

| | | |
|---------------------|-------|------------|
| Tekninen lautakunta | § 142 | 26.06.2018 |
| Kaupunginhallitus | § 260 | 06.08.2018 |
| Tekninen lautakunta | § 104 | 28.05.2019 |
| Tekninen lautakunta | § 143 | 10.09.2019 |
| Tekninen lautakunta | § 169 | 06.10.2020 |
| Tekninen lautakunta | § 201 | 17.11.2020 |

Asemakaavamuutos; Kauppatori ja Matkustajasatama

316/51.512/2018

TL § 142

Selostus:

Savonlinnan Kauppatorin asemakaavoitus on tullut ajankohtaiseksi, koska tilapäinen rakennuslupa torin pohjoispäädyn kalaravintolalle on päättymässä kolmen vuoden kuluttua. Tilapäislupaa ei voida enää lain mukaan jatkaa. Luvan päättymisen jälkeen ympäristö on palautettava ennalleen puistoksi ja torialueeksi.

Toinen syy kaavoituksen käynnistämiseksi on, että asemakaava on osin vanhentunut eikä vastaa suunnitelmia, joita torin uudistamiseksi on laadittu.

Esityslistaliitteenä A on ote voimassa olevasta asemakaavasta ja suunnittelualueen alustavasta rajauksesta.

Kauppatorin vesialueelle on voimassa olevassa asemakaavassa (kl-1) sallittu laitureita sekä ravintola- ja paviljonkitiloja. Kauppatorin kelluva ravintolalautta sijoittuu tälle alueelle.

Vuokrasopimukset edellä mainitulle kalaravintolalle ja kelluvalle ravintolalautalle ovat voimassa vuoteen 2027. Vuokrasopimuksissa todetaan, että mikäli kaupunki päättää uudistaa Kauppatorin kokonaisuudessaan, sitoutuvat vuokralaiset neuvottelemaan kaupungin kanssa toimenpiteistä vuoden 2021 jälkeen.

Vastaavasti torikahvilat ovat toimineet vuosittain uusittavalla vuokrasopimuksella. Torikahvilat ovat irrallisia torimyyntirakennelmia ja -kojuja, joihin ei vaadita rakennuslupia.

Satamapuiston ravintola Vaahto sekä Lippakioski (suojelurakennus) on asemakaavoitettu jo aiemmin, eivätkä ne kuulu suunnittelualueeseen.

Asemakaavassa voidaan tarkentaa alueen julkisen luonteen säilyminen ja osoittaa mahdollinen rakentaminen selkeästi tietyille alueille sekä samalla määritellä rakentamisen ehdot, laatu ja pysyväisluonteisuus. Pysyväisluonteinen rakentaminen edellyttää kaupungilta

osallistumista tai tonttien kilpailuttamista sekä samalla rakentamisen laadun nykyistä tarkempaa määrittelyä ja valvontaa.

Torialue ja matkustajasatama on voimassa olevassa asemakaavassa määritelty (s-1) "Historiallisesti arvokas torialue. Alueelle rakennettaessa tai sitä muuten muutettaessa tulee ottaa huomioon historiallisesti arvokkaiden rakennelmien ja muotojen säilyttäminen sekä uusien rakennelmien sovittaminen alueen luonteeseen sopivaksi."

Olavinkadun yleissuunnitelman vaiheen II suunnitelmia voidaan hyödyntää asemakaavoituksessa yhtenä vaihtoehtona. esityslistaliite B.

Kaupungin asettamina tavoitteina Kauppatorin kehittämiseksi yleissuunnitelmassa olivat mm. liikenneturvallisuuden parantaminen ja liikenteen sujuvoittaminen, esteettömyys, korkeatasoinen rakentamisen laatu, julkisen tilan monikäyttöisyys, Kauppatori - Kasino kävelyakselin parantaminen sekä torin asiakaspysäköinnin kehittäminen.

Kauppatorin yrittäjät nostivat toiveissaan esiin mm. torin nykyisten mittasuhteiden säilyttämisen (torialueen laajuus), torin monikäyttöisyyden (tapahtumat, vuodenajat), hotellin edustan kehittämisen, kahvila- ja ravintola-alueiden sijainnin rannan läheisyydessä, asiointilaitureiden kohentamisen ja venepaikat sekä huoltoajon ja jätehuollon parantamisen.

