



ASEMAKAAVAMUUTOS

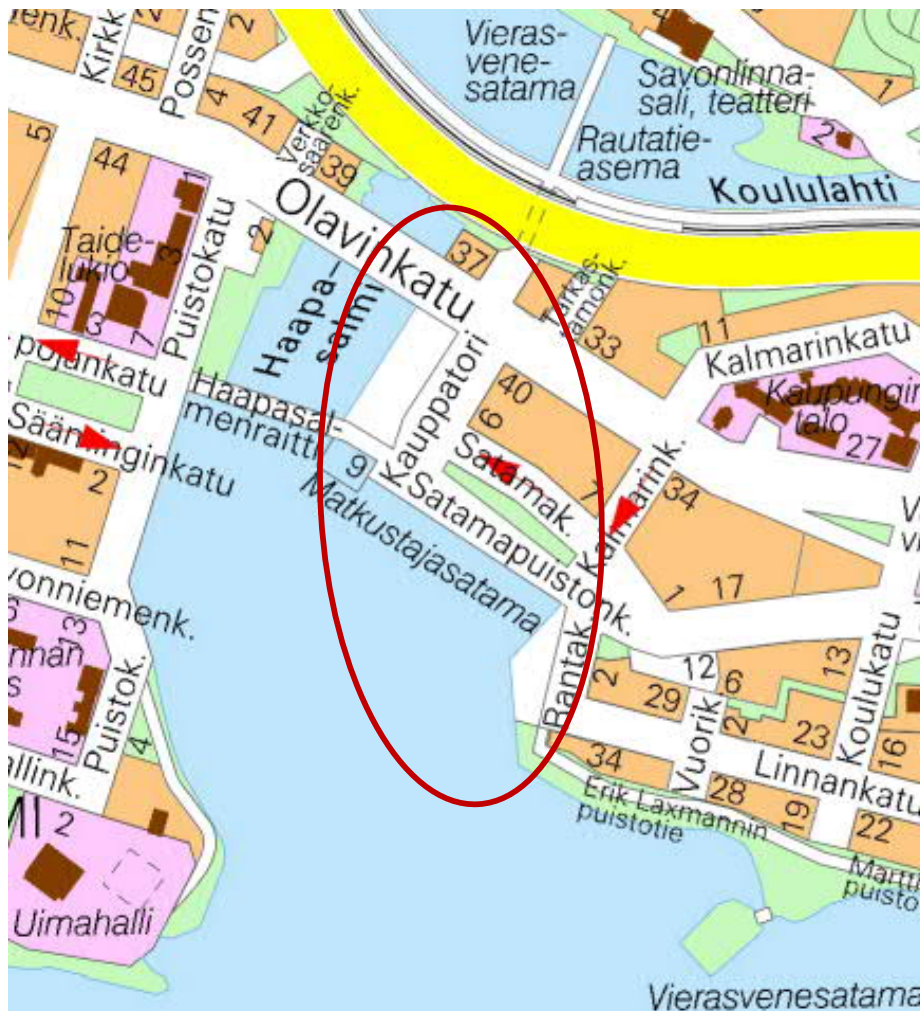
# KAUPPATORI JA MATKUSTAJASATAMA

## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

### LIITE 1

15.8.2022

EHDOTUS HYVÄKSYTTÄVÄKSI



Sijaintikartta



## SUUNNITTELUALUE JA SIJAINTI

Kaavamuuotosalue sijaitsee Savonlinnan ydinkeskustassa.

Alueeseen kuuluvat Kauppatori, Matkustajasatama sekä viereisiä katu-, liikenne- ja vesialueita.

## LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

Voimassa oleva asemakaava on osin vanhentunut eikä vastaa rakennettua tilannetta, eikä suunnitelmia, joita torin uudistamiseksi on laadittu.

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

Asemakaavaprosessin yhteydessä käsiteltäviä asioita, mm.:

- Rakentamisen sijainti, ehdot, laatu ja pysyväisluonteisuus.
- Torin pohjoispäädyn kalaravintola (Kalastajan Koju).
- Cafe Sataman Sydän (Husson Huussi)
- Torikahvilat.
- Toritoiminnan tarvitsemat huolto-, WC-, varastotilat.
- Kaavan päivittäminen satamarakennuksen kohdalta.
- Rakentaminen vesialueelle sekä asiointilaitureiden ja venepaikkojen sijainti.
- Kelluva esiintymislava.
- Satamapuiston alueella sijaitsevan ravintola Vaahdon hakemus lisäalueen vuokraamiseksi ja terassin laajentamiseksi.
- Liikenneturvallisuuden parantaminen, liikenteen sujuvoittaminen ja esteettömyys.
- Torin asiakaspysäköinnin, huoltoajon ja jätehuollon kehittäminen.
- Suojelumerkinnot.

