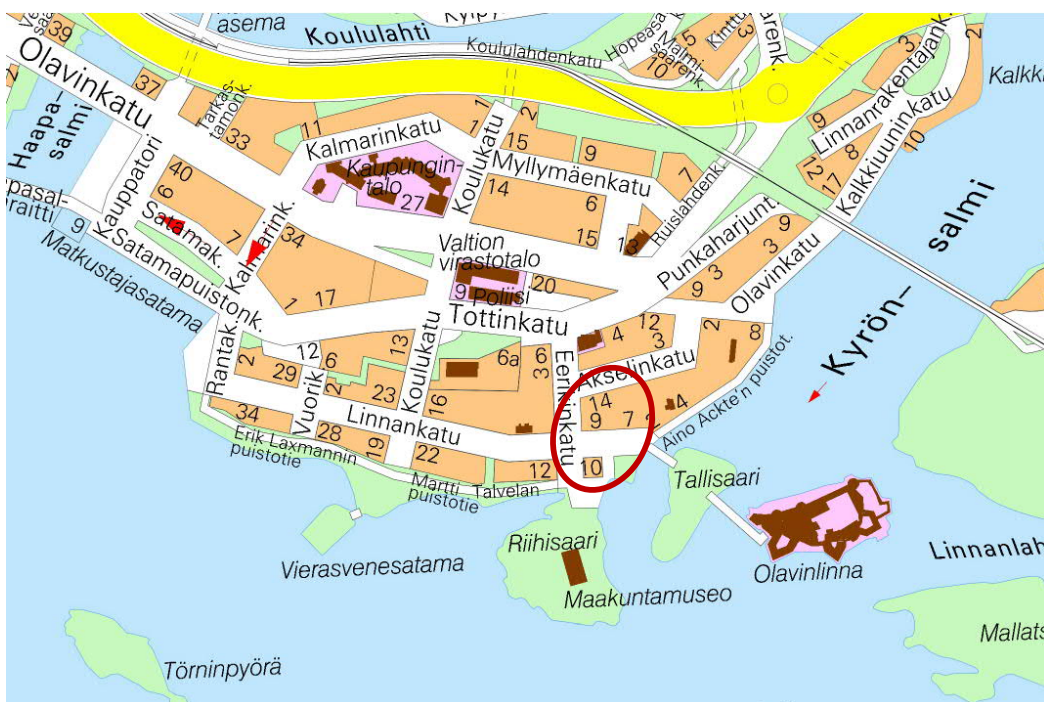




LINNANKATU - AKSELINKATU ASEMAKAAVASELOSTUS

LIITE B
20.05.2021



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

VIREILLETULO		KAUPUNGINHALLITUS	06.08.2018 § 260
LUONNOS	NÄHTÄVILLE	TEKNINEN LAUTAKUNTA	22.10.2019 § 185
	NÄHTÄVILLÄ		03.12.2019–15.01.2020
EHDOTUS	NÄHTÄVILLE	TEKNINEN LAUTAKUNTA	15.12.2020 § 227
	NÄHTÄVILLÄ		29.01.2021–01.03.2021
HYVÄKSYNTÄ		TEKNINEN LAUTAKUNTA	---
		KAUPUNGINHALLITUS	---
		KAUPUNGINVALTUUSTO	---
VOIMAANTULO			---
ARKISTONUMERO			



1.1 Kaava-alue

Kaavamuutos koskee 1. kaupunginosan korttelia 24, korttelin 17 länsiosaa ja viereistä katualueetta.

Aluetta rajaavat mm. Akselinkatu, Eerikinkatu, Brahen aukio, Komendantin puisto ja Linnankatu.

1.2 Kaavan tavoitteet ja tarkoitus

Pääosin kaavamuutosalueella on voimassa asemakaava vuodelta 1926. Kaava on merkinnöiltään puutteellinen. Alueen rakentamista koskevat määräykset on esitetty rakennusjärjestyksessä. Määräysten mukaan alue on osoitettu asuinalueeksi, mikä ei täysin vastaa toteutunutta tilannetta.

Tontilla 17-17 (Ravintola Linnakrouvi) on voimassa asemakaava vuodelta 2002, mutta kaava ei vastaa täysin rakennettua tilannetta.

Kortteli 24 ja kiinteistö 17-6 (Putka) ovat Kaupungin, itäisin kiinteistö 17-9 on Metsähallituksen, Akselinkadun asuinkiinteistöt sekä kiinteistö 17-17 ovat yksityisessä omistuksessa.

Kaavamuutoksella päivitetään asemakaavaan rakennettujen korttelinosien merkinnät; päivitetään käyttötarkoitukset, lisätään mm. rakennusoikeuden määrät, kerrosluvut, rakennusalat ja suojelumerkinnät sekä muut tarpeelliset määräykset.

Eerikinkadun ja Linnankadun kulmaukseen ehdotetaan muodostettavaksi uusi puisto.

1.3 Suunnittelutyö

Kaavamuutos on käynnistetty 05.03.2018 § 59 kaupunginhallituksen päätöksellä kaavoituskatsauksen hyväksymisen yhteydessä.

Asemakaavan muutos on laadittu maankäyttö- ja kaavoituspalveluissa. Kaavatyön valmistelusta on vastannut asemakaava-arkkitehti Pasi Heikkinen.



1.4 Sisällysluettelo ja liitteet

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Kaava-alue.....	2
1.2	Kaavan tavoitteet ja tarkoitus.....	2
1.3	Suunnittelutyö	2
1.4	Sisällysluettelo ja liitteet.....	3
2	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	6
2.1	Selvitys alueesta.....	6
2.1.1	Kaava-alueen sijainti ja raja.....	6
2.1.1	Elinympäristö ja toiminnot.....	7
2.1.2	Maisema ja kaupunkikuva	8
2.1.3	Rakennettu ympäristö.....	11
2.1.4	Liikenne ja pysäköinti	22
2.1.5	Yhdyskuntatekninen huolto.....	23
2.1.6	Pinta- ja pohjavesi	23
2.1.7	Luonnonympäristö ja luonnonsuojelu	24
2.1.8	Topografia ja maanpinta.....	25
2.1.9	Maa- ja kallioperä	25
2.1.10	Ympäristön häiriötekijät	25
2.1.11	Maanomistus.....	26
2.1.12	Muinaisjäännökset.....	27
2.1.13	Historiaa.....	27
2.2	Suoritettut selvitykset ja muita lähteitä	32
2.3	Pohjakartta.....	32
2.4	Aluetta koskeva ohjaus	33
2.4.1	Kaavatilanne	33
2.4.2	Rakennusjärjestys	44
2.4.3	Rakennuskiellot.....	44
2.4.4	Ympäristönsuojelumääräykset.....	44
2.4.5	Jätehuoltomääräykset	44
2.4.6	Aluetta koskevat päätökset.....	44
2.4.7	Muut hankkeet.....	45
3	SUUNNITTELUN VAIHEET	46
3.1	Kaavan vireille tulo ja valmistelu	46
3.2	Asemakaavaluonnos.....	46
3.3	Asemakaavaehdotus	46
3.4	Hyväksymisvaihe	48
3.5	Muutoksenhaku.....	48
3.6	Voimaantulo.....	48
3.7	Yhteystiedot	49



4	KAAVARATKAISU, SEN PERUSTELUT JA VAIKUTUKSET	50
4.1	Kaavamerkinnot ja kaavamääräykset	50
4.2	Käyttötarkoitukset	50
4.3	Mitoitus	51
4.4	Liikenne ja pysäköinti	52
4.5	Maisema- ja kaupunkikuva	53
4.6	Rakennettu kulttuuriympäristö	54
4.7	Muinaismuistot	55
4.8	Luonnonympäristö	55
4.9	Vaikutukset elinympäristöön	55
4.10	Haitallisten ympäristövaikutusten torjunta	55
4.11	Yhdyskuntatekninen verkosto	56
4.12	Nimistö	56
5	KAAVARATKAISUN SUHDE MUUHUN SUUNNITTELUUN	57
5.1	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen	57
5.2	Suhde maakuntakaavaan	57
5.3	Suhde yleiskaavaan	57
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	59
6.1	Toteuttamisen ajoitus	59
6.2	Toteutuksen seuranta	59
6.3	Taloudelliset vaikutukset	59
6.4	Suunnitelmia havainnollistavia kuvia	59

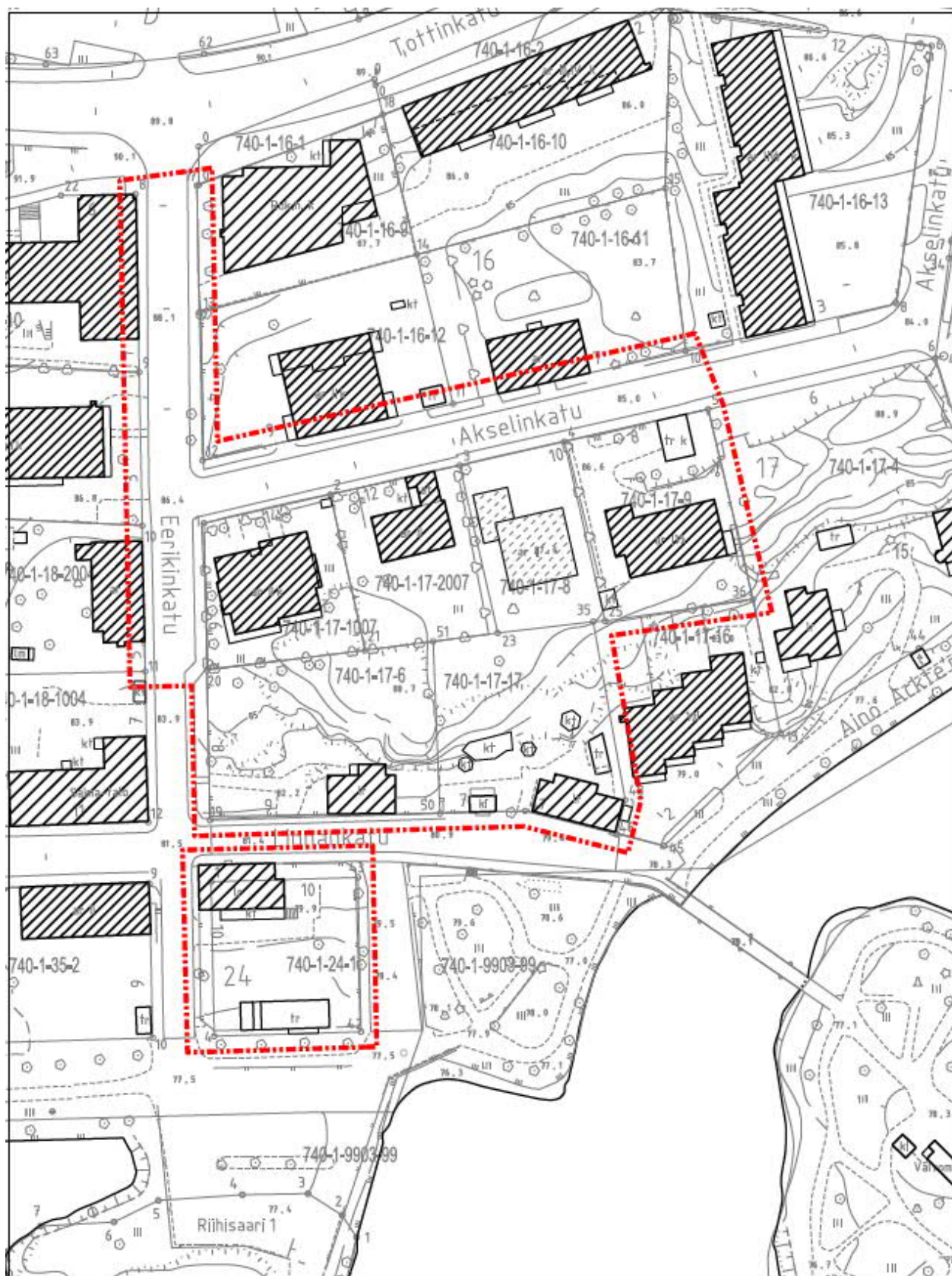
Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)	20.05.2021
Liite 2	Asemakaavan seurantalomake (hyväksymisvaihe)	20.05.2021
Liite 3	Ajantasa-asemakaava	20.11.2020
Liite 4	Yhdyskuntatekninen verkosto	20.09.2019
Liite 5	Valokuvia	20.09.2019
Liite 6	Kasvillisuusselvitys	16.11.2020
Liite 7	Palaute luonnoksesta ja vastineet. (ehdotusvaihe)	20.11.2020
Liite 8	Palaute ehdotuksesta ja vastineet. (hyväksymisvaihe)	20.05.2021

Luonnoksen ja ehdotuksen nähtävänäoloaikana alueesta on nähtävänä myös internet-selaimella avautuva 3D-malli osoitteessa;

http://kartta.savonlinna.fi/Savonlinna_3D/Hankkeet/LINNANKATU/LINNANKATU.htm

Kuvakaappauksia 3D-mallista on selostuksen kohdassa 6.4 - Toteutusta havainnollistavia kuvia.



Ote Pohjakartasta 2019.



2 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys alueesta

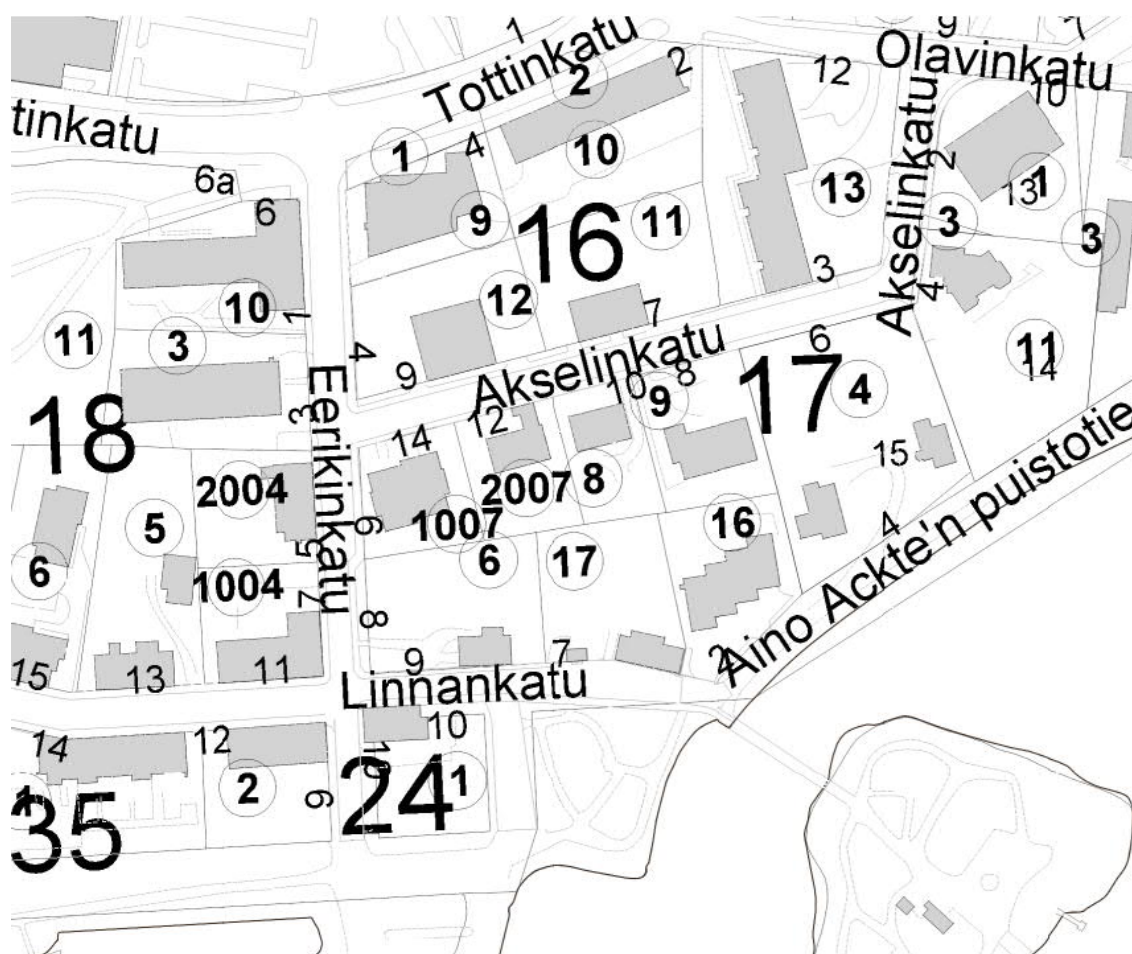
2.1.1 Kaava-alueen sijainti ja rajaus

Kaavamuutosalue sijaitsee Savonlinnan historiallisessa keskustassa, parin sadan metrin etäisyydellä Olavinlinnasta.

