

SAVOLA

Asemakaavamuutos ja laajennus

ASEMAKAAVALUONNOKSISTA ANNETUT LAUSUNNOT JA MIELIPITEET
SEKÄ NIIHIN LAADITUT VASTINEET

Asemakaavaluonnokset (vaihtoehdot B ja D), päivätty 10.10.2025,
olivat yleisesti nähtävänä 29.10.–19.12.2025.

Tieto asemakaavaluonnosten nähtävilläolosta ja ilmoitus mahdollisuudesta
jättää mielipide on kuulutettu:

Kaupungin ilmoitustaulu ja nettisivut	29.10.2025
Itä-Savo (sanomalehti)	29.10.2025
Lausunto pyydetty:	lausunto saapunut:
Rakennus- ja ympäristöviranomainen	18.12.2025
Savonlinnan vesi	-
Kunnallistekniset palvelut	-
Paikkatietopalvelut	-
Tonttipalvelut	-
Elinkeinopalvelut	-
Vapaa-aikatoimi	-
Sivistyspalvelut	-
Toimitilapalvelut	-
Etelä-Savon maakuntaliitto	-
Etelä-Savon ELY	19.12.2025
Museovirasto	24.10.2025
Riihisaari – Savonlinnan museo	18.12.2025
Pohjois-Savon ELY (liikenne)	-
Senaatti-kiinteistöt	-
Itä-Suomen aluehallintovirasto	-
Terveystieteiden tutkimuskeskus	-
Eloisa (Etelä-Savon hyvinvointialue)	-
Palo- ja pelastusviranomainen	1.11.2025
Väylävirasto	19.12.2025
Telia Finland Oyj	23.10.2025
Järvi-Suomen Energia Oy	-
Suur-Savon Sähkö Oy	-
Lempeä Lämpö Oy	25.11.2025
Järvi-Suomen Valokuitu Oy	-
Elisa Oyj	-
BLC Infra Oy	10.11.2025

Tieto nähtävilläolosta lähetetty osallisille:

kiinteistö	osallinen	mielipide
740-2-10-15	PN Invest Oy	-
740-2-9-4	Kyrönsalmi Oy	-
740-2-2-3,15,16	Suur-Savon Osuuspankki	19.12.2025
740-2-2-14	Savonlinnan Sokerileipomo Oy	-
740-2-1-4	Savolan Kiinteistöosakeyhtiö	09.12.2025
740-4-22-3	Broman Yhtiöt Oy	-
740-4-35-1	Kiinteistö Oy Peka	-
740-2-8-3	Yksityishenkilö	-
740-4-21-3	Osuuskauppa Suur-Savo	-
	Itä-Savon luonnonsuojeluyhdistys	-
	Suomen luonnonsuojeluliitto E-S ry	-
	Nälkälinnanmäki-Seura ry	-
Yhteinen mielipide:		19.12.2025
740-2-10-15	Pilkkakosken Kiinteistöt Oy	
740-2-8-6	Kiinteistö Oy Savonlinnan Kastelli	
740-2-11-2	Kiinteistö Oy Savonlinnan Koralli	

Lisäksi saapui kaksi muuta mielipidettä.

LAUSUNTO

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Lautakunta kiittää kaavoituspalveluita lausuntopyynnöstä ja päättää todeta lausuntonaan Savolan asemakaavan muutoksesta seuraavaa:

Luontoarvot

Luontoselvityksen tarkoittamalle osa-alueelle 1 (Brahenkadun ja ohitustien läheiselle ketoalueelle) ei saa kohdentaa mitään toimenpiteitä eikä aluetta saa käyttää työmaanaikaisenkaan varastointiin tai muuhun tarkoitukseen sen luontoarvojen vuoksi.

Muinaisjäänökset

Hevonpäänlahden länsirannan tuntumassa sijaitsevat muinaisjäänösrekisteriin merkityt kohteet tulee ottaa huomioon ja pyytää Museoviraston lausunto ennen mahdollisia täyttöjä alueelle.

Pilaantuneet maa-alueet

Lautakunnalla ei ole muuta lausuttavaa kaavamerkintöihin pilaantuneiden maiden osalta kuin, että mikäli kohteessa tehdään kunnostuksia tulee ilmoitus pilaantuneen maaperän puhdistamisesta tehdä Lupa- ja valvontavirastolle.

Muuta

Saha-alueen puujätetäytön osalta tulee noudattaa Etelä-Savon ELY-keskuksen kunnostustyön loppuraportista antamaa lausuntoa.

Täyttöön käytettävän louheen on oltava pilaantumaton ja täyttö on tehtävä hallitusti sementumis- ja muiden haittojen minimoimiseksi.

Hevonpäänlahden länsirannassa sijaitsevalle sorapintaiselle kevyen liikenteen väylälle arvioidaan veden nousevan silloin tällöin Saimaan tulvien johdosta.

Lisäksi Savolankadun pohjoispäässä on jätevesipumppaamo ja sähkökeskus riskialueella. Ilmastonmuutoksen on arvioitu voimistavan Saimaan tulvia ja sen vaikutuksen tulvavedenkorkeuteen on arvioitu olevan noin +0,2 m.

Kaavamääräyksissä ei ole huomioitu miten tulvien aiheuttamia haittoja estetään ennakoita rakenteellisin keinoin jo ko. rakennetuilla alueilla.

VASTINE

- Museovirastolta ja Riihisaari - Savonlinnan museolta on pyydetty lausunnot. Lausunnot tässä liitteessä.
- Ympäristönsuojelulain 136 § perustuen pilaantuneen maaperän ja pohjaveden puhdistamisesta on tehtävä ilmoitus Lupa- ja valvontavirastolle.
- Ketoalue Brahenkadun ja ohitustien kulmauksessa on tarkoitus säilyttää nykyisellään.

- Asemakaavaan on merkitty *puhdistettava/kunnostettava maa-alue* (saa). Maaperä tutkitaan (myös puujätetäytön osalta) tarkemman rakennussuunnittelun yhteydessä, kun tiedetään rakennusten ja toimintojen tarkempi sijoittuminen.
- Tulvien aiheuttamia haittoja estävät rakenteelliset keinot suunnitellaan tapauskohtaisesti. Asemakaavassa ei ole tarkoituksenmukaista esittää kovin yksityiskohtaisia määräyksiä.

LAUSUNTO

Etelä-Savon ELY-keskus

Suunnittelualue sijaitsee Savonlinnan ydinkeskustassa ohitustie, Olavinkadun, Brahenkadun ja Piispanmäen rajaamalla alueella. Noin kolmasosa suunnittelualueesta on vesialuetta.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on päivittää voimassa olevat asemakaavat (ajanjaksolta 1926-2010) vastaamaan alueen nykyistä sekä sille suunniteltua tulevaa käyttöä. Nykyisessä asemakaavassa alue on pääosin teollisuusaluetta osan ollessa asemakaavoittamatonta. Tavoitteena on saada kaupunkirakenteellisesti ja liikenteellisesti keskeinen alue tehokkaaseen käyttöön sekä ratkaista saharakennusten suojele.

Kaavamuutoksella lisätään liikerakentamisen rakennusoikeutta noin 20 000 k-m² (vaihtoehto B) tai 15 000 k-m² (vaihtoehto D).

ELY-keskuksen lausunto

Kaava-aineistossa esitellään sekä alueella nykyisin voimassa oleva yleiskaava että vireillä oleva Savonlinnan keskustaajaman strateginen yleiskaava, mikä on ELYn näkemyksen mukaan oikea ratkaisu. Koska strateginen yleiskaava on parhaillaan menossa hyväksymiskäsittelyyn, arvioi ELY-keskus lausunnossaan asemakaavaa ainoastaan suhteessa strategiseen yleiskaavaan.

Vaikutusten arviointi

Valtioneuvoston 2017 hyväksymien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden osalta olisi suotavaa eritellä ne, jotka erityisesti kohdistuvat puheena olevaan kaavahankkeeseen.

Kaavaselostuksessa on syytä arvioida asemakaavalle asetettujen sisältövaatimusten (AKL 54 §) toteutumista. Ilmastovaikutukset ovat olennainen osa kaavan vaikutusten arviointia. Vaikka kyse on osin jo rakennetusta alueesta, tulee vaikutukset silti arvioida – etenkin sopeutumisen näkökulmasta. Viime vuosina on kaavoituksen ja maankäytön muutosten ilmastovaikutuksen

arviointiin kehitetty erilaisia työkaluja, joita voidaan soveltaa myös Savolan asemakaavaan (esim. <https://kilva.azureedge.net/>).

Savonlinnan kaupunki on hakenut vesilain (587/2011) mukaista lupaa vesialueen ruoppaukselle ja täytölle Hevonpäänlahdella. Toimenpide sijoittuu puheena olevalle suunnittelualueelle ja edellyttää vaikutusten arvioimista myös kaavaprosessin yhteydessä.

Kaavaselostuksen mukaan on mahdollista, että erityisesti tärinästä aiheutuisi haittoja rataa lähinnä osoitetulle KL-alueelle. Radalla ei tällä hetkellä ole liikennöintiä Laitaatsalmesta puuttuvan rautatiesillan vuoksi, minkä vuoksi haittoja ei selostuksen mukaan voi tarkasti arvioida. Siten kaavaluonnoksessa on päädytty ratkaisuun, jossa vaikutusten arviointi vieritetään rakennuslupavaiheeseen. ELY-keskus huomauttaa, että rautatieliikenteen tilanne voi olla sama myös rakennuslupavaiheessa ja katsoo, tärinävaikutukset tulee arvioida jonkin realistisen oletuksen ja alueen maaperätietojen pohjalta, jotta tontin rakennettavuudesta saataisiin varmuus.

Meluvaikutusten osalta ELY-keskus huomauttaa, että myös sen arvioinnissa tulisi huomioida tieliikenteen lisäksi mahdollinen rautatieliikenne.

Ympäristöhäiriöt

Pilaantuneita maita on käsitelty kattavasti ja pilaantuneet tai mahdollisesti pilaantuneet maa-alueet on esitetty rajattuna kaavaluonnoksessa. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan rajauksessa tulisi tässä yhteydessä huomioida vanhan sahan toimintojen mahdollinen ulottuminen myös kiinteistöille 740-2-2-14 ja 740-2-9906-1 laajentamalla rajausta kattamaan myös kyseisten kiinteistöjen alueet.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alueen rakennuksista ei ole tehty kaavaa varten rakennusinventointia, vaan kaavatyössä on hyödynnetty Etelä-Savon kulttuuriperintötietokanta ESKUn inventointitietoja. Ainakin osa tiedoista on koottu Savonlinnan keskustaajaman yleiskaavan inventoinnin yhteydessä vuonna 2019. Savonlinnan museo arvioi selvitystyön riittävyden, joskin ELY-keskus katsoo, että etenkin rakennusten purkamiseen tähtäävä kaava edellyttäisi tarkempia inventointitietoja, jotta kohteiden kulttuurihistoriallinen arvo voidaan luotettavasti arvioida. Tiedot ovat suhteellisen suppeat ja esimerkiksi kuva-aineistoa on vähän. Selvityksissä tunnutaan nojaavan pikemminkin rakennustekniseen kuntotarkastukseen, jonka kirjallinen analyysi on varsin vähäistä.

Kaavatyössä ei vaikuta tosiasiallisesti tutkitun olemassa olevien rakennusten säilyttämisen vaihtoehtoja, vaikka kappaleessa 1.2 Kaavan tarkoitus se kaavan yhdeksi tarkoitukseksi kerrotaankin. ELY-keskus katsoo, että kaavan

jatkotyössä tulee vähintään tutkia säilyttävää tai osin säilyttävää vaihtoehtoa. Erityisesti kaupunkikuvallisiin seikkoihin liittyen keskeinen alueen historiaan liittyvä jäljellä oleva rakenne on maamerkkimäinen piippu, jonka säilyttämistä tulee selvittää nyt esitettyä enemmän.

Uudisrakentamista ohjaavat kaavamääräykset ovat kaavaluonnoksessa varsin niukkoja ja jäävät lähinnä yleisissä määräyksissä mainitun korkeatasoisuuden ja materiaalien laadukkuuden varaan. Edes selostuksessa ei ole selvennetty, mitä näillä maininnoilla voitaisiin tarkoittaa. Keskeisen sisääntuloväylän näkyvällä paikalla ja kansallisen kaupunkipuiston, Savonlinnan rautatieaseman valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön sekä Kyrönsalmen valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen vieressä sijaitsevan alueen asemakaavan tulee ohjata rakentamista selvemmin.

Kaavaselostuksessa tulee arvioida myös kaupunkikuvallisia vaikutuksia.

Huomiona todettakoon, että kaavaselostuksen sivulla 45 kappaleessa 2.5.9 Purkamisluvat mainittu asemakaavan ja rakennusperintölain (RakPL 498/2010) suhde on esitetty turhan yksioikoisesti. Pääsääntöisesti suojelu tulee ratkaista asemakaavoituksella, mutta rakennusperintölain 2 § määrittelee, milloin suojelu rakennusperintölain nojalla on mahdollista myös asemakaava-alueella. Selostusta tulee korjata tältä osin.

Luonnonarvot

Kaavan alueelle on tehty luontoselvitys (Enviro, 2024), joka on laajuudeltaan kaavamutoksen tarpeisiin riittävä.

Luontoselvityksessä kasvillisuudeltaan arvokkaaksi tunnistettu, mm. kelta-apilaa kasvava niittymäinen alue jää kaavan ulkopuolelle. Muita monimuotoisuudelle arvokkaita kohteita ei alueelta havaittu.

Alueen luontoselvitys sisälsi myös lepakkokartoituksen, jonka yhteydessä alueen rakennuksia havainnoitiin, mutta niistä ei nähty poistuvan lepakoita. Rakennusten tarkempi tarkastelu ei kuulunut luontoselvityksen toimeksiantoon. Kuitenkin ennen rakennusten purkamista on tarkemmin selvítettävä tai arvioitava, esiintyykö rakennuksissa mahdollisia lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja.

Pintavedet

Kaavamutosalueen kokonaispinta-ala on noin 11 ha, josta vesialuetta on noin 4 ha. Asemakaavamutoksella lisätään rakennusoikeutta liikerakentamiseen noin 15 000–22 000 k-m². Uudisrakentaminen ja liikerakennusalueet lisäävät pinnoitettuja alueita, mikä kasvattaa hulevesien muodostumista paikallisesti.