Asemakaavoituksessa hyödynnetään vuonna 2014 valmistunutta Olavinkadun yleissuunnitelman vaiheen II suunnitelmia.

Alueen investointeja ei ole kaupungin taloussuunnitelmassa vuosille 2021 - 2024. Asemakaavan vahvistuttua kaupunki voi päättää rakentamisaikataulun ja vaiheistuksen.

Voimassa oleva kaavatilanne on esitetty asemakaavaselostuksessa.

## KAAVAA VARTEN TEHTÄVÄT SELVITYKSET

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan;

*”kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia”.*



Kaavaan liittyviä aikaisempia suunnitelmia, selvityksiä ja hankkeita, mm.:

- Keskustan kehittämishankeen esiselvitys, 2007
- Kaupunkikeskustan kehittämisen I-vaihe, 2008 – 2010
- Savonlinna Designmanuaali – kaupunkiympäristön laatukäsikirja, 2009
- Olavinkadun länsiosan rakennussuunnittelu, 2012.
  - ~ Ensimmäinen suunnitteluväli Asemantie–Possenkatu.
- Savonlinnan kaupan palveluverkko vuoteen 2020, 2009
- Kaupunkikeskustan kehittämisen II-vaihe, 2012 – 2015:
  - ~ Joulutalvivalaistuksen suunnittelu ja toteutus
  - ~ Liikejulkisivujen designmanuaali
  - ~ Markkinointiviestintää, osallistamista, teematilaisuuksia ja tutustumiskäyn-  
tejä.
  - ~ Keskustan kauppiaasyhdistyksen toiminnan käynnistäminen.
  - ~ Kauppatorin kehittämiselvitys
  - ~ Olavinkadun kehittämiselvitys
  - ~ Opastusjärjestelmän kehittämiselvitys
  - ~ Vanhan kaupungin liikennejärjestelyjen kehittämiselvitys
  - ~ Arkkitehtuuripoliittinen ohjelma
  - ~ Elinvoimalaskenta
- Savonlinna Waterfront Development;
  - ~ työpaja vesiliikenteen ja rantojen virkistyskäytön kehittämiseksi.
- Olavinkadun yleissuunnitelman tarkistus  
Possenkatu-Kauppatori-Kaupungintalo, 2014
- Kaupunkikeskustan kehittämisen III-vaihe, 2016.
- Siun ja miun Savonlinna –hanke, 2015- 2017:
  - ~ Yritysten markkinointia ja aktivointia.
  - ~ Hankittu 3D-malli Savonlinnan keskustasta.
  - ~ Savonlinna Waterplan, 2017; ranta-alueiden potentiaalinen kartoitus  
ja ideointi.
- Tottinkadun valuma-alueen mallinnus, 2018.
- Kansallinen kaupunkipuisto, perustamispäätös tehty 2021.
- Liikenneselvitykset 2021-2022; Olavinkadun kääntymiskaista ja Ylätori
- Kauppatorin kehityshanke 2021-2022 (käynnissä)
  - ~ Savonlinnan kaupunkikeskustan kehittämisyhdistys SAKKE ry.

Tarkempia tietoja selvityksistä esitetään asemakaavaselostuksessa.

## ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Asemakaavaa laadittaessa arvioidaan asemakaavamuutoksen toteuttamisen vaikutukset, mm.;

- yhdyskuntatalouteen
- rakennettuun kulttuuriympäristöön ja maisemaan
- liikenneturvallisuuteen ja liikenteen sujuvuuteen
- yritystoimintaan

Selvitys esitetään asemakaavaselostuksessa ja sen liitteissä.