Yleissuunnitelmassa käytiin läpi useita eri vaihtoehtoja Kauppatorin liikenneympäristön kehittämisestä. Varsinaiset torisuunnitelmat käytiin läpi alueen yrittäjien kanssa, minkä keskusteluiden pohjalta lopullinen yleissuunnitelmaversio laadittiin. Muiden sidosryhmien näkemyksiä kuultiin kattavasti yleisötilaisuuksissa ja kaupunkikävelyllä. Asemakaavatyössä edellä todettujen tahojen kuulemista jatketaan.

Yritysvaikutusten arviointi:

Kauppatori on Savonlinnan kesämatkailun ydinaluetta, jota käyttää noin 100 torikauppiasta, joista noin 10 kauppiasta vakituisemmin sekä useita kivijalkaliikkeitä sekä hotelli ja ravintoloita.

Kauppatorin kehittämisellä on työllistäviä ja veroja tuottavia pitkäjänteisiä positiivisia vaikutuksia. Toimintaympäristön kehittäminen mahdollistaa yksityiset investoinnit alueelle.

Viihtyisyys paranee keskustassa asioiville ja asukkaille.

Toritoimintaa hallinnoi tällä hetkellä kaupungin kunnallistekniset palvelut.

Kauppatorin alueen investointeja ei ole kaupungin taloussuunnitelmassa vuosille 2018 - 2020. Asemakaavan vahvistuttua kaupunki voi päättää rakentamisaikataulun taloussuunnitelman mukaiseksi. Kaavaluonnoksesta voidaan arvioida toteutuskustannukset talousarviotarkkuudella.

Kauppatorista ei ole laadittu varsinaista kuntotutkimusta, joka voidaan tehdä tarvittaessa asemakaavatyön aikana. Torialueen pohjoispääty on saneerattu matkustajasataman uudistamisen yhteydessä. Samalla rakennettiin kunnallistekniikka torikahvioihin.

Torin kiviportaat on kunnostettu muutama vuosi sitten. Koska tori on kokonaan täyttöalueella, vanhat sekalaiset pohjarakenteet ovat saattaneet osin valua järveen tai lahota, mikä näkyy veden lammikoitumisena ja asfalttipinnan epätasaisuutena.

valmistelu: asemakaava-arkkitehti Pasi Heikkinen, 044 417 4666

Teknisen johtajan esitys:

Tekninen lautakunta esittää kaupunginhallitukselle Kauppatorin asemakaavoituksen käynnistämistä.

Päätös: Esitys hyväksyttiin.

Tiedoksi: Kaavoituspalvelut
Kunnallistekniset palvelut
Rakennusvalvonta

Toimenpiteet: Kaupunginhallitus
KH § 260

Selostus: Teknisen lautakunnan 26.6.2018 § 142 selostus- ja päätösosan mukaisesti.

valmistelu: asemakaava-arkkitehti Pasi Heikkinen, 044 417 4666

Kaupunginjohtajan esitys:

Kaupunginhallitus päättää käynnistää Kauppatorin asemakaavoituksen. Asemakaavan laatimisen yhtenä lähtökohtana on se, että kaavaa tarkistetaan siten, että Kalastajan Kojun toiminta voi jatkua nykymuotoisena nykyisellä paikallaan.

Päätös: Esitys hyväksyttiin.

Toimenpiteet: Kaavoituspalvelut

Selostus:

Kauppatorin asemakaavoitus käynnistyi kaupunginhallituksen päätöksellä 6.8.2018 § 260.

Voimassa oleva asemakaava on osin vanhentunut eikä vastaa rakennettua tilannetta, eikä suunnitelmia, joita torin uudistamiseksi on laadittu. Olavinkatu on uudistettu Kauppatorille saakka ja työn jatkaminen vaatii asemakaavan tarkistamista.

Tavoitteena on parantaa liikenteellisesti keskeisen sekä kaupallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti tärkeän alueen viihtyisyyttä, toimivuutta, monikäyttöisyyttä ja esteettömyyttä sen arvot säilyttäen.