Muutosalueeseen kuuluu Eerikinkadun, Akselinkadun ja Linnankadun rajaama korttelin 17 länsiosa, kortteli 24 kokonaisuudessaan sekä katualuetta.

Kaavamuutosalueeseen kuuluvat kaupungin omistamat tontit 24-1 ja 17-6, Metsähallituksen omistama 17-9 sekä yksityisessä omistuksessa olevat 17-8, 17-1007 ja 17-2007 ja 17-17. Lisäksi muutosalueeseen kuulu viereisiä katualueita.

Alueen pinta-ala on noin 9380 m².



Ote virastokartasta 2018



Ote Savonlinnan 3D-mallista vuodelta 2016.

2.1.1 Elinympäristö ja toiminnot

Alue on Savonlinnan ydinkeskustassa. Kauppatorille on matkaa 600 metriä ja liikekeskustaan noin kilometri. Lähin elintarvikemyymälä on heti Tottinkadun pohjoispuolella. Alueen itäpuolella on Olavinlinna.

Linnankadulla on asuntoja sekä matkailuun liittyvää liiketoimintaa, mm.; ravintoloita, puoteja ja hotelli. Eerikin- ja Akselinkadun rakennukset ovat pääosin asuinkäytössä.

Kaupunki omista kaavamuutosalueella kiinteistöt 17-16 (Putka) ja 24-1 (Heltimoisen talo). Kaupungin Linnanakudulla omistamien kiin-



teistöjen käyttöä ja vuokrausta varten on laadittu 23.9.2013 päivätty Linnankadun rakennusten omistajaohjeistus.

Ohjeistuksen mukaan rakennusten tiloja vuokratauksessa etutilalla on ympärivuotinen toiminta. Tilojen tulee myös olla käyntikohde suurelle yleisölle (asukkaille, matkailijoille, koululaisille, päiväkotilapsille ja muille kohderyhmille).

Vuokrauspäätöksen tekee toimitilapalvelut kuultuaan asiassa kulttuuritoimea ja seudun yrityspalvelua.

Ohjeistuksen mukaan rakennusten vuokralaista valittaessa etusijalla ovat y-tunnuksen omaavat yritykset ja ammattilaiset seuraavilta toimialoilta: taiteilijat, taidekäsityöläiset, muotoilijat, galleristit, näyttelyiden järjestäjät ja lisäksi näitä tukevat matkailupalveluiden tuottajat. Vuokralaisen tulee sitoutua mahdollisuuksien mukaan Linnankadun yhteistyöhön ja yritysverkostoihin (esim. Linnankadun tapahtumat).

2.1.2 Maisema ja kaupunkikuva

Muutosalueen eteläosa on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY). Linnankatu on myös erillisenä kohteena Etelä-Savon kulttuuriperintötietokannassa.



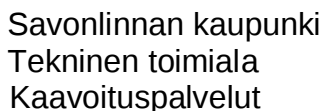
Linnankatua lännestä

Olavinlinna, Kyrön- ja Haapasalmen kulttuurimaisema

Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY).

Kyrönsalmi on valtakunnallisesti merkittävä maisema-alue sekä yksi kansallismaisemistamme ja alueen keskeisin elementti, keskiaikainen Olavinlinna on historiallisesti, maisemallisesti ja rakennustaiteellisesti merkittävimpiä historiallisia muistomerkkejämme.

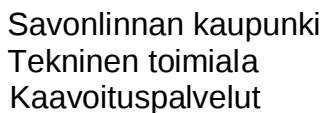
Kulttuurimaisema muodostuu Savonlinnan keskeisten saarten itä-laidalla virtaavan Kyrönsalmen rantamaisemista, vuolaan virran saarella kohoavasta Olavinlinnasta, Riihisaaren rantapuistosta enti-



Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY) on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä 22.12.2009 otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen.



Rajauskartta: Olavinlinna, Kyrön- ja Haapasalmen kulttuurimaisema.





2.1.3 Rakennettu ympäristö

Linnankadun itäpäässä vanhat puutalot, mukulakivipintainen katu ja Komendantin puisto muodostavat huoliteltua ja yhtenäistä historiallista ympäristöä.

Akselinkadulla rakennuskanta on uudempaa mutta mittakaava on samaa luokkaa kuin Linnankadulla. Rakennukset sijoittuvat kadun reunaan tai lähelle sitä. Kiinteistön 17-4 kohdalla on viimeistelemätön kallioleikkaus ja sorapintainen pysäköintialue.

Kadut

Katutilaa rajaavat rakennusten lisäksi puuaidat. Eerikinkadun ja Linnankadun kulmauksessa tontti 17-6 on rajattu umpinaisella vaaja pari metriä korkealla umpinaisella puuaidalla. Muilla tonteilla rakennusten väleissä on selvästi matalampi aita.

Eerikinkadun eteläosassa ja pääosin Linnankadulla päällyste on nupukiveä, 2009-2013 katusaneerauksen yhteydessä tehtyä. Mukulakivetystä on jalkakäytävillä ja Linnankadun itäosassa myös ajoradalla. Akselinkadulla ja Eerikinkadun pohjoisosassa on asfalttipinta.

Linnankatu on suojeltu nykyisessä asemakaavassa merkinnällä /s.

Komendantin puisto

Komendantin puisto nimenä viittaa Olavinlinnan varuskunnan komendanttiin ja kuuluu siten samaan sarjaan kuin muukin linnaan liittyvä nimistö kuten esimerkiksi Tallisaari, Riihisaari ja Pajaniemi.

Puisto liittyy kiinteästi Olavinlinnan historialliseen miljööseen yhdessä Linnankadun itäpään talojen kanssa. Kaavassa suojellulla kohteella on historiallisia ja maisemallisia arvoja, ja se on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.



Näkymä Tallisaaresta Komendantinpuistoon.



2.1.3.1 Kaava-alueen rakennuskanta

<u>Linnankatu 7</u>	740-1-17-17	
Ravintola "Linnakrouvi"	70 k-m ² , I krs.	<1870
Kioski	14 k-m ² , I krs.	1929
Talousrakennus	21 k-m ² , I krs.	2019

Linnankadun itäpään viimeisin talo, joka sijaitsee aivan Tallisaarelle ja edelleen Olavinlinnaan vievän sillan vieressä. Rakennuksessa on havaittavissa empiiren tyylipiirteitä, kuten vaakalaudoitus, aumakatto ja vaaleankeltainen väri. Kuusiruutuiset ikkunat ovat vaihtuneet T-ikkunoihin. Valmistunut asuinrakennukseksi ennen vuotta 1870. Linnankatu 7 oli kirjailija Joel Lehtosen koulukortteeri.

Kadun reunassa on asemakaavassa suojeltu kioskirakennus. Alkuperäisen kioskin piirustukset on päivätty 1929. Kioskin myymäläosa on uusittu ja laajennettu teräsrakenteisena vuonna 2003.

Päärakennuksen pohjoispuolelle on valmistunut uusi talousrakennus vuonna 2019. Samassa yhteydessä tontin pohjoisosasta purettiin talousrakennus, kooltaan 32 k-m².

Tontin jakaa jyrkkä kalliorinne kahtia. Pohjoinen osa kallion päällä on nyt rakentamaton. Eteläinen osa tontista on rakennusten ja rinteeseen nousevien terassien peittämä.

Kiinteistöissä toimii nyt kesäravintola Linnakrouvi (San Martin Ravintolat Oy).



Näkymä Tallisaaren sillalta.

Suojelu:

Etelä-Savon maakuntakaava 2016:

- Osa kohdetta 16.551 Olavinlinnan, Kyrön- ja Haapasalmen kulttuurimaisema, Linnankadun puutalot.
- Arvo: valtakunnallinen.

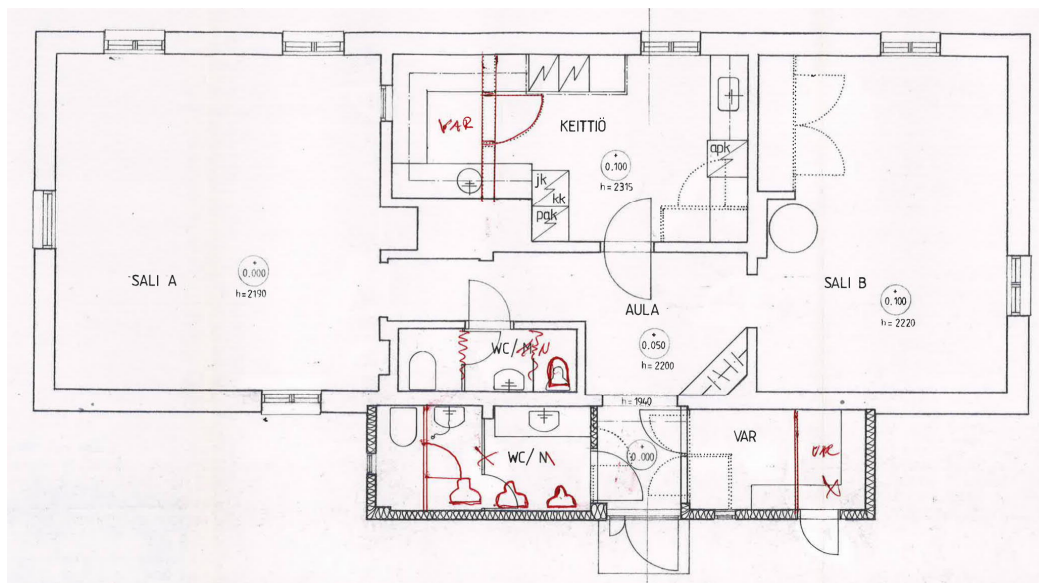


Ydinkeskustan osayleiskaava 1997:

- SR - Rakennuslain tai rakennussuojelulain nojalla suojeltu tai suojeltava alue.

Asemakaava AK683, 2001:

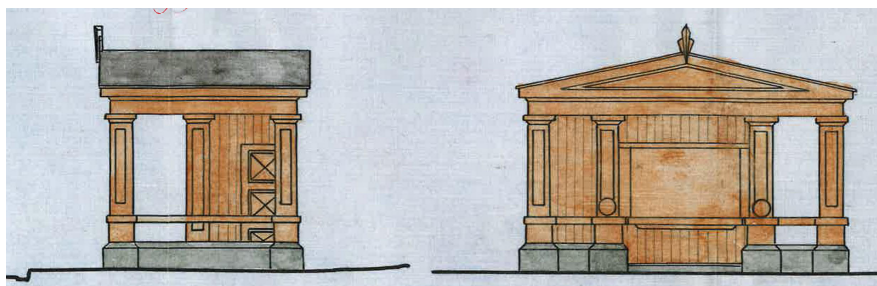
- Päärakennus ja kiosk: sr - Suojeltava rakennus.



Ravintola Linnakrouvi, pohjapiirustus, nykytilanne.



Linnankatu 7, Etualalla Kioskirakennus.



Kioski, julkisivuote lupapiirustuksesta vuodelta 1929.



Linnankatu 9

740-1-17-6

Päärakennus "Putka" 79 k-m², I krs 1850

Linnankatu 9 valmistui 1850. Puutaloon sijoitettiin kuljetusvankien, tutkintovankien ja häiriköiden säilytyspaikka, poliisilaitos ja putka. Talo toimi vankilana vuoteen 1875 saakka. Linnankatu 9:n pihalla oli aikoinaan myös kaakinpuu eli häpeäpaalu, jossa pantiin toimeen raipparangaistuksia. Putkan jälkeen Linnankatu 9 puutalo toimi 1890-luvulla köyhäinkotina ja 1920- ja 1930-luvuilla Pyhän Olavin Killan museokokoelmien säilytyspaikkana. 1940-luvulla rakennus muutettiin asuintaloksi, ja viimeiset asukkaat asuivat siinä vielä 1970-luvulla. Vuonna 1983 kaupunki peruskorjasi rakennuksen näyttelytiloiksi. Tuolloin paljastettiin esiin vankilatoiminnan aikaista sellin seinää vanhoine seinäkirjoituksineen.

Rakennuksessa on toiminut mm. Galleria Ars Nova 2014-2017. Kesällä 2019 rakennuksessa toimi puusta tuotettuja pientuotteita ja huonekaluja valmistavan Punkaliven myymälä. Nyt tiloissa toimivat Korumo Jewelry Oy sekä Raitoja ja Räsymattoja.

Kiinteistöä rajaa vajaat pari metriä korkea umpinainen puuaita. Aidassa on kolme porttia ja ovi. Aita on uusittu rakennuksen peruskorjauksen yhteydessä 1983.

Rakennuksen suojelu:

Etelä-Savon maakuntakaava 2016:

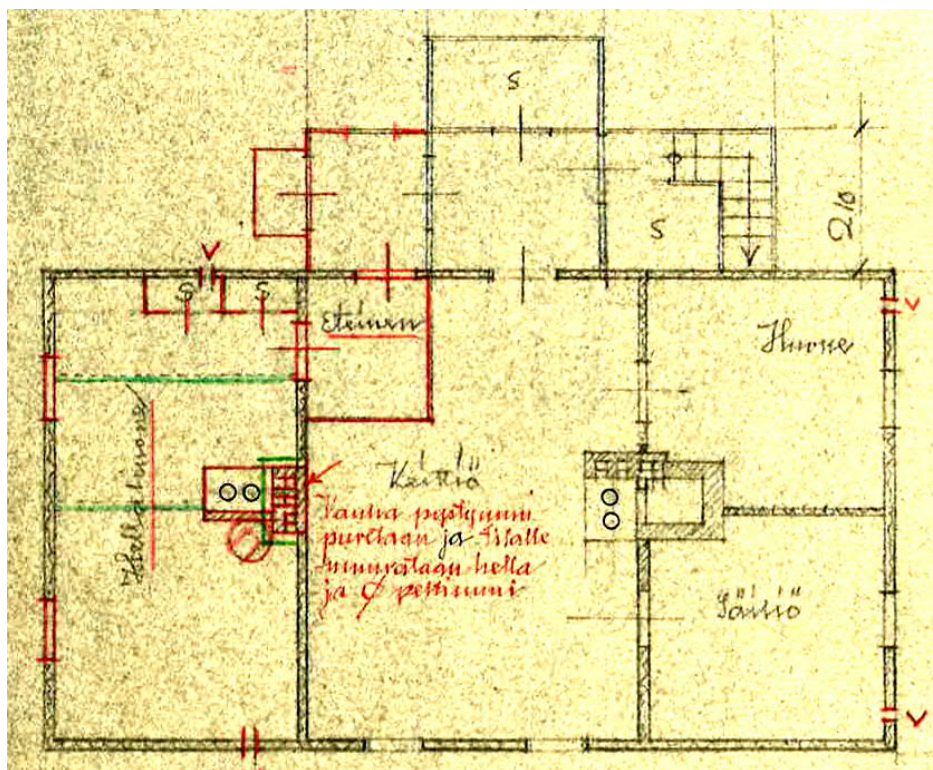
- Osa kohdetta 16.551 Olavinlinnan, Kyrön- ja Haapasalmen kulttuurimaisema, Linnankadun puutalot.
- Arvo: valtakunnallinen.

Ydinkeskustan osayleiskaava 1997:

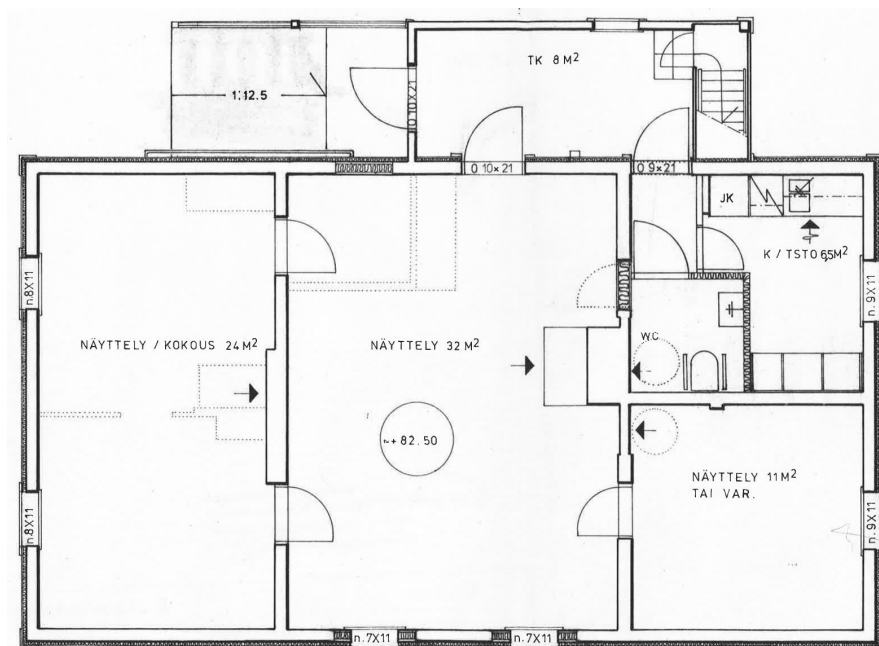
- Aluemarkinta SR -Rakennuslain tai rakennussuojelulain nojalla suojeltu tai suojeltava alue.



