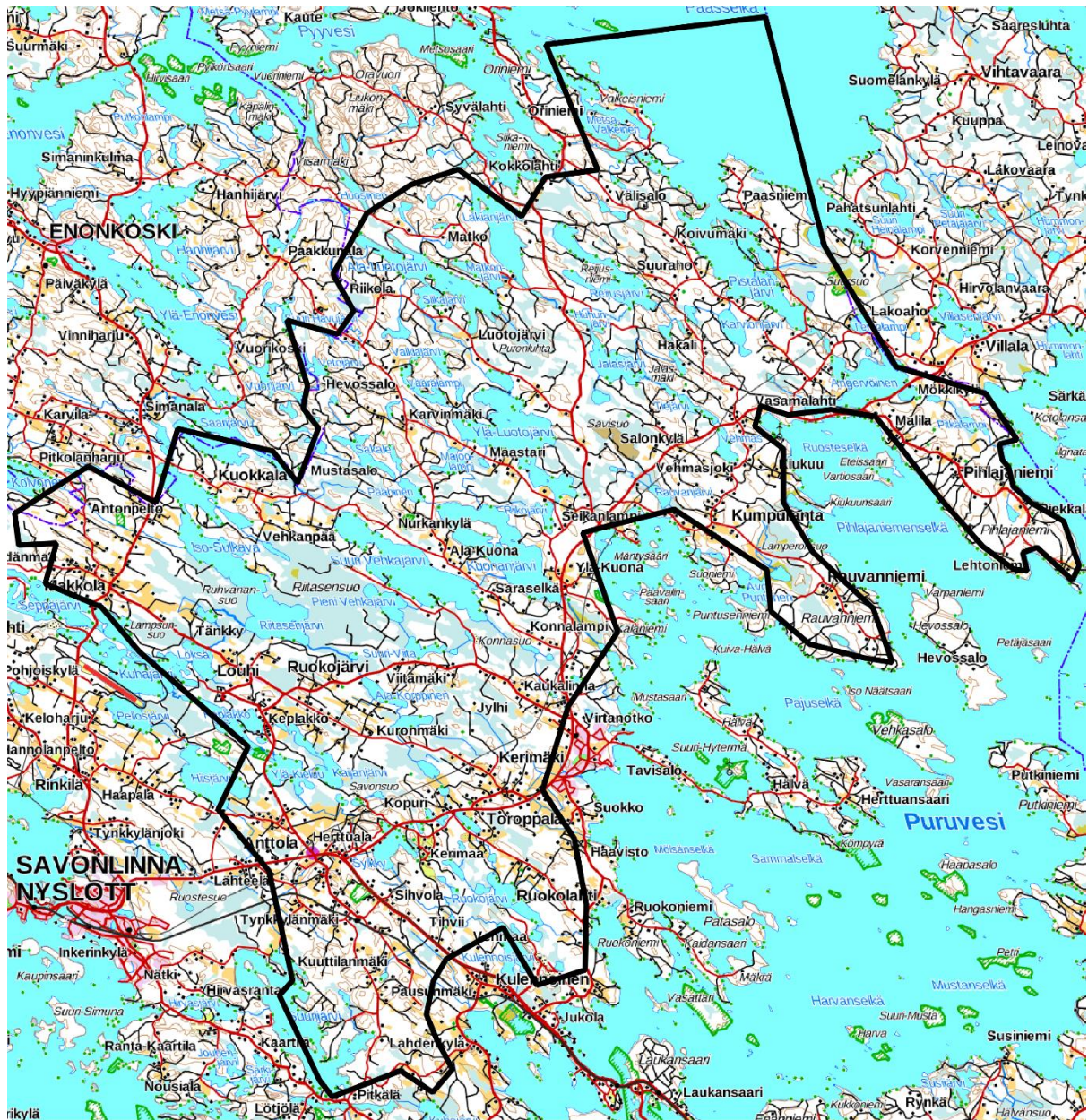


Pohjavesihankkeen osayleiskaava (pohjakartta © MML).

Kerimäen sisäjärvien osayleiskaava

Kerimäen sisäjärvien ja Paasselän rantoja ei ole aiemmin kaavoitettu. Kaavamuutoksessa tarkastellaan lomarakentamisen lisäksi vakituisen asumisen sijoittumista Kerimäen sisäjärvien rannoille kyläalueiden läheisyyteen. Lomarakennuspaikkojen alustava mitoitus on tehty. Sisäjärvet edellyttävät luontoselvitystä, joita tehdään vuosien 2020 – 2021 aikana. Luontoselvitys tarvitaan, jotta rakennuspaikkojen sijainti voidaan määrittellä kaavakarttaan.

(kaavoituspäällikkö Päivi Behm, kaavavalmisteliija Satu Pannila)



Kerimäen sisäjärvien osayleiskaava (pohjakartta © MML).



RANTA-ASEMAKAAVAT JA OSAYLEISKAAVAMUUTOKSET RANNOILLA

Ranta-asetakaava laaditaan useimmiten loma-asutuksen tai matkailuhankkeiden järjestämiseksi ranta-alueella. Ranta-asetakaava on ainoa kaava, jonka myös maanomistaja voi laatia. Ranta-asetakavamuutokset edellyttävät kaavoitussopimusta sekä mahdollisesti maankäyttösopimusta kaupungin kanssa.

Vähäiset ranta-asetakaava ja osayleiskaavamuutokset käynnistyvät vuoden aikana kaavoituspäällikön päätöksillä sekä näistä laaditaan kaavoitussopimus. Vähäiset kaavamuutokset tulevat hyväksymiskäsittelyyn tekniseen lautakuntaan, kaupunginhallitukseen tai kaupunginvaltuustoon vasta kaavaehdotusvaiheen jälkeen. Tämä sujuvoittaa ja nopeuttaa kaavatyötä maanomistajan kannalta.

Kaavoitussopimuksia tehtiin vuonna 2019 yhteensä 9 kpl, joista 7 koskee maanomistajalähtöisiä ranta-asetakavamuutoksia tai osayleiskaavamuutoksia rannoilla sekä kaksi asetakaavahanketta.

Käynnissä on seuraavat maanomistajalähtöiset ranta-asetakavamuutokset ja osayleiskaavamuutokset rannoilla:

Puistoniemen ranta-asetakaava, Oravi

Maanomistajan tavoitteena on kehittää Puistoniemestä loma- ja matkailupalvelujen alue, joka tukeutuu Oravin kyläalueen muihin kaupallisiin ja vapaa-ajanpalveluihin. Kaavaluonnos oli nähtävänä 18.12.2014 – 23.01.2015 ja siitä pidettiin yleisötilaisuus. Puistoniemen kaavatyön tavoitteita on ehdotusvaiheeseen muutettu ja siitä on laadittu aiesopimus loppuvuodesta 2018 kaupungin kanssa. Aiesopimus on yhteinen tahtotilan ilmaisu matkailuhankkeen edistämiseksi, mutta ei sido ranta-asetakaavan reunaehdoja. Kaavaan on tehty viranomaisien kanssa käytyjen neuvottelujen pohjalta lisäselvityksiä; kulttuuriympäristöselvitys, luontoselvitys, liikenne- ja meluselvitys, havainnekuvat, Natura-arvioinnin tarveharkinta ja maisemaselvitys. Kaavaehdotus oli nähtävänä 24.9.–29.10.2019, yleisötilaisuus oli 15.10.2019 ja ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 18.12.2019. Kaavatyö etenee viranomaisneuvottelussa sovittujen tarkistusten jälkeen hyväksymiskäsittelyyn.

(Seppo Lamppu Tmi, 040 8674451, kaavoituspäällikkö Päivi Behm)

Enanniemen rantakaavan ja osayleiskaavan muutos, Kotikallio, Punkaharju

Kotikallion vanhainkoti on lopettanut toimintansa, joten alueen ranta-asetakaava on vanhentunut. Vanhainkodin alue on kaupungin omistuksessa. Alue kaavoitetaan loma-asumiseen ja matkailuun. Kaupunginhallitus palautti 11.2.2019 § 59 ranta-asetakaavaehdotuksen uudelleen valmisteluun siten, että loma-asunnot rannalla kaavoitetaan vakituiseen asumiseen. Tämä edellyttää myös Punkaharjun Puruveden rantayleiskaavan muuttamista, jossa ranta-alueet on varattu ainoastaan loma-asumiselle. Kaavaehdotus (yleiskaava, ranta-asetakaava) etenee muutosten jälkeen uudelleen nähtäville.

(kaavoitusarkkitehti Sassi Heiskanen)



Savonrannan rantayleiskaavan muutos eräiden Metsähallituksen omistamien alueiden osalta

Kaavamuutoksella tulisi Metsähallituksen mielestä tarkastella suojelualueita lukuun ottamatta koko Metsähallituksen maa-alueiden rantarakennusoikeus vesistökohtaisesti, selvittää rantarakennuspaikkojen sijoittamismahdollisuudet rakentamiseen soveltuville paikoille Metsähallituksen kaavoitusperiaatteita noudattaen. Tekninen lautakunta hyväksyi 4.12.2014 § 364 kaavoitussopimuksen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu vuonna 2017 ja päivitetty vuonna 2018. Kaavaluonnos oli nähtävänä 6.3.– 6.4.2019 sekä siitä on saatu lausunnot. Kaavatyö etenee muutosten jälkeen ehdotusvaiheeseen.

(FCG Oy/Timo Leskinen, 040 508 9680, kaavoituspäällikkö Päivi Behm)

Haukiveden-Haapaveden osayleiskaavan muutos ja ranta-asemakaavan laadinta tilalle 740-551-15-132, Varparanta

Tutkitaan matkailupalvelujen rakentamisedellytyksiä Varparannan kyläkeskuksen alueelle. Maakuntakaavan 2. vaihekaavan yhteydessä on selvitetty matkailurakentamisen kehittämismahdollisuuksia Haukivedelle norpansuojelun kannalta. Näitä selvityksiä ja vaikutuksia saimaannorppaan on tarkennettava kaavatyön aikana. Osayleiskaavaluonnos on ollut nähtävänä 16.10. – 14.11.2019 ja kaavatyöstä on pidetty viranomaisneuvottelu 17.12.2019. Rantakaava ja osayleiskaava etenevät ehdotusvaiheeseen lisäselvitysten jälkeen.