Kaavaluonnoksessa on annettu määräyksiä hulevesien käsittelystä:

Pysäköintialueet, huoltopihat ja muut liikennealueet on pinnoitettava kestopäällysteellä tai vettä läpäisevällä kiveyksellä tai laatoituksella. Hulevedet tulee koota kestopäällystetyiltä pinnoilta ja katoilta ja imeyttää tontilla tai johtaa hulevesiviemäriin. Rakennuslupakäsittelyn yhteydessä alueelle tulee esittää hulevesisuunnitelma.

ELY-keskus katsoo, että asemakaavamuutoksen tueksi tulisi laatia hulevesiselvitys, jossa arvioidaan maankäytön muutoksen vaikutukset hulevesien määrälliseen ja laadulliseen muodostumiseen. Selvityksessä tulisi arvioida hulevesien johtamisreitit, hulevesirakenteiden sijainnit ja tarvittavat tilavaraukset sekä perustelut eri alueiden varauksille. Ja huomioida ilmastonmuutoksen myötä lisääntyvät rankkasateet ja tulvariskit.

Asemakaavamääräyksillä on mahdollista ohjata hulevesien hallintaa tarkemmin siten, ettei niistä aiheudu määrällistä tai laadullista haittaa kaava-alueella tai purkureiteillä. ELY-keskus esittää, että rakennuslupavaiheessa vaadittavassa hulevesisuunnitelmassa tulee esittää hulevesien hallinnan tekniset ratkaisut ja yksityiskohdat. Lisäksi asemakaavamääräyksissä olisi hyvä antaa määräyksiä myös rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnasta, jotta mahdollinen kiintoaine- ja ravinnekuormitus vesistöihin voidaan ennalta estää.

Viherympäristö

Kaava-alueelle ei ole osoitettu lainkaan viheralueita tai istutettavia alueita. Asiaa olisi hyvä tarkastella suunnittelualuetta laajemmalla alueella ja huomioida mm. lämpösaarekeilmiö.

Kaavaselostuksen mukaan katujen varsille ja rantaan on tarkoitus sijoittaa puita. ELY-keskus katsoo, että em. asia on syytä kirjata määräykseksi. Samaten korttelialueille tulisi määrätä kasvillisuutta joko rasterimerkinnöin tai määräyksin.

Pysäköinti- ym. avointen alueiden laatua (istutukset, osiin jakaminen..) on syytä ohjailla kaavamääräyksin, etenkin kun kyseessä on kaupunkikuvallisesti varsin merkittävästä alueesta.

Yleiskaavan merkinnöistä Viheryhteys tai -käytävä -merkintä on syytä huomioida kaavaratkaisussa paremmin, vaikkakin se on ilmeisesti sisällytetty kevyen liikenteen väylän merkintään.

Muita yksittäisiä huomioita

Strategisen yleiskaavan Keskustatoimintojen alueen kaavamääräyksessä asetetaan Savonlinnan kaupallisten palveluiden enimmäiskerrosalaksi enintään 165 000 k-m². Savonlinna kaupan palveluverkko vuoteen 2040 -selvityksessä arvioidaan uuden liiketilan tarpeeksi 18 000 k-m² vuoteen 2040 mennessä. Kaavaselostuksessa olisi syytä arvioida, kuinka kaavaratkaisu suhtautuu määräykseen (mm. nykyisten kaavojen mahdollistama uusi kerrosala). ELY-

keskus korostaa, että suunnittelualue soveltuu sijainniltaan ja ympäristöltään erinomaisesti kaupan toiminnoille.

Kaavaselostuksen mukaan alueelle teetetään liikenneselvitys ehdotusvaiheessa. ELY-keskus huomauttaa, että selvityksen teko nyt luonnosvaiheessa olisi auttanut vaihtoehtojen vertailussa.

Liikenneselvitystä tehtäessä tulee muistaa huomioida eri kulkumuodot – erityisesti kevyt liikenne - ja arvioida kuinka ratkaisu toteuttaa strategisen yleiskaavan määräyksiä.

Strateginen yleiskaava sisältää varsin hyviä määräyksiä, jotka on syytä viedä myös asemakaavaratkaisuun. Esim. yleiskaavan pyöräliikenteen reittejä koskeviin merkintöihin sisältyvät määräykset eivät näy mitenkään kaavaluonnoksissa. Sitä vastoin ELY pitää erittäin hyvänä sitä, että kaavaluonnoksessa määrätään polkupyöräpaikoista ja -katoksista.

ELY-keskus kehottaa noudattamaan kaavamerkinnoissa ja -määräyksissä ympäristöministeriön asetusta maakunta-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta (311/2024).

Kaavaselostuksessa on hyvä esittää yhteenveto tehdyistä ja sen laatimiseen käytetyistä selvityksistä, kuten on tehty Savonlinna kaupan palveluverkko vuoteen 2040 -selvityksestä.

Kaavan osallisiin on hyvä lisätä ainakin osakaskunta ja kaupungin ympäristönsuojelupalvelut.

VASTINE

- Ilmastovaikutuksia on arvioitu selostuksen kohdassa *4.15 vaikutukset ilmastoon*.
- Vaikutuksia vesialueille on selostettu kohdassa *4.14 Vaikutukset vesialueille*.
- Radan läheisyyteen ei sijoiteta melulle tai tärinälle herkkiä toimintoja. Tärinän voimakkuus ja mahdollisesti tarvittavat keinot haittojen ehkäisemiseksi on tarkoituksenmukaisempi selvittää tarkemman suunnittelun yhteydessä, kun rakennusten ja toimintojen alustavat sijainnit ovat selvillä.
- Puhdistettava/kunnostettava maa- aluetta (saa) on laajennettu kiinteistöille 740-2-2-14 ja 740-2-9906-1.
- Selostuksen liitteeksi on lisätty rakennushistoriaselvitys.
- Asemakaavaehdotus mahdollistaa myös saharakennusten säilyttämisen. Rakennuksia ei kuitenkaan suojella selostuksessa esitetyillä perusteilla.
- Alueelle sijoittuvien liikerakennusten määrää ja kokoa ei ole tiedossa. Suurimmassa korttelissa on ohjeellinen tonttijako, millä mahdollistetaan yhden suuren tai usean pienemmän yrityksen sijoittuminen. Jos rakentamista

rajoitetaan tarpeettomasti, vaarana on, että alue jää jatkossakin rakentamatta. Laadukasta ja kaupunkikuvaan sopivaa arkkitehtuuria on mahdotonta yksityiskohtaisesti määrittellä määräykseksi.

- Selostuksen kohtaa 2.5.9 *Purkamisluvat* on tarkistettu.
- Alueelle sijoittuvien liikerakennusten määrää ja kokoa ei ole tiedossa. Näin ollen hulevesisuunnitelman laatimiseen ei ole riittävästi tietoa.
- Työmaa-aikaisesta hulevesien käsittelystä on määräyksiä kaupungin rakennusjärjestyksessä (49.9); *”Työmaalta ei saa johtaa vesistöön tai ojaan kiintoainetta tai lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä. Työmaavesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa vesihuoltolaitoksen, infra-palveluiden ja ympäristönsuojelun määräyksiä.”* Päällekkäisiä määräyksiä pyritään välttämään.
- Tavoitteena on, että taajamaan sijoittuvasta uudesta liikerakentamisesta mahdollisimman suuri osa sijoittuu Savolaan. Liiketilojen keskittyminen ydinkeskustaan voimistaa ydinkeskustan elinvoimaa ja samalla koko kaupungin kilpailukykyä. Viheralueiden rakentaminen vaatisi liiketonttien pienentämistä tai lisää kallista vesistöäyttöä.
- Alueella on suojaviheralueita ja tarkoituksena on, että kaduille istutetaan puustoa. Korttelialueiden reunoille on merkitty istutettavat alueen osat.
- Yleiskaavamerkintä; *”Viheryhteys tai -käytävä palvelee ihmisten virkistystä tai eliölajien liikkumista ja leviämistä.”* Rantaan merkityn viheryhteys on asemakaavassa kevyen liikenteen väylä ja kalliorinteeseen merkitty viheryhteys asemakaava-alueen ulkopuolella ja säilyy nykyisellään; korkeuserot estävät rakentamisen.
- Selostuksen kohtaa 5.3 *Yleiskaava* on täydennetty koskien yleiskaavamääräystä kaupallisten palveluiden enimmäiskerrosalasta.
- Selvitykset ja muut lähteet on esitetty selostuksen kohdassa 2.2 ja tarkemmin asiaa käsittelevän otsakkeen alla.
- Kaavamerkintöjen esitystapaa on tarkistettu noudattamaan ympäristöministeriön asetusta maakunta-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta (311/2024).
- Ympäristönsuojelupalvelut on mukana osallisissa (rakennus- ja ympäristöviranomaisen).
- Kaupunki omistaa viereiset vesialueet.

LAUSUNTO

Riihisaari – Savonlinnan museo

Savonlinnan kaupungin kaavoituspalvelut on pyytänyt Savonlinnan museolta lausuntoa Savolan asemakaavamuutoksen luonnoksesta. Museo lausuu luonnoksesta kulttuuriympäristön kannalta.

Asemakaavan ja sen muutoksen tarkoituksena on saada kaupunkirakenteellisesti ja liikenteellisesti keskeinen, mutta hyödyntämätön alue tehokkaaseen käyttöön. Asemakaavamuutoksella lisätään rakennusoikeutta liikerakentamiseen noin 20 000 k-m² (vaihtoehto B) tai 15 000 k-m² (vaihtoehto D). Asemakaavalla ratkaistaan myös saharakennusten suojele.

Kaavaselostuksessa on kuvailtu hyvin alueen historiaa, lähiympäristöä ja rakennuskantaa. Savolan rakennuskantaa on inventoitu ohitustien suunnittelun yhteydessä 1992 ja tietoja on ainakin osin päivitetty 2019. Kaavamuutoksen liitteenä oli rakennustekninen kuntotarkastus (Insinööritoimisto Marttila Oy 21.8.2023).

Rakennusinventoinnin mukaan Savolan sahan alue on viimeinen kaupunkikeskustan vanhoista teollisuustonteista, jossa on säilynyt alkuperäiseen toimintaa liittyvää rakennuskantaa. Sahan toiminta alkoi vuonna 1864 ja loppui vuonna 1956. Rakennuksissa on kerroksellisuutta, mikä osaltaan kertoo rakennusten historiasta. Tiilisen höyrykone- ja kattilahuoneen sekä piipun arvona on viitata höyryvoiman varhaiseen käyttöönottoon kaupunkiin 1864 perustetussa sahalaitoksessa. Saha- ja myllyrakennus vaurioitui tulipalossa 2022 ja se on purettu. Rakennukset ovat olleet tyhjiillään ja kylmillään jo jonkin aikaa. Inventoinnissa ja Museoviraston lausunnossa vuodelta 2009 teollisuushistorian kannalta huomionarvoisimmiksi rakennuksiksi sanotaan jo purettu saharakennus sekä voimalarakennus/höyrykone- ja kattilahuone (1893), savupiippu ja siihen liittyvä autotalli/paja (1936, 1927). Rakennukset ja varsinkin piippu näkyvät maisemassa erityisesti ohitustien ja Brahenkadun suunnasta kaupunkiin katsottaessa. Savolan sahan rakennukset ovat kulttuurihistoriallisesti merkittäviä ja niillä on rakennushistoriallista ja historiallista arvoa.

Ydinkeskustan yleiskaavassa (1997) kaavamuutosaluetta koskee mm. merkinnät AL ja KL. Alueella on voimassa useita asemakaavoja (1947, 1961, 1977, 1980, 1995, 2007, 2010). Aluetta koskee mm. merkinnät TT ja KL. Vireillä olevassa keskustaajaman strategisessa yleiskaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi.

Vireillä olevassa Savonlinnan keskustaajaman strategisessa yleiskaavassa Savolalla on arvioitu olevan rakennushistoriallista ja historiallista arvoa ja se on arvioitu paikallisesti merkittäväksi, jonka rakennushistoriallinen edustavuus on

heikentynyt, eikä suojelumerkintää ole osoitettu. Kaava-aineistossa olevissa kaupungin kaavoituksen antamissa vastineissa todetaan Savolasta, että suojeluarvot selvitetään tarkemmin Savolan asemakaavoituksen yhteydessä.

Kaavaluonnoksen kummassakaan versiossa Savolan sahan rakennuksia ei ole esitetty säilytettäväksi. Perusteluiksi sanotaan mm. rakennusten huono kunto, käyttämättömyys, korkeat korjauskustannukset, pilaantuneet maa-ainekset ja rakennuksia ei ole suojeltu asemakaavassa tai lailla rakennusperinnön suojelusta.

Saharakennukset käsittävällä alueella on voimassa asemakaava, jossa ei ole otettu huomioon kulttuuriympäristön suojelun näkökulmaa. Nykyinen asemakaava vuodelta 1961 on tullut voimaan ennen rakennussuojelulain vuoden 1985 voimaantuloa. Rakennussuojelulain laadinnan yhteydessä lisättiin samalla tuolloin kaavoitusta ohjanneeseen rakennuslakiin rakennussuojelua nimenomaisesti koskevat kaavan laatimissäännöt. Voidaankin sanoa, että asemakaava on tältä osin vanhentunut ja on hyvä, että se päivitetään.

Maankäyttö- ja rakennuslain ja vuodesta 2025 myös rakentamislain mukaan rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyys-, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä (MRL § 166, RakL § 140]. Lupahakemuksen liitteenä olevasta kuntotarkastusraportista selviää, että rakennuksissa on korjaustarvetta, eikä kunnossapitovelvollisuutta ole kovin hyvin noudatettu. Kuntotutkimusta kevyempi ja aistinvaraisesti suoritettu kuntotarkastus on kovin suppea ja niukkasanainen. Kuntotarkastusraportissa rakennusten korjattavuutta ei ole arvioitu. Kohteesta on tehty myös haitta-ainetutkimus ja maaperätutkimus, mutta niitä ei ole kaavan liitteenä. Pilaantuneet maat ja muut haitta-aineet vaikeuttavat mahdollisia korjauksia. Esimerkiksi haitta-aineiden löytyminen ei kuitenkaan suoraan kerro altistuvatko tilan käyttäjät aineille suoraan vai esim. vasta materiaalia rikottaessa. Korjausten laajuus riippuu myös rakennusten käyttötarkoituksesta.