Linnankatu 9, "Putka"



Linnankatu 9, "Putka", 29.8.1940 päivätty muutospiirustus.



Linnankatu 9, "Putka", nykytilanne.



Linnankatu 10

740-1-24-1

Myymälärakennus "Heltimoisen talo"

209 k-m², II krs, yksi asunto

1880-l

Keittiörakennus

71 k-m², I krs

2012

Linnankadulla sijaitseva rakennus tunnetaan Heltimoisen talon nimellä. Tontti sijaitsee nykyisen Linnankadun ja Eerikinkadun kulmauksessa. Linnankatu 10 rakennettiin 1880-luvulla asuintaloksi.

Yläkerrassa on yksi asunto, kooltaan noin 60 k-m².

Heltimoisen talon pihan puolella kuistin alapuolella sijaitsee ravintolan asiakas-WC-tilat ja kylmä tarjoilupiste.

Ravintolan keittiö- ja aputilat sijaitsevat tontin eteläreunalla erillisessä rakennuksessa.

Rakennuksessa toimivat yritykset;

- Ateljee Kaisa Turtiainen
- Alati Jewerly
- Design Shop Kuviokamari
- RunoDesign
- Street Bar & restaurant Sarastro (Pääosa ravintolan tiloista sijaitsee tontin eteläreunan talousrakennuksessa)

Suojelu:

Etelä-Savon maakuntakaava 2016:

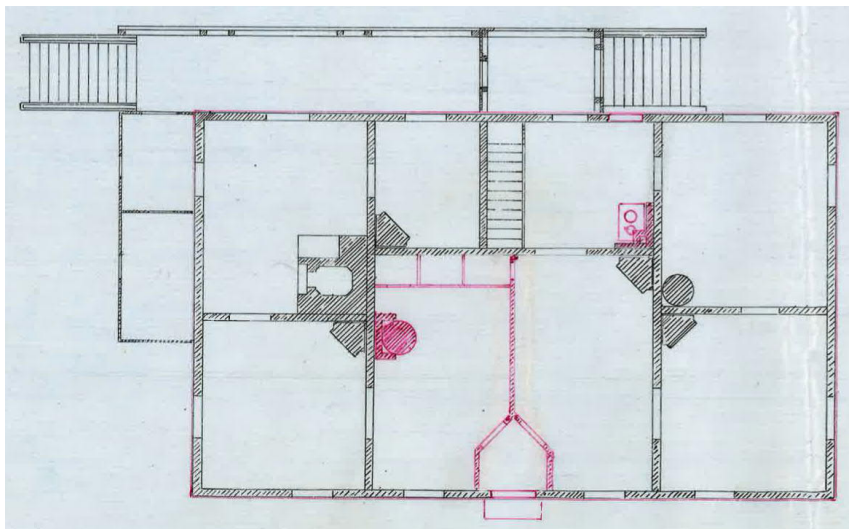
- Osa kohdetta 16.551 Olavinlinnan, Kyrön- ja Haapasalmen kulttuurimaisema, Linnankadun puutalot:
- Arvo: valtakunnallinen.

Ydinkeskustan osayleiskaava 1997:

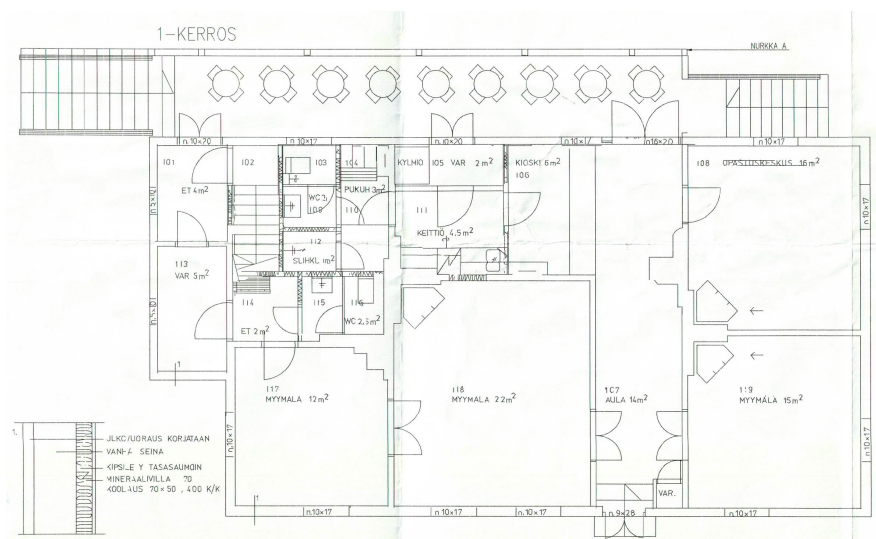
- aluemarkinta SR -Rakennuslain tai rakennussuojelulain nojalla suojeltu tai suojeltava alue.



Linnankatu 10, Heltimoisen talo luoteesta.



Linnankatu 10, Heltimoisen talo, Pohjapiirustus, katutaso. Muutospiirustus vuodelta 1907.



Linnankatu 10, Heltimoisen talo, Pohjapiirustus, katutaso. Muutospiirustus päivätty 20.8.1999.



Linnankatu 10, keittiörakennus korttelissa 24 kaakosta.



Akselinkatu 8, 740-1-17-9

Toimistorakennus "Metsänhoitajan virkatalo"

325 k-m², II krs

1902

Autotalli

46 k-m², I krs

1960/70-luku

Jätekatos

Pekka Jyrkänkosken (Brax) asuintalokseen vuonna 1902 rakennuttaman hirsirakenteisen talon suunnitteli L. H. Korhonen. Rakennuksessa oli alun perin asuinkerros, osaksi asuinkäytössä ollut ullakko-kerros sekä korkeassa kivijalassa kellari.

Metsähallitus hankki rakennuksen omistukseensa vuonna 1950, minkä jälkeen siinä on tehty muutoksia 50- ja 70-luvuilla. Vuoteen 1994 asti rakennus oli osittain asuinkäytössä. Suurin osa huoneista on muutettu toimistotiloiksi, joille on rakennettu oma sisäänkäynti, ja ullakko on otettu kokonaan toimistokäyttöön.

Kulttuurihistorialliset arvot:

Akselinkatu 8 sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla, Olavinlinnan lähiympäristöön ja Linnankadun puutaloalueeseen läheisesti liittyvällä, korkealla kalliotontilla. Rakennus on varjeltu valtion asetuksella, ja kuuluu samaan kokonaisuuteen kahden osoitteessa Aino Acktén puistotie 5 sijaitsevan puutalon kanssa, jotka ovat vuosilta 1910 ja 1911.

Suojelu:

Etelä-Savon maakuntakaava 2016:

- Kohde: SR 16.673 Metsänhoitajan virkatalo / Akselinkatu 8
- Arvo: valtakunnallinen.

Ydinkeskustan osayleiskaava 1997:

- Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai maisemakuvan kannalta arvokas rakennus, jota ei saa purkaa.

Valtion asetuksella varjeltu rakennus. Luokka V1.

- Varjelluilla rakennuksilla ei ole virallista suojelustatusta.



Metsänhoitajan talo idästä.



Akselinkatu 10

740-1-17-8

Asuinrakennus

358 k-m², II krs, yksi asunto

2020

Tontilta purettiin maaliskuussa 2018 vuonna 1920 rakennettu asuinrakennus ja 1945 rakennettu talousrakennus.



Akselinkatu 10.

Akselinkatu 12

740-1-17-2007

Asuinrakennus

260 k-m², II krs, yksi asunto

1951

Talousrakennus

26 k-m², I krs

1951

Lääkäri Niilo Kososen rakennuttama harjakattoinen rapattu yksityistalo edustaa selkeäpiirteistä, yksityiskohdiltaan hienopiirteistä 1950-luvun asuntorakentamista. Vastaavia ylemmän sosiaaliluokan rakennuttamia ja arkkitehtien suunnittelemia yksityistaloja löytyy myös Linnankadulta.

Keskustaajaman strategisen yleiskaavan luonnoksessa merkitty suojelurakennukseksi. Rakennuksen merkitys on paikallinen.



Akselinkatu 12



Akselinkatu 14

740-1-17-1007

Asuinrakennus

356 k-m² (vanha laskutapa)
II krs + maanpäällinen kellari
kaksi asuntoa vierekkäin
valmistunut 1969
betonirakenne, tiiliverhous.

Keskustaajaman strategista yleiskaavaa varten tehtiin modernismin ajan rakennusperinnön inventointi vuonna 2019. Rakennus on mukana kohdeluettelossa, joka koottiin yksityiskohtaisemman suunnittelun ja lupakäsittelyn yhteydessä tehtävää täydennysinventoinnin tarveharkinta varten. Keskustaajaman strategisessa yleiskaavaluonnoksessa rakennusta ei mainita.



Akselinkatu 14

2.1.3.2 Lähiympäristön rakennuskanta

Akselinkatu 3

740-1-16-13

Vuonna 1979 valmistunut kolmikerroksinen asuinkerrostalo. Betonirakenne ja tiiliverhous

Akselinkatu 7

740-1-16-11

Vuonna 1910 valmistunut yksikerroksinen yhden asunnon puutalo.

Akselinkatu 9

740-1-16-12

Vuonna 1985 valmistunut kolmikerroksinen asuinkerrostalo. Betonirakenne ja tiiliverhous.

Eerikinkatu 3

740-1-18-3

Vuonna 1969 valmistunut kolmikerroksinen betonirakenteinen asuinkerrostalo.



Eerikinkatu 5

740-1-18-2004

Klassistinen puolitoistakerroksinen asuinkäytössä oleva puutalo. Suojeltu asemakaavalla ja yleiskaavalla.

Linnankatu 11, "Saima-talo"

740-1-18-1004

Rakennusmestareiden Aukusti Miettisen ja Lauri Korhosen suunnittelema eläinlääkäri V. Österbergin asuinrakennus on vuodelta 1897. Poikkipäädyn kohdalla olevan parvekkeen koristelussa on saksalaisten mallikirjojen vaikutusta. Rakennusta on kunnostettu 1980-luvun lopulla museon konservointi- ja työtiloiksi sekä käsityöläisten työ- ja näyttelytiloiksi. Nykyisin siinä toimivat kahvila-ravintola Saima, Hotelli Saima ja Saima-talon kauppa. Suojeltu asemakaavalla ja yleiskaavalla.

Linnankatu 12

740-1-35-2

Rakennusmestari Matti Debnerin vuonna 1915 suunnittelema, asuinrakennus on edustaa jugendtyylin rationaalista myöhäisvaihetta, jossa symmetria on palannut sommitteluksi. Rakennus on mansardikattoinen, mutta sen pitkällä sivustoilla olevista poikkipäädystä osa on suippokaarisia. Rakennusta on korjattu 1990-luvun loppupuolella ja 2000-luvun alussa. Yläkerrassa on asuntoja. Alakerrassa toimii Ravintola Valo.

Suojeltu asemakaavalla ja yleiskaavalla.

Aino Actén Puistotie 2

740-1-17-16

Vuonna 1966 valmistunut yksikerroksinen tiilirakenteinen asuinrakennus.

Aino Acktén puistotie 4

740-1-17-4

Tontilla sijaitsee kaksi puutaloa vuosilta 1910 ja 1911 sekä ulkorakennus vuodelta 1910. Vuonna 1910 suunnitellun huvilamaisen, jugendtyylisen rakennuksen on piirtänyt rakennusmestari Heikki Nurmi. Kyrönsalmen rannassa, maisemallisesti merkittävällä paikalla sijaitsevat rakennukset edustavat Savonlinnan jugendkauden rakentamista. Ne ovat osa Olavinlinnan historiallista lähiympäristöä, ja muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden viereisellä tontilla sijaitsevan metsänhoitajan virkatalon (1902) kanssa.

Rakennukset ovat olleet Metsähallituksen omistuksessa vuodesta 1999. Molemmat ovat toimistokäytössä.

Rakennukset on suojeltu asemakaavalla ja yleiskaavalla.



2.1.4 Liikenne ja pysäköinti

Linnankatu Eerikinkadusta länteen ja Eerikinkatu ovat suurimman osan vuodesta kaksisuuntaiset, mutta kesäisin Linnankatu ja Eerikinkatu korttelin 17 kohdalla ovat yksisuuntaiset. Reitti Linnankadulta etelään Eerikinkatu-Brahen aukio-Komendantinpuisto on yksisuuntainen.

Pysäköinti

Asemakaavassa AK683 tontille 17-17 (Ravintola Linnakrouvi) autopaikkoja on varattava vähintään 1 autopaikka / 100 kem² liike- ja toimistorakennusten kerrosalaa, joten vaatimus on kaksi autopaikkaa. Tontilla toimivalle yritykselle kaupunki on vuokrannut yhden autopaikan pysäköintialueelta korttelin 24 eteläpuolelta.

Asemakaavassa AK9 ei ole autopaikkavaatimuksia.

Akselinkadun tonttien käytössä olevat autopaikat sijaitsevat tonteilla.

Tontilla 17-6 (Putka) ei ole autopaikkoja, eikä tontin käyttöön ole osoitettu paikkoja muualtakaan.

Korttelissa 24 ei ole autopaikkoja. Korttelissa toimiville yrityksille kaupunki on vuokrannut yhteensä kolme paikkaa pysäköintialueelta korttelin eteläpuolelta.

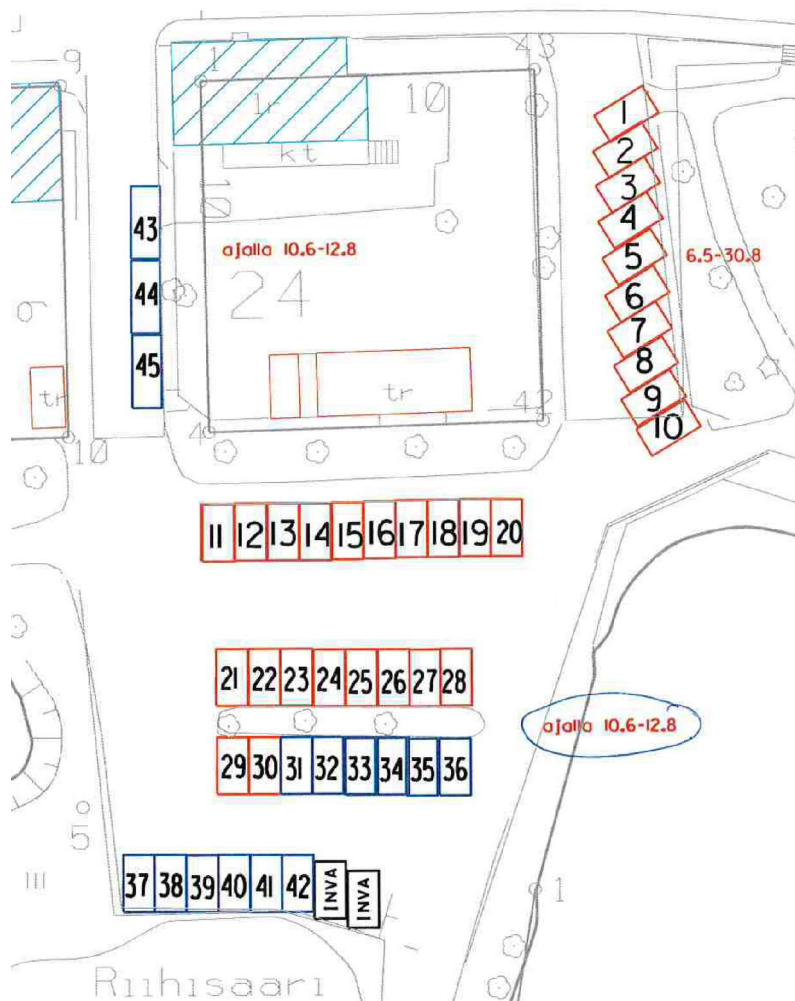
Korttelin 24 ympärillä itä-, länsi- ja eteläpuolella on yhteensä 45 autopaikkaa. Kaupunki on vuokrannut kesäajaksi läheisten yritysten käyttöön näistä 15 paikkaa ja oopperan käyttöön loput 30.