(Suunnittelu-Aula Tmi, Pirkka Aula, 050 353 1162, kaavoituspäällikkö Päivi Behm)

Tuunaansaari, kiinteistö 740-600-1-27 (ent. Retretti)

Kaavamuutos on käynnistetty kaupunginhallituksen päätöksellä 25.11.2019 § 484 ja laadittu kaavoitussopimus. Maanomistajan tavoitteena on toteuttaa suunnittelualueelle majoitus- ja näyttelytiloja sekä luolastoon digitaalinen elämyskeskus. Alueella on tarkoitus järjestää myös koulutustoimintaa sekä musiikkitapahtumia. Pysäköinti toteutetaan erillisessä pysäköintirakennuksessa. Kaavamuutoksen tavoitteena on nostaa voimassa olevan vuonna 1986 hyväksytyn asemakaavan rakennusoikeutta noin kaksikertaiseksi ja muuttaa kaavamääräys sellaiseksi, että em. toiminnot voidaan toteuttaa.

(Rainer Linderborg 040 545 8213, kaavoituspäällikkö Päivi Behm)

Oravin-Joutenveden osayleiskaavan muutos määrälle tilasta Salonpää 740-502-15-33 ja Jannilan ranta-asemakaavan muutos tiloille Vuorenkainalo 740-502-17-50 ja Lehmuslaakso 740-502-17-51

Kaavoitus on käynnistetty kaavoituspäällikön päätöksellä ja laadittu kaavoitussopimus. Kaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa osayleiskaava siten, että Salonpäänniemeen muodostetaan RA-rakennuspaikka M-alueelle. Samanaikaisesti muutettavasta Jannilan ranta-asemakaavasta poistetaan Kaskessaaresta kaksi RA-rakennuspaikkaa ja em. alue muutetaan M alueeksi. Kaavaluonnos oli nähtävänä syksyllä 2019 ja kaavaehdotus 11.12.2019–22.1.2020. Kaavaehdotus etenee hyväksymiskäsittelyyn kevään 2020 aikana.

(Arkkitehtitoimisto Keijo Tolppa 0400 139 077, kaavoituspäällikkö Päivi Behm)



Punkaharjun Pihlajaveden osayleiskaavan muutos määräaloille tiloista Tuomaala 740-546-10-21 ja Sepänharju 740-546-10-19

Kaavamuutos on käynnistetty kaavoituspäällikön päätöksellä ja laadittu kaavoitussopimus. Tavoitteena on muuttaa Punkaharjun Pihlajaveden osayleiskaavaa siten, että tilalla 740-546-10-21 oleva RA -rakennuspaikka (loma-asuntojen alue) poistetaan. Rakennuspaikka ja rakennusoikeus siirretään tilalla 740-546-10-19 olevan sa-saunarakennuksen rakennuspaikan yhteyteen. Kaavaluonnos oli nähtävänä 5.12.2019–10.1.2020. Seuraavaksi laaditaan kaavaehdotus.

(Arkkitehtitoimisto Keijo Tolppa, 0400 139 077, kaavoituspäällikkö Päivi Behm)



Ranta-asetmakaavat ja osayleiskaavamuutokset rannoilla (pohjakartta © MML).

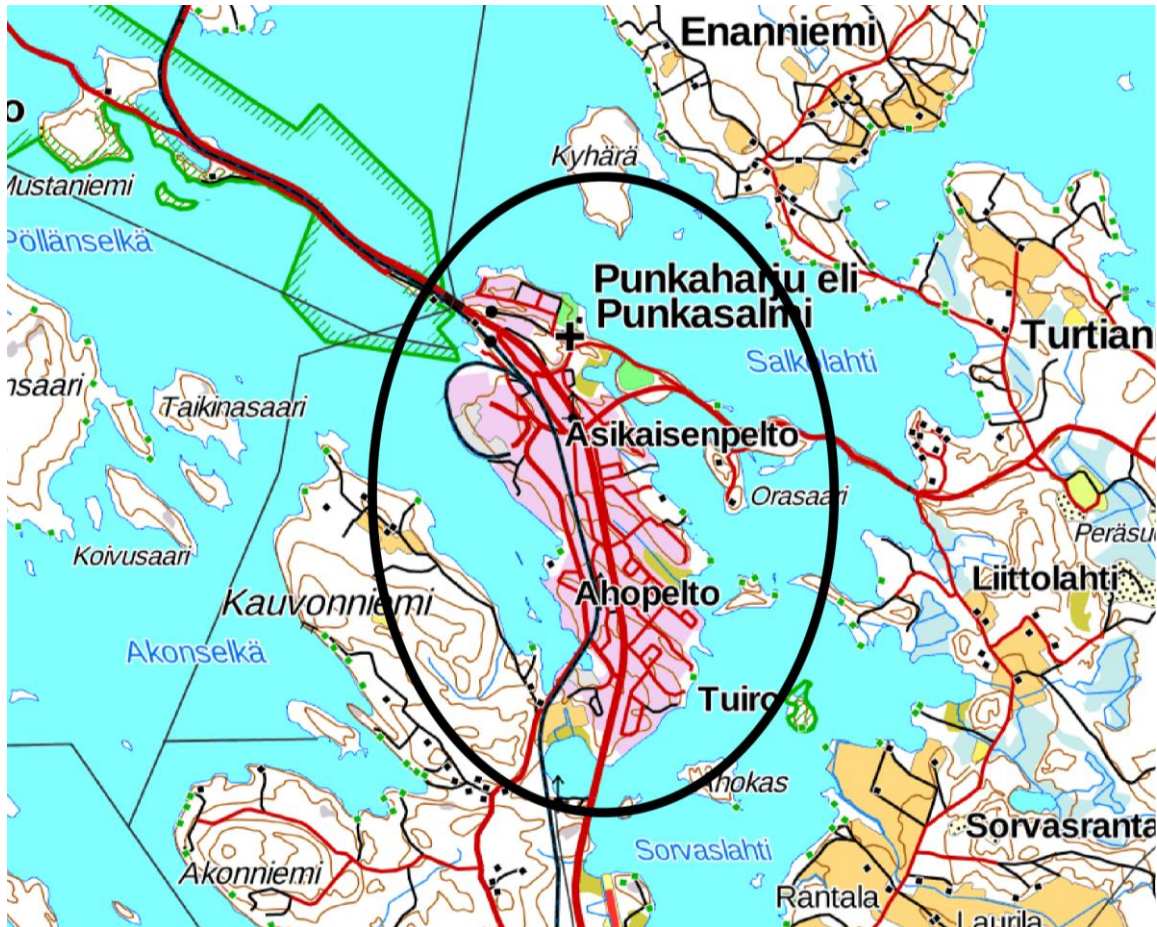
ASEMAKAAVAT

Asemakaavassa määrätään, mihin tarkoituksiin aluetta voi käyttää ja kuinka paljon saa rakentaa. Määräykset koskevat esimerkiksi rakennusten korkeuksia, sijoittelua, rakentamistapaa sekä muita alueen rakenteeseen ja kaupunkikuvaan vaikuttavia seikkoja. Kaavoituskatsauksessa lueteltujen hankkeiden lisäksi voi käynnistyä vuonna 2020 yksityisten maanomistajien toimesta asemakaavahankkeita, jotka edellyttävät kaavoitus- ja maankäyttösopimuksia kaupungin kanssa.

Punkaharjun keskustaajaman asemakaavan päivittäminen

Alueella on voimassa 27 asema- ja rakennuskaavaa, joista vanhin on vuodelta 1967. Tavoitteena on tehdä olemassa olevat asemakaavat selkeäksi kokonaisuudeksi yhdistävä asemakaava, joka ohjaa viihtyisän ja elinvoimaisen keskuksen kehittymistä. Kaavatyön yhteydessä selvitetään mahdollisuudet asuntorakentamisen tiivistämiseen. Asemakaavaluonnos oli yleisesti nähtävänä 15.4.-14.6.2019. Kaavaa varten on tehty useita lisäselvityksiä mm. kulttuuriympäristö-, luonto- ja meluselvitys. Tarkistusten jälkeen kaava etenee kaavaehdotuksena nähtäville kevään 2020 aikana.

(asemakaava-arkkitehti Pasi Heikkinen)



Punkaharjun keskustaajaman asemakaava (pohjakartta © MML).