Tiedoksi, että Pirkanmaan maakuntamuseo ja Jyväskylän kaupunki ovat tehneet yleisohjeet kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten kuntotutkimuksille:

https://www.vapriikki.fi/uploads/sites/81/2025/03/e6b5c201-kultt-hist-arvokkaan_rak_kuntotutkimus_taydentava_yleisohje_2025.pdf

https://www.jyvaskyla.fi/sites/default/files/2025-04/Kulttuurihistoriallisten-rakennusten-kuntotutkimusohje_paivitetty_0425.pdf

Kaavaselostuksen vaikutusten arvioinnissa rakennusten purkaminen nähdään pelkästään positiivisena asiana, vaikka yli sata vuotta historiaa menetetään. Museo esittää, että entisistä Savolan sahan rakennuksista laaditaan

rakennushistoriaselvitys, jotta purettaviksi aiotun kohteen kulttuurihistorialliset arvot tulevat luotettavasti arvioiduksi ja kaavan vaikutukset kulttuuriympäristöön pystytään arvioimaan paremmin (AKL § 9, § 54). Kaavaselostuksessa on hyvä olla myös joku kuva alueen muista rakennuksista; SOK:n rakennusosaston suunnittelema Sokoksesta (1980), entisestä tukkurakennuksesta (1963) ja leipomosta (1989).

Rakennuksia ei ole suojeltu, mutta niillä on inventoinnissa todettu olevan rakennushistoriallista ja historiallista arvoa. Alueidenkäyttölain § 54 mukaan rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Esimerkiksi Kuopion keskustassa on säilytetty useita tiilipiippuja merkinä entisestä tehdastoiminnasta. Eri-ikäinen rakennuskanta lisää ympäristön mielenkiintoisuutta, historiasta voi ammentaa yritystoimintaan, ja kaavaprosessissa olisikin hyvä pohtia miten rakennuksia voidaan hyödyntää osana alueen kehittämistä nähdessä mahdollisuutena ongelman sijaan.

Savonlinnan museo teki Hevonpäänlahdella pohjainventoinnin vuonna 1991 valtatie 14 uuden linjauksen takia. Hevonpäänlahden pohjassa on runsaasti mm. sahatoiminnan aikaisia tukkeja, sahausjätettä ja juurivitsaksia. Inventoinnissa löytyi kaksi Museoviraston muinaisjäännösrekisteriin merkittyä vedenalaista kohdetta, jotka molemmat on luokiteltu mahdollisiksi muinaisjäännöksiksi. Hevonpäänlahti 1 (1000027574) koostuu kolmesta kolmiomaisesta hirsistä rakennetusta arkusta, jotka lienevät jäänteitä lastauslaiturista. Hevonpäänlahti 2 (1000027575) käsittää kaksi neljästä tynnyristä rakennettua lauttaa, jotka on aikoinaan ankkuroitu keskiosastaan ketjuilla pohjaan.

Laiturirakenteiden jäänteet (Hevonpäänlahti 1) jäävät vesialueelle (W) eikä niitä uhkaa muuttuva maankäyttö. Laiturirakenteita ei ole tarvetta merkitä kaavaan ja Savonlinnan museo selvittää niiden luonteen ja tarvittaessa dokumentoi ne, jos alueelle haetaan vesilain mukaista toimenpidelupaa.

Muinaismuistolain 295/63 § 20 mukaan "vesistöstä tavattu sellaisen laivan tai muun aluksen hylky, jonka uppoamisesta voidaan olettaa olevan vähintään sata vuotta, tai tällaisen hyllyn osa on rauhoitettu. Hylystä ja sen osasta on soveltuvin osin voimassa, mitä kiinteästä muinaisjäännöksestä säädetään." Koska ei ole perusteltua syytä olettaa lauttojen (Hevonpäänlahti 2) olevan vähintään sadan vuoden ikäinen ja koska sen kulttuurihistoriallinen merkitys on pieni, lauttoja ei tarvitse huomioida kaavassa.

VASTINE

- Selostuksen liitteeksi on laadittu rakennushistoriaselvitys.
- Selostukseen on lisätty kuvia alueen muista rakennuksista.
- Kuntotarkastuksessa esitetään suosituksena rakennusten purkamista. Korjaamisen arvioidaan olevan kustannuksiltaan kohtuuttomat.

LAUSUNTO

Museovirasto

Savonlinnan Savolan asemakaavan muutoksessa osallinen museoviranomainen on Riihisaari –Savonlinnan museo. Kaavahanketta koskevia lausuntopyyntöjä ja neuvottelukutsuja ei ole syytä lähettää Museovirastolle. Museovirasto voidaan myös poistaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman osallisten viranomaisten listasta.

VASTINE

Lausunto merkitään tiedoksi.

LAUSUNTO

Väylävirasto

Tausta

Savonlinnan kaupunki pyytää Väyläviraston lausuntoa asemakaavan muutokselle Savolan alueelle. Asemakaavan muutoksessa tarkoitus on päivittää nykyinen asemakaavatilanne vastaamaan paremmin kaupunkirakenteellisesti ja liikenteellisesti keskeisen alueen tarpeita. Asemakaavamuutoksesta on esitetty vaihtoehtoja, joissa alueelle osoitetaan uusia liike- ja toimitilarakentamisen korttelialueita sekä yhdyskuntatekniikan korttelialueita.

Väyläviraston lausunto

Väylävirasto on tutustunut kaavaluonnoksen esitettyihin vaihtoehtoihin ja antaa lausuntonsa rautateiden näkökulmasta.

Alueen maankäyttö

Suunnittelualue sijoittuu noin 600 metriä koilliseen Savonlinnan asemasta Savonlinna – Parikkala rataosalle.

Rautatien suoja-alue

Alueen kaavoituksessa on huomioitava rautatien suoja-alue. Ratalaissa (110/2007) säädetään rautatiealueesta, näkemäalueesta ja rautatien suoja-

alueesta sekä niiden rajoituksista ympäröivään maankäyttöön Rautatien suoja-alue ulottuu 30 metrin etäisyydelle uloimman raiteen keskilinjasta, jollei suoja-alueita erillisessä ratasuunnitelmassa erityisestä syystä supisteta tai laajenneta enintään 50 metriksi. Suoja-alueelle ei saa sijoittaa varastoa, aita taikka muuta rakennelmaa tai laitetta, josta tai jonka käytöstä voi aiheutua vaaraa tie- tai rautatieliikenteen turvallisuudelle taikka haittaa radanpidolle. Kielto ei koske rakennusten pitämistä asemakaava-alueella. Suoja-alueella ei saa muuttaa maanpinnan muotoa eikä tehdä ojitusta tai muuta kaivutyötä siten, että muutoksesta voi aiheutua vaaraa tie- tai rautatieliikenteen turvallisuudelle taikka haittaa radanpidolle. Väylävirasto kiinnittää huomiota siihen, että väylien välittömässä läheisyydessä tehtävät maanrakennustyöt on suunniteltava ja toteutettava siten, että tien tai radan vakavuudelle, rakenteille, kunnolle ja kunnossapidolle ei aiheudu riskejä.

Raideliikenteen melu, runkomelu ja tärinä

Väylävirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat. Melun- ja tärinätorjunnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota haittojen ennaltaehkäisyyn toimintojen sijoitusratkaisusta päätettäessä. Kaavatyön yhteydessä tulee laatia riittävät selvitykset melun ja tärinän leviämisestä ja osoittaa niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi. Lisätietoja aiheesta on saatavilla Ympäristöministeriön ohjeesta Melun- ja tärinätorjuntaratkaisut sekä niiden vaikutukset kaavoituksessa (Ympäristöministeriön julkaisuja 2023:28, <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/165049>).

Melun osalta kaavoituksessa on huomioitava Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset melun ohjeavot. Kaavoitettavien alueiden melutasot ulkoalueilla ja rakennusten sisätiloissa eivät saa ylittää VNp (993/1992) mukaisia ohjearvoja. Lisäksi on huomioitava esimerkiksi raskaasta tavarajunaliikenteestä, ratapihan toiminnasta tai vaihteiden ylityksestä aiheutuva hetkellinen maksimimelutaso Uudenmaan ELY-keskuksen oppaan Melun- ja tärinätorjunta maankäytön suunnittelussa (2/2013) mukaisesti (asuintiloissa hetkellinen maksimimelu ei saa ylittää yöaikaan toistuvasti tasoa 45 dB AFmax). Melualueelle ei tule kaavoittaa melulle herkkää maankäyttöä ilman asianmukaisia selvityksiä ja tarvittavaa melunsuojausta.

Kaavoituksessa on huomioitava raideliikenteen tärinän aiheuttama rakennuksen vaurioitumisriski ja vaikutus asuinmukavuuteen. Tärinästä voi aiheuta haittaa myös tietyille teollisuuden aloille. Tärinälle herkkää maankäyttöä ei tule osoittaa tärinäherkille alueille ilman tärinänvaimennustoimenpiteitä edellyttävää kaavamerkintää tai -määräystä. Tärinälle herkällä maaperällä kuten savikolla tärinä voi ulottua jopa 200 metrin päähän radasta. Rautatieliikenteestä

johtuvalle tärinälle herkimpiä rakennuksia ovat yleensä puolitoista tai kaksikerroksiset puurakenteiset talot. Tärinäherkkyys riippuu mm. maaperän ja rakennuksen värähtelyn ominaistajuudesta. Mikäli nämä ovat lähellä toisiaan, voi maaperän värähtely siirtyä ja voimistua rakennuksessa. Tärinähaittojen poistaminen jo rakennetuilta alueilta jälkikäteen on vaikeata, ellei mahdotonta ja korjaustoimenpiteet kalliita.

Tärinän osalta kaavoituksessa tulee huomioida VTT:n selvitys Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksesta (VTT tiedotteita 2278). Suosituksen mukaan asuinrakennuksen tärinä ei saa ylittää uusilla asuinalueilla värähtelyluokan C arvoa $V_{w,95} \leq 0,30$ mm/s ja vanhoilla asuinalueilla värähtelyluokan D arvoa $V_{w,95} \leq 0,60$ mm/s. Mikäli kyse ei ole asuinrakennuksesta ja tilojen käyttötarkoitus on sellainen, että liikenteen ei katsota haittaavan lepoa (esim. kaupat, kahvilat, ostoskeskukset, tavaratalot, liikuntatilat), tavoiteraja voi olla kaksinkertainen em. arvoihin nähden (VTT tiedotteita 2569).

Liikenteen tärinästä ja runkomelusta on lisäksi olemassa mm. seuraavat VTT:n julkaisut:

- Suositus liikennetärinän arvioimiseksi maankäytön suunnittelussa (VTT working papers 50, Espoo 2006)
- Ohjeita liikennetärinän arviointiin (VTT tiedotteita 2569, Espoo 2011)
- Rakennukseen siirtyvän liikennetärinän arviointi (VTT tiedotteita 2425, Espoo 2008)
- Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi (VTT tiedotteita 2468, Espoo 2009)

Julkaisuissa on annettu tärinään ja runkomeluun liittyviä suosituksia. Julkaisuja on saatavissa sähköisenä osoitteesta: <https://www.vtt.fi/julkaisut>.

Väylävirasto muistuttaa, että tärinätorjuntavastuun periaatteena on vastuun kuuluminen sille taholle, jonka suunnittelemista toimenpiteistä tärinätorjuntatarve syntyy. Näin ollen Väylävirasto ei osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin tärinätorjunnan kustannuksiin.

Runkomelun osalta tulee huomioida VTT:n laatiman esiselvityksen Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi (VTT tiedotteita 2468) suositus runkomelutason raja-arvosta (Lprn). Selvityksen mukaan runkomelutason ei tulisi ylittää asuinhuoneistoissa, hoito- ja sosiaalihuollon laitoksissa tai majoitustiloissa tasoa 35 dB (tunnelissa kulkevilla radoilla 30 dB). Kokoontumis- ja opetustiloissa runkomelutason ei tulisi ylittää tasoa 35 dB ja toimisto-, kauppa-, näyttelytiloissa sekä museoissa vastaavasti tasoa 45 dB (tunnelissa kulkevilla radoilla 40 dB). Yleensä runkomeluhaitat ulottuvat 60 m (pehmeikkö) - yli 200 m (kallio) etäisyydelle rautatiestä (VTT:n tiedotteita 2468).

Väylävirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.

VASTINE

Asemakaavassa on rautatien melu-, runkomelu- ja värinähaittoja koskeva määräys.

Korttelialueen raja on lähimmillään 25 metrin etäisyydellä radasta, välissä on valtatie.

LAUSUNTO

Etelä-Savon pelastuslaitos

ASIA

Savonlinnan kaupungin kaavoituspalvelut pyytää lausuntoa kaavaluonnoksesta / Asemakaavan muutos, Savola

Alueen voimassa oleva asemakaavatilanne ei vastaa sen nykyistä eikä sille suunniteltua käyttöä. Alue on nykyisessä asemakaavassa osoitettu pääosin teollisuusalueeksi. Tarkoituksena saada kaupunkirakenteellisesti ja liikenteellisesti keskeinen, mutta hyödyntämätön alue tehokkaaseen käyttöön. Asemakaavamuutoksella lisätään rakennusoikeutta liikerakentamiseen 15000–22 000 k-m².

LAUSUNTO

Etelä-Savon pelastuslaitos antoi edellisen lausunnon luonnosvaiheesta 19.6.2025, jossa esille tuodut asiat otettava edelleen huomioon:

Alueen kaavoituksessa tulee varmistaa sammutusveden riittävyys pelastuslaitoksen tarpeisiin sammutusvesisuunnitelmassa määritellyllä tavalla. Sammutusveden ottopaikoiksi voidaan katsoa esimerkiksi luonnonvesilähteet, palopostit sekä sammutusvesiasemat.

Pelastuslain (379/2011) 30 §:n mukaan kunnan velvollisuus on huolehtia alueellaan sammutusveden hankinnasta pelastuslaitoksen tarpeisiin. Riittävän tehokkaaksi sammutusvesijärjestelmäksi katsotaan, jos veden tuotto on yli 2000 l/min. Sammutusvesipisteen olisi hyvä olla 300 m säteellä kaava-alueen kiinteistöistä. Riittävän tehokas vesiasema olisi syytä löytyä kaavamuutosalueen sisältä tai sen välittömästä läheisyydestä.

Pelastuslain (379/2011) 11 §:n mukaan hälytysajoneuvoille tarkoitetut tiet on pidettävä ajokelpoisina ja esteettöminä. Lisäksi teiden tulee mahdollistaa pelastustoimen tehtävien hoidon.

