

Kaavoituskatsaus 2026

TL 20.01.2026 § 6

146/10.00.00.01/2024

Valmistelija Kaavoituspäälikkö Päivi Behm, 044 417 4655, paivi.behm(at)savonlinna.fi

Selostus

Lainsäädäntö:

Alueidenkäyttölain (AKL) 7 §:n mukaan ”Kunnan tulee vähintään kerran vuodessa laatia katsaus kunnassa ja maakunnan liitossa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista, jotka eivät ole merkitykseltään vähäisiä (kaavoituskatsaus). Siinä selostetaan lyhyesti kaava-asiat ja niiden käsittelyvaiheet sekä sellaiset päätökset ja muut toimet, joilla on välitöntä vaikutusta kaavoituksen lähtökohtiin, tavoitteisiin, sisältöön ja toteuttamiseen. Kaavoituskatsauksen yhteyteen on kysynnän sitä edellyttäessä liitettävä arvio asumiseen varattujen tonttien riittävydestä.”

Kaavoituskatsaus:

Kaavoituskatsaus 2026 on pöytäkirjan liitteenä A.

Vireille tulevat kaavahankkeet:

Uusia kaavahankkeita ovat yksityisen maanomistajan Olavinkatu 49 asemakaavamuutos liike- ja asuinrakentamiseen sekä maanomistaja-lähtöinen osayleiskaavamuutos rakennuspaikan siirtämiseksi Punkaharjun Vaaran kylässä. Molemmista hankkeista on tehty kaavoitussopimukset.

Uutena asemakaavahankkeena on lisäksi Miekkoniementien risteyksen liikennealueen muuttaminen liikerakentamiseen. Kaavamuutos on mahdollinen eritasoliittymävarausten poistuessa strategisen yleiskaavan myötä Patterinmäestä, Miekkoniemestä ja Mertalasta sekä Itäväylän yrityspuistosta. Strateginen yleiskaava mahdollistaa myös Harvonmäen ja Majakkaniemen puistoalueen asemakaavan kumoamisen, jolloin strateginen yleiskaava mahdollistaa alueella olevien rakennusten säilyttämisen ja kunnostamisen. Asemakaavan kumoaminen vastaa kaavaprosessina asemakaavamuutosta. Lisäksi on tarkoituksenmukaista suunnitella keskustassa vielä voimassa olevan vuoden 1933 asemakaavan muuttamisen yhteydessä kaavaratkaisu, jossa Metsähallituksen yksityisomistukseen myymien puutalojen asemakaava voidaan samalla muuttaa ajantasalle ja laatia Aino Acktén puistotielle ja Tallisaareen asemakaava.

Varsinaisten kaavahankkeiden lisäksi vuoden 2026 aikana tehdään Savonlinnan keskustaajaman purettujen kerros- ja rivitalojen alueista selvitys, jossa tarkastellaan alueiden kaavatilannetta ja sijaintia suhteessa palveluihin sekä kartoitetaan tulevia käyttötarkoituksia. Samalla tarkastellaan osittain toteutumatta jääneitä asemakaavoitettuja asuinalueita. Selvitystä voidaan käyttää myöhemmin käynnistyvien asemakaavahankkeiden tausta-aineistona.

Osallistuminen:

Kaavoituskatsauksesta tiedotetaan yleisesti, kun kaupunginhallitus on hyväksynyt sen.

Luvat:

Kaavojen lisäksi maankäyttöpalvelujen kaavoituspalveluissa valmistellaan rakentamislain (RakL) mukaiset lupapäätökset maisematyöluvista, poikkeamisluvista ja alueelliset päätökset poikkeamisesta sekä alueelliset

päätökset sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella. Luvat haetaan sähköisesti lupapiste.fi-palvelun kautta. Nämä luvat myöntää kaupungin hallintosäännön mukaisen rakennus- ja ympäristölautakunnan delegointipäätöksen (RAKYL 19.11.2025 § 152) mukaan kaavoituspäällikkö. Lupien määrä edellisen vuoden 2026 osalta on esitetty kaavoituskatsauksessa (liite A). Uuden rakentamislain myötä tuli muutoksia edellä mainittujen lupien myöntämisen edellytyksiin ja samalla uudistettiin kaupungin rakennusjärjestys.

Lausunnot, kaavoitussopimukset ja kaavoituspäätökset:

Lisäksi kaavoituspäällikölle kuuluvat mm. yleiset lausunnot, lausunnot vähäisiin poikkeamiin sekä yksityisten maanomistajien laatimien kaavojen sopimukset, ohjaus ja hallinnointi.

Maanomistajalähtöiset kaavat:

Kaavoituskatsauksessa esitettyjen kaavojen lisäksi vuonna 2026 todennäköisesti käynnistyy yksityisten maanomistajien toimesta uusia kaavahankkeita, jotka edellyttävät kaavoitussopimuksia kaupungin kanssa. Merkittävimpien kaavahankkeiden käynnistämisestä päättää kaupunginhallitus ja kaavoitussopimuksista tekninen lautakunta.

Ohjausryhmät:

Kaavoituspalvelut osallistuu myös erilaisten hankkeiden ohjausryhmiin ja neuvotteluihin.