Kauppatorin ja Matkustajasataman asemakaava

Kauppatorin yleissuunnitelma on laadittu vuonna 2014 Olavinkadun välillä Kauppatori – Possenkatu – Kaupungintalo yleissuunnittelun yhteydessä. Yleissuunnittelua edelsi vuoden 2010 koko Olavinkadun yleissuunnittelu, jossa asiaa pohjustettiin sekä muutettiin Olavinkatu entisestä nelikaistaisesta valtatiestä kävelypainotteisemmaksi. Olavinkatu on rakennettu suunnitelmien pohjalta Pitkällesillalle saakka, mutta torin risteysaluetta ja Auvisen rinnettä ei ole vielä uudistettu teknisessä lautakunnassa hyväksytyjen katusuunnitelmien pohjalta. Asemakaavan päivitystarve johtuu pääasiassa Kauppatorin kohdan liikennejärjestelyistä, joissa Seurahuoneen edusta muuttuu kävelypainotteiseksi ja autoliikenne ohjataan kaksisuuntaisena torin vierestä Satamapuistonkadulle. Kauppatorin asemakaavaa on samassa yhteydessä hyvä tarkistaa, koska torin toimintojen sijainti on yleissuunnitelman pohjalta muuttumassa. Sidosryhmätyöskentely on ollut Olavinkadun suunnitteluhankkeissa kattava sisältäen yleisötilaisuudet, ohjausryhmät, seminaarit ja kaupunkikävelyt. Teknisen lautakunnan huhtikuussa 2019 tekemän päätöksen mukaisesti asemakaavamuutoksen yhteydessä käsitellään myös Satamapuiston alueella sijaitsevan ravintola Vaahdon hakemus lisäalueen vuokraamiseksi ja terassin laajentamiseksi. Voimassa oleva asemakaava ei salli lisärakentamista. Asemakaavaluonnos oli nähtävänä ja lausunnoilla 7.6. – 8.7.2019. Tarkistusten jälkeen laadittiin kaavaehdotus, joka palautettiin teknisessä lautakunnassa 10.9.2019 § 142 uudelleen valmisteluun siten, että sataman puistoaluetta ei varata lisää ravintolan terassin laajentamiselle ja liikennealueiden käytännön toimivuus varmistetaan. Kaavaehdotus tulee tarkistusten jälkeen nähtäville.

(asemakaava-arkkitehti Pasi Heikkinen)

Savonniemen Huvilan ja uimahallin asemakaavamuutos

Voimassa olevassa asemakaavassa Savonniemi on varattu uimahallille (YU, urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueelle) ja Huvilan alue on osoitettu majoitus-, liike- ja ravintolarakennusten korttelialueeksi (KL-1). Huvilan rakennus on suojeltu (sr). Huvilan alueelle esitetty majoitukseen varattu lisärakentaminen ei ole toteutunut. Ranta-alue on osoitettu puistoksi. Alue on osa Olavinlinna – Haapasalmen valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristö- ja maisema-aluetta, mikä vaikuttaa suunnittelun reunaehtoihin. Savonniemen alueen kehittämisestä on laadittu aiesopimus kaupungin ja Savon Mafia Oy:n välillä kesällä 2017, jossa pyritään alueen kehittämiseen vetovoimaisena matkailukohteena. Aiesopimus on kaupungin ja yrityksen välinen tahtotilan ilmaisu matkailuhankkeen edistämisestä, mutta ei sido asemakaavan sisältöä tai toteutusta. Hankkeen toteutus vaatii sopimusneuvotteluja kaavaehdotusvaiheessa, missä maa-alueen ja kiinteistöjen käypä hinta- tai vuokrataso tarkistetaan ja sovitaan sekä mahdollisesti kilpailutetaan. Tarkoituksena on, että laadittava kaava mahdollistaa uimahallin säilyttämisen Savonniemessä yhdistettynä matkailuhankkeeseen. Uimahalli-investoinnista ei ole tehty päätöksiä. Kaavaluonnos etenee lähtöselvitysten jälkeen nähtäville.

(asemakaava-arkkitehti Pasi Heikkinen)



Savola

Savolan asemakaavoituksesta on käyty neuvotteluja alueen maanomistajien kanssa. Vaihtoehtoina ovat olleet a) kaavoitus- ja maankäyttösopimus kaupungin kanssa b) alueen ostaminen kaupungille vapaaehtoisin kaupoin tai maaomistaja myy sen jollekin toiselle taholle c) viime kädessä lunastus.

Savolan alueen maankäyttöratkaisut on tarkoituksenmukaista sitoa yhdeksi kaavoituskokonaisuudeksi. Suunnittelualueeseen sisältyisi seuraavia yksityisomistuksessa olevia kiinteistöjä; 740-4-21-3 (Sokos), 740-2-1-4 (Savolan kiinteistöosakeyhtiö), 740-2-2-16 ja 740-2-2-15, 740-2-1-3 (Osuuspankki) sekä näihin liittyvät kaupungin omistamat pysäköinti-, rata-, satama-, katu- ja vesialueet.

Strategisessa yleiskaavassa vuoteen 2040 Savolan alue tullaan osoittamaan keskustatoiminnoille, mikä mahdollistaa alueelle kaupallisia-, työpaikka-, matkailupalveluiden- ja puistoalueita sekä asumista. Voimassa oleva keskustaajaman osayleiskaava (1997) on vanhentunut, sisältäen asemakaavoitusta vaikeuttavia tarkkoja aluerajauksia. Osayleiskaavassa on myös osoitettu asuin- ja liikerakentamista valtatie 14 viereen, mikä on asuinalueena valtioneuvoston melutason ohjeiden puitteissa haastava toteuttaa. Savolan pohjoisosan vuoden 1961 vanhentunut asemakaava on tarkoituksenmukaista muuttaa tulevaisuudessa teollisuusalueesta (T), rata-alueesta (LR), vesialueesta (W) ja satama-alueesta (LV) edellä mainittuja keskustatoimintoja mahdollistavaksi. Eteläosassa Sokoksella on jo liikerakentamisen asemakaava (KL) ja kaupungin omistama pysäköintialue (LPA-2) on vuokrattu Sokokselle.

Savolan kulttuuriympäristöarvoja on selvitetty vuonna 2019 keskustaajaman strategisen yleiskaavan valmistelutyön yhteydessä. Siinä on arvioitu Savolan sahan päärakennuksen arvo paikalliseksi sekä todettu rakennuksen arvon heikentyneen. Pilaantuneiden maiden selvitykset puuttuvat alueen keskiosassa sijaitsevalta kiinteistöltä.

(kaavoituspäällikkö Päivi Behm, asemakaava-arkkitehti Pasi Heikkinen)

Kirkkolahti

Kirkkolahden alueen maankäyttöratkaisut voi olla tarkoituksenmukaista sitoa yhdeksi kaavoituskokonaisuudeksi. Kirkkolahden kaupallisesta alueesta on käyty aiemmin neuvotteluja alueen maanomistajien kanssa. Asemakaavamuutos edellyttää kaavoitus- ja maankäyttösopimuksia kaupungin kanssa. Kaavaan voisi sisältyä seuraavia yksityisomistuksessa olevia kiinteistöjä 740-3-6-8 (Citymarket), 740-3-7-1 (entinen silo), 740-3-37-3 (Sotka) ja 740-3-36-1 (ST 1) tai osa kiinteistöistä. Citymarketin kiinteistö on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu liike- ja toimistorakennuksille (K, tehokkuus 0,80, II-kerrokseen). Alueen etelärannan satamatoiminnoille (LS) kaavoitettu alue on kaupungin omistuksessa. Satama-alueella on vuokrattu Citymarketille pysäköintialueeksi. Sotkan tontista on tehty kaupunginhallituksen kaavoituspäätös 11.9.2017 § 437, mikä kaavamuutos ei ole kaupungista riippumattomista syistä edennyt.

Strategisessa yleiskaavassa vuoteen 2040 Kirkkolahden alue tullaan osoittamaan keskustatoiminnoille, mikä mahdollistaa alueelle kaupallisia-, työpaikka-, matkailupalveluiden- ja puistoalueita sekä asumista. Voimassa oleva keskustaajaman osayleiskaava (1997) on vanhentunut, sisältäen asemakaavoitusta vaikeuttavia tarkkoja aluerajauksia.

(kaavoituspäällikkö Päivi Behm, asemakaava-arkkitehti Pasi Heikkinen)



Vuoden 1926 asemakaavat

Vuoden 1926 asemakaavat on Savonlinnan keskustaajaman alueelta tarpeellista ajantasaistaa (ks. kaavoitusohjelman kohta asemakaavojen ajantasaisuus). Ajantasaistaminen on aloitettu Linnankadun/Akselinkadun alueelta, jonka kaavaluonnos oli nähtävänä 3.12.2019–15.1.2020. Kaavamuutosalue sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaassa kulttuuriympäristössä, parin sadan metrin etäisyydellä Olavinlinnasta. Muutosalueeseen kuuluu Eerikinkadun, Akselinkadun ja Linnankadun rajaama korttelin 17 länsiosa, kortteli 24 kokonaisuudessaan sekä katualuetta.

(asemakaava-arkkitehti Pasi Heikkinen)

Kellarpellon pellot

Valtatien 14 ja Aholahdentien risteysalueen tuntumassa olevat pellot sekä Kellotornintien rantapellot on hankittu kaupungin omistukseen vuonna 2018. Peltalueiden rakennuskaavat 1960-luvulta ovat vanhentuneet. Kaava-alueen rajausta tarkentuu kaavatyön käynnistyessä. Kaavamuutoksen voi olla tarkoituksenmukaista sisällyttää viereisten omakotitaloalueiden kaavat myöskin 1960-luvulta. Alueelle on tehty luontoselvitys kesällä 2019.

(kaavoitusarkkitehti Sassi Heiskanen)

Asemakaavan muuttaminen tonteille 740-12-88-4 ja 740-12-58-2, Telakkatie 22

Tavoitteena on mahdollistaa Norelco Oy:n teollisuustoimintojen laajentaminen alueella. Kaavatyöstä on laadittu ja allekirjoitettu kaavoitussopimus, kaavoituspäällikkö 29.8.2019 § 17 sekä alueelle on myönnetty poikkeamislupa 10.9.2019 § 21. Kaavatyö on nähtävillä keväällä 2020, jonka jälkeen se etenee hyväksymiskäsittelyyn.

(kaavoitusarkkitehti Sassi Heiskanen)

Asemakaavan muutos 3. kaupunginosan korttelin 13 tontille 4, Paimenkatu 1a

Toimitilapalveluiden hallinnoimassa kiinteistössä 740-3-13-4 tapahtuva lastenkotitoiminta (Paimenlinna) on päättymässä, minkä vuoksi kiinteistöllä voimassa olevaa asemakaavaa 535 (arkistonumero, vahvistunut 22.11.1988) on tarkoituksenmukaista muuttaa kiinteistön myynnin mahdollistavaksi omakotikaavaksi (AO). Kaavamuutos on käynnistetty kaavoituspäällikön päätöksellä 12.4.2019 § 9 ja tulee hyväksymiskäsittelyyn kevään 2020 aikana.