Liikennejärjestelyiden tulee mahdollistaa kaavoitusalueella olevien kohteiden mahdollisimman hyvä saavutettavuus myös pelastuslaitoksen raskailla ajoneuvoilla

Etelä-Savon pelastuslaitoksella ei ole muuten huomautettavaa kaavaluonnokseen ja lausuu tarvittaessa lisää kaavatyön edetessä sekä rakentamislupavaiheessa

VASTINE

- Pelastusteiden ja sammutusvesien järjestelyt ja mitoitus suunnitellaan kunnallistekniikan, katu- ja rakennussuunnittelun yhteydessä.

LAUSUNTO

Lempeä Lämpö Oy

Lempeä Lämpö Oyrn kaukolämpöverkko sijaitsee kaava- alueen välittömässä läheisyydessä. Lähimmät kaukolämpöjohdot sijaitsevat Olavinkadulla ja Asemantiellä.

Pyydämme ottamaan huomioon kaukolämpöjohdot ja -kaivot kaavoituksessa.

Kaukolämpöjohtojen viitteellinen sijainti on esitetty kaava-aineiston SAVOLA-LUONNOS-TL20251016-Liite 11_Yhdyskuntatekninen verkosto.

Mikäli asemakaavan muutos aiheuttaa muutoksia olemassa olevaan kaukolämpöverkkoon, kustannuksista vastaa työn tilaaja.

Lempeä Lämpö Oy on tarvittaessa valmis laajentamaan kaukolämpöverkostoa ko. asemakaava- alueelle.

VASTINE

Lausunto merkitään tiedoksi.

LAUSUNTO

Telia Finland Oyj

Telia Finland Oyjllä on kohteeseen lausuttavaa:

- Kiinteistötunnus 740-2-9906-1 KL-alueella on Telian käytössä olevaa infraa. Suunnittelua varten johtotiedot voi pyytää <https://johtotietopankki.fi/> -palvelun kautta. Mahdolliset siirtotarpeet ilmoitettava Telialle hyvissä ajoin.

VASTINE

Lausunto merkitään tiedoksi.

LAUSUNTO

BLC Infra Oy

BLC Infra Oy:llä on tetoliikennekaapeleita ja tietoliikennereittejä lausuntopyyntö asemakaavan muutos, Savola, luonnosvaihe B ja D alueella

BLC infra Oy:llä ei ole huomauttamista lausuntopyyntö asemakaavan muutos, Savola, luonnosvaihe B ja D alueesta.

VASTINE

Lausunto merkitään tiedoksi.

MIELIPIIDE

Suur-Savon Osuuspankki

SUUR-SAVON OSUUSPANKIN MIELIPIIDE KAAVALUONNOKSEEN

Suur-Savon Osuuspankki omistaa asemakaavan muutosalueella kolme (3) tonttia, joiden kiinteistörekisteritunnukset ovat 740-2-1-3, 740-2-2-15 ja 740-2-2-16.

Suur-Savon Osuuspankki esittää mielipiteenään, että Savolan asemakaavan muutoksen valmistelua jatketaan vaihtoehto B:n pohjalta.

Lisäksi Suur-Savon Osuuspankki esittää, että nykyisten tonttien 740-2-2-15 ja 740-2-2-16 alueiden ehdotettua käyttötarkoitusta (K - liike- ja toimistorakennusten korttelialue) muutettaisiin siten, että käyttötarkoitus mahdollistaisi liike- ja asuinrakennusten rakentamisen kyseisten tonttien alueille.

VASTINE

- Ehdotuksena on uusi vaihtoehto, joka on täyttö- ja infrarakentamiskustannuksiltaan selvästi edullisempi kuin B. Ehdotus huomioi paremmin nykyisen maanomistustilanteen.
- Tonttien 740-2-2-15 ja 740-2-2-16 käyttötarkoitusta on muutettu siten, että asuinrakentaminen on sallittu.

MIELIPIIDE

Pilkkakosken kiinteistöt Oy Kiinteistö Oy Savonlinnan Kastelli Kiinteistö Oy Savonlinnan Koralli

Yhtiömme omistaa Olavinkadun varresta kiinteistöyhtiöt Kastellin, Kristallin ja Korallin.

Tuomme esiin, että mielestämme mikä Savolan kaavaratkaisu onkaan, sen tulisi tukea Olavinkatua ja sen kaupallista elinvoimaa.

Toivomme, että parkkiratkaisut olisivat mahdollisimman lähellä Olavinkatua, jolloin asiakasvirrat voisivat liikkua mahdollisimman helposti niin Olavinkadun kuin Savolan pohjoisosiin mahdollisesti rakennettaviin liikekohteisiin yhteiseltä keskeiseltä pysäköintialueelta.

Toiveemme myös on, että mahdollisten etumyymälöiden rakentamista isompien kokonaisuuksien yhteyteen rajoitettaisiin, koska liiketiloista jo nykyisin on ylitarjontaa Olavinkadun varrella.

VASTINE

- Tavoitteena on, että taajamaan sijoittuvasta uudesta liikerakentamisesta mahdollisimman suuri osa sijoittuu Savolaan. Liiketilojen keskittyminen ydinkeskustaan voimistaa ydinkeskustan elinvoimaa ja samalla koko kaupungin kilpailukykyä. Kaupungin yhtenä keskeisenä tavoitteena on pitää Savonlinnan ydinkeskusta elävänä ja palvelutarjonnaltaan monipuolisena.
- Asemakaavalla muodostuvilla uusilla liikerakennusten korttelialueilla pysäköinti tulee sijoittaa omalle tontille. Pysäköintipaikkojen sijaintia ei tarkemmin määrätä. Yleisiä tai yhteisiä pysäköintialueita ei asemakaavassa osoiteta. Sokos tarvitsee nykyiset pysäköintialueet omaan käyttöönsä. Savolan pohjoisosaan korttelialueille sijoittuvista toiminnoista ei ole riittävästi tietoa, jotta yhteisiä pysäköintialueita voitaisiin perustellusti mitoittaa ja sijoittaa.
- Etumyymälöiden sijoittamista ei rajoiteta asemakaavalla. Määräyksestä ei voida tehdä riittävän selkeää ja yksiselitteistä siten, ettei määräyksellä aseteta esteitä toivotuille toiminnoille.

MIELIPIDE

Savolan Kiinteistöosakeyhtiö

Tekninen lautakunta 16.10.2025 § 180

MUISTUTUS SAVOLAN ASEMAKAAVAEHDOTUKSESTA

Savolan asemakaavat ovat olleet vireillä jo yli 40 vuotta. Tänä aikana on tapahtunut paljon asioita, joiden seurauksen Savonlinnan kaupunki on käännepisteessä.

Nyt tehtävät ratkaisut vaikuttavat Savonlinnan kaupungin kehitykseen seuraavan 50 vuoden ajan eikä virheellisiä päätöksiä voi välttämättä enää peruuttaa. Ehdotuksen vaikutukset koko ydinkeskustan elinvoimaisuuteen ovat erittäin tuntuvia.

Haluamme ilmaista huolestamme kaupungin kaavaehdotuksesta.

I OIKEUDELLISET KYSYMYKSET

Omistusjärjestelyt

Maaliskuussa 2014 kj Laine oli selvityttänyt rakentajien (YIT, Skanska, Repo) näkökantoja Savolan kehittämisestä. Kaikkien rakentajien selvä näkökanta oli ollut, että **ennen kaavoituksen käynnistämistä on selkiytettävä alueen omistusjärjestelyt ja selvitettävä alueen tuleva käyttö**. Kaupungin etenemismallia ei suositellut kukaan.

Lokakuussa 2019 oli pidetty Savola -tapaaminen, johon oli osallistuneet myös keskeisimmät päivittäistavarakaupan toimijat (Kesko, osuuskauppa, Lidl). Kaupungin maankäyttösihteeri Inkisen laatiman muistion mukaan myös alueesta kiinnostuneet kaupalliset toimijat olivat ilmaisseet rakentajien kanssa saman näkemyksen työjärjestyksestä eli **ennen kaavoituksen käynnistämistä on selkiytettävä alueen omistusjärjestelyt ja selvitettävä alueen tuleva käyttö**. Kaupungin esittämää ja osuuspankin tukemaa etenemismallia ei suositellut kukaan.

SKOY ja allekirjoittanut on samaa mieltä rakentajien ja kaupallisten toimijoiden kanssa työjärjestyksestä. Emme puolla kaupungin nyt esittelemää työjärjestystä, joka on altis erilaisille häiriöille myöhemmissä vaiheissa.

Vuosien kuluessa henkilöt ovat vaihtuneet lähes kaikissa paikoissa. Uudet henkilöt eivät tiedä mistä em. ongelmissa on pohjimmiltaan kyse, vaikka asiaa ei ole sanottu kohteliaisuussyistä ääneen.

Pidämme kaupungin esittämää etenemismallia varsin ongelmallisena. Kaavaesitykset eivät välttämättä menesty kaavoitusprosessin myöhemmissä vaiheissa ja hankkeen toteuttamisessa voi ilmetä ongelmia.

Oikeudelliset ongelmat

Savolan alueen maanomistusoloihin saattaa liittyä eräitä erittäin hyvin kaupungin tiedossa olevia oikeudellisia ongelmia, joiden käsittelyä Savonlinnan kaupunki on välttellyt jo pitemmän ajan. Asiasta on muistutettu kaupunkia toistuvasti, joten vilpittömyyttä mieltä ei voi olla.

Ennen näiden oikeudellisten ongelmien ratkaisemista kaavoitus voi vaarantaa valmisteluun osallistuneiden viranhaltijoiden, esittelijöiden ja päätöksen puolesta äänestäneiden luottamushenkilöiden oikeusturvan.

Merkityksellisen tiedon välttely¹ ja selvittämisvelvollisuuden laiminlyönti² voivat johtaa tuntuviin oikeudellisiin ongelmiin³, mm. epäilyyn törkeästä rahanpesusta virkarikosten ohella.

Näiden oikeudellisten ongelmien selvittämättä jättäminen on johtanut myös siihen, että Savolan kiinteistöosakeyhtiö ei ole voinut käyttää rakennuslain 125 § ja MRL/AKL 6 § mukaisia oikeuksiaan.

Kaavoituspäällikkö Behm ilmoitti 10.11.2022, että vain kaavoitussopimuksen allekirjoittamalla pääsee osallistumaan kaavoituksen suunnitteluun. Tällä lausunnolla kp Behm asetti viranomaispäätöksen lain yläpuolelle, mikä voi olla oikeudellisesti ongelmallista erityisesti kaupungin saneleman kaavoitussopimuksen eräät oikeudelliset ongelmat huomioiden.

Kaavaehdotusten päivämääristä voidaan havaita, että kp Behmin uhkaus 10.11.2022 on toteutunut täysimääräisesti. Suunnitelmat oli salattu

allekirjoittaneilta siten, että niistä annettiin ensimmäisen kerran tietoa vasta maaliskuussa 2025 eli 2 vuotta kaavoituksen käynnistämisen jälkeen. Allekirjoittaneille paljastui 25.4.2025, että kaavaa oli valmisteltu vain kaavoitussopimuksen allekirjoittaneiden tahojen kanssa. Tilanne on varsin ongelmallinen myös perustuslain 20 § kannalta.

¹ KKO:2014:54 k 9

² KKO:2023:17 k 15 – 21, k 29 -31, k 55

³ KKO:2011:26 k 14

Aikataulu

Savolan asemakaavat ovat olleet lainvastaisessa asiantilassa kymmeniä vuosia. Haluamme esittää huolestuneita huomioita aikatauluihin liittyvistä uhkakuvista ydinkeskustan tasapuoliseen kehittämiseen ja yhteiskuntarakennepohjaiseen liittyen.

Asiaan on olemassa yllättäviä ratkaisuja, mutta niistä puhuminen on ennen aikaista.

II KAAVAN TARKASTELUKULMAT

Asemakaava-alueen raja

Esitysten mukainen kaava-alueen raja on varsin ongelmallinen.

Esitetyt rajaukset ei huomioi keskustan kehittämistä kokonaisuutena ja voivat johtaa nykyisen kaupallisen ydinkeskustan nopeaan autioitumiseen ja tuhoutumiseen.

Pidämme välttämättömänä, että asemakaava-alue ulotetaan myös II-8-kortteliin ja Piispanrinteeseen. Samalla kertaa on tarkasteltava koko ydinkeskustaa vähintään Kirkkokadun ja Sokoksen liikenneympyrän väliseltä alueelta yhtenä kokonaisuutena. Lisäksi on huomioitava näiden kohteiden lähialueet.

Esitys on syytä asettaa uudelleen tarkasteltavaksi perusteitaan myöten.

Yhteiskuntakehityksellinen näkökulma

Savolan ja ydinkeskustan kaavoittaminen on vuoden 1995 keskustan osayleiskaavan jälkeen tärkein kaupungin kehityslinjaus vuosikymmeniin. Kaavaehdotusten välittömät ja välilliset yritysvaikutukset koko talousalueelle ovat mittavia. Ehdotus on kaupungin yhdyskuntarakennetta hajottava.

Kaupunki lähestyy Savolan kaavoitusta lähes yksinomaan kunnallishallinnollisesta ja poliittisesta näkökulmasta yksinomaan keskusliikkeiden etuja silmällä pitäen. Näkökulma on selvästi liian suppea ja voi johtaa tuntuviin haasteisiin keskustan kaupallisista elinvoimatekijöistä aina kuntatalouden pysyvään romahdukseen saakka.

Pidämme välttämättömänä, että poikkitieteellinen tarkastelu on ulotettava realistisista lähtökohdista koko talousalueen kattavaksi. Tarkastelun aikaperspektiiviä on laajennettava menneestä ajasta kauas tulevaisuuteen. Huomio on siirrettävä postimerkkikaavoista kokonaisuuksien hallintaan.

Esitys on syytä asettaa uudelleen tarkasteltavaksi perusteitaan myöten.

Yritysvaikutusten arviointi

Yritysvaikutusten arviointi on ohitettu täydellisesti. Teknisen lautakunnan ja kaupunginhallituksen pöytäkirjojen mukaan **yritysvaikutusten arvioinnin tekemistä ei ole edes katsottu edes tarpeelliseksi.**

Pidämme tulkintaa täysin käsittämättömänä ja paikallisia yrityksiä väheksyvänä. Savonlinnassa ei ole ollut toista yhtä merkityksellistä kaavaa vuosikymmeniin, jonka yritysvaikutukset olisivat yhtä mittavia ja laajoja.