Muut hankkeet, kansallinen kaupunkipuisto:

Valmistelussa olevia muita hankkeita on Savonlinnan kansallinen kaupunkipuisto, josta laaditaan AKL 70 §:n mukainen hoito- ja käyttösuunnitelma.

Rakennetun ympäristön tietojärjestelmä:

Laki rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä tuli voimaan 1.1.2024 ja siihen tehty muutokset 1.1.2025 ja 1.1.2026. Uudet kaavat, tonttijaot ja rakentamis- ja muut lupatiedot tulee toimittaa kunnan järjestelmistä Suomen ympäristökeskuksen (SYKE) ylläpitämään rakennetun ympäristön tietojärjestelmään (Ryhti) valtakunnallisesti yhteentoimivassa ja koneluettavassa muodossa vuoden 2028 loppuun mennessä. Lakimuutoksen myötä kaupunki on tehnyt vuonna 2023 sopimukset maankäytön suunnittelun ja toiminnanohjauksen kokonaisratkaisusta. Ohjelmistojen käyttöönottoprojekti ja aineistojen siirto uuteen järjestelmään on tehty pääosin vuosien 2024–2025 aikana.

Kaavojen digitalisaatio:

Karttapalvelun uudistaminen eli mm. kaupungin ajantasakaavojen (yleis-, ranta-asema- ja asemakaavat) saaminen kaupungin kotisivuille ja valtion rekistereihin on työn alla. Kaupungin liitoskunnissa ei ole ollut kaavarekisteriä vietynä sähköisiin järjestelmiin ja osa kaavoista on tehty käsin piirtämällä. Aineiston laadun parantaminen ja siirtäminen uuteen ohjelmaan vaatii runsaasti manuaalista työtä sekä skannattujen kaavojen laadun parantamista ja metatietojen kirjaamista. Kaupunki osallistui tämän vuoksi valtion rahoittamiin kaavojen digitalisaatiohankkeisiin, KATTI- ja VOOKA-hankkeisiin, vuosien 2022–2025 aikana. Aineistojen tarkistustyötä tehdään vielä ennen siirtoa ulkoiseen karttapalveluun. Toistaiseksi karttapalvelussa on julkaistu vain kaavarajat ja ajantasa-asemakaava, koska käsin piirrettyjä ja sähköiseksi muutettuja yleis-, asema- ja ranta-asemakaavoja on yli 800, joten aineiston digitalisoimiseen ja tarkistamiseen menee aikaa. Ulkoiseen karttapalveluun on myös lisätty Metsähallituksen julkisia saimaannorppa-aineistoja.

Käytettävissä olevat resurssit:

Kaavoituspalvelujen henkilökunta on koulutettua kyseisiin tehtäviin. AKL 3 §:n mukaan *"kaavan laatijalla tulee olla suunnittelutehtävään soveltuva korkeakoulututkinto ja tehtävän vaativuuden edellyttämä riittävä kokemus"*. Yli 6000 asukkaan kunnissa tulee AKL 20 §:n mukaan olla kaavoittaja, jolla on kunnan kaavoitustehtävien hoidon edellyttämä pätevyys.

Kaavoituspalvelujen käytettävissä olevat henkilötövuodet ovat laskeneet vuoden 2018 tilanteesta 8 henkilötövuodesta yhteensä 5 htv:teen. Kaavoittajan pätevyyden omaavia ovat kaavoituspäällikkö, asemakaava-arkkitehti ja kaavasunnittelija. Heitä avustavat kaksi kaavavalmistelijan toimessa työskentelevää. Vuonna 2025 kaavoituspäällikkö sijaisti pääosan vuotta teknistä johtajaa sekä kaavasunnittelija oli töissä Etelä-Savon ELY-keskuksen Saimaannorppa ja rantarakentaminen -hankkeessa, mikä vaikutti kaavoituksen resursseihin.

Ostopalvelut:

Palvelujen ostot kohdistuvat asiantuntijaselvityksiin, kuten kulttuuriympäristö, pilaantuneet maat, ympäristövaikutusten arvioinnit, melu- ja liikenneselvitykset sekä Natura-arvioinnit. Luontokartoitukset tehdään pääosin omana työnä sekä säästetään sitä kautta palvelujen ostoissa. Asiantuntijaselvityksiin on varattu yhteensä noin 150 000 euroa sisältäen kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelman laatimisen aloittamisen.

Lapsi- ja yritysvaikutusten arviointi

Kaavoituskatsaus sisältää kaavoja, jotka vaikuttavat yritysten toimintaedellytyksiin tai uusien yritysten ja asukkaiden sijoittumiseen paikkakunnalle. Vaikutukset arvioidaan kaavahankkeiden yhteydessä.

Toimivalta	Hallintosääntö 3 luku 3 §
Esittelijä	Tekninen johtaja Siponen Kari
Päätösehdotus	Tekninen lautakunta esittää kaupunginhallitukselle kaavoituskatsauksen, liite A, hyväksymistä kaavoituspalvelujen vuoden 2026 työohjelmaksi.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.
Tiedoksi	Maankäyttöpalvelut / kaavoituspalvelut
Toimenpiteet	Kaupunginhallitus