(kaavoituspäällikkö Päivi Behm)

Mertajärventien liikekaava

Osuuskauppa Suur-Savon on hankkinut omistukseensa Mertajärventien ja valtatie 14 risteysalueelle sijoittuvia liikekiinteistöjä. Liiketoimintojen laajentaminen valtatie 14 risteysalueen läheisyyteen edellyttää kaavoitussopimusta kaupungin kanssa sekä myöhemmin kaavatyön edistyttyä maankäytösopimusta ja lisämaa-alueiden hankkimista kaupungilta. Maankäytön laajentamista valtatie 14 risteysalueen läheisyyteen on rajoittanut maakuntakaavan Mertalan eritasoliittymän varaus, jonka poistamisesta on saatu suostumus



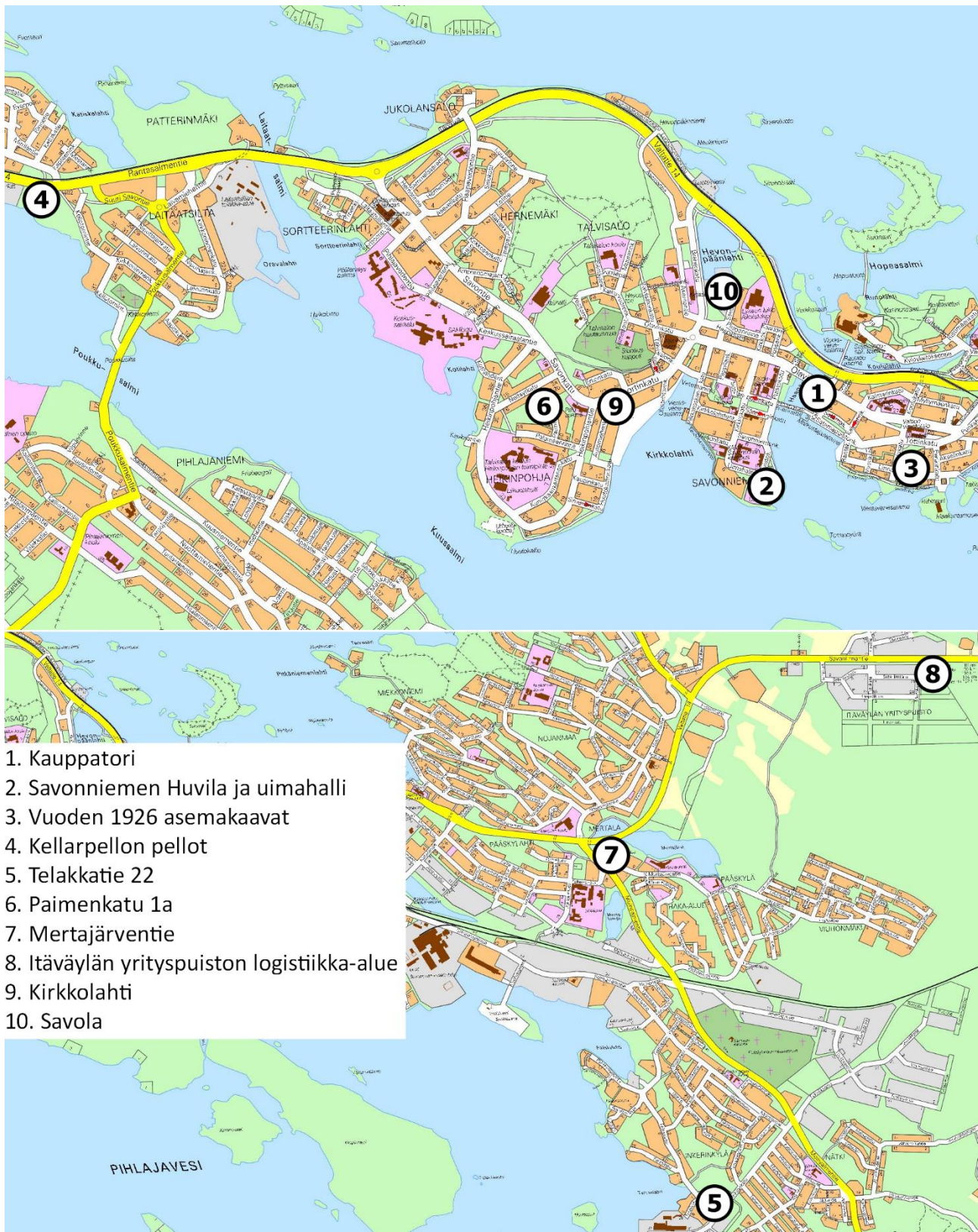
Väylävirastolta. Kaupungin itäpuolen maakuntakaavan eritasoliittymistä (Miekkoniemi, Mertala, Nojanmaa, Itäväylän yrityspuisto) laadittiin valtatie 14 yhteysväliselvityksen v. 2019 Juva – Savonlinna – Parikkala yhteydessä lisäselvitys, jossa voitiin todentaa eritasoliittymien toimivuus myös tasoliittyminä liikenne-ennusteisiin nähden. Väyläviraston mukaan Nojanmaan eritasoliittymävaraus tulee tulevaisuudessakin säilyttää.

(kaavoituspäällikkö Päivi Behm, kaavoitusarkkitehti Sassi Heiskanen)

Itäväylän yrityspuiston logistiikka-alue

Itäväylän logistiikka-alueella varaudutaan Parikkalan rajanylityspaikan kansainvälistämiseen. Samalla voidaan tehdä tarvittavia kaavatarkistuksia Itäväylän yrityspuiston muulle kaava-alueelle. Laajennusalue on ostettu kaupungille vuonna 2018. Luontoselvitys on tehty keväällä 2018. Valtatie 14 yhteysväliselvitys valmistui loppuvuodesta 2019. Siinä esitettiin yhtenä vaihtoehtona tehdä risteys (Johtokatu, Kiesitie) valtatielle 14 porrastettuna. Alueella on maakuntakaavassa tehty eritasoliittymävaraus, joka säilytetään parhaillaan laadittavassa strategisessa yleiskaavassa, mutta ensisijaisesti liikennejärjestelyjä ja asemakaavaa mietitään lähitulevaisuudessa tasoliittymävaihtoehdon pohjalta.

(kaavoituspäällikkö Päivi Behm, asemakaava-arkkitehti Pasi Heikkinen)



1. Kauppatori
2. Savonniemen Huvila ja uimahalli
3. Vuoden 1926 asemakaavat
4. Kellarpellon pellot
5. Telakkatie 22
6. Paimenkatu 1a
7. Mertajärventie
8. Itäväylän yrityspuiston logistiikka-alue
9. Kirkkolahti
10. Savola

Savonlinnan keskustaajaman asemakaavat.



KAUPUNKIPUISTO

Kansallinen kaupunkipuisto on MRL 68 § mukaan kaupunkimaiseen ympäristöön kuuluvan alueen kulttuuri- tai luonnonmaiseman kauneuden, luonnon monimuotoisuuden, historiallisten ominaispiirteiden tai siihen liittyvien kaupunkikuvallisten, sosiaalisten, virkistysellisten tai muiden erityisten arvojen säilyttämiseksi ja hoitamiseksi voidaan perustaa kansallinen kaupunkipuisto. Kansalliseen kaupunkipuistoon voidaan osoittaa alueita, jotka tämän lain mukaisessa kaavassa on osoitettu puistoksi, virkistys- tai suojelualueeksi, arvokkaaksi maisema-alueeksi tai muuhun kansallisen kaupunkipuiston tarkoituksen kannalta sopivaan käyttöön.

Kaupungin strategiassa oli määriteltynä tavoitteena kansallisen kaupunkipuiston perustamisselvityksen laatiminen, joka tehtiin vuonna 2018. Kaupunkipuiston perustamisselvitys oli yleisesti nähtävillä ja kommentoitavana 11.10. – 12.11.2018 kaupungin kotisivuilla sekä siitä pidettiin 15.10.2018 iltakoulu kaupungin luottamushenkilöille. Savonlinnan kaupunginvaltuusto hyväksyi perustamisselvityksen pohjalta 17.12.2018 tavoitteeksi vuodelle 2019 *”valmistellaan hakemus kansalliseksi kaupunkipuistoksi”*.

Hakemuksen luonnosta on valmisteltu kaupungin omana työnä vuonna 2019. Kaupunkipuiston raja-
aus otetaan huomioon parhaillaan laadittavassa strategisessa yleiskaavassa. Raja-
aus oli
nähtävänä 17.12.2019 – 17.2.2020 sekä yleisötilaisuus pidettiin 15.1.2020.

Kaupunginvaltuustossa hyväksyttiin 9.12.2019 vuoden 2020 tavoitteiksi mm. *”valmistellaan hakemus kansalliseksi kaupunkipuistoksi, kansallista kaupunkipuistoa edistetään, kansallisesta kaupunkipuistosta jätetään hakemus ympäristöministeriöön”*. Tavoitteissa vuodelle 2020 on myös *”Saimaa – Laatokka saaminen Unescon maailmanperintökohteiden aielistalle, esiselvityshankkeen käynnistäminen”*. Esiselvityksen laatiminen on Metsähallituksen vuoden 2020 tulohjelmassa. Kansallinen kaupunkipuisto pohjustaa Savonlinnaa maailmanperintöalueen keskuspaikkana ja on konkreettinen toimenpide maailmanperinnön vaalimisen edistämiseksi.

Suomeen kansallisia kaupunkipuistoja on tähän mennessä perustettu yhteensä yhdeksän (Pori, Turku, Hanko, Forssa, Hämeenlinna, Heinola, Porvoo, Kotka, Kuopio).