## OSALLISET

Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (osallinen), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Osallisia ovat maanomistajat ja -haltijat, naapurit ja asukkaat, yritykset ja työntekijät ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin elinoloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia ovat esimerkiksi;

- Maanomistajat, vuokralaiset, naapurit ja kaupungin asukkaat
- Kaupungin viranomaiset:
  - ~ ympäristö- ja rakennusvalvonta
  - ~ Savonlinnan Vesi
  - ~ kunnallistekniset palvelut
- Muut viranomaiset:
  - ~ Etelä-Savon maakuntaliitto
  - ~ Etelä-Savon ELY-keskus
  - ~ Pohjois-Savon ELY/liikenne
  - ~ Riihisaari – Savonlinnan museo
  - ~ Museovirasto
  - ~ Väylävirasto
  - ~ palo- ja pelastusviranomainen
  - ~ terveydensuojeluviranomainen
  - ~ Senaatti-kiinteistöt
- Yhdyskuntatekniikka:
  - ~ BLC Oy, Sonera Oy, Telia Oyj
  - ~ Järvi-Suomen Energia Oy
  - ~ Suur-Savon Sähkö Oy

Jos osallisten listaan haluaa täydennyksiä ja asemakaavahankkeen osallisten postituslistalle, siitä voi tehdä ilmoituksen asemakaavoitukseen.

## MAANKÄYTTÖSOPIMUKSET

Asemakaavamuutoksen yhteydessä ei tehdä maankäyttösopimuksia.

## VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Keskeiset viranomaiset pidetään ajan tasalla ja neuvotteluja pidetään tarvittaessa.



## KAAVOITUKSEN ETENEMINEN

Kaavoituksen vaiheista tarkemmin selostuksessa.

Kauppatorin ja Matkustajasataman asemakaavoitus käynnistyi kaupunginhallituksen päätöksellä 6.8.2018 § 260. Kaavoituspäätöksen mukaan asemakaavan laatimisen yhtenä lähtökohtana on se, että Kalastajan Kojun toiminta voi jatkua nykymuotoisena nykyisellä paikallaan.

Tekninen lautakunta päätti 9.4.2019, että ravintola Vaahdon hakemus lisäalueen vuokraamiseksi ja terassin laajentamiseksi käsitellään torialueen kaavoituksen yhteydessä.

## VALMISTELUAINEISTO

Asemakaavaluonnos perustui pääosin vuonna 2014 valmistuneeseen Olavinkadun ja Kauppatorin yleissuunnitelmaan. Yleissuunnitelmaa varten laadittiin selvityksiä, kuultiin sidosryhmiä ja pidettiin yleisötapaamisia.

Kaavan valmisteluvaiheessa kaavaluonnosta täydennetään ja korjataan tarpeen mukaan. Palautetta kaavatyoista voi esittää koko kaavatyon ajan.

### LUONNOS - päiväys 22.5.2019

Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto asetettiin nähtäville ajalle 7.6.–8.7.2019. Luonnoksesta pyydettiin lausunnot ja mielipiteet. Nähtävillä olosta tiedotettiin Itä-savo lehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla ja nettisivuilla

Nähtävillä oloaikana kaavaluonnoksesta oli mahdollisuus antaa palautetta kirjeellä tai sähköpostilla. Osoite OAS:in lopussa.

Asemakaavasta saapui seitsemän lausuntoa ja 11 mielipidettä. Lausunnot, mielipiteet ja niihin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä 5.

Kaavaluonnosta on korjattu saatu palaute huomioiden kaavaehdotukseksi. Muutokset on esitetty selostuksessa.

## KAVAEHDOTUS

### EHDOTUS - päiväys 04.09.2019

10.9.2019 § 143 tekninen lautakunta päätti palauttaa ehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi siten, että sataman puistoaluetta ei pienennetä ja liikennealueiden käytännön toimivuus tarkistetaan.

Päätöksen jälkeen asemakaavaehdotusta on muutettu. Muutokset esitetään selostuksessa.

### EHDOTUS - päiväys 14.09.2020

Muutettu kaavaehdotus esitettiin tekniselle lautakunnalle 06.10.2020 § 169. Tekninen lautakunta päätti palauttaa ehdotuksen 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 luette-*



*loon lisäys: Satamapuistoon VP-alueelle ei saa rakentaa tilapäisiä kaupallisia rakenteita.”*

Päätöksen jälkeen asemakaavaehdotusta on muutettu. Muutokset esitetään selostuksessa.