Esitetty kaava vaikuttaa kerrannaisvaikutusten kautta koko seutukunnan elinvoimaisuuteen aina metsä- ja metalliteollisuuden sekä matkailuteollisuuden alihankintaketjuja myöten. Kaava kuvastaa Savonlinnan kaupungin suppeata poikkitieteellistä ymmärrystä yhteiskunnan ja talouden erilaisista mekanismeista.

Epäilemme, että arviointi on ohitettu kaavan rakenteellisten virheiden ja hyödyttämistarkoituksen peittelemiseksi.

Esitys on syytä asettaa uudelleen tarkasteltavaksi perusteitaan myöten.

Lapsivaikutusten arviointi

Lapsivaikutusten arviointi on ohitettu täydellisesti. Teknisen lautakunnan ja kaupunginhallituksen pöytäkirjojen mukaan **lapsivaikutusten arvioinnin tekemistä ei ole edes katsottu edes tarpeelliseksi.**

Pidämme tulkintaa täysin käsittämättömänä ja lapsiperheitä väheksyvänä. Savonlinnassa ei ole ollut toista yhtä merkityksellistä kaavaa vuosikymmeniin, jonka välilliset lapsivaikutukset olisivat yhtä mittavia ja laajoja. Kerrannaisvaikutukset huomioiden kaava on elinvoimatekijöiden näkökulmasta kuolettava.

Epäilemme, että arviointi on ohitettu kaavan rakenteellisten virheiden ja hyödyttämistarkoituksen peittelemiseksi.

Esitys on syytä asettaa uudelleen tarkasteltavaksi perusteitaan myöten.

Investointinäkökulma

Asemakaavaehdotuksissa on laiminlyöty pääomasijoittajien ja rakentajien näkökulma täysin. Tämä ei ole edes mahdollista juuri kaupungin ajaman, virheelliseksi katsomamme työjärjestyksen johdosta. Tasapuolisuusvelvoite

voisi johtaa varsin ongelmallisiin oikeudellisiin kysymyksiin, jos kysymystä yritettäisiin ohittaa vaihtoehtoisin keinoin.

Tässä pakko-tilanteessa jotkut osapuolet voivat ajautua erillisratkaisuihin, jotka voivat olla kaupungin vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella. Tällöin tilanne voisi lukittua pahasti ja kaupungin yhdyskuntarakenne voisi pirstaloitua tavalla, joka voisi vahingoittaa koko seutukunnan elinvoimaisuutta kymmenien vuosien ajan. Asia on huomion arvoinen aikatauluja arvioitaessa.

Katsomme, että suunnitelmia on arvioita viipymättä tasapuolisuusvelvoite huomioiden perusteita myöten uudelleen. Arvioinnissa on huomioitava yhdyskuntarakenteelliset, kansantaloudelliset, kiinteistötaloudelliset, kaupalliset ja tekniset näkökulmat huolellisemmin.

Nämä kaikki ovat tekijöitä, joita laadukas suunnittelu huomioi. Ehdotetut kaavat ovat de facto irtisanotun kaupunginjohtajan Laineen perintöä, mikä näkyy erittäin suppeana kokonaisuuden hallintana.

Epäilemme, että arviointi on ohitettu kaavan rakenteellisten virheiden ja hyödyttämistarkoituksen peittelemiseksi.

Esitys on syytä asettaa uudelleen tarkasteltavaksi perusteitaan myöten.

Muut arviointitarpeet

Samalla muistutamme, että myös mm. muiden ikäryhmien tarpeisiin. Myös matkailun tarpeisiin on syytä kiinnittää selvästi kaupungin esityksiä enemmän huomiota.

Esitys on syytä asettaa uudelleen tarkasteltavaksi perusteitaan myöten.

III YMPÄRISTÖVAIKUTUKSET

Tekniset kysymykset

Täyttöalueen ongelmat

Kaavat sisältävät huomattavia täyttöjä, joille ei välttämättä löydy maksajia kaikkine kerrannaiskuluineen.

Täyttösuunnitelmassa ei ole huomioitu kaikkia tarvittavia kysymyksiä ja ne on tehty puhtaasti tekniseltä pohjalta. Kustannustekijöitä ei ole huomioitu suunnittelussa riittävällä tavalla eli kaavaehdotusten suunnittelun taso on vaatimatonta.

Tutkimuksessa on löytynyt täyttöalueelta huomattavia määriä mm. dioksiini-, furaani- ja bifenoliyhdisteitä, joita kutsutaan ihan syystä ns. supermyrkyiksi. Ko. yhdisteet ovat varsin pitkäikäisiä ja inerttejä, mutta myös selvästi vettä painavampia. Ajan kanssa ne peittyvät sedimentteihin suhteellisen harmittomasti, kunhan niitä ei lähdetä nykimään.

Pohjakerrostumien kannalta vuoden 1995 yleiskaavaan sisältyneen Savola – Kirkkolahti -kanavan poistaminen voi osoittautua ongelmaksi pitkällä tähtäimellä. Asialla voi olla haitallisia vaikutuksia virtausten kannalta, jos lahdelle alkaa muodostua syvänteisiin hapettomia alueita, joiden seurauksena pohjaa joudutaan häiritsemään.

Tutkimustulosten mukaan ongelma voi nousta varsin hintavaksi keskipitkällä tähtäimellä. Lahden virtausolosuhteisiin on kiinnitetty riittävästi huomiota. Asian huomioiminen tässä vaiheessa voi olla kaikkein edullisinta.

Kaava on arvoton, jos sitä ei kannata toteuttaa. Tässä tilanteessa täytöt eivät välttämättä ole teknisesti ja kaupallisesti kannattavia.

Rakennustekniset kysymykset

Niemen pohjoisosassa on täyttöjä, jotka koostuvat orgaanisesta aineksesta ja purkujätteestä. Myös niiden häiritseminen voi johtaa erittäin hintaviin puhdistushankkeisiin.

Rakennusten alapuolinen anaerobinen hajoaminen aiheuttaa hajuhaittoja ja räjähdysvaaran. Tätä tehostaa routivan maan muodostama hermeettinen tulppa, jolloin vapautuvat hajoamisyhdisteet purkautuvat rakennusten pohjien läpi, jolloin pitoisuudet nousevat merkittävästi. Ongelma on tuttu radonkohteissa.

Kaupungin kaavayksiköltä on ohittanut täyttösuunnitelmassa mainitut tuuletukset, paalutustarve ja kantavien lattioiden rakentamistarve. Myös putkilinjat pitäisi paaluttaa.

Jäljelle jäisi pysäköintialueen painuminen, jota ei voi estää ilman massiivisia maa- aineksen vaihtoja. Tällöin lammikoituminen yhdessä paalutettujen putki- ja kaapelireittien kanssa voivat aiheuttaa tuntuvia käytettävyyso ongelmia ja asettaa talvella haasteita liukkauden torjuntaan.

Kaavayksikkö ei ole ottanut huomioon kaavan toteutettavuuteen liittyviä kysymyksiä, vaan lähestyy asiaa puhtaasti kunnallisvirkamiehen näkökulmasta. Suunnittelu, joka ei huomioi mm. tässä muistutuksessa mainittuja asioita, ei voi olla näin merkittävän kaavan lähtökohtana.

Kaava on arvoton, jos sitä ei kannata toteuttaa. Tässä tilanteessa täytöt eivät välttämättä ole teknisesti ja kaupallisesti kannattavia.

Viihtyvyystekijät

Julkisuudessa on liikkunut eri alustoilla paljon arvostelua siitä, että kaava ohittaa kaikki viihtyvyystekijät ja palvelee vain muutaman kaupallisen toimijan tarpeita. Syytös ei ole täysin aiheeton.

Kaavaesitys uhraa rannat pysäköintialueiksi eikä kaavassa ole lainkaan virkistysalueita. Asialla on tuntuva merkitys lähistöllä sijaitsevan koulun ja keskustan saavutettavuuden kannalta kevyen liikenteen väylien takia. Esim. Kaarlonkadun liittymä ei palvele lastenvaunujen kanssa liikkuvia tai polkupyöräilijöitä erityisen hyvin.

Asialla on erittäin huomattava merkitys keskustan tiivistämisen myötä kauas tulevaisuuteen sekä lapsivaikutusten että ikääntyvän väestön kannalta. Tasainen alue on helposti saavutettavissa myös liikuntaesteisten kannalta.

Viihtyvyystekijät on huomioitava laadukkaassa suunnittelussa nykyistä paremmin.

IV RAKENNUSKANNAN MÄÄRÄ

Teknisen lautakunnan ja kaupunginhallituksen pöytäkirjan mukaan asemakaava- muutoksen tavoitteena on lisätä rakennusoikeutta liikerakentamiseen 15.000 – 22.000 ke-m² kaupungin ydinkeskustaan. Esitys ei vastaa vallitsevia realiteetteja ja vallitsevia trendejä. Esitys on yhdyskuntarakenteelle ja kaupungin elinvoimaisuudelle haitallisin kaavaesitys vuosikymmeneen.

Kaupungista on purettu viime vuosina asuinhuoneistoja valtava määrä. Ydinkeskustan välittömään lähipiiriin kuuluneen Kauppalinnan kohtalo on kaikkien tiedossa. Tyhjiä toimitiloja on nytkin runsaasti. Kaupan murros vähentää liiketoimitilojen tarvetta entisestäänkin ja etätyön lisääminen vähentää toimistojen kysyntää.

Ongelma ei ole ollut nettomääräinen lisätilan tarve vaan kysynnän ja tarjonnan laadullisesti heikko kohtaavuus. Kaupan rakennemuutoksen, väestön ikääntymisen ja kysynnän supistumisen johdosta Savonlinnassa ei ole nettomääräisesti kysyntää uudelle liikerakennusoikeudelle. Keskustarakenteen eheyttäminen olisi välttämätöntä, mutta ehdotus on avoimen vihamielinen tätä vaatimusta kohtaan.

Asiakasvirtojen ohjaaminen Olavinkadulta Nojamaahan ja edelleen lisätäytöille Savolan pohjoisosiin on vaarantamassa koko Olavinkadun ja ydinkeskustan olemassa olon. Käsityksemme mukaan esitykset ovat johtamassa yhdyskuntarakenteen pirstaloitumiseen, josta seuraa Savonlinnan kaupungin kilpailukyvyyn ja vetovoiman vaarantuminen erittäin vaikeasti paikattavalla tavalla useiden kymmenien vuosien ajaksi. On vähintäänkin epävarmaa voiko Savonlinna säilyä kaavaehdotuksen mukaisessa tilanteessa ylipäättään hengissä.

Käsityksemme mukaan Savonlinnan kaupungin ydinkeskustan elinvoimaa voidaan puolustaa vain huomioimalla vallitseva yhteiskuntakehitys ja kaupan

murros. Tällöin tavoitteena pitäisi olla pikemminkin kaupungin tavoittelemaa nettomääräistä lisäystä vastaava nettomääräinen poistuma kaupungin liikerakennuskannasta yhdistettynä rakennuskannan mukauttamiseen yhteiskunnallisiin muutoksiin rakenteellisilla ratkaisuilla.

Käsityksemme mukaan näihin muutoksiin sopeutumiseen ei tule elinaikanamme uutta yhtä hyvää tilaisuutta, jos tämä jätetään käyttämättä. Seuraukset kaupungin elinvoimalle tulevat olemaan kuolettavia.

Ei voi välttyä ajatukselta objektiivisen poikkitieteellisen arvioinnin ohittamisella peitellään kaavan hyödyttämistarkoitusta ja heikkoa suunnittelun tasoa.

Kaavaehdotukset on hylättävä kansantaloudellisista, kiinteistötaloudellisista ja yhteiskuntarakenteellisista syistä kaupungin elinvoimalle haitallisina. Kaavan tavoitteet on tarkistettava vallitseviin ja näköpiirissä oleviin olosuhteisiin paremmin sopivaksi.

Asiassa on kiinnitettävä enemmän huomioitava myös kaupallisiin tekijöihin ja kaupan alan murrokseen, teknisiin reunaehtoihin ja paikallisiin erityispiirteisiin, joita ehdotuksissa ei ole edes lähdetty arvioimaan. Puute on varsin vaikutuksellinen.

V MUUTA HUOMIOITAVAA

Savonlinnan kaupunki on suurten muutosten edessä. Mikrotasolla kaupunginjohtajan vaihdoksen kitkaa on väheksytty. Makrotasolla maailma muuttuu ympärillämme alati kiihtyvää vauhtia.

Savonlinnan kaupungin johtaminen on ollut viimeisen 20 vuotta impulsiivista mikromanageerausta ilman mitään tunnistettavaa strategiaa tai suuntaa. Samaan aikaan, kun strategisia resursseja on käytetty taktisen tason ongelmien ratkomiseen, strategisia kysymyksiä on ratkottu taktisilla ratkaisuilla. Tämä on ollut tehotonta resurssien räiskimistä sattumanvaraisesti ja toiminnan vaikuttavuus on ollut erittäin heikkoa.

Sir Winston Churchill totesi aikoinaan, että kun rahat ovat loppu, silloin on alettava ajatella. Rahalla ostettavaan pikkupolitikointiin ei ole enää varaa.

Kaupungintalolla vallitsee yleinen käsitys, että kaupunki voi määrätä ihmiset ja yritykset menestymään. Ääneen lausuttuna tälle nauretaan, mutta näin kuitenkin toimitaan.

Savonlinnaa pitäisi johtaa kuntalain 1 § mukaisesti kuntalaisten etu ja hyvinvointi edellä. Savonlinnaa on liian pitkään johdettu verotus edellä siten, että kleptokraattista pikkupolitikointia pidetään pikemminkin meriittinä. Kaupunginjohtaja Laineen tavaramerkiksi muodostui kakun uudelleen jakaminen kaupunginjohtajan sykofanteille, kun samaan aikaan uuden kakun

leipojia ehdisteltiin kaikin mahdollisin tavoin. Savonlinna kuolee, jos tähän ei saada muutosta.

Savonlinnan kaupungin ainoa tehokas elinkeinopoliittinen vaikutuskeino on välillinen vaikuttaminen siten, että luodaan rakenteellisilla ratkaisuilla olosuhteita hyvinvoinnille. Savonlinnan elinkeinopoliittikkaa on voinut kutsua tunnontuskitta jo pitempäänkin kleptokraattiseksi fasismiksi kansallissosialistisilla mausteilla. Se tie ei johda minnekään valtioneuvostojen, tasapuolisuusperiaatteen ja tarkoituksellisuuden periaatteen johdosta eikä siihen ole enää varaakaan. Savonlinna kuolee, jos tähän ei saada muutosta.