Akselin-, Linnan- ja Eerikinkadun reunoilla on suurelta osin sallittu kadunvarsipysäköinti. Akselinkadun eteläpuolella on kadun ja kallioleikkauksen välissä on yleisesti käytössä noin kymmenen pysäköintipaikkaa. Paikat ovat on kiinteistöllä 17-4.

Lähialueilla on kesäisin useita yleisötapahtumia ja silloin kadut ja pysäköintialue ovat usein ruuhkaisia. Etenkin Oopperajuhlien aikaan autopaikkoja tarvittaisiin alueelle lisää.



Näkymä Brahen aukiolta Komendantin puiston suuntaan.



Pysäköintipaikat Brahen aukion pysäköintialueella 2019.

2.1.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Lähiympäristön rakennukset ja niitä palveleva yhdyskuntatekninen huolto on rakennettuna. Katso erillinen liite.

Sähkö-, viemäri- ja vesijohtojen liittymät ovat suoraan katualueelta tonteille. Kaukolämpöliittymät ovat katualueelta suoraan tonteille. Tontin 17-9 (Metsänhoitajan talo) kautta on liittymät tonteille 17-16 ja 17-4 sen eteläpuolella.

2.1.6 Pinta- ja pohjavesi

Pintavedet johdetaan kadulta hulevesiverkostoon.

Suunnittelualueella, tai sen lähistöllä ei esiinny talousvesiottoon käytettävää pohjavettä. Lähin pohjavesialue (Lähteellä, II – luokka) sijaitsee noin 6 km suunnittelualueesta itään.

Pihlajaveden korkeus vaihtelee ollen pohjakartoissa merkinnällä +75,8 m (N60).



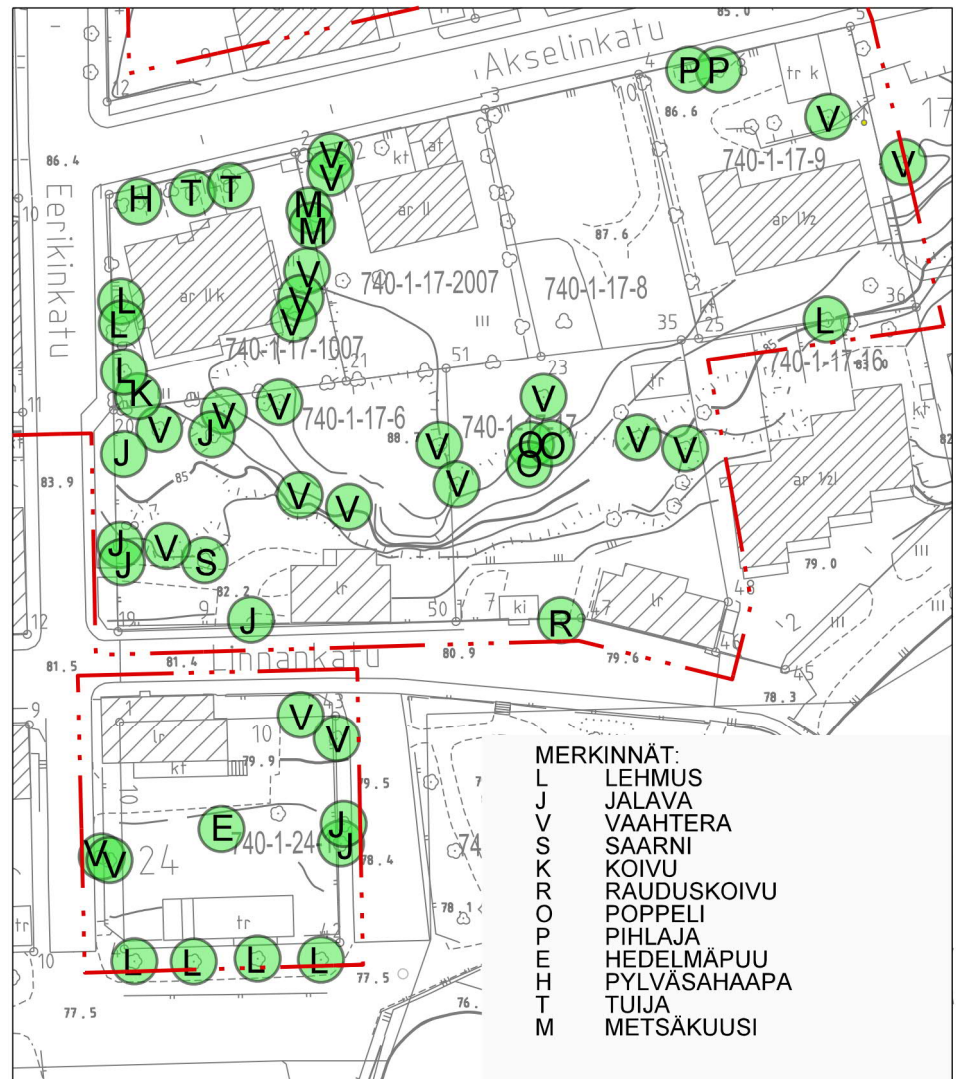
2.1.7 Luonnonympäristö ja luonnonsuojelu

Suunnittelualue on pääosin rakennettua.

Vuoden 2020 aikana kiinteistöjen 17-6 (Putka) ja 17-17 (Linnakrouvi) alueelle tehtiin kasvillisuusselvitys. Katso; 2.1.6 – Luonnonympäristö ja luonnonsuojelu. Selvitys on selostuksen liitteenä.

Selvityksessä todetaan mm., että vaikka alueelta ei löydetty suojeltavia kasvilajeja, on Putkan pihapiirin kallioalueen reunusta ja kallioalueen kasvillisuus säilyttämisen arvoinen. Erityisesti kallioalueen vierustalla ja jyrkänteiden reunassa kasvavat keltamo, ukontulikukka, pölkkyruoho ja harmio edustavat vanhaa Olavinlinnan paikallishistoriaa. Kyseiset alueet tulisi mahdollisuuksien mukaan säilyttää, ja estää alueiden liiallinen heinittyminen ja metsittyminen.

Alueella on useita katukuvassa ja kaukomaisemassa merkittäviä puita.



Maisemassa merkittäviä puita.



2.1.8 Topografia ja maanpinta

Eerikinkatu nousee yli 12 metriä Brahen aukion pysäköintialueen tasosta +77,5 Tottinkadun risteyksen tasoon +89,8. Korttelin 17 keskellä on yli neljä metriä nouseva jyrkkä kalliorinne. Linnankadulla ja Akselinkadulla on korkoeroa noin viisi metriä. Kaavamuutosalueen kohdalla Linnankatu ja Akselinkatu ovat pituussuunnassa melko tasaiset.

Korkeusjärjestelmä on pohjakartoissa NN.

2.1.9 Maa- ja kallioperä

Korttelin 17 keskellä on näkyvissä suuri kallio. Muualla maanpinta on muokattua.

2.1.10 Ympäristön häiriötekijät

Alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole merkittäviä häiriön aiheuttajia.

Katso kohta; 2.1.4 - Liikenne ja pysäköinti.



Ote Savonlinnan 3D-mallista vuodelta 2016.



2.1.11 Maanomistus

Kaavamuuotos koskee seuraavia kiinteistöjä:

kiinteistö	omistaja	pinta-ala
740-1-17-8	yksityinen	723 m ²
740-1-17-9	Metsähallitus, valtio	1058 m ²
740-1-17-16	kaupunki	1367 m ²
740-1-17-17	Amilecon Oy	1228 m ²
740-1-17-1007	As. Oy Akselinkatu 14	824 m ²
740-1-17-2007	yksityinen	828 m ²
740-1-24-1	kaupunki	855 m ²
740-1-9901-99	kaupunki, katualue	

Kiinteistöillä ei ole maankäyttöön vaikuttavia rasitteita.

Heltimoisen talo (24-1) on osin katualueella.



Kiinteistöjako. Kaupungin omistamat alueet vihreällä ja muut valkoisella.

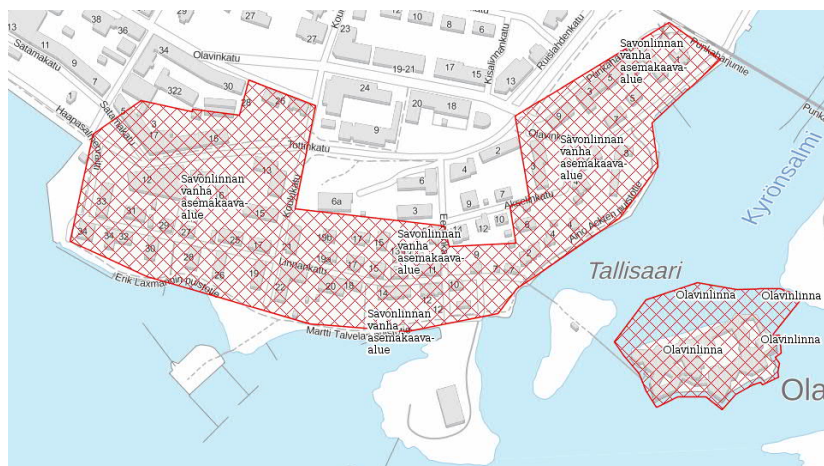


2.1.12 Muinaisjäännökset

Osa kaavamuuotosalueesta on Muinaisjäännösrekisterissä aluekohteena olevalla Savonlinnan vanhan asemakaavan alueella.

Savonlinnan kaupunki perustettiin Olavinlinnan luoteispuoleiselle rannalle vuonna 1639. Kaupunginpaikan koillispuolella oli aiemmin linnan malmi. Kaupungin vanha alue sijaitsee suurin piirtein Tottinkadun, Akselinkadun, Punkaharjuntien ja rannan välisellä alueella. Linnankatu on kaupungin vanha pääkatu. Kaupungin rakentamista rajoitti rannan suuntainen korkea kallio, jonka luoteispuolelle rakennettu alue vähitellen laajeni.

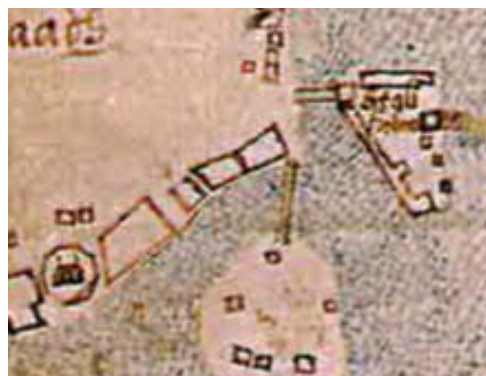
Kaupungin isoavihaa vanhemmat säilyneet kaupunkiarkeologiset kulttuurikerrokset ovat muinaismuistolain rauhoittamia. Museovirasto teki vuonna 2003 Savonlinnan kaupunkiarkeologisen inventoinnin, jossa määriteltiin, millä tonteilla muinaismuistolain rauhoittamat kulttuurikerrokset ovat todennäköisesti säilyneet. Kaupunkialueella ei ole tehty arkeologisia tutkimuksia.



Savonlinnan vanhan asemakaavan alue.

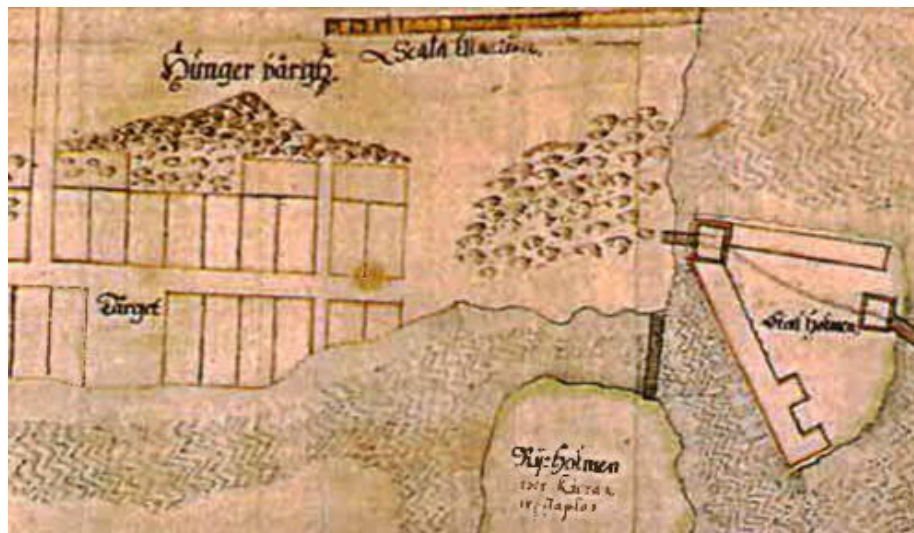
2.1.13 Historiaa

Ensimmäinen kartta alueelta on Laurentius Schroderuksen laatima, todennäköisesti vuodelta 1639. Linnankatua siihen ei ole piirretty, mutta kartasta ilmenee rakennuskannan keskittyminen etelärannalle ja Kyrönsalmen rantaan.





Alla olevassa maanmittari Lorentz Röössin piirroksessa vuodelta 1644 tai 1645 Linnankadun länsipää on suunnilleen nykyisellä paikallaan. Nykyisen Eerikinkadun itäpuolelle ei ole piirretty kortteileita.



Koko kaupunki poltettiin 1656 ruptuurisodassa. Suuren pohjan sodan aikana 1714 venäläiset valtasivat kaupungin ja piirittivät linnaa kunnes se antautui.

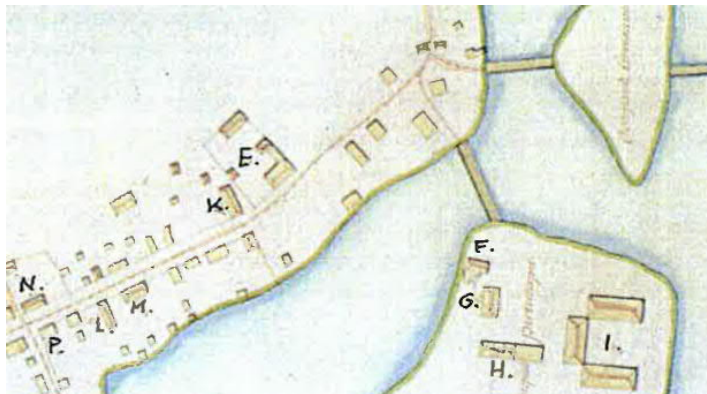
Hattujen sodan aikana 1742 ruotsalaiset polttivat kaupungin ennen venäläisten tuloa.

Alla kartta vuodelta 1748 (1887 tehty kopio). Linnankadun lähistölle on piirretty useita rakennuksia. mm. nykyisen komendantin puiston alueella sijainnut kauppias Johan Åbergin talo, joka toimi myös kärjäkartanona.

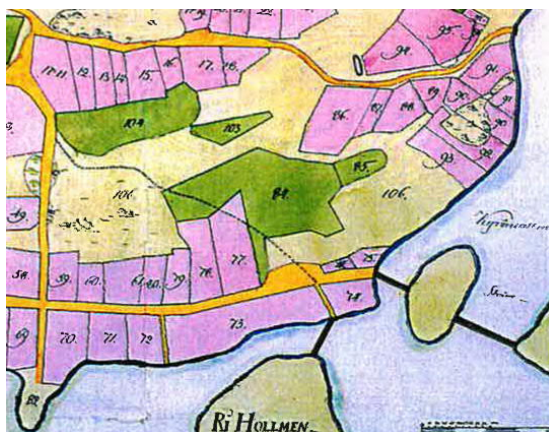




Viipurin kuvernementin atlakseen sisältyvä kartta on päivätty vuodelle 1799. E-kirjaimella on merkitty Insinöörikomennuskunnan talo nykyisen Saimatalon eli Linnankatu 11:n paikalla.



1818 maisteri G.R.Gahmbergin laatimasta kartasta J.Lindbergin "renoveeraamassa" versiossa Linnankadulle on piirretty levennys korttelin 17 kohdalle. Nykyisen Eerikinkadun kohdalla on vihreällä merkitty viljelyalue. Polku Riihisaresta luoteen suuntaan kulkee nykyisen korttelin 17 läpi.