Savonlinnan kansallisen kaupunkipuiston rooli kansallisten kaupunkipuistojen verkostossa on *sisävesien linna- ja saaristokaupunki*. Savonlinnassa kansallinen kaupunkipuisto perustuu enemmän luonnon- ja maisema-arvoihin, kuin varsinaiseen puistoarkkitehtuuriin. Saimaannorpan elinalueet tulevat aivan kaupunkikeskustan tuntumaan. Olavinlinnan kulttuuriympäristö on puiston kannalta keskeinen sekä paikallinen kaupungin kehityshistoriaa ilmentävä rakennuskanta. Kansallinen kaupunkipuisto sisältää myös lintuvesien suojeluohjelman alueita sekä alueita, joita on haettu vanhojen metsien suojeluohjelmaan.

Kaupunkipuistosta laaditaan sen saamisen jälkeen hoito- ja käyttösuunnitelma, jonka vuoksi puistoalue on teemoitettu ja jaettu erilaisiin alueisiin ks. oheinen kuva.

Kansallisen kaupunkipuiston vaikutukset kaupunkitason kaavoitukseen:

- Kansallinen kaupunkipuisto ei vaikuta voimassa oleviin asema- tai yleiskaavoihin tai edellytä uusien alueiden kaavoittamista. Voimassa olevat yleiskaavat tai asemakaavat eivät ole ristiriidassa kansallisen kaupunkipuiston rajauksen kanssa.
- Yksityinen maanomistus sisältyy kansalliseen kaupunkipuistoon vain vahvistettujen kaavojen verran.

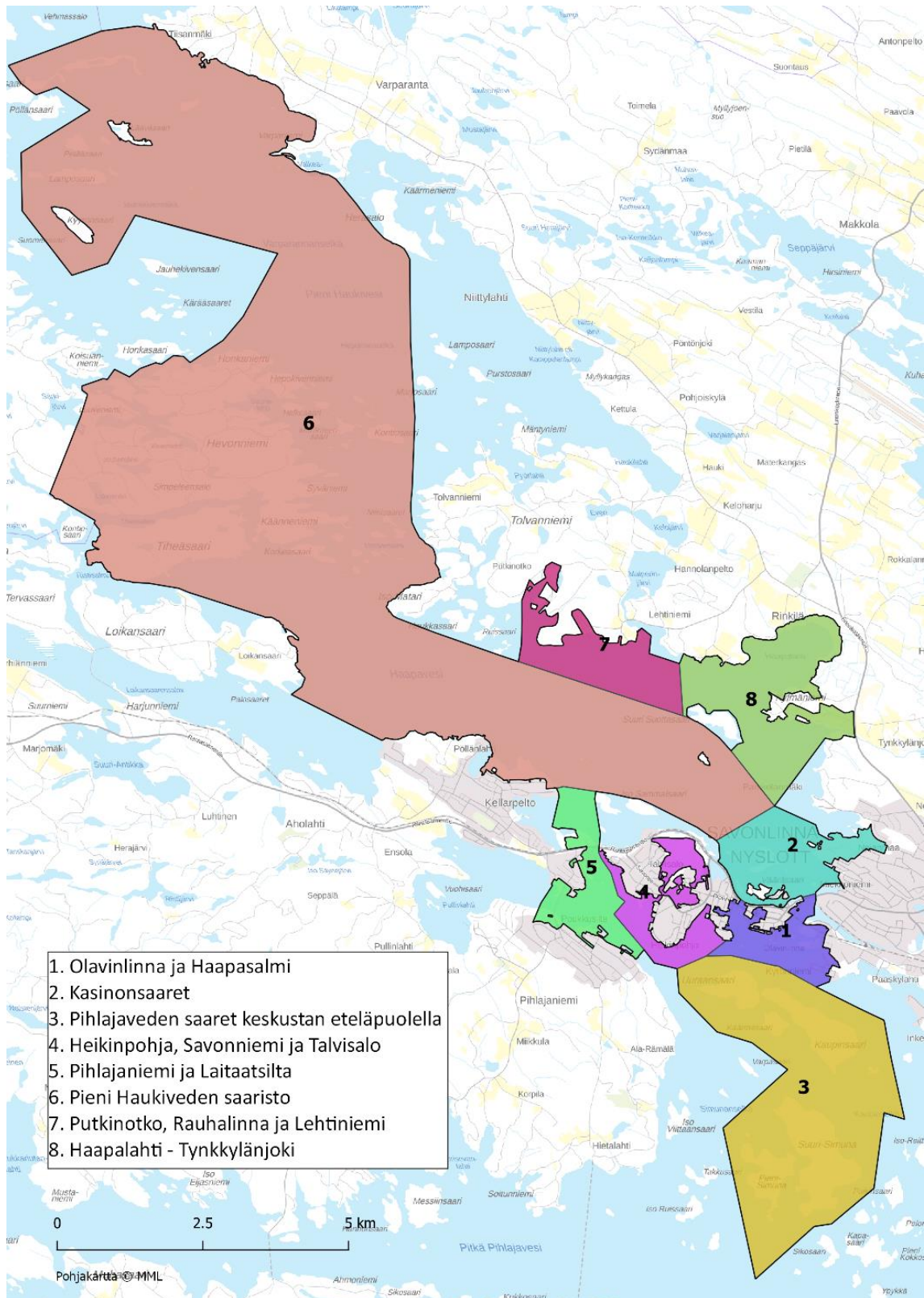


- Kansallisella kaupunkipuistolla ei ole vaikutuksia kaupungin maapolitiikan toteuttamiselle tai maankäytön kehityshankkeille.
- Kaupungin päätäntävalta kaavoihin ja alueiden käyttöön tulee säilymään kansallisen kaupunkipuiston statuksesta huolimatta.
- Kansallinen kaupunkipuisto tarjoaa työvälineet ohjata alueiden kehittämistä ja kaavojen laadintaa tulevaisuudessa alueiden ominaispiirteitä ja arvoja säilyttäen. Kansallinen kaupunkipuisto ei estä korjaus- ja täydennysrakentamista tai museoi alueita.
- Kaupunki voi halutessaan pyytää ympäristöministeriötä osalliseksi kaavoitus- tai muihin kehityshankkeisiin tukemaan suunnitteluprosessia. Kaavojen ja ympäristönsuojelun viranomaisohjauksesta valtion taholta vastaa jatkossakin alueellinen Etelä-Savon ELY-keskus.

(kaavoituspäällikkö Päivi Behm)



Savonlinnan kansallisen kaupunkipuiston rooli kansallisten kaupunkipuistojen verkostossa on sisävesien linna- ja saaristokaupunki



Kaupunkipuiston rajausta ja osa-alueita (pohjakartta © MML)



TULEVAISUUDEN KAAVAHANKKEET

Savonlinnan keskustaajaman ympäristössä on viisi suunnittelutarvealuetta. Lähteelän alueella on ollut vähäistä kysyntää sekä teollisuus- että asuinrakentamiseen, tosin rakentamista rajoittaa osassa aluetta Lähteelän pohjavesialueen muodostumis- ja suojavyöhyke. Haja-asutusalueen tyyppisesti rakentuneet asuinalueet Aholahdi ja Miikkulan seutu Pihlajaniemellä ovat myös kaavoittamatta. Papinniemestä ja Patterinmäki on yleiskaavoissa varattu Kellarpellon ja Laitaatsillan asuinrakentamisen laajentumissuunniksi sekä edellyttävät tarkempaa asemakaavatasoista suunnittelua.

Punkaharjun sisäjärvet ja Savonrannan Paasselkä ovat kaavoittamatta. Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa tullaan osoittamaan Paasselän tuntumaan uusi alue saimaannorpan suojeluun. Saimaan norpan leviäminen tullee vaikuttamaan myös Paasselän kaavoitukseen tulevaisuudessa. Paasselkä on osin mitoitettu Kerimäen sisäjärvien osayleiskaavan valmistelutyön yhteydessä. Punkaharjun sisäjärville ei ole tehty kantatilaselvitystä ja mitoitusta, mutta näissä on jo melko paljon lomarakentamista. Todennäköisesti uusia rakennuspaikkoja alueelle ei juurikaan muodostu. Osassa Punkaharjun sisäjärviä on myös laadittu ranta-asemakaavoja matkailurakentamiseen.

Oravin kyläalue on kulttuuriympäristönä merkittävä osana Heinäveden laivareittiä. Oravin kyläkaavoituksesta on käyty keskusteluja vuosien aikana, mutta työn alle kaavatyö ei vielä etene.

Seuraavat kaavatyöt etenevät kaavatyötä varten tarvittavien lähtöselvitysten, kartoitusten ja kaavaneuvottelujen edistymisen sekä käytettävissä olevien resurssien puitteissa:

Lehtiniemi – Rauhalinna - Putkinotko ranta-asemakaava, lähtöselvitykset ja pohjakartta

Lehtiniemi – Rauhalinna - Putkinotko -kokonaisuus edellyttää lisäselvityksiä ennen varsinaista kaavasunnittelua. Tarkoitus on tehdä luontoselvitys kevään ja kesän 2020 aikana sekä kulttuuriympäristöselvitys alueen rakennuskannasta. Pohjakartta on tarkoitus mitata keväällä 2020. Rauhalinnan alue on yksityisomistuksessa, mikä edellyttää ennen kaavan laatimista neuvotteluja ja kaavoitussopimusta maanomistajan kanssa. Lähtöselvitysten ja ranta-asemakaavan pohjakartan laadinnan sekä neuvottelujen vuoksi varsinainen kaava laadittaneen vuonna 2021 alkaen.