Kaupungin on keskityttävä rakenteiden tehostamiseen ja rationalisoimiseen. Tämä vaatii hallinnollista, kaupunkirakenteellista ja elinkeinopoliittista uudistautumiskykyä. Vain rakenteisiin vaikuttamalla voidaan luoda kestävä pohjaa elinvoimalle. Entisen kaupunginjohtajan tapa kantaa vettä kaivoon on velkaantuneen valtiontalouden ja kasvaneiden puolustusmenojen aikana tullut tiensä päähän.

Kaupunkivetoinen yhteiskuntakehitys tahtoo ohittaa lukuisten ekonomistien tavoin ihmisten, pääomien, tavaroiden ja palveluiden vapaan liikkuvuuden. Kaupunki elää deluusiassa, että se voi määrätä vapaita ihmisiä ja pääomia poliittisilla päätöksillä. Tätä deluusiota ylläpidetään kieroutuneella tiedottamisella ja julkisuuspolitiikalla.

Kaupunki kuvittelee, että kaupunki on rakennettu valmiiksi, kun valtuuston nuija kopsahtaa kaava-asioissa. Todellisuudessa kaupunki voi käyttää kaavamonopolia, mutta pääomat ja kaupalliset toimijat arvioivat ensin kaupungin tahtotilan, minkä jälkeen niillä on viimeinen sana sanottavana. Esim. Savolan kaavaesitys on niin umpisurkea, että se voisi toteutua vain nyrkki taskussa ja pakkotilanteessa.

Todellisuudessa nyt esitellyt kaavat eivät koskaan pääse maaliin saakka, koska ne ovat vanhentuneita jo ennen kaavan lainvoimaa.

Kaupunki ohittaa lukuisia paikallisia erityistekijöitä, joiden ansiosta on mahdollista, että aika ajaa hankkeesta ohi kiinteistötaloudellisista syistä. Savonlinnan kaupunki jättää huomiotta esim. elinkaariajattelun – rakennusten ja ihmisten – täydellisesti.

Savolan objektiivista suunnittelua saastuttaa vielä eräiden voimakkaiden viiteryhmiä poliittinen vaikutus, jolloin kaavaesitykset on laadittu käytännössä yksinomaan niiden intresseistä. Kaupungin elinvoimaisuudelle välttämätön yhdyskuntarakennemuutos ei ole merkinnyt näiden rinnalla mitään. Kaupungin on ymmärrettävä, että näitä voimakkaita viiteryhtiä ei voi syyttää tästä kehityksestä, koska ne vain ottavat sen, mitä heille tarjotaan. Kaupungin on itse päätettävä oma suuntansa.

Kaupunkia ei voi kehittää virkamiesmäisestä näkökulmasta, jossa tyydytään olemassa oleviin reunaehtoihin. Menestystä voidaan saavuttaa vain vaikuttamalla rakenteisiin siten, että vaikutetaan reunaehtoihin päätöksenteon liikkumatilan ja joustavuutta lisäämiseksi. Tällä voidaan tehostaa resurssien käyttöä ja luodaan puitteet uusille mahdollisuuksille.

Savonlinnan on päästettävä irti yksinomaan epäasiallista vaikuttamista palvelevasta postimerkkikaavoituksesta, jonka johtava ajatus ja ainoa ajatus on ollut meriittien hankkiminen kaupunginjohtajalle ja aiesopimusten julkaiseminen sanomalehdessä. Käytännössä tämä tarkoittaa laajempien kokonaisuuksien tarkastelua yhdellä kertaa, mikä ei ole ollut mahdollista impulsiivisen ja mikromanageeraavan kaupunginjohtaja Laineen aikana.

Kaupunginjohtaja vaihtui. Mikään ei muuttunut. Savolan kaavaesitys on edelleenkin pelkkä postimerkkikaava eikä yhtään enempiä. Postimerkki on postimerkki, vaikka se olisi parisängyn lakanan kokoinen.

Vastaus

Pyydämme toimittamaan kaupungin vastauksen muistutukseen sähköpostitse kaupungin tiedossa olevaan osoitteeseen.

Pyydämme huomioimaan, että kaikkiin kysymyksiin on vastattu asianmukaisesti.

Savonlinnassa 8.12.2025

SAVOLAN KIIINTEISTÖOSAKEYHTIÖ

Jouko Kaipainen

Jouko Kaipainen

hpj

740-2-1-4

740-2-8-3

VASTINE

I

- Maanomistustilanne on selostettu asemakaavaselostuksessa kohdassa 2.1.3 *Maanomistus*.
- Asemakaavatilanne on selostettu asemakaavaselostuksessa kohdassa 2.4.3 *Asemakaava*.
- Maanomistustilanteessa tai asemakaavatilanteessa ei ole oikeudellisia ongelmia.
- Asemakaavaluonnos, selostus ja muu aineisto on asetettu nähtäville ja maanomistajille on tiedotettu asiasta alueidenkäyttölain sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen tarkoittamalla tavalla.

- Kaikilla osallisilla on mahdollisuus osallistua asemakaavan valmisteluun alueidenkäyttölain sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen tarkoittamalla tavalla.

II

- Asemakaava-aluetta ei ole syytä laajentaa. Asemakaava-alue rajautuu Korttelissa 8 kiinteistöön 2-8-6 (kauppakeskus Kastelli, Olavinkatu 53). Kiinteistön omistava yhtiö ei ole esittänyt alueelle muutostoiveita.
- Asemakaavatyön aikana selvitetään asemakaava vaikutukset, myös lähialueille. Selvitysten tulokset esitetään asemakaavaselostuksessa ja sen liitteissä.
- Asemakaavan vaikutukset on esitetty asemakaavaselostuksessa ja sen liitteissä.
- Tavoitteena on, että taajamaan sijoittuvasta uudesta liikerakentamisesta mahdollisimman suuri osa sijoittuu Savolaan, mikä vahvistaa ydinkeskustan elinvoimaa. Asiaa on selvitetty asemakaavaselostuksessa, mm. kohdassa 4.17 *Taloudelliset vaikutukset*.
- Asemakaavaehdotus on uuden strategisen yleiskaavan mukainen. Yleiskaavaehdotus oli nähtävillä 14.12.2023–14.2.2024 ja tarkoituksena on esittää ehdotusta valtuustolle hyväksyttäväksi vuoden 2026 aikana.
- Lapsiasioiden arviointi on esitetty selostuksen kohdassa 4.16 Lapsiasioiden arviointi
- Kustannusvaikutuksia on selvitetty asemakaavaselostuksessa, mm. kohdassa 4.17. *Taloudelliset vaikutukset*.

III

- Vesialueen täytöstä teetettiin vuonna 2023 konsulttiyönä alustava selvitys täytöstä, sisältäen mm. sedimenttitutkimuksen, täyttösuunnitelman ja kustannuslaskelman. Selvityksessä ei havaittu täyttöjen toteuttamiselle esteitä.
- Kaupunki on jättänyt täyttölupahakemuksen (ISAVI/8720/2025). Hakemuksesta tehtävässä päätöksessä määrätään mm. sedimentin käsittelystä.
- Asemakaavassa on määräys koskien pilaantuneita maita. Maaperä tutkitaan rakennussuunnittelun yhteydessä. Samassa yhteydessä selvitetään tarkemmat kustannusvaikutukset.
- Hevonpäänlahden rannat osoitetaan yleisiksi alueiksi ja rantaviivan läheisyyteen tehdään kevyelle liikenteelle osoitettu reitti. Yleiset alueet, mukaan lukien katualueet, suunnitellaan viihtyisiksi, esteettömiksi ja turvallisiksi kaikille käyttäjille.
- Savolan läheisyydessä on runsaasti kevyen liikenteen reittejä ja laaja Talvisalon virkistysalue.

IV

- Tavoitteena on, että uudesta taajamaan tehtävästä liikerakentamisesta mahdollisimman suuri osa sijoittuu Savolaan, mahdollisimman lähelle Olavinkatua, mikä vahvistaa Olavinkadun elinvoimaa. Asiaa on selvitetty asemakaavaselostuksessa, mm. kohdassa 4.17. *Taloudelliset vaikutukset*.
- Savolaan voi sijoittua yrityksiä, jotka ovat seudulla uusia tai yrityksiä muualta Savonlinnasta, kun tarvitaan uudet liiketilat paremmalla sijainnilla tai tarvitaan uudet tilat vahojen tilojen ahtauden tai huonon kunnan vuoksi.
- Osuuskauppa Suur-Savon toiveena on, että sen käytössä oleva alue pysyy nykyisellään, tilaa tarvitaan pysäköintialueelle.
- Uusi liikerakentaminen on sijoitettu mahdollisimman lähelle Olavinkatua; tonttien 1-2, 1-3 ja 1-4 muodostaman liikerakennusten korttelialueen etäisyys Olavinkatuun on lähimmillään alle sata metriä. Läheisyys tukee Olavinkadun liikkeitä sekä myös uuden liikerakennusten korttelialueen liikkeitä.

MIELIPIDE

Osallinen 1

SAVOLAN KAAVAEHDOTUKSET 2025

1. Savolan kaavan pitkän ajan tavoitteet ja tarkoitus

- Savolan alueen kaavoituksen tarkoitus on kehittää Savonlinnan ydinkeskustaa. Niin kaupallisten palveluiden kuin asumisen osalta mutta myös matkailu- ja kulttuurinäkökulma on aika ajoin nostettu esiin. Savolan alueen alkuperäinen suunnitelma on ollut tiivis keskustarakentaminen, jossa asuminen ja palvelut yhdistyvät tyylikkäästi ja innovatiivisesti toisiinsa.
- Esimerkiksi toimivana ajatuksena ollut mm. asuntojen tai toimistojen rakentaminen kauppakeskuksen päälle niin, että asunnoista tai toimistoita voisi päästä hissillä suoraan kauppakeskukseen. Osa asunnoista tai toimistoista voisi jopa olla niin, että hissillä pääsee suoraan asuntoon sisään ilman rappukäytävään menoa.
- Toimistojen ja asuntojen rakentaminen tilaa vievän kaupan yläpuolelle on täysin mahdollista ja yleistäkin käytännön syistä. Nyt kaavaehdotuksissa ns. liikerakennuksia pyritään kaavoituksen kautta levittämään tehottomasti eri tonteille.
- Savolankatu 6 ja 8 tontit 740-2-2-15 ja 740-2-2-16 sopivat myös liike- ja asuinrakentamiseen tai sitten vain asunnoille.
- Vesielementtiteema ja sen mahdollisuudet tulisi näkyä alueella. Vesielementti on ainutlaatuinen elementti maailmanlaajuisesti ja tuo rakennuskohteeseen arvokkuutta ja haluttavuutta. Veden äärelle toteutetut liike- ja asuinalueet ovat aina olleet haluttuja ja vesielementtiä on hyödynnetty monin eri tavoin. Tulevaisuudessa puhdas vesi (Saimaa) on arvokasta ja sen läheisyys tuo haluttua elämänlaatua ja viihtyisyyttä aivan

keskustassa. Rantatontteja ei Savonlinnassa keskustassa juurikaan ole, vaikka vettä onkin ympärillä.

- Savolan alue tulee olla edustava käyntikortti Savonlinnaan tulijalle pääväylän varressa. Sen kautta syntyy mielikuva osaltaan kaupungista ensikertalaiselle. Saapuuko kävijä vireään matkailukaupunkiin ja aluekeskukseen vai maaseutukylään, jossa peltomarketti ja pelkkä parkkipaikka ovat pääkadun varrella?
- Kaavaesitykset eivät täyttäneet pitkän ajan tavoitteita eivätkä tue Savonlinnan ydinkeskustan toimintoja kuin pienessä määrin. Kaavaa tulee muuttaa niin, että se mahdollistaa kehittämisen pitkällä tähtäimellä joustavasti ja tuottavasti mm. asuinrakentaminen on sisällytettävä kaavaan.
- Kaava ei saa ottaa kantaa omistamiseen vaan sen tulee tukea kaupungin kehittämistä riippumatta siitä kuka alueen omistaa.
- Keskusta tarvitsee asukkaita ja Savolan alue on ainoa kokonaisuus, joka voidaan suunnitella puhtaalta pöydältä Savonlinnan tarpeiden mukaan pitkälle tulevaisuuteen. Nykyinen kaavaehdotus estää kaupungin keskustan kehittämismahdollisuudet Savolassa ja sen ympäristössä pysyvästi.

2. Kehityskohteet kaavaehdotuksessa

- On vaikea nimetä yksittäistä kehityskohdetta, koska kaavaehdotukset ovat kaikilta osiltaan puutteellisesti ja lyhytnäköisesti laadittu. Kaavoitus tulee olla mahdollisuus mikä Savolan arvoisessa paikassa ja mahdollisuuksissa tulisi olla.
- Ehdotetuilla kaavoilla toteutuu vain laitakaupungille normaalisti sijoittuva ”peltomarketti” keskustaan. Ei juurikaan mitään muuta.
- Ehdotetuilla kaavoilla pilataan Savonlinnan keskustaa pysyvästi niin maisemallisesti kuin toiminnallisesti, eikä sille edes anneta mahdollisuuksia kehittyä, koska lopullinen kaava ei ole helposti muutettavissa.
- Paras osa alueesta on joissain ehdotuksissa merkitty jopa parkkialueeksi. Rakennusten sijoittelu on tärkeää. Alueella on myös tehty mittavat maaperänpuhdistustyöt aikaisemmin ja mikäli alueelle tulee vain parkkipaikka niin puhdistustyö ja sen aiheuttamat suuret kustannukset menevät hukkaan.
- Kaavaehdotuksista B ja D ovat nyt vaihtoehtoina. Molemmissa on paljon hyvää mutta vaativat vielä jatkokehittämistä. Mm. Savolankadun liittäminen Olavinkatuun on tehtävä huolella ja kirjaston kohdalla olevaa liittymää on myös järkevää hyödyntää. Saavutettavuus on varmistettava niin autolla, julkisella liikenteellä kuin jalkaisin tai kevyttä liikennettä tai autonomista liikkumista hyödyntäen.
- Julkisen liikenteen reitit tulisi järjestää niin, että ne mahdollistavat Savolan keskustan kautta kulkemisen ja mahdollistavat helpon pysähtymisen aivan Savolan keskustassa. Jopa katetussa tilassa.
- Kaavaehdotukset on palautettava uudelleen valmisteltavaksi. Savolan osalta on kiinnostusta osoitettu julkisestikin useamman toimijan taholta. Nykyiset ehdotukset mahdollistaisivat vain käytännössä yhden ison toimijan

sijoittumisen alueelle. Jos tulijoita on niin miksi emme tarjoaisi mahdollisuutta kaikille tulla alueelle?