Eerikinkatu on ensimmäistä kertaa Maanmittari C.W.Gyldenin kartassa vuodelta 1843 (alla). Siinä on myös nykyinen Komendantin puisto selvästi puistoksi piirrettynä ja sittemmin tuhoutuneet rakennukset nykyisten Putkan ja Heltimoisen talon kohdalla.

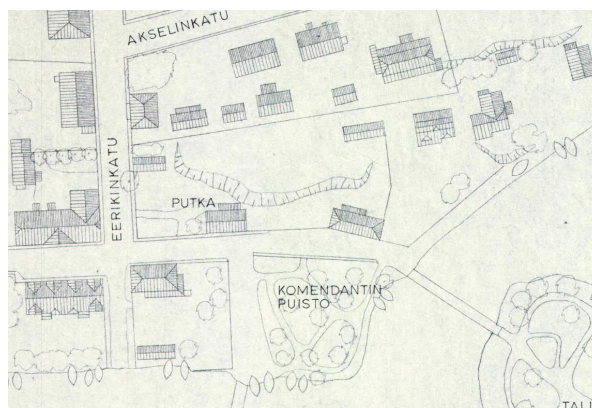




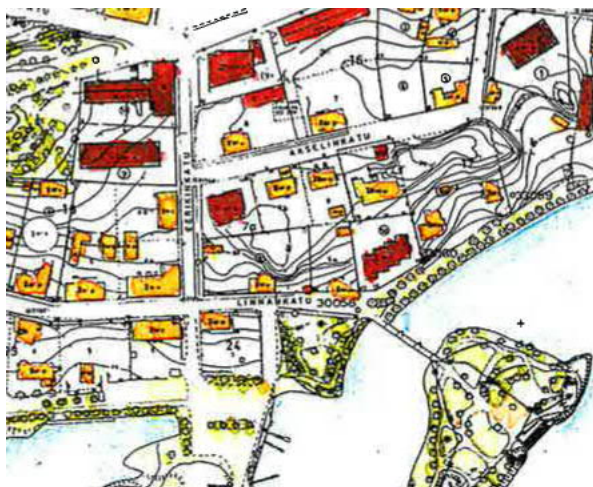
Alla maanmittari Gabriel Poppiuksen kartta vuodelta 1843.
Nykyisen Putkan kohdalla on rakennus nimellä Invalidikasarmi.
Linnankadulla on levennys Korttelin 24 kohdalla.



Alla Illustaraatio tilanteesta 1900-luvun alkuvuosikymmeniltä.



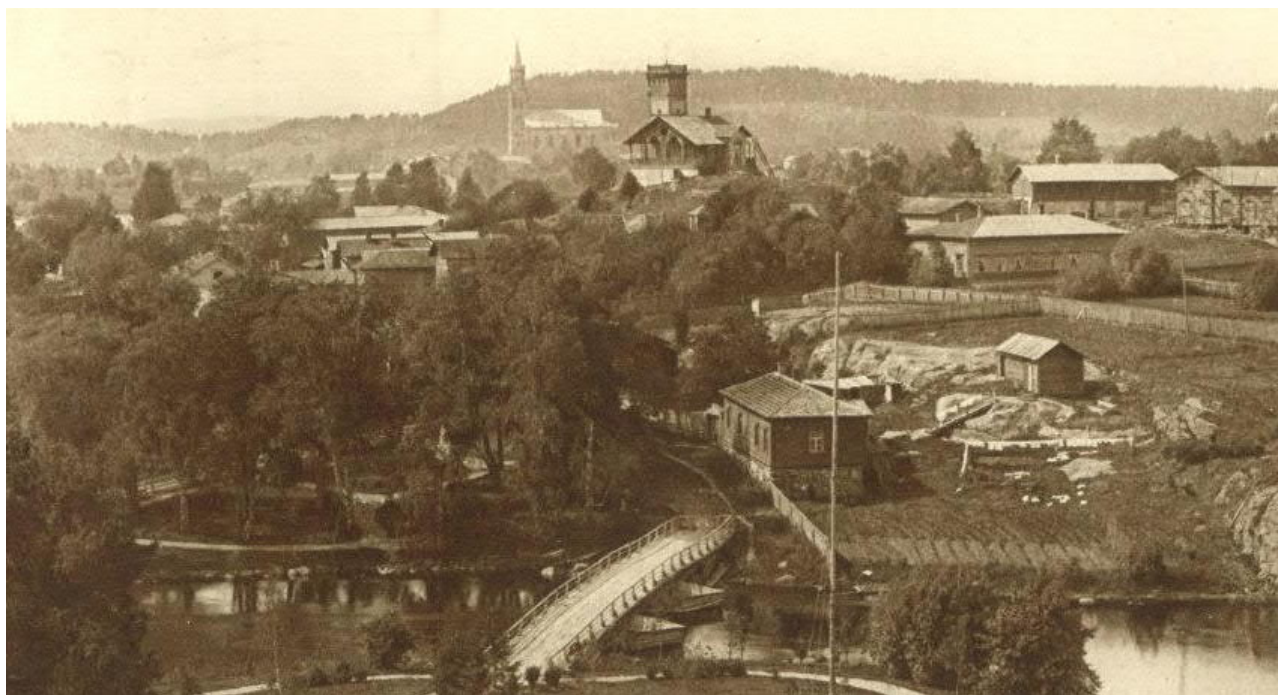
Alla pohjakartta, tilanne vuonna 1965. Putkan tontin luoteiskulmas-
sa on sijainnut talousrakennus.



Putkan tontti (17-6) on ollut aidattu vanhojen valokuvien perusteella
ainakin 1800-luvun loppupuolelta lähtien.



Näkymä Nälkälinnanmäen tornista. Nyblin, Daniel 1890 (*finna.fi*)



Kuva Olavinlinnan tornista vuodelta 1925.



2.2 Suoritetut selvitykset ja muita lähteitä

Vuoden 2020 aikana kiinteistöjen 17-6 (Putka) ja 17-17 (Linnakrouvi) alueelle tehtiin kasvillisuusselvitys. Katso; 2.1.6 – Luonnonympäristö ja luonnonsuojelu. Selvitys on selostuksen liitteenä.

Muita uusia selvityksiä ei ole tarpeellista tehdä.

Käytettyjä lähteitä, mm.:

- Etelä-Savon kulttuuriperintötietokanta.
- Savonlinnan modernismin ajan rakennusperintö, selvitys 2018.
- Savonlinnan rakennusvalvonnan arkisto
- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY, Museovirasto).
- Savonlinna, kuvia vanhasta kaupungista (Pertti Koistinen, Savonlinnan kaupunki, 1989)

2.3 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Savonlinnan kaupungin paikkatietopalveluiden toimesta. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n vaatimukset.

Korkeusjärjestelmä on pohjakartoissa NN. Korkolukemat ovat selostuksessa NN-järjestelmän mukaiset, jos ei toisin mainita.



Ote Savonlinnan 3D-mallista vuodelta 2016.



2.4 Aluetta koskeva ohjaus

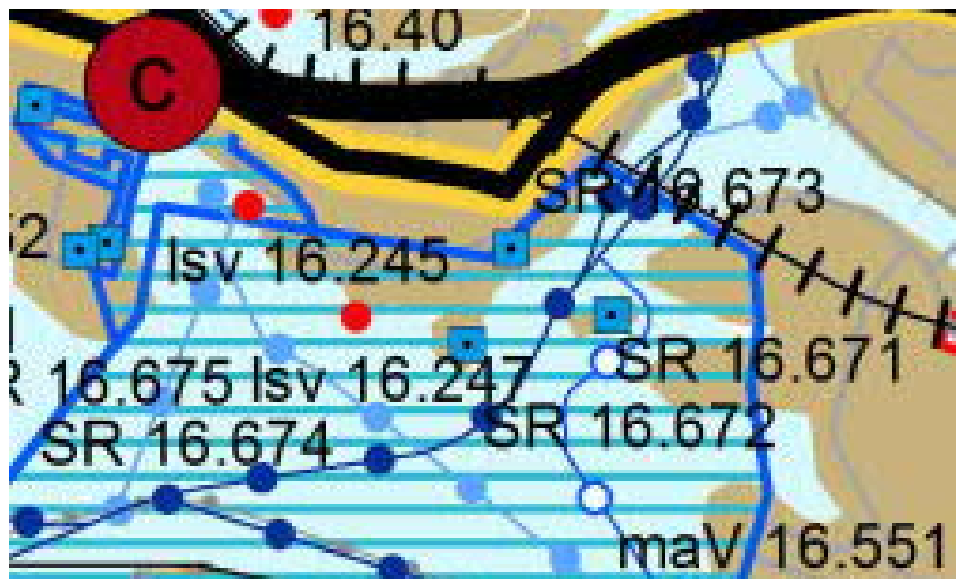
2.4.1 Kaavatilanne

2.4.1.1 Maakuntakaava

Etelä-Savossa on tällä hetkellä voimassa kolme maakuntakaavaa:

- Etelä-Savon Maakuntakaava.
 - ~ Vahvistettu ympäristöministeriössä 4.10.2010.
- Etelä-Savon 1. vaihemaakuntakaava.
 - ~ Tuulivoimaa käsittelevä.
 - ~ Vahvistettu ympäristöministeriössä 3.2.2016.
- Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakaava.
 - ~ Edellisiä päivittävä.
 - ~ Tullut voimaan 20.3.2017 Etelä-Savon maakuntavaltuuston päätöksellä.

Näistä 1. ja 2. vaihemaakuntakaavassa ei ole merkintöjä ydinkeskustaan.



Ote maakuntakaavasta.

Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta (A).



A

TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE

maakuntakeskukset ja seutukeskukset

Aluevarausmerkinnällä osoitetaan maakuntakeskuksen ja seutukeskusten taajamatoimintojen alueet. Kohdemerkinnällä osoitetaan maakunnan keskusverkon perusrakenteen kannalta tärkeät paikkalikeskukset.



Merkintä sisältää asumisen, kaupan, matkailun, palvelujen, hallinnon, teollisuus- ja muiden työpaikka- ym. taajamatoimintojen alueita. Samoin siihen sisältyy virkistys-, puisto- ja erityisalueita sekä pääväyliä pienempiä liikennealueita. Lisäksi merkintä sisältää erikseen luetellut arvokkaat luonnon- ja kulttuuriympäristökohteet. Merkintä ei estä maa- ja metsätalouskäytössä olevien alueiden säilyttämistä nykyisessä käytössään. Alueen maankäyttö ja rakentaminen edellyttävät yksityiskohtaisempaa suunnittelua ja vaikutusten arviointia.

Suunnittelumääräys

Maakuntakaavan keskusverkon (maakuntakeskus, seutukeskukset ja paikalliskeskukset) yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota alueen oloista johtuviin erityisiin tarpeisiin:

- kilpailukykyisen tonttitarjonnan varmistamiseen hyödyntämällä ja eheyttämällä olemassa olevaa kaupunki- ja yhdyskuntarakennetta
- seudullisten asiointi- ja palvelualueiden toiminnallisen vuorovaihtuksen kehittämiseen ja tukemiseen
- seudullisten ja paikallisten palvelu-, työpaikka-, teollisuus- ja matkailualueiden mitoittamiseen ja toimintojen yhteensovittamiseen kestävä kehityksen periaatteet huomioiden.
- palvelujen ja työpaikkojen saavutettavuuteen julkisella kulkuvälineellä ja kevyen liikenteen avulla
- vapaa-ajan asumisen ja matkailun kytkemiseen kiinteäksi osaksi muuta palvelu- ja yhdyskuntarakennetta
- riittävien virkistysalueiden varaamiseen, virkistysalueiden ja ulkoilureittien seudulliseen jatkuvuuteen sekä yhteyksiin taajamakeskukseen ja palveluihin
- taajamien rakentamattomiin ranta-alueisiin, yhteyksiin luontoon, rantaan ja veteen
- alkutuotannon ja maiseman kannalta merkittävien yhtenäisten peltoalueiden säilyttämiseen tuotannossa
- luonnon, erityisesti järvi- ja rantaluonnon sekä alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön ja/tai maiseman kannalta tärkeiden alueiden ja kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvojen vaalimiseen ja säilymiseen sekä kestäväään aluetaloudelliseen hyödyntämiseen
- ilmastonmuutoksen ehkäisyyn ja ilmastonmuutoksesta aiheutuvien haittojen, kuten tulvavaaran lisääntymisen, huomioimiseen.
- yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huomioitava maakuntakaavan kohdeluettelossa yksilöidyt valtakunnallisesti ja/tai maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristön kohteet ja alueet sekä muinaisjäännökset.



maV 16.551

Olavinlinna, Kyrön – ja Haapasalmen kulttuurimaisema

**KULTTUURIYMPÄRISTÖN JA/TAI MAISEMAN VAALIMISEN
KANNALTA VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ ALUE**

Osa-alueen erityisominaisuuksia ilmaiseva merkintä, jolla osoitetaan valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita ja rakennettuja kulttuuriympäristöjä. Alueeseen sisältyvät yksittäiset arvokohteet on lueteltu ja esitetty kohdeluettelossa.

Suunnittelumääräys

Alueen käytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen historiallisesti tai ympäristön kannalta arvokkaat rakennukset, rakennusryhmät, puistot tai maisema-alueet taikka muut niihin verrattavat erityisarvot.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on osoitettava määräykset maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön osatekijöiden, kokonaisuuden ja ominaislaadun säilyttämiseksi.

Suositukset

Ympäristöön merkittävästi vaikuttavista toimenpiteistä tulee pyytää lausunto museoviranomaiselta ja alueelliselta ympäristökeskukselta.

Kaavamuutosalueella ja lähiympäristössä olevat arvokohteet:

SR 16.672:

Linnankadun puutalot

- Arvo: Valtakunnallinen
- Peruste: rky09

SR 16.673:

Metsänhoitajan virkatalo / Akselinkatu 8

- Arvo: valtakunnallinen
- Peruste: asetus, varjeltu

SR 16.671:

Olavinlinna

- Arvo: valtakunnallinen
- Peruste: rky09, valtakunnallisesti arvokas maisema-alue, asetus

SR 16.672:

Komendantin puisto

- Arvo: valtakunnallinen
- Peruste: rky09

Riihisaari

- Arvo: valtakunnallinen
- Peruste: rky09, laki rakennusperinnön suojelusta

Tallisaari

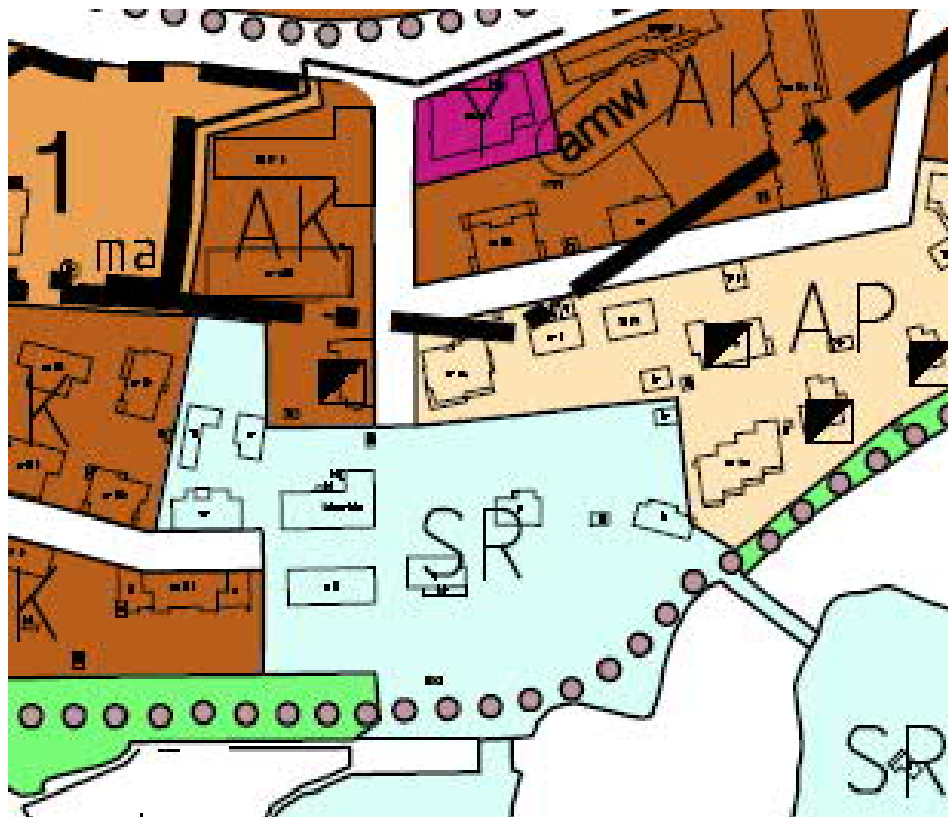
- Arvo: valtakunnallinen
- Peruste: rky09



2.4.1.2 Yleiskaava

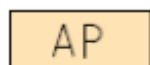
Ydinkeskustan osayleiskaava

Suunnittelualue sijoittuu ydinkeskustan osayleiskaavan alueelle.
Kaava on hyväksytty 30.1.1995 ja se on vahvistettu 9.12.1997.