(kaavoituspäällikkö Päivi Behm, kaavoitusarkkitehti Sassi Heiskanen, kaavavalmisteliija Satu Pannila)

Kerimäen keskustaajaman asemakaavan päivittäminen, karttojen laatiminen

Alueella on voimassa 45 asema- ja rakennuskaavaa, joista vanhin on vuodelta 1965. Tavoitteena on tehdä olemassa olevat asemakaavat selkeäksi kokonaisuudeksi yhdistävä asemakaava, joka ohjaa viihtyisän ja elinvoimaisen keskuksen kehittymistä. Kaavatyön yhteydessä selvitetään mahdollisuudet asuntorakentamisen tiivistämiseen. Kaavan suunnittelutyö edellyttää aluksi Kerimäen keskustaajaman ajantasakaavan laatimisen, jota työtä tehdään vuoden 2020 aikana. Kerimäen kaavat eivät ole olleet sähköisessä järjestelmässä, joten käsin piirrettyjen kaavojen muuntaminen kaupungin sähköiseen järjestelmään vaatii runsaasti henkilötyötä. Lisäksi alueen pohjakartoissa on tarkistamistarpeita. Suunnittelutyö edellyttää myös muita selvityksiä, kuten kulttuuriympäristö- ja luontoselvitykset sekä selvityksen tonttitilanteesta. Varsinaisiin



lähtöselvityksiin päästäneen vuonna 2021 sekä myöhemmin lähtöselvitysten pohjalta kaavasuunnitteluun.

(ajantasakaavan laatiminen paikkatietokäsittelijä Petri Kokkonen, kaavan laadinta asemakaava-arkkitehti Pasi Heikkinen)

Selvitys Kyrönniemen urheilukentän seudun matkailukäytöstä

Kyrönniemen alueen matkailukäytön selvittäminen on lisätty maankäyttöpalveluiden tavoitekortteihin 11.12.2019 valtuuston budjettikäsittelyn yhteydessä. Ennen kaavatyön käynnistämistä selvitetään rakentamisen sijoittamista, pysäköintiä, kulttuuriympäristö- ja luonnonsuojeluarvoja sekä kaavataloutta.

(kaavoituspäällikkö Päivi Behm, kaavavalmistelijä Satu Pannila)

Metsäkonttorintie, selvitykset muinaisjäännökset ja pilaantuneet maat

Metsäkonttorintielle on laadittu pientaloalueen asemakaava vuonna 2013. Asemakaavaa ei voida toteuttaa voimassa olevan kaavan puitteissa, sillä katu- ja kunnallistekniikan rakentamisen yhteydessä kesällä 2018 alueelta löytyi venäläissotilaiden hautausmaa 1700-luvulta.

Hautausmaasta on tarkoitus tehdä tarkemmat tutkimukset sen rajaamiseksi kesien 2019 - 2020 aikana maakuntamuseon toimesta. Kaavatyön eteneminen riippuu tutkimusten edistymisestä.

Metsäkonttorintien alueelle on myös tulossa Järvi-Suomen Energia Oy:n 110 kV:n kaapelikaivanto vuonna 2021 Pihlajaniemeltä – Viuhonmäkeen, joka on syytä osoittaa rasitealueena kaavassa.

Kaavatyöhön on tarkoituksenmukaista sisällyttää myös kaupungin UPM Plywood Oy:n tehtaiden laajennuksen yhteydessä kaupungille tulleet rivitaloalueiksi kaavoitetut alueet Alttarkivessä. Rivitalotonttien toteutus ei ole mahdollista tonteilta löytyneiden pilaantuneiden maiden vuoksi, joka vuoksi ne muutetaan jatkossa lähivirkistysalueeksi.

(kaavoitusarkkitehti Sassi Heiskanen)

Brahenkaari

Tarkoituksena on muuttaa asemakaavaa valtuustoaloitteen 14.03.2016 § 33 ja teknisen lautakunnan päätöksen 18.10.2016 § 206 mukaisesti siten, että alueelle tulee puistoa ja yksi asuinkerrostalo.

(asemakaava-arkkitehti Pasi Heikkinen)

Patterinmäki

Patterinmäen alueelle on tehty 2000-luvun alkupuolella suunnitelmia sekä asuinpientaloille että kerrostaloille sekä alue on hankittu kaupungin omistukseen. Patterinmäellä ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Kaavoittamatta on myös Laitaatsillan telakkaan kuulunut entisen Paloaseman seutu, joka on osa valtakunnallisesti arvokasta Laitaatsillan telakkayhdyskunnan kulttuuriympäristöä. Patterinmäen kaavoitusta rajoittavat Laitaatsillan I maailmansodan aikaiset taistelukaivannot, jotka ovat maakunnallisesti arvokkaita muinaisjäännöksiä. Liikenne alueelle



suunniteltiin aiemmin tehtävän Pihlajaniemen suunnasta valtatie 14 ylittävänä siltana. Todennäköisin vaihtoehto ohjata liikenne Patterinmäelle on toiminnallisista ja erityisesti kustannussyistä Kellarpellon kautta. Silta Patterinmäkeen vaatisi myös uutta erikoiskuljetusreittiä valtatielle 14, koska alikulkukorkeus valtatiellä ei riittäisi. Alueen rakennettavuuteen vaikuttaa sen kallioisuus ja puolustusvarustukset. Luontoselvitys on tehty keväällä 2018, jossa alueelta löydettiin pohjanlepakon reviiri puolustusvarustusten luota sekä ketoa ja rantaluhtaa.

(asemakaava-arkkitehti Pasi Heikkinen)

Purettavien rivi- ja kerrostalojen alueet

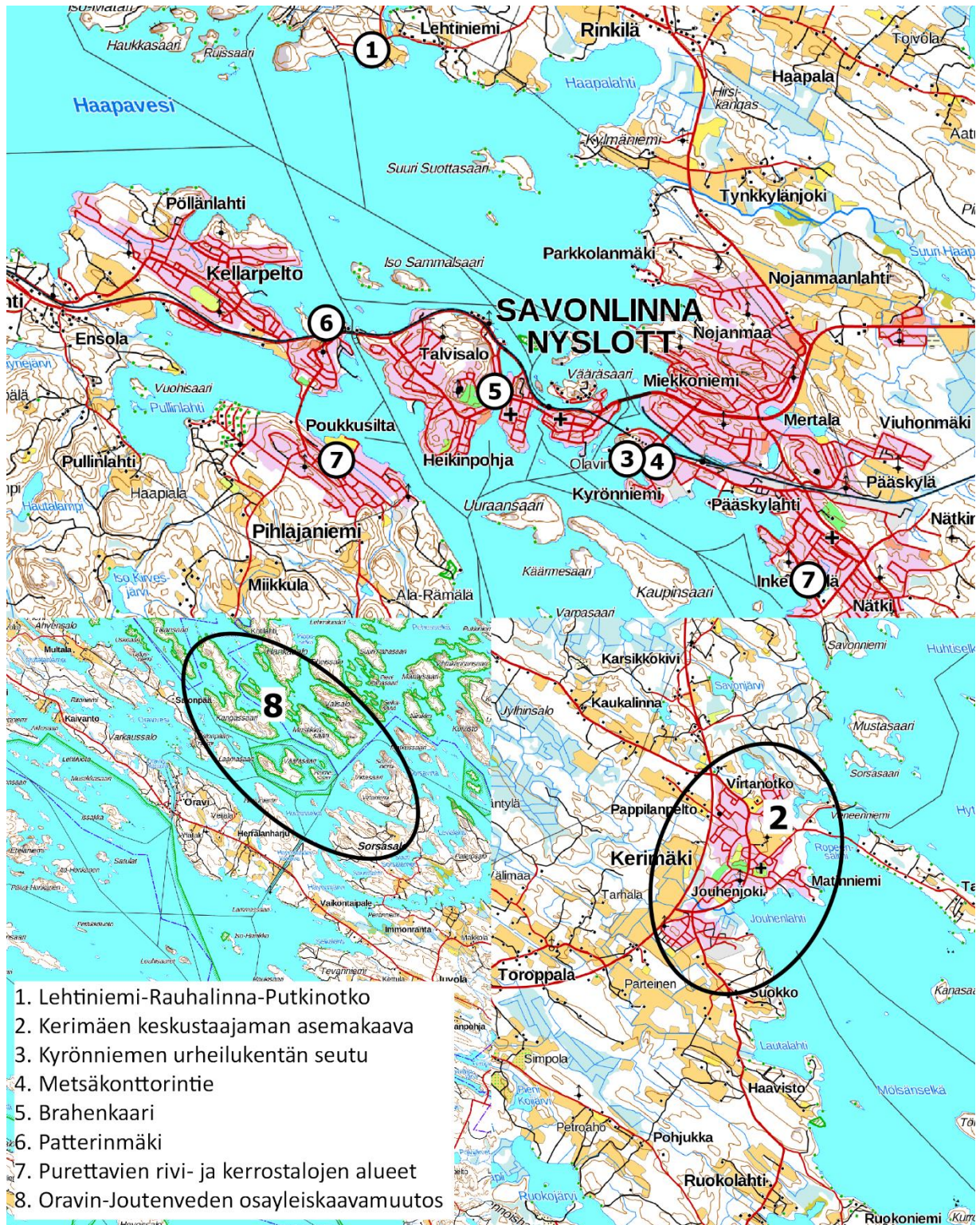
Kaupungin alueelta on purettu useita vuokratervitalo- ja kerrostaloja, joiden kaavat on tarkoitus uudistaa. Käyttötarkoitus voisi jatkossa olla esim. asuinpientaloille tai viheralueeksi. Tontit siirtyvät kaupungin omistukseen. Rakennuksia on purettu mm. Kuusniementieltä 17 – 19 ja Telakkatie 16.