Tavoitteena on myös mm. liikenneturvallisuuden parantaminen ja liikenteen sujuvoittaminen ja torin asiakaspysäköinnin, huoltoajon ja jätehuollon kehittäminen.

Ohitustien valmistumisen seurauksena tapahtunut liikennemäärien vähentyminen ydinkeskustassa mahdollistaa ajokaistojen vähentämisen Kauppatorin kohdalla.

Kauppatorin ajokaistojen välissä sijaitsevassa rakennuksessa (Cafe Sataman Sydän, "Husson Huussi") on todettu kosteusongelmia. Kahvilatoiminnan jatkuminen vaatisi saneerauksen, jonka toteuttaminen ei ole taloudellisesti kannattavaa. Rakennus on lisäksi liikenteellisesti ja maaston korkeuserojen vuoksi hankalassa paikassa.

Kahden ajokaistan poistaminen ja kahvilarakennuksen purkaminen mahdollistaa kadun linjaamisen uudelleen. Kauppatorin reunalle vapautuu tilaa, mm. lastaukselle, invataksille, jätehuollolle sekä uudelle torirakennukselle. Muutos mahdollistaa hotellin edustan kehittämisen.

Nykytilanteessa Kauppatorilla ei ole toriaikana lastausaluetta. Jätehuolto, torivalvojan tila ja WC-tilat sijaitsevat kojuissa torin länsireunalla.

Asemakaavaluonnoksessa kadun ja torialueen väliin osoitetaan lastaustila. Sen vieressä on rakennusala, jolle saadaan sijoittaa torin toimintaa varten tarpeelliset yleiset tilat.

Asemakaavaluonnoksessa osoitetaan rakennusalat pysyville rakennuksille. Kaupunki voi kilpailuttaa liikepaikat haluamallaan tavalla.

Vesialueelle Kauppatorin edustalle sallitaan kelluvan esiintymislavan, laitureiden, myyntikojujen ja ravintolatilojen sijoittaminen.

Asemakaavaluonnoksessa torin pohjoiskulmaan on merkitty rakennusala, jolle saadaan sijoittaa mm. ravintola. Rakennusalan ja

Olavinkadun väliin varataan tila jalankulkuluiskalle ja sen alle sijoitettavalle yhdyskuntatekniikalle muuttamalla se katualueeksi.

Torikahvilat ovat toimineet määräajoin uusittavilla vuokrasopimuksilla. Torikahvilat ovat irrallisia torimyyntirakennelmia ja -kojuja, joihin ei vaadita rakennuslupia. Asemakaavaluonnoksessa kahviloiden kohdalle osoitetaan rakennusala, jolle saadaan sijoittaa pysyvä kahvilarakennus.

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.

Kaavaluonnoksessa puistoalueelle on merkitty uusi rakennusala, jolle saa sijoittaa terassin, laajuudeltaan 215 m².

Korttelin 2 luoteispuolella sijaitsevissa entisissä taksiaseman ja VR:n tiloissa on todettu kosteusvaurioita, eikä niiden korjaaminen ole kannattavaa. Rakennukset on tarkoitettu purkaa. Maapohja on kaupungin omistama ja Väyläviraston vuokraama. Vuokralainen on velvollinen purkamaan rakennukset omalla kustannuksellaan. Alustavan suunnitelman mukaan entisen VR:n tilan kohdalle tehdään portaat ja täyttöä ja taksiaseman kohdalle laajennetaan aukiota. Voimassa olevassa asemakaavassa alueet ovat rautatiealuetta. Kaavaluonnoksessa alueet muutetaan katualueeksi ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi.

Matkustajasataman ja kaava-alueen eteläisimmän kärjen alueella asemakaavaluonnos on nykyisen rakennetun tilanteen päivittävä.

Olavinkadun pohjoispuolella oleva Kauppatorin osa nimetään Asema-aukioksi. Kauppatori-katu muutetaan Satamapuistonkaduksi.

Valtakunnallisesti merkittävän maisema-alueen ominaispiirteiden säilyminen turvataan suojelumerkinnöin.