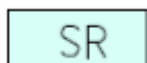


Ote ydinkeskustan osayleiskaavasta (1997)

Merkintöjä suunnittelualueella tai sen läheisyydessä.:



ASUINPIENTALOJEN ALUE.



RAKENNUSLAIN TAI RAKENNUSSUOJELULAIN NOJALLA
SUOJELTU TAI SUOJELTAVA ALUE.



RAKENNUSTAITEELLISESTI, HISTORIALLISTA TAI
MAISEMAKUVAN KANNALTA ARVOKAS RAKENNUS,
JOTA EI SAA PURKAA.

amv

VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS MAISEMA-ALUE.

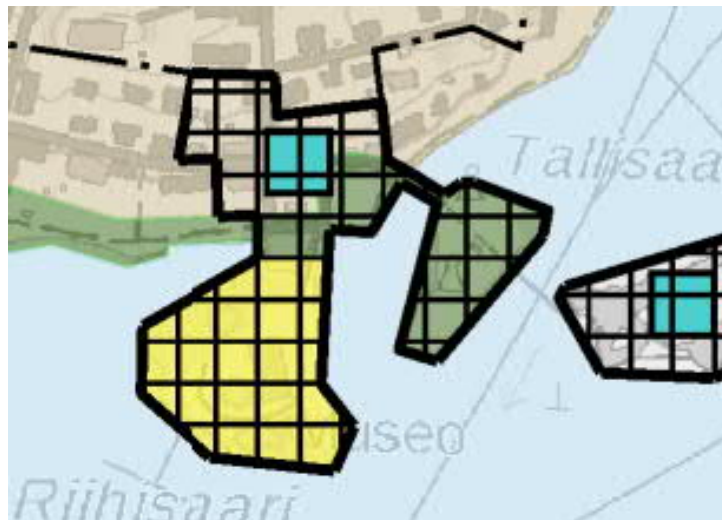


ULKOILUREITTI TAI MUU KEVYEN LIIKENTEEN
MERKITTÄVIÄ YHTEYKSIÄ PALVELEVA REITTI.



Strateginen yleiskaava

Uusi strateginen yleiskaava Savonlinnaan on valmisteilla. Kaavaluonnos oli nähtävänä 17.12.2019 – 17.2.2020.



Ote Strategisen yleiskaavan luonnoksesta.

Aluetta koskevia määräyksiä yleiskaavaluonnoksessa;



Taajamatoimintojen alue.

Taajamatoimintojen alue on tarkoitettu pääasiassa asumiseen ja sitä tukeville palveluille. Taajamatoimintojen alueella voi sijaita julkisia ja yksityisiä palveluita sekä pinta-alaltaan vähäisempiä kaupallisia-, liike-, palvelu- ja toimistoalueita, matkailupalveluiden alueita, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja työpaikka-alueita, liikenne- ja satama-alueita, yhdyskuntateknisen huollon alueita, virkistys- ja puistoalueita sekä maa- ja metsätalousalueita.

Alueiden käyttö on pääsääntöisesti ratkaistu asemakaavoin. Maankäytön muutokset edellyttävät yksityiskohtaisempaa suunnittelua asemakaavalla ja vaikutusten arviointia.

Uudis- ja täydennysrakentaminen tulee sopeuttaa ympäristöönsä mittakaavaltaan ja kaupunkikuvallisesti.

Tarkemmassa suunnittelussa tulee ehkäistä taajamatoimintojen alueella sijaitsevien viheralueiden pirstoutumista ja säilyttää nykyiset viherkäytävät. Viheralueilta tulee olla yhteydet tai kulkureitit taajamatoimintojen alueen ulkopuolisille laajemmille viheralueille. Suunnittelussa tulee edistää keskeisten



julkisten ranta-alueiden säilymistä ja tukea näiden saavutettavuutta.

Taajamatoimintojen alueella voidaan sallia asemakaavoitettavaksi myös omarantaisia tontteja vailla yleistä merkitystä oleville ja asumiseen soveltuvilla ranta-alueilla.

Suunnitteluratkaisuissa tulee varmistaa, että alueet voivat tukeutua joukkoliikenteeseen, pyöräilyyn ja kävelyyn. Reittien tulee olla sujuvia, turvallisia ja jatkuvia.



Valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö ja/tai maisema-alue.

Täydennysrakentamisen ja muiden muutosten on sopeuduttava kulttuuriympäristön ja maiseman ominaispiirteisiin. Alueelle ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka heikentävät sen arvoa. Yksityiskohtaisemmassa maankäytön suunnittelussa on annettava kaavamääräykset maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön säilyttämiseksi. Alueen maankäyttöä koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Suojelurakennukset ja -puistot sisältyvät kulttuuriympäristö ja/tai maisema-alerajaukseen. Kohdetiedot ovat strategisen yleiskaavan selostuksessa. Suojelurakennukset ja -puistot ovat valtakunnallisesti (V) tai maakunnallisesti (M) tai paikallisesti (P) merkittäviä tai paikallisesti merkittäviä (P+) monipuoliset perusteet.

Suojelurakennuksen purkaminen tai oleellinen muuttaminen tai alueen maisemaa muuttava rakennustyö on luvanvaraista (MRL 127 §) sekä vaatii museoviranomaisen lausunnon.

Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden, käyttötarkoituksenmuutosten sekä täydennysrakentamisen ja alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen rakennushistoriallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy.

Rakennukseen tai puistoon ei saa tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka vähentävät sen suojeluarvoa.



Yleiskaavaluonnoksen selostuksessa on lueteltu suojeltavat ma - alueella sijaitsevat kohteet.

Asemakaavamuutosalueella sijaitsevat suojeltavat kohteet ja merkitys;

- | | |
|---------------------------------------|------------------|
| - Linnankatu 7 (Linnakrouvi) | valtakunnallinen |
| - Linnankatu 9 (Putka) | valtakunnallinen |
| - Linnankatu 10 (Heltimoisen talo) | valtakunnallinen |
| - Akselinkatu 8 (Metsänhoitajan talo) | valtakunnallinen |
| - Akselinkatu 12 (tri Kososen talo) | paikallinen |



Kaupunkikuvallisesti arvokas kulttuuriympäristö.

Täydennysrakentamisen ja muiden muutosten on sopeuduttava kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja kaupunkikuvaan. Alueelle ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka heikentävät sen arvoa. Yksityiskohtaisemmassa maankäytön suunnittelussa on annettava kaavamääräykset maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön säilyttämiseksi.

Suojelurakennukset sisältyvät aluerajaukseen. Kohdetiedot ovat strategisen yleiskaavan selostuksessa. Suojelurakennukset ovat valtakunnallisesti (V) tai maakunnallisesti (M) tai paikallisesti (P) merkittäviä tai paikallisesti merkittävä (P+) monipuoliset perusteet.

Suojelurakennuksen purkaminen tai oleellinen muuttaminen tai maisemaa muuttava rakennustyö on luvanvaraista (MRL 127 §) sekä vaatii museoviranomaisen lausunnon.

Rakennuksissa ja/tai alueilla suoritettavien korjaus- ja muutostöiden, käyttötarkoituksenmuutosten sekä täydennysrakentamisen ja alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennushistoriallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy. Rakennukseen ei saa tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka vähentävät sen suojeluarvoa.



Muinaismuistoalue.

Alueella sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokas kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen tai muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Peltoviljely, laidun-



taminen ja metsätalous ovat sallittua. Metsän äestys on kuitenkin kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä tai suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa sekä samalla selvittävä muinaisjäännöksen laajuus.

Kohdetiedot ovat strategisen yleiskaavan selostuksessa. Muinaismuistoalueet ovat valtakunnallisesti (V) tai maakunnallisesti (M) merkittäviä tai niiden arvoa ei ole määritetty.

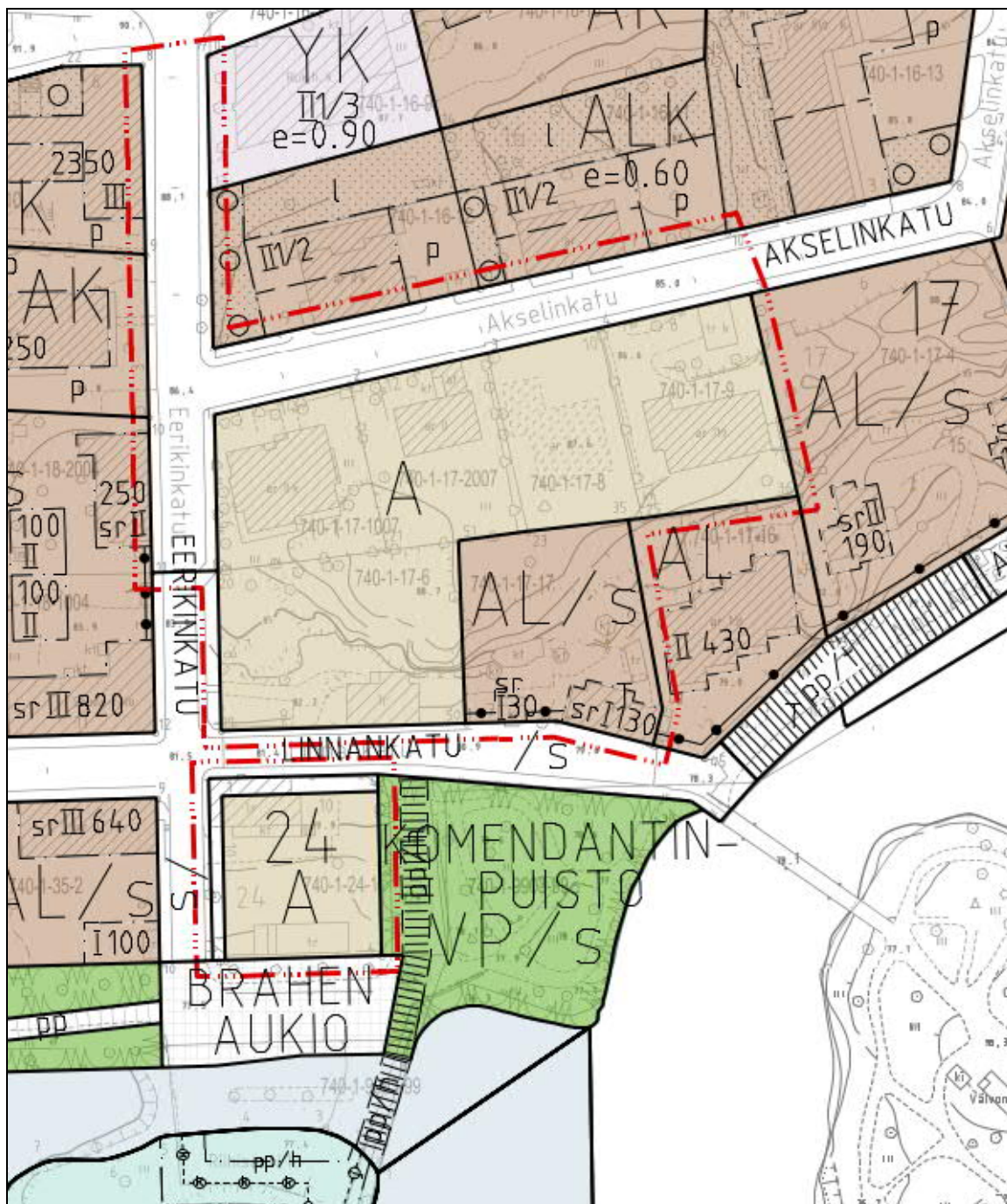
Savonlinnan vanha asemakaava-alue osoittaa historiallisen Linnanmalmin asuinalueen sijainnin. Jos alueelle tehdään rakenteita maanpinnan alapuolelle, on alueelle tehtävä arkeologinen inventointi ennen rakentamisen aloittamista. Aluetta koskevista toimenpiteistä tai suunnitelmista on neuvoteltava suojelusta vastaavan museoviranomaisen kanssa sekä samalla selvittävä muinaisjäännöksen laajuus.



2.4.1.3 Asemakaava

Kaavamuutosalueella ovat voimassa asemakaavat;

- AK683 04.10.2001 tontti 17-17
- AK9 21.05.1926 muu kaavamuutosalue



Ote ajantasa-asemakaavasta. Muutosalueen raja punaisella kolmipisteiviivalla.



Ote vuoden 1926 asemaavasta.

AK9

Vuoden 1926 asemakaavassa muutosalueella tai sen lähistöllä on seuraavia merkintöjä:



Rakennusalueita, jotka rakennetaan voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaan.

Asemakaavassa on nykyiset kadunnimet ja korttelinumerot.

Tonttijako vastaa suurin piirtein nykyistä jakoa. Asemakaavaan on merkitty myös tonttinumerot ja osoitenumerot.

AK683

Kiinteistön 17-17 alueella on voimassa asemakaava AK683 vuodelta 2001. Asemakaavan määräyksiä:

AL/s: *Asuin- liike ja toimistorakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.*

Peruskorjaus-, uudis- tai lisärakentamistoimenpiteet on tehtävä siten, että alueen nykyinen kaupunkikuva säilyy.

/s *Alue, jolla ympäristö säilytetään.*

sr *Suojeltava rakennus.*

Historiallisesti arvokkaan ja/tai kaupunkikuvan kannalta tärkeän rakennuksen rakennusala.



Rakennusalueella olevaa rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien uudisrakentamis-, korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.

Milloin rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä tämän pyrkimyksen vastaisesti, on rakennus-, uudisrakentamis, korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan joko entistään taikka muulla rakennukseen ja ympäristöön soveltuvalla tavalla.



Korttelin tai alueen raja, johon on rakennettava puuaita.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Korttelialueella on olemassa olevaa kasvillisuutta suojeltava ja säilytettävä. Rakentamattomat tontin osat istutettava nurmikon lisäksi puin ja pensain ja rakennettava samanaikaisesti rakennusten kanssa.

Asemakaavan alueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Autopaikkoja on varattava vähintään seuraavasti:

1 autopaikka / 100 kem2 asuinkerrosalaa.

1 autopaikka / 100 kem2 liike- ja toimistorakennusten kerrosalaa

1 autopaikka / 200 kem2 hotellirakennusten kerrosalaa.

1 autopaikka / asunto asuinpientalojen korttelialueella.

Rakennusoikeudet ovat vuoden 2001 kaavassa rakennusala-kohtaisia.

Tontilla 17-17 rakennettu tilanne poikkeaa asemakaavasta; tontille on osoitettu rakennusoikeutta vain sr-merkityille rakennusaloille, mutta päärakennuksen pohjoispuolelle, lähes tontin itärajaan kiinni on rakennettu talousrakennus 27.4.2018 myönnettyllä rakennusluvalla.

Asemakaavan AK683 alueeseen kuuluu valtaosa Linnankadun korttelista Matkustajasatamaan saakka. Siinä Linnankadun pohjoisreunaan rakennusten väleihin on pääsääntöisesti merkitty rakennettavaksi puuaita.

Lähialueilla rakennettu tilanne poikkeaa voimassa olevasta asemakaavatilanteesta joiltakin osin; korttelin 24 eteläpuolella on pysäköintialue, vaikka asemakaavassa alue on puoliksi katuaukio (Brahén aukio) ja puoliksi vesialuetta.

Korttelin 24 itäpuolella on nyt pysäköintipaikkoja ja ajoreitti, vaikka asemakaavassa alue on puistoa (VP) ja paikalla on ohjeellinen jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa, jolla on huoltoajo sallittu (pp/h).



2.4.2 Rakennusjärjestys

Savonlinnan kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 3.8.2018. ja voimaantulopäivä oli 16.10.2018.