- Savolan alueen vetovoima kasvaa alueelle sijoittuvien myötä. Savolan alueen osalle on ladattu niin keskustan yritysten kuin kaupunkilaistenkin puolelta odotuksia. Tulee selvittää mikä yritysten ja ihmisten tarve ja tavoite on Savonlinnan keskustan ja erityisesti Savolan alueen osalta tulevaisuudessa?
- Savolan alueella on tehty rakentamista tukevaa maaperän puhdistustyötä laajasti lähes koko alueella aiempien suunnitelmien mukaisesti. Ehdotuksiin nyt sijoitetut rakennukset ovat sijainniltaan niin, että tämä mahdollisuus jää lähes kokonaan hyödyntämättä. Miksi?

3. Kaavaehdotuksen aiheuttamat tulojen menetykset Savonlinnan kaupungille

- Kaavaehdotuksen pohjalta niin kaupunki kuin muutkin osapuolet menettävät huomattavasti tuloja.

3.1 Menetetty vero- ja muut tulot

- Jos kaavoitus ei mahdollista riittävästi asuin- ja yritystontteja, Savonlinna menettää helposti kiinteistö- ja yhteisöverotuloja jopa satoja tuhansia euroja vuodessa.
- Työpaikkojen väheneminen vähäisten palvelujen vuoksi
 - Veropohja jää kapeaksi, mikä lisää riippuvuutta valtionosuuksista.
- Vesimaksujen ja muiden palveluiden tulomenetykset palvelujen vähäisten käytön myötä ydinkeskustan alueella.
- Rakennusaikaisten työn ja verojen väheneminen.
- Työttömyyskustannusten kasvu
 - Huono kaavoitus estää yritysten sijoittumisen Savolan ja ydinkeskustan alueelle, mikä vähentää työpaikkoja.
 - Tämä kasvattaa kunnan maksuosuuksia työttömyysturvasta ja sosiaalimenoista.
- Mahdollinen kaupungin oma asuntotuotanto ei voi toteutua.

3.2 Investointien lykkäntyminen tai peruuntuminen

- Jos kaavoitus ei tue kasvua ei se myöskään mahdollista sitä. Investoinnit voivat lykkäntyä
- kaavoituksen ongelmien ja muutosaikataulujen vuoksi
- Tämä voi johtaa negatiiviseen rahavirtaan ja edelleen velkaantumiseen.

3.3 Alueen houkuttelevuuden heikkeneminen

- Liian vaatimaton kaavoitus voi estää uusien asukkaiden ja yritysten houkuttelun keskustaan.
 - Tämä näkyy pitkällä aikavälillä kaupungin keskustan väestön vähenemisenä ja palveluiden ylläpitokustannusten kasvuna.

- Kaupallisia palveluja perustettaessa ei niitä toteuteta vain lähiympäristön asukkaille vaan on vastattava kysymykseen; Mistä saakka Savonlinnan keskustaan tullaan ostoksille ja hyödyntämään kaupallisia palveluja ja kuinka matkailu voi tukea keskustan alueen yrityksiä?

3.4. Rakenteellinen alijäämä

- Jos kaavoitus yleisesti ei tue kestävästä kasvua, Savonlinna jää helposti rakenteelliseen alijäämään, josta on vaikea päästä eroon.
- Tämä näkyy jatkuvana velkaantumisenä ja sopeutustoimien tarpeena.
- Huono ja liian vaatimaton kaavoitus ei ole vain maankäytön ongelma, vaan suora taloudellinen riski kunnalle. Se voi johtaa menetettyihin verotuloihin, kasvaviin sosiaalimenoihin, investointien epäonnistumiseen ja alueen kilpailukyvyyn heikkenemiseen. Kunnalle tämä tarkoittaa pitkällä aikavälillä rakenteellista alijäämää ja velkaantumista, mikä kaventaa liikkumavaraa tulevaisuuden kehittämisessä.
- Kaupungin tulee laatia erilaiset skenaariot, joissa tulee selvittää ja esittää laskelmat päätöksentekoa varten eri skenaarioiden pohjalta, joissa rakennusoikeuden ja muun kehittämisen tulovirta kaupungille voidaan laskelmin osoittaa.

4. Kaavaehdotukset ja kaupunkistrategia sekä yleinen kehittäminen

- Kaupunkistrategiaa ja myös johtajavalintoja on valmisteltu siten, että kaupunki kääntyisi kasvu-uralle ja olisi houkutteleva kohde niin matkailun, kulttuurin kuin asukkaiden ja yritystoiminnan näkökulmasta.
- Kaupungin tulee selvittää ja osoittaa miten ehdotetut kaavat tukevat Savonlinnan matkailua, kulttuuria, yritystoimintaa, keskustan kehittämistä ja mahdollisuutta tarjota monipuolisia palveluja kaupunkilaisille ja matkailijoille pitkällä aikavälillä. Miten nykyinen kaavaehdotus tukee Olavinkadun ympärivuotista vireyttä ja integraatiota Savolan alueeseen huomioon ottaen kaavaehdotuksissa olevat rakennukset ja niiden sijainti Olavinkadulta katsottuna. Voiko asian tehdä paremmin?

5. Aikaisemmat rakennukset ja käyttö nykyisen kaavan pohjalta

- Savolassa on ollut aikaisemmin monipuolisesti kymmeniä asuntoja, teollisuustilaa, varastotilaa, toimistotilaa ja liiketilaa. Rakennustehokkuus on ollut noin 0,6–0,7. Asemakaavaselostuksessa asia on mainittu kohdassa 2.1.5
- Asemakaavaselostuksessa kohdassa 2.1.5 on mainittu ” Näin ollen sallittu rakentamistehokkuus on noin 0,66. Määräys koskee kiinteistöjä 740-2-2-14, 740-2-2-15 ja 740-2-2-16.”
- Tontin 740-2-1-3 rakennusoikeudesta on mainittu rakennusjärjestyksessä, että tehokkuusluku on 0,6. Tontti sijaitsee kaupungin sisääntuloväylän varressa ja on Savolan alueen näkyvimällä paikalla ja alueen paras tontti. Tontille toteutettava kokonaisuus kertoo paljon niin Savolasta kuin Savonlinnastakin. Tontti jää väistämättä vajaakäyttöiseksi, jos

kaavaehdotukset hyväksytään. Tontin tehokkuusluku tulisi olla pikemminkin lähempänä 1,6 kuin nykyinen 0,6.

- Nyt kaavaehdotuksissa on mahdollisuus **vain** liiketilan rakentamiselle ja kaikki muu jää pois. Keskeinen asia eli asuinrakennukset estetään pysyvästi ko. kaavalla, jos se sellaisenaan tulisi hyväksytyä.
- Kaavaehdotukset ovat kaupungin kehittämisen- ja yleisen edun vastaisia ja siksi täysin sopimattomia toteutettavaksi. Aiemmin alueella on rakennustehokkuus ollut nyt noin 0,6– 0,7 mukaisesti, jota tulee pitää miniminä. Jos kerroin lasketaan 0,4:ään niin niiltä osin Savonlinnan eräs parhaista alueista jää kyllä kauaksi tavoitteista keskustan tiivistä asuin- ja liikekeskuksesta, eikä siihen edes tule mahdollisuuksia myöhemminkään.
- Pieni kerrosmäärä ja suppea rakennusoikeus kertoo ulospäin taantumuksesta ja näivettymisen politiikasta sekä aiheuttaa imagollisia ja em. taloudellisia tappioita kaupungille.
- Palveluiden elinvoiman kannalta lisääntynyt väestö ja liikkuminen keskustan alueella tukee yritystoiminnan lisäksi mm. kouluja, joukkoliikennettä ja kulttuuripalveluita.
- Kaavaa ei voi lähteä muuttamaan myöhemmin kovin helposti tai sitten alueelle rakennetaan poikkeusluvalla niin, että se ei näkyisi Savolan maa-alueen kaupoissa.
- On kirjattava huoli siitä, että kaavaa lähdetään muuttamaan jotenkin esim. 25 vuoden sisällä. Aikoinaan sovitut alueen kehittämisen mahdollistavat kiinteistökaupat ja suunnitelmat ulosmitataan kaupungin toimesta ja kaupunki saa käytännössä vastikkeetta käyttöönsä yritysten aikoinaan tekemät merkittävät investoinnit alueen kehittämiseksi.
- Asia saattaa nousta esiin myöhemmin. Tämä asettaa silloin kyseenalaiseksi sen, kuinka luotettava neuvottelukumppani Savonlinnan kaupunki on yritysten toiminnan ja investointien kehittämisessä.
- Kaavan perusta on oltava aikaa kestävä ja sellainen, että sillä voi toimia ja kehittää kaupunkia vuosikymmenien ajan. Nyt siihen ei tule mahdollisuuksia.
- Hyvä ja riittävän rakentamisen mahdollistama kaavoitus on kaupungille investointi. Mm. Kuntaliitto on omissa selvityksissään tullut tähän tulokseen.
- Kaava luo ennustettavuutta. Kun rakennusoikeus on selkeä, sijoittajat ja rakentajat uskaltavat investoida. Lisäksi selkeys luo ennustettavuutta pitkällä tähtäimellä myös kaupungin taholle ja mahdollisia hyötyä on helpompi lähteä hakemaan ilman pelkoa tulevista valituskierteistä tai muista hidasteista. Savolan osalta niitä valitettavasti on ollut jo aika paljon.
- Kaavoituksen laatiminen vain nykytilanteen pohjalta osoittaa suurta näköalattomuutta ja haluttomuutta kehittää keskustaa. Kaavaehdotukset ovat kaupungin keskustan kehittämisen- ja yleisen edun vastaisia ja siksi niitä tulee tarkastella uudelleen ja kehittää edelleen ennen lopullisia päätöksiä.
- Nykyiset kaavaehdotukset edustavat taantumuksen ja näivettymisen politiikkaa, mikäli tulisi hyväksytyksi nykyisten ehdotusten pohjalta.

- Kaavassa tulisi olla vähintään nykyinen 0,6–0,7 rakennusoikeus, jonka tulisi olla aivan minimi, jos edes tyydyttävällä tasolla halutaan säilyttää mahdollisuudet Savolan alueen kehittämiseksi tulevaisuudessa. Miksi tätä mahdollisuutta ei haluta hyödyntää mm. kaupungin tulojen näkökulmasta?
- Kaupungin tulee selvittää mikä taloudellinen vastuu sillä on sen osalta, että aiemmin Savolan rakentamista on suunniteltu vähintään aiemmin toteutuneen rakennusoikeuden mukaan? Voiko rakennusoikeutta vähentää alle sen mikä nykyisin alueella on ollut mahdollista, ja sen mukaan se on ollut rakennettuna?

6. Kaavan toteutumisen mahdollisuudet ja korjaavat toimenpiteet

- Kaupungilla on kaavoitusmonopoli ja tehtävänä on kaavoittaminen. Ei liiketoimintaa, ellei kaupunki omista neuvottelun kohteena olevaa kiinteistöä tai aluetta.
- Kysymys onkin siitä, miten kyvykäs organisaatio on hyödyntämään niitä mahdollisuuksia, joita se voi tarjota kuntalaisille ja yrityksille sekä matkailulle ja kulttuurille alueellaan?
- Savolan kaavoitus on ollut jumissa nykymuodossaan jo yli 50 vuotta, josta viimeiset 15 vuotta valituskierteessä. Kaupunki on osaltaan vastuussa tästä.
- Kaupungilla on nyt mahdollisuus vaikuttaa asian edistämiseen mutta lähtökohta suunnitelmalle on oltava realistinen.
- Kaupunki jätti tarjouksen keväällä 2025 Suur Savon Osuuspankille Savolan alueesta. Pankki hylkäsi ymmärrettävästi tarjouksen. Savolan asia ei voi edetä ennen kuin kaavaehdotus ja rakennusoikeus tai tarjoushinta nostetaan sille tasolle, että on realistiset mahdollisuudet neuvotella omistuksen uudelleen järjestelyistä.

7. Muuta kaavoitukseen liittyvää ja huomioitavaa

- On erinomainen asia, että Savolan alueen kehittämiseksi on nyt nähtävillä ratkaisumalli, jolla vuosikymmenten aikaiset esteet saataisiin nyt ratkaistua. Tätä tulee nyt tukea laajasti mutta samalla on nähtävä tulevaisuuteen.
- Savolan alue oli aina toiminta-aikanaan elinvoimainen alue, ja rakennusten käyttöaste oli lähes 100% vuosikymmeniä. Savolaan olisi rakennettu enemmän, jos olisi voinut. Savolassa asuneet ihmiset ja toimineet yritykset ym. olivat pääasiassa pitkäaikaisia alueen käyttäjiä. Iso osa asui ja toimi jopa vuosikymmeniä. Tämä luo hyvät lähtökohdat Savolan versiolle 2.0.
- Savonlinnan strategia on vuosien jälkeen kasvuhakuinen ja elinvoimainen. Nykyiset Savolan kaavaehdotukset eivät tue kaupunkistrategiaa vaan toimivat juuri päinvastoin. Näivettävät ja poissulkevat.
- Savola laajentaa tiivistä keskustan asuin- ja liiketoiminnan aluetta ja on siksi myös uusi avaus Savonlinnan kehittämisessä, joka voi sopia tähän ja tulevaan aikaan. Savola on suuri kokonaisuus, jonka suunnitteluun on panostettava paljon enemmän kuin nykyinen kaavaehdotus mahdollistaa. Erityisesti arkkitehtuuri ja tulevaisuuden trendit ovat avainosassa.

- Savolan lahden täyttö ja veden päälle rakentaminen tulisi olla 2. vaiheen suunnitelma ja laajennusosaa tarvittaessa. Ensin tulisi hyödyntää nykyinen maa-alue tehokkaasti. Tämä pienentää riskiä ennenaikaisesta kustannuksesta.
- Savolasta tulisi järjestää esim. päivitetty arkkitehtikilpailu ja katsoa mitä sillä saadaan aikaan? Lopputulos voisi auttaa kaavoitustyötä.
- Mikäli Savonlinnaa päästään nyt uuden luottamushenkilöorganisaation ja viranhaltijoiden päätöksillä vihdoinkin kehittämään ja markkinoimaan on Savolan oltava valmiina myös osaltaan tarjoamaan keskustan palveluja ja esim. matkailuun ja kulttuuriin liittyvää, mikäli sen osalle tulee tarvetta.
- Innovatiiviset ja älykkäät teknologiset ratkaisut asumiseen ja liikkumiseen liittyen on mahdollista toteuttaa kustannustehokkaasti, kun työtä pääsee tekemään puhtaalta pöydältä. Ne tuovat ratkaisuja, jotka ovat tehty kaikenikäisille ja niin kaupungin omille asukkaille kuin vierailijoille.