(kaavoitusarkkitehti Sassi Heiskanen)

Oravin-Joutenveden osayleiskaavamuutos, eri kiinteistöjä

Etelä-Savon ELY-keskus on pyytänyt kaupungilta kaavamuutosta Oravin-Joutenveden alueelle. Kaavamuutoksella pyritään turvaamaan saimaannorpan pesäpaikkoja. Kaavamuutos koskee noin 20 lomarakennuspaikkaa, seitsemän eri maanomistajan alueilla. Kaava laaditaan käytettävissä olevien resurssien puitteissa, minkä vuoksi kaavatyö siirtyy vuodelle 2021. Samalla voi olla tarkoituksenmukaista tarkastella Oravin – Joutenveden osayleiskaavaa saimaannorpan kannalta laajemmalla alueella.

(kaavoituspäällikkö Päivi Behm, kaavavalmistaja Satu Pannila)



1. Lehtiniemi-Rauhalinna-Putkinotko
2. Kerimäen keskustaajaman asemakaava
3. Kyrönniemen urheilukentän seutu
4. Metsäkonttorintie
5. Brahenkaari
6. Patterinmäki
7. Purettavien rivi- ja kerrostalojen alueet
8. Oravin-Joutenveden osayleiskaavamuutos

Tulevaisuuden kaavahankkeet (pohjakartta © MML)



VAHVISTUNEET KAAVAT VUONNA 2019

Asemakaavamuutokset:

- Tanhuvaaran pohjoisosa (AK798), kh 11.2.2019 § 58, tullut voimaan 20.3.2019
- Tanhuvaaran jalkapallohalli (AK799), kh 29.4.2019 § 188, tullut voimaan 11.6.2019
- Savonlinnan uusi paloasema (AK 800), kv 30.9.2019 § 93, tullut voimaan 7.11.2019
- Tarkastamonkatu 3, 740-1-12-13, kh 5.11.2019 § 458, tullut voimaan 10.1.2020

Osayleiskaavamuutokset:

- Puruveden rantayleiskaavan laajennus osalle tilasta 740-577-22-46 ja muutos osalle tiloja 740-595-1-3 ja 740-595-1-5 sekä Turtianniemen ranta-asemakaavan muutos osalle tilasta 740-577-22-4, kv 25.3.2019 § 7, tullut voimaan 30.4.2019
- Moinsalmen osayleiskaavan muutos kiinteistöillä Koivula 740-512-7-43 ja Valkeajärvi 740-512-4-29, kv 25.3.2019 § 8, tullut voimaan 30.4.2019
- Moinsalmen osayleiskaavan muutos määrälalle kiinteistöstä Pääniemi 740-528-11-1, kv 25.3.2019 § 9, tullut voimaan 30.4.2019
- Oravin-Joutenveden osayleiskaavan muutos kiinteistöillä Laamankallio 740-502-15-49 ja Laamasaari 740-502-15-29, kv 24.6.2019 § 60, tullut voimaan 15.8.2019
- Kiviapajan seudun osayleiskaavamuutos Pieni Tetriniemessä kiinteistöillä 740-503-10-23 ja 740-503-10-29, kv 30.9.2019 § 94, tullut voimaan 7.11.2019
- Punkaharjun Pihlajaveden osayleiskaavan muutos Metsähallituksen omistamilla tiloilla Syvälahti 740-509-1-27, Tetrivesi 740-509-1-9, Selkäranta 740-509-1-11, Likastenniemi 740-512-15-2, Likastenlahti 740-542-1-9 sekä Kiviapajantiehen saakka tiloilla Soidinmäki 740-509-2-6, Lampila 740-544-12-1 ja Kirkkola 740-893-1-9, kv 28.10.2010 § 109, tullut voimaan 10.1.2020



AJANTASAKAAVAT

Karttapalvelu

Karttapalvelun uudistaminen eli mm. kaupungin ajantasakaavojen saaminen kaupungin kotisivuille on tarkoitus käynnistää vuoden 2020 aikana. Kaupungin liitoskunnissa ei ole ollut kaavarekisteriä vietyä sähköisiin järjestelmiin ja osa kaavoista on tehty käsin piirtämällä. Työhön on hankittu uusi karttasovellus 2020 keväällä ja hankitaan uusi skanneri vuoden 2020 aikana. Aineiston siirtäminen sovellukseen vaatii runsaasti manuaalista työtä sekä skannattujen kaavojen laadun parantamista. Kaupungin ajantasakaavojen ylläpito on siirretty maankäyttöpalveluissa paikkatietopalvelujen vastuulle. Maankäyttö- ja rakennuslain mahdollinen uudistuminen vuonna 2022 tulee vaatimaan kaupungilta toimenpiteitä karttojen ja aineistojen digitalisointiin liittyen.

Savonlinnan keskustaajaman asemakaavojen ajantasaisuuden arviointi

Kaupungin asemakaavojen päivitystarpeiden arviointi on tarpeellista selvittää Savonlinnan keskustaajamasta. Vuoden 1926 asemakaavojen tarkistukset on otettu työn alle, mutta myös muiden ajankohtien kaavojen ajantasaisuutta otetaan tarkasteluun mm. seuraavien asioiden osalta; kulttuuriympäristö, luonto, rakentamattomat alueet, asemakaavojen yleiskaavan mukaisuus, liian sitovat kaavarajat tai sitovat kaavamerkinnot, liian suuret rakennusoikeudet (maksut), keskustan kehittämisalueet sekä kaavojen kumoamistarve.

(kaavoituspäällikkö Päivi Behm, kaavoitusarkkitehti Sassi Heiskainen, karttapalvelu paikkatietokäsittelijä Petri Kokkonen)

KAUPUNKIKESKUSTAN KEHITTÄMINEN

Savonlinnan kaupunkikeskustan kehittämishankkeissa on koottu kaupunkikeskustan lukuisat infra- ja suunnitteluhankkeet saman sateenvarjon alle. Tavoitteena on keskustan viihtyisyyden lisääminen sekä Savonlinnan matkailuimagon vahvistaminen.

Savonlinna on nauhamainen saaristokaupunki, jonka ydinkeskusta sijoittuu Laitaatsalmen ja Kyrönsalmen väliselle alueelle. Savonlinnan kaupunkikeskustan infrastruktuuri ja saavutettavuus muuttuivat olennaisesti, kun rinnakkaisväylä (VT 14) valmistui keskustan pohjoisrannalle. Rinnakkaisväylän rakentaminen tarkoittaa uusien asuinalueiden ja kaupallisten alueiden kehittymistä ydinkeskustaan (Savola, Kirkkolahti) sekä keskustan pääkauppakadun Olavinkadun saneerausta turvallisiksi ja viihtyisäksi. Keskustaa kiertävä pohjoisrannan kevyen liikenteen reitti on toteutettu rinnakkaisväylän rakentamisen yhteydessä. Etelärannan reitistä puuttuvat osuudet Savonniemestä, Kirkkolahden etelärannasta ja Heikinpohjasta. Puuttuvat osuudet on osoitettu asemakaavoissa, yleiskaavoissa sekä toteutetaan Savonniemen ja Kirkkolahden matkailu- ja kaupallisten alueiden vähitellen kehittyessä.

Tulevaisuudessa on tarkoitus uudistaa valaistusta, keskustan opastusjärjestelmää ja vierasvenesatamia sekä Kauppatoria. Olavinlinnan ympäristöön on suunnitteilla uusi matkailukohde "Saimaan luonto- ja museokeskus" Riihisaaren maakuntamuseon yhteyteen. Savonlinnan Illumination -hankkeessa on toteutettu elämysvalaistusta erilaisiin tapahtumiin sekä pysyvää valaistusta on suunnitteilla reitille Kauppatorilta Kirkkolahteen. Hanke päättyy vuonna 2020.



TONTTITARJONTA

Savonlinnassa on riittävä ja monipuolinen tonttitarjonta.

- Yritystonttien inventaario koko Savonlinnasta on valmistunut vuonna 2019 sekä yritystonttien hinnoittelun ulkopuolinen arviointi (hinnoittelun päivitys). Yritystontteja on tarjolla eri puolilla kaupunkia ja Savonlinnassa. Kohteet ja hinnoittelu löytävät kaupungin kotisivuilta. Suurin osa tonttitarjonnasta on seuraavilta alueilta:
 - Kartanonväylä
 - Itäväylän yrityspuisto
 - Teknologiapuisto
- AO-tontteja:
 - Savonlinna 96 kpl, joista 3 rantatonttia
 - Savonranta 22 kpl, joista 5 rantatonttia
 - Kerimäki 43 kpl
 - Punkaharju 48 kpl, joista 3 rantatonttia
- Kerrostalontontteja Savonlinnassa 4 kpl ja Kerimäellä 1 kpl
- Rivitalotontteja Savonlinnassa 15 kpl
- Lomarakennuspaikkoja 10 kpl
- Matkailu:
 - RM-alueita on useita eri puolilla kaupunkia pääosin yksityisomistuksessa
 - Matkailuinvestointihankkeet (mm. Tuunansaari, Retretti, Kruunupuisto, Mannila, Turtianniemi, Lomahovi, Kultakivi, Tynkkylä, Oravi) ovat yksityisten maanomistajien alueilla, joten mahdolliset kaavamuutokset vaativat kaavoitus- ja maankäyttösopimukset. Näistä pääosassa on melko tuore kaava ja rakennusoikeutta jäljellä. Kaupungin omistaman Enanniemen kaavamuutos on valmistelussa.
- Metsätiloja on myynnissä; Savonlinna 13 ha ja Punkaharju 8,1 ha

Lisätiedot tonttitarjonnasta:

(maankäyttöinsinööri Riku Mönkkönen)

Kaavoitus sopimusten yhteydessä voidaan sopia maankäyttösopimuksen MRL 91 § b laadinnasta viimeistään kaavaehdotusvaiheessa. Maanomistajalla on velvollisuus osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin, uudisalueita kaavoitettaessa tai kun rakennusoikeutta lisätään merkittävästi. Korvaus perustuu kaavamuutoksen kiinteistölle tuomaan arvonnousuun ja asemakaavan toteuttamisesta aiheutuviin välittömiin kustannuksiin.