Nähtävilläolon jälkeen kaavaluonnoksesta voidaan arvioida toteutuskustannukset talousarviotarkkuudella.

Asemakaavaluonnos esityslistaliite A, selostus sekä muu aineisto on nähtävänä kokouksessa ja luottamushenkilöiden extranetissa, sekä ennen kokousta kaavoituspalveluissa.

valmistelu: asemakaava-arkkitehti Pasi Heikkinen, 044 417 4666

Yritysvaikutusten arviointi:

Kauppatorin kehittämisellä on työllistäviä ja veroja tuottavia pitkäjänteisiä positiivisia vaikutuksia. Toimintaympäristön kehittäminen mahdollistaa yksityiset investoinnit alueelle.

Asemakaava-arkkitehti Pasi Heikkinen selostaa asiaa kokouksessa.

Teknisen johtajan esitys:

Tekninen lautakunta asettaa nähtäville esityslistaliitteinä A olevan 22.5.2019 päivätyn luonnoksen asemakaavamuutokseksi Kauppatorin ja Matkustajasataman alueelle MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti.

Käsittely:

Asemakaava-arkkitehti Pasi Heikkinen selosti asiaa kokouksessa.

Päätös:

Esitys hyväksyttiin.

Toimenpiteet:

TL § 143

Asemakaavoitus

Selostus:

Kauppatorin ja Matkustajasataman asemakaavaluonnos, selostus ja muu valmisteluaineisto oli nähtävillä 7.6. – 8.7.2019. Luonnoksesta pyydettiin lausunnot ja mielipiteet. Nähtävillä olosta tiedotettiin Itä-savo lehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla ja nettisivulla.

Asemakaavasta saapui kahdeksan lausuntoa ja 11 mielipidettä. Lausunnoissa ei esitetty kaavaan merkittäviä muutoksia. Kahdeksassa mielipiteessä vastustetaan Ravintola Waahdon terrassin laajennusta. Lausunnot, mielipiteet ja niihin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä 5.

Ehdotukseen on tarkennettu kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittävän alueen määräystä; merkittävistä alueelle kohdistuvista toimenpiteistä on pyydettävä lausunto Museoviranomaiselta ja alueelliselta kulttuuriympäristöviranomaiselta.

Asemakaavahdotus, esityslistaliite A, selostus sekä muu aineisto on nähtävänä kokouksessa ja luottamushenkilöiden extranetissa, sekä ennen kokousta kaavoituspalveluissa.

valmistelu: asemakaava-arkkitehti Pasi Heikkinen, 044 417 4666

Asemakaava-arkkitehti Pasi Heikkinen selostaa asiaa kokouksessa.

Teknisen johtajan esitys:

Tekninen lautakunta asettaa nähtäville esityslistaliitteenä A olevan 4.9.2019 päivätyn ehdotuksen asemakaavamuutokseksi Kauppatorin

ja Matkustajasataman alueelle MRL 65 § ja MRA 27-28 § mukaisesti.

Käsittely: Asemakaava-arkkitehti Pasi Heikkinen selosti asiaa kokouksessa.

Jäsen Harri Luukkanen esitti Aune Kupiaisen ja Aila Makkosen kannattamana, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että sataman puistoaluetta ei pienennetä ja liikennealueiden käytännön toimivuus varmistetaan.

Päätös: Lautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Harri Luukkasen tekemän esityksen.

Toimenpiteet: Asemakaavoitus

TL § 169

Selostus: Kauppatorin ja Matkustajasataman asemakaavaehdotus esiteltiin tekniselle lautakunnalle 10.09.2019. Tekninen lautakunta palautti ehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi siten, että sataman puistoaluetta ei pienennetä ja liikennealueiden käytännön toimivuus varmistetaan.

Päätöksen jälkeen kaavaehdotukseen on tehty seuraavia muutoksia;

- Satamapuisto ja ravintola Waahto on rajattu kaava-alueen ulkopuolelle. Siten puistoon jää voimaan 16.6.2008 hyväksytty asemakaava AK722, joka ei salli terassilaajennusta.
- Satamarakennuksen rakennusalueelle on lisätty tarkentava määräys, jossa erikseen mainitaan sallituksi kahvila ja terassi.
- Toteutus suunnitelmien mukaan entinen VR:n tila Asema-aukion koilliskulmassa puretaan kokonaan ja alue asfaltoidaan. Alue on ehdotuksessa katualuetta. Aiemmin alue oli yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta (ET).