Voimassa olevan asemakaavan (1926) mukaisesti kaavamuutos-alueella rakennetaan voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaan, lukuun ottamatta tonttia 17-17. Rakennusjärjestyksessä on muutosaluetta koskeva osio;

Korttelialueen ja rakennusten käyttöön sekä rakennusten laajuuteen nähden tulee noudattaa seuraavaa.

c) Kaupungin alueella, johon kuuluvat 1. kaupungin-osan korttelin 17 tontit 6, 1007, 2007, 8 ja 9 sekä kortteli 24 saa rakentaa enintään 2-kerroksisia rakennuksia, jotka sisältävät enintään 4 asuinhuoneistoa sekä niille tarpeellisia 1-kerroksisia talousrakennuksia, vain yksi enintään 75 m² suuruinen talousrakennus kullekin tontille. Rakentamiseen saa käyttää enintään 1/4 tontin pinta-alasta, kuitenkin siten, että tonttitehokkuusluku enintään saa olla 0.5. Asuinhuoneistojen keskimääräisen koon tulee olla vähintään 65 m².

2.4.3 Rakennuskiellot

Kaavamuutosalueella ei ole rakennuskieltoa.

2.4.4 Ympäristönsuojelumääräykset

Savonlinnassa ovat voimassa 14.3.2016 päivitetty ympäristönsuojelumääräykset.

2.4.5 Jätehuoltomääräykset

Savonlinnassa on voimassa alueellisen jätelautakunnan 27.11.2013 hyväksymät jätehuoltomääräykset.

2.4.6 Aluetta koskevat päätökset

Metsänhoitajan virkatalo (Akselinkatu 8) on valtion asetuksella varjeltu rakennus.

Varjelluilla rakennuksilla ei ole virallista suojelustatusta. Valtion omistamien rakennusten suojelusta annetulla asetuksella (480/85) suojeltujen kohteiden määrittelyn yhteydessä osa rakennuksista luokiteltiin varjeltaviksi rakennuksiksi. Varjelusta päättivät Museovirasto ja Rakennushallitus noudattaen soveltuvin osin asetuksen säännöksiä.

Alun perin varjeltavia rakennuksia ei saanut purkaa tai oleellisesti muuttaa ilman Museovirastosta ja Rakennushallituksesta pyydettyä lausuntoa. Rakennusten kunnossapidossa ja hoidossa tuli huomioida niiden kulttuurihistoriallinen merkitys.



Varjelu saattoi koskea myös uudempia tai muitakin kohteita, jotka saattoivat myöhemmin tulla suojeltaviksi valtioneuvoston tai ympäristöministeriön päätöksellä.

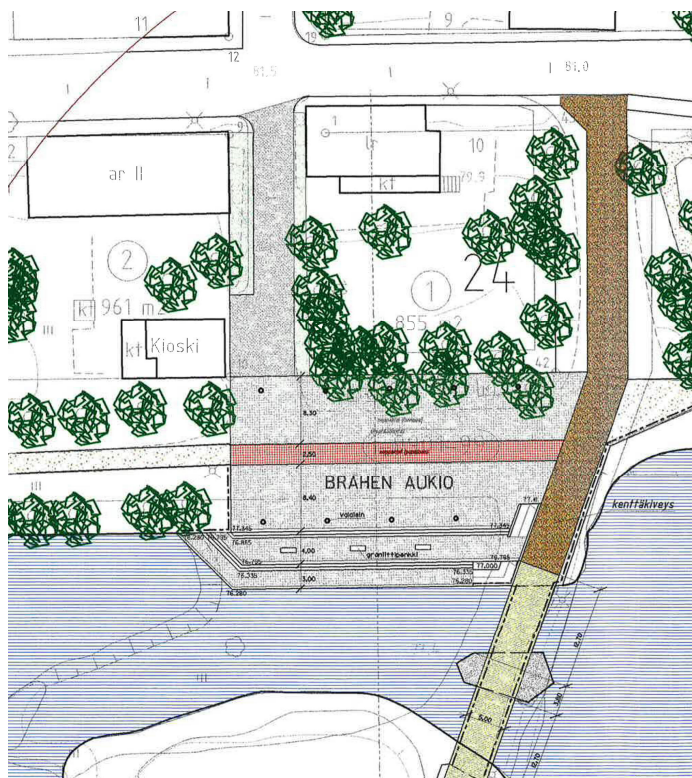
Varjelusta vastasi haltija. Haltijan tai korjaushuollosta vastaavan oli tarvittaessa neuvoteltava Museoviraston kanssa. Varjelluilla rakennuksilla ei kuitenkaan ole virallista suojelustatusta, joten kohteiden aineistoon tulee suhtautua kuten inventointiin.

Kaavoituksen yhteydessä varjeltuja rakennuksia on osoitettu usein sr-merkinnällä.

2.4.7 Muut hankkeet

Korttelin 24 eteläpuolelle on voimassa olevassa asemakaavassa (AK683, 4.3.2002) osoitettu Brahen aukioksi nimetty katuaukio. Sen eteläpuolelle on osoitettu vesialue erottamaan Riihisaari saareksi. Alueella sijaitsee nyt pysäköintialue.

Kaupunki on laatinut vuonna 2002 suunnitelmat aukion ja kaivannon toteuttamiseksi ja hankkinut Itä-Suomen ympäristölupavirastolta siihen vesioikeudellisen luvan. Kaupunginvaltuusto 01.11.2004 tekemällään päätöksellä pysäytti hankkeen sen kustannusten vuoksi.



Ote Brahen aukion suunnitelmasta vuodelta 2002.



3 SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Kaavan vireille tulo ja valmistelu

Kaavamuuotos on käynnistetty 05.03.2018 § 59 kaupunginhallituksen päätöksellä kaavoituskatsauksen hyväksymisen yhteydessä.

Alueesta on laadittu MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), jossa kerrotaan osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on kaavaprosessin ajan nähtävänä kaavoituksen nettisivuilla.

Asemakaavan muutos on laadittu maankäyttö- ja kaavoituspalveluissa.

Kaavan valmisteluvaiheessa kaavaluonnosta on täydennetty ja korjattu tarpeen mukaan.

3.2 Asemakaavaluonnos

Teknisen lautakunnan päätöksellä § 185 22.10.2019 kaavaluonnos (päiväty 20.9.2019), selostus ja muu valmisteluaineisto asetettiin nähtäville ajalle 3.12.2019–15.1.2020.

Luonnoksesta pyydettiin lausunnot ja osallisilla oli mahdollisuus antaa mielipide. Nähtävillä olosta tiedotettiin Itä-Savo lehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla ja nettisivuilla.

Asemakaavasta saapui 11 lausuntoa ja yksi mielipide. Lausunnot, mielipide ja niihin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä.

3.3 Asemakaavaehdotus

Kaavaluonnosta on korjattu saatu palaute huomioiden kaavaehdotukseksi;

- Rakennusten suojelumääräystä sr-1 on muutettu; Kaikista ulkoasuun ja historialliseen arvoon vaikuttavista toimenpiteistä on pyydettävä lausunnot museoviranomaiselta ja alueelliselta ympäristöviranomaiselta. Luonnoksessa velvoite koski vain merkittäviä toimenpiteitä.
- Akselinkatu 12 on merkitty suojeltavaksi (sr-2).
- Putkan tontille on merkitty alueen osa (luo-1), jolla sijaitsevaa kulttuurikasvillisuutta on suojeltava.
- Yleisiin määräyksiin lisäys; rakentamisen ja muiden ympäristöä muokkaavien toimenpiteiden on sopeuduttava valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön.

Asemakaavaehdotus asetettiin nähtäville teknisen lautakunnan päätöksellä 15.12.2020 § 227. Ehdotus oli nähtävillä 29.01.2020–01.03.2021. Ehdotuksesta pyydettiin lausunnot.



Muistutukset ehdotuksesta oli jätettävä kirjallisena ennen nähtävillä oloajan päättymistä samaan osoitteeseen kuin kaavaluonnosvaiheessa. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen (tekninen lautakunta, kaupunginhallitus).

Ehdotuksesta saapui kahdeksan lausuntoa. Muistutuksia ei saapunut.

Asemakaavaehdotuksesta saapuneet lausunnot ja niihin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä hyväksymisvaiheessa.

Etelä-Savon ELY-keskus ehdotti lausunnossaan ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelua. 30.03.2021 pidetyssä neuvottelussa olivat mukana Etelä-Savon ELY-keskuksen, Maakuntamuseon ja Maakuntaliiton edustajat sekä kaavanlaatija.

Asemakaavaehdotusta on korjattu saatu palaute ja viranomaisneuvottelu huomioiden;

- /s -määräyksen lausuntopyyntövelvoitetta vahvistettu; lausunto museoviranomaiselta ja alueelliselta ympäristöviranomaiselta tulee pyytää muistakin kuin merkittävistä toimenpiteistä.
- Yleisiin määräyksiin lisäys (kursivoituna);
Kortteleissa 17 ja 24 sekä puistossa rakentamisen ja muiden ympäristöä muokkaavien toimenpiteiden on sopeuduttava valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön. Merkittävistä ympäristöön vaikuttavista toimenpiteistä tulee pyytää lausunto museoviranomaiselta ja alueelliselta ympäristöviranomaiselta.
- Katuaukio poistetaan kaavasta, puisto Linnakadun reunaan saakka.
- Uusi määräys; puistosuunnitelma laadittava.

Puiston ja mahdollisen katuaukion toteutus vaatii tarkempaa suunnittelua, mahdollisesti arkeologisen tutkimuksen ja irtomaan alaisen kalliopinnan kartoittamisen. Puistosuunnitelmassa ratkaistaan myös puuaidan säilyttäminen, siirto tai purkaminen. Alaltaan pienen katuaukion muuttaminen puistoksi asemakaavassa ei estä katuaukion rakentamista. Puistoihin tyypillisesti kuuluu aukioita.

AP-1 -korttelialueella merkittävistä ympäristöön vaikuttavista toimenpiteistä tulee pyytää lausunto museoviranomaiselta ja alueelliselta ympäristöviranomaiselta. Korttelialue on jo pääosin valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY). Alue on huomioitu voimassa olevassa ja luonnosvaiheessa olevassa yleiskaavassa sekä maakuntakaavassa ja molemmissa edellytetään pyytämään lausunnot merkittävistä muutoksista. Siten muutos määräykseen ei ole olennainen muutos.

Valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä ei ole piirretty karttaan. Määräys on selkeämpi esitettynä sanallisesti yleisissä



määräyksissä. Jos rajausta piirretään kaavakarttaan, kartan selkeys kärsii.

Jos kaavaehdotusta on olennaisesti muutettu sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville, se asetetaan uudelleen nähtäville. Uudelleen nähtäville asettaminen ei kuitenkaan ole tarpeen, jos muutokset koskevat vain yksityistä etua ja niitä osallisia, joita muutokset koskevat, kuullaan erikseen.

3.4 Hyväksymisvaihe

Tekninen lautakunta ja kaupunginhallitus esittävät asemakaavaehdotuksen hyväksymistä valtuustolle. Valtuusto hyväksyy asemakaavan.

Valtuuston hyväksymispäätös julkaistaan julkisten kuulutusten ilmoitustaululla netissä sekä tarpeen vaatiessa muulla kunnan päättämällä tavalla.

Hyväksymispäätöksestä tiedotetaan myös Etelä-Savon ELY-keskukselle sekä niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavan ollessa nähtävillä.

3.5 Muutoksenhaku

Muutoksenhakua valtuuston hyväksymispäätöksestä voi hakea Itä-Suomen hallinto-oikeudesta 30 vuorokauden kuluessa siitä, kun päätöksen katsotaan kuntalain 140 §:n mukaisesti tulleen kunnan jäsenen tietoon.

Kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten kuin kuntalaissa säädetään. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

3.6 Voimaantulo

Asemakaava astuu voimaan, kun sen hyväksymistä koskeva päätös on lainvoimainen ja kuulutettu.

Jos kunnanhallitus on maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla määrännyt kaavan osan tulemaan voimaan ennen kuin hyväksymispäätös on saanut lainvoiman, kuuluttaminen voidaan tehdä välittömästi määräyksen antamisen jälkeen.



3.7 Yhteystiedot

Kaupungin kuulutukset:

https://www.savonlinna.fi/paatoksenteko/virallinen_ilmoitustaulu/kuulutukset

Nähtävänäoloaikoina materiaali on tarkasteltavissa ja ladattavissa:

<https://www.savonlinna.fi/asukas/kaavoitus>

Nähtävänäoloaikoina kaavaluonnoksesta/ehdotuksesta on mahdollisuus antaa palautetta sähköpostilla osoitteeseen;

kaavoitus@savonlinna.fi

tai kirjeellä;

Savonlinnan kaupunki
Kaavoituspalvelut
Olavinkatu 27
57130 Savonlinna

Kaavan laatijan yhteystiedot:

Pasi Heikkinen
asemakaava-arkkitehti
pasi.heikkinen@savonlinna.fi
puh: 044 417 4666
Olavinkatu 27
57130 Savonlinna



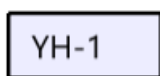
4 KAAVARATKAISU, SEN PERUSTELUT JA VAIKUTUKSET

4.1 Kaavamerkinnot ja kaavamääräykset

Kaavamerkinnot käyvät ilmi asemakaavakartasta.

4.2 Käyttötarkoitukset

Tontilla 17-9 toimii metsähallitus;



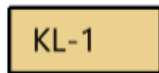
*Hallinto- ja toimistorakennusten korttelialue.
Alueelle voidaan sijoittaa yksityisiä toimistotiloja.*

Tonttien 17-8, 17-1007 ja 17-2007 käyttötarkoitus osoitetaan nykyisen käytön mukaisesti;



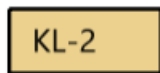
Asuinpienalojen korttelialue.

Tonttien 17-6 (Putka) ja 17-17 (ravintola Linnakrouvi) käyttötarkoitus osoitetaan nykyisen käytön mukaisesti. Putka on toiminut aikaisemmin mm. taidenäyttelytilana.



Liike- ja kulttuurirakennusten korttelialue.

Korttelin 24 (Heltimoisen talo) käyttötarkoitus osoitetaan nykyisen käytön mukaisesti. Ullakkokerroksessa on nyt yksi asunto.



*Liike- ja kulttuurirakennusterakennusten korttelialue.
Ullakkokerrokseen saa sijoittaa toimisto- ja asuintiloja.*

Korttelia 24 laajennetaan katualueelle rakennetun tilanteen mukaisesti. Katualueisiin ei tehdä muita muutoksia.

Kiinteistöstä 17-6 lohkaistaan länsiosa puistoksi:



Puisto.



4.3 Mitoitus

Asemakaavan mitoitus esitetään selostuksen liitteenä hyväksymisvaiheessa olevassa asemakaavan seurantalomakkeessa.

Kaavamuuotosalueen pinta-ala on noin 9380 m².

Poistuvassa asemakaavassa AK9 rakennusoikeutta ei ole määritetty, mutta rakennusjärjestyksessä tonteille on määritetty tehokkuusluvaksi $e=0,5$. Poistuvassa asemakaavassa AK683 tontille 17-17 rakennusoikeus on merkitty rakennusaloittain.

Kaavamuuotoksessa kortteli 24 laajennetaan olemassa olevan rakennuksen ulkopintaan saakka. Korttelin vanha pinta-ala on 855 m² ja uusi pinta-ala on noin 1032 m². Korttelin ainoan tontin numero muuttuu; vanha numero on 1, uusi numero on 2.

Uutta puistoa muodostuu 554 m².

Vastaavasti tontti 17-6 pienenee; nykyinen pinta-ala on 1387 m² ja uusi 833 m². Tontin numero muuttuu; uusi numero on 18.

Rakennusoikeuden määrä on esitetty kolmella Akselinkadun AP-tontilla tehokkuusluvulla.

Rakennusoikeuden määrä k-m². Suluissa poistuva kaavatilanne.

tontti	pinta-ala	e=	rak.oikeus	rakennettu
17-8	719	0,5 (0,5)	360 (360)	358
17-1007	830	0,85 (0,5)	706 (415)	~700
17-2007	831	0,5 (0,5)	416 (416)	260+26

Suojelumerkinnällä /s merkityillä tonteilla rakennusoikeus on merkitty rakennusaloittain. Suluissa poistuva kaavatilanne.

tontti	pinta-ala	rakennusoikeus	rakennettu
17-18(17-6)	833 (1387)	120 (694)	105
17-9	1060	430+100 (530)	400+46
17-17	1229	130+25+20 (130+30)	122+21+14
24-2(24-1)	1032 (855)	230+90 (428)	209+71

Esitetyt rakennetut kerrosalat on arvioitu rakennusvalvonnan pääpiirustuksista, mutta lukemat eivät ole tarkat, eivätkä sido rakennusvalvontaa. Osa lukemista poikkeaa merkittävästi rakennusvalvonnan rekisteriin merkityistä lukemista. Kiinteistöllä 17-1007 rakennettu kerrosala rakennusvalvonnan rekisterissä vanhan laskutavan mukaisesti 356 k-m². Kiinteistöllä 17-6 rakennettu kerrosala rakennusvalvonnan rekisterissä 79 k-m². Kiinteistöllä 17-9 rakennettu kerrosala rakennusvalvonnan rekisterissä 325+46 k-m². Kiinteistön 17-17 päärakennuksen rakennettu kerrosala rakennusvalvonnan rekisterissä 70 k-m².