VASTINE

1.

- Kaavatontin 2-17 (2-2-15, 2-2-16) käyttötarkoitusta on muutettu siten, että asumisrakentaminen on sallittu (AL, asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue).
- Kortteliin 1 ei osoiteta asuinrakentamista. Tarkoituksenmukaista on varata alue kokonaan liikerakentamiskäyttöön. Liiketilojen keskittyminen ydinkeskustaan voimistaa ydinkeskustan elinvoimaa ja samalla koko kaupungin kilpailukykyä. Kaupungin yhtenä keskeisenä tavoitteena on pitää Savonlinnan ydinkeskusta elävänä ja palvelutarjonnaltaan monipuolisena.
- Alue on liikenteellisesti keskeisellä paikalla keskustassa valtatievarrella. Sijoittamalla liikerakentamista ydinkeskustaan valmiiden palveluiden ja infrastruktuurin yhteyteen kaavamuutoksella edistetään tehokasta, taloudellista ja ekologisesti kestävästä yhdyskuntarakennetta. Liiketiloilla on suuri liikennetuotos. Tavoitteena on vähentää kaupunkirakenteen hajoamista.
- Alueelta on myös hyvät julkiset ja kevyen liikenteen yhteydet. Siten kaavalla edistetään työpaikkojen hyvää saavutettavuutta ja edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä.
- Sijainti valtatievarrella ja näkyvyys valtatielle on liikerakennuksille vahvuus. Sen sijaan asumiselle läheinen valtatie aiheuttaa haittoja, erityisesti melua. Myös Brahenkadulla on runsaasti liikennettä.
- Asuminen tarvitsee tilaa; pysäköintialueet, pihoja ja viheralueita. Savolassa on käytettävissä rajallinen määrä maata ja asuinrakentamiseen varattu tila olisi pois liikerakentamiselta. Asuntoja voidaan sijoittaa sille paremmin soveltuville paikoille muualle keskustaan.

- Ennusteiden mukaan Savonlinnan väkimäärä vähenee, myös ydinkeskustassa. Taajamasta on purettu pitkälle yli kaksikymmentä asuinkerrostaloa viimeisen kymmenen vuoden aikana ja runsaasti rivitaloja. Jos alueelle kaavoitettaisiin asuinkerrostalotontteja, olisi odotettavissa, että alue jäisi rakentamatta. Taajamassa on myytävänä asuinkerrostalotontteja paremmilla sijainneilla, mm. Kirkkolahden alueella.
- Savonlinnan taajama-alueella rannat pyritään pitämään julkisessa käytössä.

2.

- Maaperän tulee olla lähtökohtaisesti puhdas, myös pysäköintialueella. Maaperän puhdistustöitä tehtäessä tuleva maankäyttö ei ollut tiedossa. Maankäyttö ratkaistaan asemakaavalla, eivätkä tehdyt puhdistustyöt sido asemakaavan laadintaa.
- Jos Savolankatu liitettäisiin Brahenkadun rakennettuun liittymään kirjaston kohdalla, kadun ja kiinteistön 2-1-4 väliin jäisi kaistale, jota olisi sen kapeuden vuoksi hankala hyödyntää.
- Julkinen liikenne pyritään reitittämään pääkaduille. Linja-autoasema sijaitsee kaavamuuotosalueen läheisyydessä.
- Kaavatonttien 1-2, 1-3 ja 1-4 muodostamalla korttelialueella on ohjeellinen tonttijako, ja näin ollen jaettavissa tai yhdistettävissä tarpeen mukaan.

3.

- Ehdotuksessa liikerakennusten korttelialueilla (KL) tehokkuus on 0,4. Liikerakentaminen mielipiteessä esitetyllä tehokkuudella (>0,6) ei ole realistista. Rakentaminen vaatisi rakenteellista pysäköintiä, mikä kasvattaisi merkittävästi rakentamiskustannuksia.
- Kaavaehdotus sallii KL-alueille kaksikerroksiset rakennukset, mutta todennäköisesti yritykset pyrkivät sijoittamaan liiketilat kokonaan maantasoon yhteen kerrokseen. Uusille toimistotiloille ei ole kysyntää.
- Tehokkuusluvun nostaminen epärealistiselle tasolle ei lisää tonttien houkuttelevuutta eikä ylimääräinen rakennusoikeus nosta tontin arvoa ostajan kannalta.
- Savonlinnan taajama-alueen vastaavien liikerakennustonttien toteutunut tehokkuusluku on keskimäärin noin 0,25. Mukana lukemassa on 16 tonttia, joilla on vain liikerakentamista ja pääosin yhdessä kerroksessa.

4.

- Tavoitteena on, että taajamaan sijoittuvasta uudesta liikerakentamisesta mahdollisimman suuri osa sijoittuu Savolaan.
- Liikerakentamista ei voida sijoittaa lähemmäksi Olavinkatua; SKOY (740-2-1-4) ei allekirjoittanut kaavoitussopimusta, tilaa tarvitaan Sokoksen pysäköintialueelle

ja kaduille. Suur-Savon osuuskaupan toiveena on, että sen käytössä oleva alue pysyy pääpiirteittäin nykyisellään.

- Kaupungilla ei ole näköpiirissä sellaista matkailu- tai kulttuurirakentamishanketta, jota varten Savolaan olisi tarkoituksenmukaista varata tilaa.

5.

- Voimassa olevassa asemakaavassa korttelialueet on osoitettu teollisuus- ja varastorakennuksille, joiden toiminta vaatii varsin vähän pysäköintitilaa ja siten tehokkuusluku 0,6 on perusteltu. Liiketilat sen sijaan vaativat pysäköintitilaa runsaasti.
- Tehokkaampi ja korkeampi rakentaminen vaatisi tarkemman asemakaavan toimintojen yhteensovittamiseksi. Tyypillisesti asemakaavassa määrätään tehokkailla korttelialueilla mm. sitova tonttijako, rakennusmassojen ja pysäköintialueiden sijainnit. Mahdollisesti katuverkkoa tulisi muokata. Näin yksityiskohtainen ja sitova asemakaava sulkisi pois monia potentiaalisia hankkeita ja siten merkittävänä vaarana olisi, että alue jäisi kokonaan rakentumatta.
- Asuminen tarvitsisi tilaa, pysäköintialueet, pihoja ja viheralueita. Savolassa on käytettävissä rajallinen määrä maata. Asuntoja voidaan sijoittaa sille paremmin soveltuville paikoille muualle keskustaan.
- Asuminen on häiriöille altista, joten Alue tulisi suunnitella asumisen ehdoilla. Korttelin 1 osoittaminen edes osittain asumiseen vaatisi yksityiskohtaisemman asemakaavan; rakennusmassat, pihat, pysäköinti, kadut ja viheralueet ja häiriöitä aiheuttavat toiminnot, kuten huoltopihat tulisi osoittaa kaavassa. Tämä ei ole tarkoituksenmukaista, ottaen huomioon, että asuinkerrostaloteille ei ole kysyntää eikä myöskään alueelle sijoittuvista yrityksistä ole tietoa.

6.

- Jos kaupunki ostaa maata yli markkinahinnan, kyseessä voi olla kielletty valtioneuvoston tuki. Tämä vääristää kilpailua alueella.
- Asemakaavaratkaisun perusteena ei voi olla tarkoitus nostaa keinotekoisesti maan arvoa lisäämällä rakennusoikeutta epärealistiselle tasolle.

7.

- Olennainen kysymys Savolan kehittämisessä on, mitä yrityksiä alueelle on mahdollista saada sijoittumaan. Arkkitehtikilpailu ei ole ongelman ratkaisuun sopiva väline. Arkkitehtikilpailulla ei myöskään voida ratkaista mahdollisten uusien asuinkerrostalojen tai kulttuurirakennusten tarvetta tai niiden sijaintia koko taajaman alueella.

- Asemakaavassa osoitetaan mm. katu-, kortteli- ja vesialueiden rajat sekä rannan käyttötarkoitus. Näin ollen, rantaviivan sijainti ja täyttöalueen laajuus tulee osoittaa asemakaavassa.

MIELIPIDE

Osallinen 2

Toivon ettei alueelle rakenneta liikaa eikä vesialuetta pienennetä.

Siellä voisi olla puistoaluetta enemmän ja vanha saharakennus on hieno muisto menneestä ajasta, joka tulisi säilyttää ja kunnostaa. Tilassa voisi olla työpajoja eri toimijoille. Automarkettaja on itä puolella kaupunkia, keskikaupungissa niitä ei ole tarve olla.

Savolaan tulevat liikerakennukset tulee olla tarpeen mukaan ei vain varmuuden varalle rakennettuja ja ne tulee olla alueeseen ja luontoon sopivan näköisiä rakennuksia.

Kaikessa kaavoituksessa pitää ottaa huomion alueen erityislaatuisuus , kaunista luontoa ja vettä. Meillä on kaunis pikkukaupunki, eikä sitä pidä liikaa isontaa.

Nyt olevista ehdotuksista kannatan D -vaihtoehtoa vielä enemmän karsittuna ja kevennettynä.

VASTINE

Vesialuetta täytetään siten, että alueelle muodostuu katuyhteys Savolan läpi ja toimivat liiketontit, maanomistustilanne huomioon ottaen.

Puiston rakentaminen vaatisi lisää vesistötäyttöä mikä lisäisi kustannuksia. Myös puiston rakentaminen lisäisi kustannuksia.

Saharakennukset ovat erittäin huonossa kunnossa. Rakennuksille ei osoitettavissa kannattavaa käyttöä. Näin ollen, ne korjattunakin todennäköisesti jäisivät tyhjilleen ja heikentäisivät kaupunkikuvaa erittäin keskeisellä paikalla.

Tavoitteena on, että taajamaan sijoittuvasta uudesta liikerakentamisesta mahdollisimman suuri osa sijoittuu Savolaan.

Liiketilojen keskittyminen ydinkeskustaan voimistaa ydinkeskustan elinvoimaa ja samalla koko kaupungin kilpailukykyä. Kaupungin yhtenä keskeisenä tavoitteena on pitää Savonlinnan ydinkeskusta elävänä ja palvelutarjonnaltaan monipuolisena.

Sijoittamalla liikerakentamista ydinkeskustaan valmiin infrastruktuurin yhteyteen kaavamuutoksella edistetään tiivistä, tehokasta, taloudellista ja ekologisesti kestävä yhdyskuntarakennetta. Alue on liikenteellisesti keskeisellä paikalla

keskustassa valtatievarrella. Alueelta on hyvät kevyen liikenteen yhteydet. Siten kaavalla edistetään työpaikkojen hyvää saavutettavuutta ja edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä.

MIELIPIDE

Osallinen 3

Piispanmäen kallioseinämä Savolassa

Olen kysynyt sähköpostilla tarkennusta Piispanmäen kallioseinämän kohtalosta asemakaava-arkkitehti Pasi Heikkiseltä: Onko tarkoitus peittää Piispanmäen kallio liikerakennuksen taakse?

Sijoittuvatko rakennukset kallioseinämän eteen peittäen sen? Kuinka korkea kallio on ja kuinka korkeita rakennuksia sen eteen on kaavassa luonnosteltu?

Asemakaava-arkkitehdin mukaan "Molemmissa kaavavaihtoehdoissa rakennuksia voidaan sijoittaa kalliojyrkänteen välittömään läheisyyteen. On mahdollista, että osalle kalliojyrkännettä ei olisi vapaata kulkua." "Piispanmäen laen ja Savolankadun korkeusero on noin 23 m. Liikerakennuksen tyypillinen korkeus on noin kymmenen metriä."

Näyttää siltä, että esitetyssä kaavassa kallioseinämä jäänee rakennusten taakse eikä sinne olisi enää pääsyä, siis näkemään enää sitä kallioseinämää. Mielestäni kallioseinämä on ainutlaatuinen nähtävyys keskellä kaupunkia, se voitaisiin valaista niinkuin Kaikuvuoren seinämäkin ja sen pitäisi olla kaupunkilaisten ja matkailijoiden saavutettavissa ja nähtävissä.

Kallioseinämä arvo pitäisi kaupungin ymmärtää ja tehdä kallioseinämä näkyväksi kaupunkilaisille ja turisteille. Esimerkiksi Kaikuvuoren kallio jäähallin lähellä on pimeällä valaistu ja kiipeilijät myös harjoittelevat siinä. Piispanmäen kalliolle pitäisi antaa sille kuuluva arvo, ennen kuin on liian myöhäistä. Kovin monessa kaupungissa ei keskustassa ole vastaavaa luonnonmuodostelmaa.

Savonlinnan keskikaupungilta eli Laitaatsalmen ja Kyrönsalmen väliltä on hävitetty lopullisesti lukuisia määriä jääkauden muovaamia kallioita, joita täällä on alunperin ollut monessa paikassa ja joita vanhimmat kaupunkilaiset vielä muistavat.

Piispanmäen kallioseinämää ei pidä peittää betonilaatikoiden taakse, vaan tuo ainutlaatuinen kallioseinämä voidaan tehdä näkyväksi esimerkiksi sijoittamalla laaja pysäköintialue kallioseinämän eteen. Silloin kaikki Savolan tulevaan mahdolliseen liikekeskukseen saapuvat voivat nähdä sen ja ihailia sitä.

VASTINE

Kallioseinämät jäävät pääosin näkyviin. Piispanmäen laen ja Savolankadun korkeusero on noin 23 m. Liikerakennukset ovat tyypillisesti noin kymmenen metriä korkeita. Asuinkerrostalot ovat kapeita, joten kalliot näkyvät niiden ohi. Tonteille sijoitetaan pysäköintialueita, joiden takana olevat kalliot jäävät näkyviin.

Asemakaavaehdotuksessa rakennuksia voidaan sijoittaa kalliojyrkänteeseen välittömään läheisyyteen. On mahdollista, että osalle kalliojyrkännettä ei olisi vapaata kulkua.