Asemakaavaselostukseen on täydennetty selvitystä liikennealueiden toimivuudesta (2.4.8-Katusuunnittelu).

Asemakaavaehdotus, esityslistaliite A, selostus sekä muu aineisto on nähtävänä kokouksessa ja luottamushenkilöiden extranetissa, sekä ennen kokousta kaavoituspalveluissa.

valmistelu: asemakaava-arkkitehti Pasi Heikkinen, 044 417 4666

Asemakaava-arkkitehti Pasi Heikkinen selostaa asiaa kokouksessa.

Teknisen johtajan esitys:

Tekninen lautakunta asettaa nähtäville esityslistaliitteenä A olevan 30.9.2020 päivätyn ehdotuksen asemakaavamuutokseksi Kauppatorin ja Matkustajasataman alueelle MRL 65 § ja MRA 27-28 § mukaisesti.

Käsittely:

Asemakaava-arkkitehti Pasi Heikkinen selosti asiaa kokouksessa.

Olli Sironen Tiina Strandénin, Esko Mielikäinen ja Aila Makkosen kannattamana esitti, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että lautakunnan aiemman päätöksen mukaisesti Satamapuisto otetaan mukaan kaavoitettavaan alueeseen ravintolan ja sen viereisen VP merkinnällä olevan alueen osalta. Asemakaavan merkinnät ja määräykset luetteloon lisäys: Satamapuistoon VP-alueelle ei saa rakentaa tilapäisiä kaupallisia rakenteita.

Puheenjohtaja totesi keskustelun asiasta tältä osin päättyneeksi ja koska keskustelun kuluessa oli tehty teknisen johtajan esityksestä poikkeava kannatettu esitys, oli asiasta äänestettävä.

Äänestysesityksen tultua hyväksytyksi annettiin suoritetussa nimenhuutoäänestyksessä teknisen johtajan esityksen puolesta 1 jaa-ääntä (Matti Lundenius) ja Olli Siroson esityksen puolesta 10 ei-ääntä (Olli Sironen, Timo Räisänen, Riitta Finer-Huttunen, Aune Kupiainen, Kari Laukkanen, Harri Luukkanen, Aila Makkonen, Esko Mielikäinen, Tiina Stranden, Ritva Suomalainen).

Päätös:

Puheenjohtaja totesi lautakunnan päättäneen äänin 10-1 hyväksyä Olli Siroson esityksen.

Toimenpiteet:

Asemakaavoitus

TL § 201

Selostus:

Kauppatorin ja Matkustajasataman asemakaavaehdotus esiteltiin tekniselle lautakunnalle 6.10.2020. Tekninen lautakunta palautti ehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi.

Päätöksen jälkeen kaavaehdotusta on muutettu siten, että Satamapuiston länsiosa on otettu mukaan kaava-alueeseen. Pysyvien ja väliaikaisten kaupallisten rakenteiden sijoittaminen puistoon ravintolan rakennusalan ulkopuolelle on kielletty.

Asemakaavaehdotus, esityslistaliite A, selostus sekä muu aineisto on nähtävänä kokouksessa ja luottamushenkilöiden extranetissa, sekä ennen kokousta kaavoituspalveluissa.

valmistelu: asemakaava-arkkitehti Pasi Heikkinen, 044 417 4666

Teknisen johtajan esitys:

Tekninen lautakunta asettaa nähtäville esityslistaliitteenä A olevan 12.10.2020 päivätyn ehdotuksen asemakaavamuutokseksi Kauppatorin ja Matkustajasataman alueelle MRL 65 § ja MRA 27-28 § mukaisesti.

Käsittely:

Asemakaava-arkkitehti Pasi Heikkinen esitteli asiaa kokouksessa.

Päätös:

Esitys hyväksyttiin.

Toimenpiteet:

Asemakaavoitus