Tontin 17-1007 kerrosluvuksi osoitetaan uudessa kaavassa III, koska tontilla sijaitseva rakennus nykyisen laskutavan mukaan kolmi-kerroksinen.



Kaavamuutosalueella on voimassa sitova tonttijako. Liike- ja kulttuurirakennusten korttelialueilla kaavamuutoksen yhteydessä vahvistuu uusi tonttijako.

Kaavamääräys:

Asuinpientalojen sekä hallinto- ja toimistorakennusten korttelialueella tulee olla erillinen sitova tonttijako.

4.4 Liikenne ja pysäköinti

AJONEUVOLIIKENNE

Asemakaavalla ei ole merkittävää vaikutusta katuliikenteeseen.

KEVYT LIIKENNE

Jalkakäytävät ovat alueella osin mukulakiveä ja Eerikinkatu on varsin jyrkkä, joten liikuntaesteisille alue on haastava.

Puistoon tulee laatia puistosuunnitelma, jossa esitetään kadun reunan, kivettyjen alueiden, polkujen ja portaiden yms. lopullinen muoto ja samalla tarkastellaan esteettömyys.

PYSÄKÖINTI

Yleinen määräys:

Pysäköintipaikkoja on varattava seuraavasti:

asunnot 1 ap / 1 asunto

liike- ja kulttuuritilat 1 ap / 200 k-m²

hallinto- ja toimistotilat 1 ap / 100 k-m²

Akselinkadun viereisten tonttien vaaditut autopaikat sijoittuvat tonteille.

Liikerakennusten korttelialueilla autopaikkojen sijoittamista tonteille ei kaavassa vaadita. Etusijalle asetetaan historiallisesti arvokkaan kaupunkikuvan säilyminen.

Liikerakennusten korttelialueille vaaditut autopaikat kaupunki voi osoittaa läheisiltä yleisiltä alueilta sopimuskautta.

Autopaikkavaatimukset uudessa tilanteessa;

kiinteistö	rakennettu k-m ²	vaatimus
17-6 (Putka)	105	1 ap
17-17 (Linnakrouvi)	157	1 ap
24-1 (Heltimoisen talo)	220 + 1 asunto	3 ap
yhteensä		5 ap

Nykytilanteessa kaupunki on vuokrannut rakennuksissa toimiville yrityksille yhteensä neljä paikkaa Brahen aukion pysäköintialueelta kesäaikana. Muina vuodenaikoina edellä mainituilla kiinteistöillä toimintaa on selvästi vähemmän. Kesäajan ulkopuolella pysäköinti



ei ole alueella ongelma joitakin suuria yleisötapauksia lukuun ottamatta.

Rakennuksissa toimivien kahden ravintolan asiakaspaikat ovat pääasiassa ulkona, eikä pysäköintipaikojen tarve ole suoraan päätelevissä kerroksista.

Kesäaikana ruuhka-ajoina pysäköintipaikkojen määrä on riittämätön nyt ja tulevaisuudessa. Kaikkien tarvittavien autopaikkojen sijoittaminen kaavamuutosalueelle tai sen lähiympäristöön on kuitenkin mahdollista alueen kulttuurihistoriallisia arvoja vaarantamatta. Alueen luonteeseen luulua, että autot pysäköidään kauemmas ja alueella liikutaan jalan. Alueen katuverkko pyritään säilyttämään ja lankulkupainotteisena.

Lähistön katujen reunoilla on pysäköintipaikkoja. Noin 400 metrin etäisyydellä lännessä on pysäköintialue ja maksullinen pysäköintihalli. Pysäköintialueita on myös Tottinkadun varrella.

4.5 Maisema- ja kaupunkikuva

Asemakaava on pääosin rakennetun tilanteen toteava.

Katukuvassa merkittävin muutos on korttelissa 17 Eerikinkadun ja Linnankadun kulmaukseen muodostettava puisto, mikäli tonttia nyt rajaava aita puretaan. Alue on nyt Putkan piha-alue (17-6).

Määräys;

Puistolle on laadittava puistosuunnitelma.

Puistosuunnitelmassa esitetään kadun reunan, kivettyjen alueiden, polkujen ja portaiden yms. lopullinen muoto ja samalla tarkastellaan esteettömyys.

Puistosuunnitelmassa päätetään puuaidan tai sen osan purkaminen, siirto tai säilyttäminen.

Putkan tontti on ollut aidattu vanhojen valokuvien perusteella ainakin 1800-luvun loppupuolelta lähtien. Aikaisemmin kaupunkikuvaan kuuluivat aidatut ryytimaapihat. Kartassa vuodelta 1818 Linnankadun pohjoisreunaan, nykyisen Eerikinkadun kulmaan on piirretty levennys.

Huoliteltu julkinen puisto lisää viihtyvyyttä alueella.

Puiston eteläreunan lopullinen toteutus voidaan suunnitella, kun kalliopinnan muoto irtonaisen aineksen alla on tutkittu. Kohtaan olisi mahdollista toteuttaa esimerkiksi kivetty muutaman metrin levennys nykyisen kadun reunalle.

Kulmauksen suunnittelussa huomioida jalankulkuliikenne. Risteys on varsin kapea ja sesonkiaikaan ruuhkainen. Jos aita puretaan, jalankulkijoille syntyisi luonteva reitti oikaista kulmauksesta.



Mahdollisesti puistoon voidaan sijoittaa esim. väliaikaisia myyntikojuja yleisötapahtumien ajaksi.

Kaavakarttaan liikerakennusten korttelialueiden ja katualueiden rajoille rakennusten väleihin on merkitty rakennettavaksi puuaita;



Merkintä osoittaa korttelin rajan osan, jolle on rakennettava puuaita.

Tontille 17-17 päärakennuksen (Ravintola Linnakrouvi) pohjoispuolelle merkitään uusi rakennusala jo rakennetulle ravintolarakennukselle.

Asuinpientalotontteja ja katualueita lukuun ottamatta kaava-alue merkitään;

/s *Alue, jolla maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön osatekijät, kokonaisuus ja ominaispiirteet tulee säilyttää. Ympäristöön vaikuttavista toimenpiteistä tulee pyytää lausunto museoviranomaiselta ja alueelliselta ympäristöviranomaiselta. Alueella sijaitsee mahdollisesti muinaismuistolain tarkoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Museoviranomaiselle on annettava tilaisuus suorittaa maaperän kaupunkiarkeologiset tutkimukset hyvissä ajoin ennen rakennustöihin ryhtymistä.*

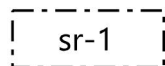
Yleinen määräys;

Kortteleissa 17 ja 24 sekä puistossa rakentamisen ja muiden ympäristöä muokkaavien toimenpiteiden on sopeuduttava valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön. Merkittävistä ympäristöön vaikuttavista toimenpiteistä tulee pyytää lausunto museoviranomaiselta ja alueelliselta ympäristöviranomaiselta.

4.6 Rakennettu kulttuuriympäristö

Suojeltavaksi merkitään rakennukset:

- 17-6 (Linnankatu 9, Putka) päärakennus
- 17-17 (Linnankatu 10, Linnakrouvi) päärakennus ja kiosk
- 17-9 (Akselinkatu 8, Metsänhoitajan talo) päärakennus
- 24-1 (Heltimoisen talo) päärakennus

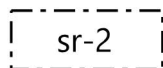


Suojeltava rakennus. Historiallisesti arvokasta ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeää rakennusta ei saa purkaa, eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka turmelevat julkisivujen tai vesikattojen historiallista tai taiteellista arvoa. Rakennuksen ulkoasuun tai historialliseen arvoon



vaikuttavista toimenpiteistä tulee pyytää lausunnot museoviranomaiselta ja alueelliselta ympäristöviranomaiselta.

Akselinkatu 12 merkitään suojeltavaksi;



Suojeltava rakennus.

Kaupunkikuvassa tärkeä rakennus, jolla on rakennushistoriallista arvoa.

Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä.

Merkittävistä ulkoasuun vaikuttavista toimenpiteistä tulee pyytää lausunto museoviranomaiselta ja alueelliselta ympäristöviranomaiselta.

Tontilla 17-17 olevat päärakennus ja kioski ovat jo aiemmin asemakaavalla suojeltuja.

4.7 Muinaismuistot

/s -merkinnällä turvataan mahdollisten muinaismuistojen kartoitus ja säilyminen.

4.8 Luonnonympäristö

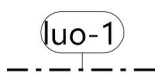
Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnonympäristöön. Alue on pääosin rakennettua.

Yleinen määräys:

Alueen puustoa on pyrittävä säilyttämään.

Puusto on osa maisemaa ja ympäristöä, joten /s -suojelumääräys koskee myös niitä.

Putkan tontille merkitään suojelumerkintä;



Alueen osa, jolla sijaitsevaa kulttuurikasvillisuutta on suojeltava.

4.9 Vaikutukset elinympäristöön

Kaava mahdollistaa kaupallisten palveluiden kehittymisen taajama-alueella.

Kaupungin tavoitteena on pitää ydinkeskusta asuttuna ja elävänä. Asemakaavamuutos mahdollistaa nykyisten, alueelle sopivien toimintojen, kuten liiketilojen kehittämisen ja edistää siten rakennusten käyttöastetta ja kunnossa pysymistä.

4.10 Haitallisten ympäristövaikutusten torjunta

Asemakaava ei lisää alueella liikennettä, melua tai muita merkittäviä haittoja.



4.11 Yhdyskuntatekninen verkosto

Aluetta palveleva yhdyskuntatekninen verkosto on rakennettuna.

Kiinteistön 17-9 (metsänhoitajan talo) läpi kulkevalle kaukolämpöputkelle merkitään johdoille varattu alueen osa. Alueen osalla sijaitsee nyt pieni jätekatos.

4.12 Nimistö

Nimistöön tulee uutena puiston nimi. Asemakaavaehdotuksessa nimi on Eerikinpuisto. Viereinen katu on nimeltään Eerikinkatu. Eerik Akselinpoika Tott (1415-1481) toimi Viipurin käskynhaltijana ja aloitti Olavinlinnan rakennustyöt 1475.



5 KAAVARATKAISUN SUHDE MUUHUN SUUNNITTELUUN

5.1 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

Asemakaavamuutos toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita (2017) mm. seuraavasti:

- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

5.2 Suhde maakuntakaavaan

Kaavamuutos on maakuntakaavan mukainen:

- Korttelinosien käyttötarkoitukset ovat taajama-alueelle sopivat.
- palvelut ja työpaikat ovat hyvin saavutettavissa julkisella kulkuvälineellä ja kevyen liikenteen avulla.
- matkailu kytkeytyy kiinteäksi osaksi muuta palvelu- ja yhdyskuntarakennetta.
- virkistysalueiden riittävyys on varmistettu.
- Alueen käytön suunnittelussa otetaan huomioon alueen historiallisesti tai ympäristön kannalta arvokkaat rakennukset, rakennusryhmät, puistot tai maisema-alueet ja muut niihin verrattavat erityisarvot.
- Asemakaavassa osoitetaan määräykset maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön osatekijöiden, kokonaisuuden ja ominaislaadun säilyttämiseksi.
- Asemakaavamääräyksen mukaan ympäristöön merkittävästi vaikuttavista toimenpiteistä tulee pyytää lausunto museoviranomaiselta ja alueelliselta ympäristökeskukselta.

5.3 Suhde yleiskaavaan

Ydinkeskustan osayleiskaava

Suunnittelualue sijoittuu ydinkeskustan osayleiskaavan alueelle. Kaava on hyväksytty 30.1.1995 ja se on vahvistettu 9.12.1997.

- Yleiskaavassa tontit 24-1, 17-6 ja 17-17 ovat merkinnällä SR; rakennuslain tai rakennussuojelulain nojalla suojeltu tai suojeltava alue. Asemakaavaan merkitään vastaavat suojelumääräykset. Yleiskaavan merkintä ei ota kantaa käyttötarkoituksiin.
- Yleiskaavassa tontit 17,1007, 17-2007, 17-8 ja 17-9 ovat merkinnällä AP; asuinpientalojen alue. Näistä kolme ensimmäistä on uudessa asemakaavassa vastaavalla merkinnällä. Tontti 17-9 on uudessa asemakaavassa nykyisen käytön mukaisesti merkinnällä YH-1; hallinto- ja toimistorakennusten korttelialuetta.



Poikkeama ei ole merkittävä, eikä vaikeuta yleiskaavan toteuttamista, eikä aiheuta haittaa ympäristölle.

- Ydinkeskustan osayleiskaava on vuodelta 1997. Uuden yleiskaavan valmistelu on käynnissä vuonna 2019.
- Asemakaavamuutoksessa kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset on merkitty suojeltaviksi kuten yleiskaava edellyttää.

Uusi strateginen yleiskaava

Uusi strateginen yleiskaava Savonlinnaan on valmisteilla 2020. Yleiskaavaluonnos oli nähtävänä 17.12.2019 – 17.2.2020. Kaava on tarkoitus laatia oikeusvaikutteisena.

Asemakaavassa on huomioitu aluetta koskevat merkinnät strategisen yleiskaavan luonnoksessa:

- Taajamatoimintojen alue.
- Valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö ja/tai maisema-alue.
- Kaupunkikuvallisesti arvokas kulttuuriympäristö.
 - Asemakaavamuutosalueella sijaitsevat viisi suojeltavaa kohdetta on merkitty asemakaavaan suojelumerkinnöin.
- Muinaismuistoalue (SR).



6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttamisen ajoitus

Kaavan toteutus on mahdollista sen vahvistuttua.

Puistolle on laadittava puistosuunnitelma. Puiston suunnitteluun tai sen toteuttamiseen ei ole varattu määrärahoja.

6.2 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteuttamista seurataan normaalin rakennusvalvonnan keinoin.

6.3 Taloudelliset vaikutukset

Kaavan toteutus ei vaadi muutoksia nykyiseen katuverkkoon tai kunnallistekniikkaan.

Asemakaavamuutoksessa kiinteistön 17-6 (Putkan tontti) länsiosa muutetaan puistoksi. Kaupunki omistaa kiinteistön.

Puisto voidaan säilyttää nykyisessä muodossaan.

Mahdolliset kustannukset voidaan laskea puistosuunnitelmasta, jossa esitetään kadun reunan käsittely, kivettyjen alueiden, polkujen ja portaiden yms. lopullinen muoto ja samalla tarkastellaan esteettömyys. Puistoalueen polkujen kunnostaminen parantaisivat käytettävyyttä ja yleisilmettä.

Alueen nurmi ja muu kasvillisuus hoidetaan jo nykyään puistotasoisena.

Kaava mahdollistaa uutta puistoa rajaavan puuiden säilyttämisen, purkamisen, muuttamisen tai siirtämisen. Yksi mahdollisuus olisi korvata puuita samankaltaisella metalliaidalla, kuin nykyään on Komendantin puiston ympärillä.

6.4 Suunnitelmia havainnollistavia kuvia

Puiston tarkempi toteuttaminen esitetään puistosuunnitelmassa.

Luonnoksen ja ehdotuksen nähtävänäoloaikana sekä hyväksymisvaiheessa alueesta on nähtävänä myös internet selaimella avautuva 3D-malli osoitteessa;

http://kartta.savonlinna.fi/Savonlinna_3D/Hankkeet/LINNANKATU/LINNANKATU.htm

Alla havainnekuva ja kuvakaappaus 3D-mallista.

Havainnekuva ja 3D-malli eivät ole sitovia, vaan ne esittävät pääpiirteittäin uuden kaavan mahdollistaman rakentamisen.



Puiston ja Linnankadun reunan suunnittelussa on otettava huomioon kallion muoto, joka selviää lopullisesti vasta, kun irtomaa on poistettu.





Savonlinnassa . . .

Pasi Heikkinen
asemakaava-arkkitehti