#### EHDOTUS - päiväys 12.10.2020

Muutettu asemakaavaehdotus asetettiin nähtäville teknisen lautakunnan päätöksellä 17.11.2020 § 201.

Ehdotus oli nähtävillä 04.12.2020–15.01.2021

Nähtävänäolosta tiedotettiin lehdessä sekä kaupungin ilmoitustaululla ja nettisivuilla. Luonnoksesta pyydettiin lausunnot ja osallisilla oli mahdollisuus antaa muistutus.

Asemakaavaehdotuksesta saapui 11 lausuntoa ja seitsemän muistutusta. Lausunnot, muistutukset sekä niihin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä 6.

Asemakaavaehdotusta on korjattu saatu palaute huomioiden. Muutokset esitetään selostuksessa.

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.

Muutokset eivät edellyttäneet uudelleen nähtäville asettamista.

#### EHDOTUS, päiväys 14.09.2021

Asemakaavaehdotus, päivätty 14.09.2021, esiteltiin tekniselle lautakunnalle hyväksyttäväksi 21.09.2021 (§ 155).

Tekninen lautakunta päätti palauttaa asemakaavan uudelleen valmisteltavaksi siten, että kaavaan lisätään Ravintola Waahdon terassin lisäosa. Lautakunnan ohjeet esitetään tarkemmin selostuksessa.

#### EHDOTUS, päiväys 14.04.2022

Terassin lisääminen on alueen keskeisen sijainnin ja asian kiistanalaisuuden vuoksi olennainen, joten asemakaava on syytä asettaa uudelleen nähtäville.

Asemakaavaehdotus asetettiin nähtäville teknisen lautakunnan päätöksellä 26.4.2020 § 70.

Ehdotus oli nähtävillä 5.5.–3.6.2022. Nähtävänäolosta tiedotettiin lehdessä sekä kaupungin ilmoitustaululla ja nettisivuilla. Luonnoksesta pyydettiin lausunnot ja osallisilla oli mahdollisuus antaa muistutus.

Asemakaavaehdotuksesta saapui kahdeksan lausuntoa ja 13 muistutusta. Lausunnot, muistutukset ja niihin laaditut vastineet ovat hyväksymisvaiheessa selostuksen liitteenä 11.

Asemakaavaehdotukseen ei ole tehty nähtävilläolon jälkeen muutoksia.



## ASEMAKAAVAN HYVÄKSYMINEN

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

Valtuuston hyväksymispäätös julkaistaan julkisten kuulutusten ilmoitustaululla sekä tarpeen vaatiessa muulla kunnan päättämällä tavalla. Hyväksymispäätöksestä tiedotetaan myös Etelä-Savon ELY-keskukselle ja muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa.

## MUUTOKSENHAKU KAAVAN HYVÄKSYMISESTÄ

Kaavan hyväksymistä koskevaan valtuuston päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten, kuin kuntalaisissa säädetään. Muutoksenhakua voi hakea 30 vuorokauden kuluessa siitä, kun päätöksen katsotaan kuntalain 140 §:n mukaisesti tulleen kunnan jäsenen tietoon.

Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

## VOIMAANTULO

Asemakaava tulee voimaan, kun lainvoimaisesta hyväksymispäätöksestä on kuulutettu kaupungin ilmoitustaululla ja nettisivuilla.

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.



## YHTEYSTIEDOT

Kaupungin kuulutukset:

[https://www.savonlinna.fi/paatoksenteko/virallinen\\_ilmoitustaulu/kuulutukset](https://www.savonlinna.fi/paatoksenteko/virallinen_ilmoitustaulu/kuulutukset)

Nähtävänäoloaikoina materiaali on tarkasteltavissa ja ladattavissa:

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

Nähtävänäoloaikoina kaavaluonnoksesta on mahdollisuus antaa palautetta sähköpostilla osoitteeseen:

[kaavoitus@savonlinna.fi](mailto:kaavoitus@savonlinna.fi)

tai kirjeellä:

Savonlinnan kaupunki  
Kaavoituspalvelut  
Olavinkatu 27  
57130 Savonlinna

Kaavan laatijan yhteystiedot:

Pasi Heikkinen  
asemakaava-arkkitehti  
puh. 044 417 4666  
[pasi.heikkinen@savonlinna.fi](mailto:pasi.heikkinen@savonlinna.fi)