Maankäyttösopimuksia ei laadittu vuonna 2019.

Lisätiedot kaavoitus- ja maankäyttösopimuksista:

(kaavoituspäällikkö Päivi Behm, maankäyttöinsinööri Riku Mönkkönen)



POIKKEAMISLUVAT

Poikkeamislupa MRL 171 § tarvitaan yleisimmin, jos poiketaan asemakaavasta tai sen määräyksistä sekä haettaessa käyttötarkoituksen muutosta loma-asunnosta vakituiseen asumiseen tai rakennettaessa kaavoittamattomalle ranta-alueelle. Vähäiset poikkeamat ratkaistaan rakennuslupaa haettaessa. Vastaavasti joskus poikkeaminen on sen verran merkittävää, että se edellyttää kaavojen muuttamista.

Poikkeamislupapäätökset MRL 171 § 1 momentti päättää kaupungin hallintosäännön mukaan kaavoituspäällikkö. Poikkeuslupapäätöksiä oli vuonna 2019 yhteensä 11 kpl. Näistä 7 kpl koski lomarakennuksen muuttamista vakituiseen asumiseen. Yksi päätös koski Kallislahden maamiesseuran talon purkamista sekä yksi päätös sallia teollisuusrakennuksen laajentaminen ennen kaavamutoksen valmistumista.

Kielteisiä poikkeamispäätöksiä lomarakentamisesta annettiin yksi, josta on valitettu Itä-Suomen hallinto-oikeuteen. Kielteinen päätös koski lomarakennuspaikan rakentamista suunnittelutarvealueelle Kellarpellossa.

Lisäksi tiedusteluja, joista ennakkoon on ollut tiedossa, että poikkeamisen edellytykset eivät täyty, on ollut useita. Pääosa liittyy tilanteisiin, joissa lomarakennuspaikan tonttikoko ei ole täyttänyt rakennusjärjestyksen vaateita. Lomarakennuspaikan kooksi on määrätty rakennusjärjestyksessä haja-asutusalueella 5000 m² kohteissa, joissa kiinteistö ei ole liitettävissä kunnallistekniikkaan. Kokovaade on asetettu, jotta rantamaisema säilyy, rakentamisella jää riittävästi tilaa ja jätevesien käsittely saadaan järjestettyä asianmukaisesti. Osa poikkeamislupatiedusteluista on koskenut uusien lomarakennuspaikkojen muodostamista alueille, jotka on jo kaavoitettu ja kantatilaselvityksen pohjalta muodostettu rakennusoikeus on käytetty. Nämä edellyttävät rakennusoikeuden siirtämistä toisaalta kaavamutoksella. Poikkeamisluvalla ei muodosteta uutta rantarakennusoikeutta. Lisäksi poikkeamispäätöksiä ei ole otettu valmisteluun ELY-keskuksen lausuntojen pohjalta alueille, missä poikkeamispäätös vaikuttaisi kielteisesti saimaannorpan lisääntymis- ja lepopaikkoihin (LSL 49 §).

Edellä mainittujen lisäksi vireillä on useita poikkeamishakemuksia, joista ei vielä ole tehty päätöstä.

Kaupungin uusi rakennusjärjestys tuli voimaan 16.10.2018. Rakennusjärjestystä uudistettiin siten, että vapaa-ajan asuntojen muuttamista vakituiseen asumiseen poikkeamisluvilla lievennettiin rannasta vaadittavien etäisyyksien ja tonttikoon suhteen. Tämä tarkoitti poikkeamislupahakemusten määrän lievää kasvua jo rakennetuilla lomarakennuspaikoilla.

Poikkeamislupien hakeminen siirrettiin vuonna 2019 lupapiste.fi - palveluun. Tämä helpottaa poikkeamislupaprosessin jälkeen tehtävää rakennuslupan hakemista.

Kaavoituspäällikkö antaa myös lausunnot vähäisistä poikkeamisista kaavan määräyksistä rakennuslupien yhteydessä sekä jätevesien käsittelyyn liittyvissä lupahakemuksissa. Näitä on useita kymmeniä vuoden aikana.

Haja-asutuksen jätevesien käsittelyä ranta-alueilla koskevan lain siirtymäaika päättyy lokakuussa 2019, jonka vuoksi lausuntoja kaavojen jätevesimääräyksistä poikkeamiseen pyydettiin vuonna 2019 tavanomaista enemmän. Jätevesiselvitys on tekemättä suuressa osassa kiinteistöjä, jonka vuoksi ympäristönsuojelupalvelut on lähestynyt kirjeellä ensimmäisessä vaiheessa pohjavesialueilla sijaitsevia talouksia, joiden jätevesien käsittelyjärjestelmästä ei ole tietoa.



Savonlinnassa on osayleiskaavoissa ollut määräys, että jätevesien käsittelyssä noudatetaan kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiä. Liitoskunnissa Kerimäellä, Punkaharjulla ja Savonrannalla määräykset on kirjoitettu yleiskaavoihin, koska vastaavia ympäristönsuojelumääräyksiä ei oltu laadittu. Näin ollen lausunnot ovat koskeneet Savonlinnassa lähinnä rantakaava-alueita sekä liitoskunnissa yleiskaavoja. Kaavoituspäällikkö kirjoitti asian selkeyttämiseksi vuoksi vuonna 2020 Puruveden alueelle ja Punkaharjun Pihlajavedelle yleislausunnon suositukseksi poikkeamisen ehtoihin kaavamääräyksistä. Lausunto on suositus, sillä varsinainen jätevesien käsittelyn toimenpidelupa ratkaistaan rakennusvalvonnassa.

Lisätiedot poikkeamisluvista:

(kaavoituspäällikkö Päivi Behm, kaavavalmistelijä Satu Pannila)

SUUNNITTELUTARVERATKAISUT

Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan MRL 16 § mukaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen. Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa. Kunta voi oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä osoittaa suunnittelutarvealueeksi myös alueen, jolla sen sijainnin vuoksi on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai jolla erityisten ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä. Yleiskaavan tai rakennusjärjestyksen määräys alueen osoittamisesta suunnittelutarvealueeksi on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan.

Suunnittelutarveratkaisuista päättää kaupungin hallintosäännön mukaan kaavoituspäällikkö. Suunnittelutarveratkaisuja ei ollut vuonna 2019.

Lisätiedot suunnittelutarveratkaisuista:

(kaavoituspäällikkö Päivi Behm)



MAISEMATYÖLUVAT

Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa (toimenpiderajoitus) asemakaava-alueella sekä yleiskaava-alueella, jos kaavassa on näin määrätty lukuun ottamatta maa- ja metsätalousaluetta sekä ranta-asemakaava-alueella, jos ranta-asemakaavassa on niin määrätty. Ennen 1.5.2017 voimaan tulleissa kaavoissa sovelletaan silloin voimassa ollutta maankäyttö- ja rakennuslain 128 §. Tämän jälkeen voimaan tulleissa kaavoissa uutta MRL 128 §. Yksittäisten tonttipuiden osalta toimenpiteen vähäisyyden ja maisematyöluvan tarpeellisuuden päättää puistopuutarhuri.

Maisematyöluvista päättää kaupungin hallintosäännön mukaan kaavoituspäällikkö. Maisematyölupia myönnettiin vuonna 2019 yhteensä 17 kpl.

Harakkasalon, Talvisalon ja Miekkonien taajamametsien hakemisesta Metso-ohjelmaan on tehty kaupunginhallituksen päätös 18.2.2019 § 79. ELY-keskus on inventoinut kohteet ja todennut ne kelpoiksi METSO- metsiensuojeluohjelmaan. Pinta-alaltaan kohteet ovat Talvisalo 17,8 ha, Miekkonien 15,0 ha ja Harakkasalo 7,0 ha. Tavoitteena on Talvisalossa ja Miekkonien ulkoilu- ja virkistyskäytön jatkuminen merkityillä reiteillä.

Kaupungin metsästrategian vuoteen 2039 mukaan kaupunki hakee toimielinten hyväksymille luontoalueille pääsyä Metso-metsiensuojeluohjelmaan tai vastaavaan, mikäli niistä maksetaan kaupungille riittävä korvaus.

Lisätiedot maisematyöluvista:

(kaavoituspäällikkö Päivi Behm, metsätalousinsinööri Tuomas Huttunen)



LISÄTIETOJA

Tekninen toimialue / maankäyttöpalvelut / kaavoituspalvelut

Käyntiosoite	Savonlinnan kaupungintalo C-rappu 3. krs ovet auki ma-pe klo 9.00 – 15.00, hissit D-rappu tai A-rappu
Postiosoite	Olavinkatu 27 57130 Savonlinna
Puhelinvaihde	015 527 4000
Asiakaspalaute	kaavoitus@savonlinna.fi
Sähköposti	etunimi.sukunimi@savonlinna.fi
Kotisivu	www.savonlinna.fi/asukas/kaavoitus

Yhteystiedot

Behm Päivi, kaavoituspäällikkö	044 417 4655
Heikkinen Pasi, asemakaava-arkkitehti	044 417 4666
Heiskanen Sassi, kaavoitusarkkitehti	044 417 4649
Turunen Tanja, kaavavalmisteliija	044 417 4662
Pannila Satu, kaavavalmisteliija	044 417 4660

Asiakaspalvelussa yhteydenotto sähköpostitse tai puhelimitse sekä ajanvaraus on toivottavaa. Asiakaspalvelu voi olla kiinni yleisinä loma-aikoina, eikä henkilökuntaa muiden työtehtävien puitteissa välttämättä ole paikalla toimistolla. Kaavaneuvontaan ja asioiden selvittämiseen voi kulua myös merkittävästi aikaa, jolloin tieto ei ole aina suoraan saatavissa asiakaskäyntien yhteydessä. Kaavoituspalvelut vastaavat vuosittain arvioilta noin 200 – 300 asiakaskyselyyn.