



26.8.2026

Vastineet tarkistetusta kaavaehdotuksesta jätettyihin muistutuksiin, maanomistajien ja vuokralaisten kuuleminen 3.9.–13.10.2025

Tarkistetusta kaavaehdotuksesta järjestettiin toinen kuuleminen 3.9.–13.10.2025 lähettämällä kirje niiden kiinteistöjen omistajille ja vuokralaisille, joille yleiskaavassa ei voida nykyisen mitoituksen perusteella osoittaa rakennuspaikkaa, mutta joille on haluttu säilyttää mahdollisuus olemassa olevien rakennusten säilymiseen ja käyttämiseen poistuvan rakennuspaikan merkinnällä. Lisäksi Papinniemen kiinteistön 740-501-7-209 osalta järjestettiin erillinen kohdennettu kuuleminen tarkistetusta kaavaehdotuksesta. Kiinteistön omistajalle lähetettiin 3.7.2026 tiedote, jossa kuvattiin neuvottelujen pohjalta tarkistetun kaavaehdotuksen muutokset ja pyydettiin jättämään mahdollinen kirjallinen muistutus 10.8.2026 mennessä.

Kirje lähetetty	Tila tai tontti	Nykyinen kaavamerkintä	Strategisen yleiskaavan kaavamerkintä
Haapiala			
740-538-14-14	Tila	Tarkistettu lomarakennuspaikan siirron edellytykset maastossa ja hyödyttää myös rantaluhdan säilymistä	RA/AO, rakennuspaikan siirto ympäristön kannalta parempaan sijaintiin
Suottaansaari			
740-547-14-19	Tila	RA-1	RA-1, kaavarajauksen tarkistaminen, jotta lomarakennuspaikan kokovaatimukset täyttyvät
740-547-14-105	Tila	RA-1	RA-1, voidaan säilyttää lomarakennuspaikkana, mutta tilaa rakentamisen sijoittamiseen niemessä on rajoitetusti
740-547-14-23	Tila, kiinteistön koko 1100 m ²	RA-1	Virkistysalue, poistuva rakennuspaikka
740-547-14-16	Tila, saarikiinteistö kooltaan 2100 m ²	RA-2	Virkistysalue, poistuva rakennuspaikka
Majakkaniemi , edellyttää yleiskaavamuutoksen lisäksi puistoalueen asemakaavan v. 1975 kumoamista			
740-11-59-3 ja 740-547-10-17	Tontti, 1794 m ² ja tila, 1400 m ²	Virkistysalue (oikeusvaikutukseton), asemakaavassa puistoaluetta	RA/AO-kaavamerkintä, maanomistajan tulee yhdistää molemmat kiinteistöt yhdeksi rakennuspaikaksi sekä hakea lohkomistositusta maanmittauslaitokselta
740-11-59-5	Tontti, 1340 m ²	Virkistysalue (oikeusvaikutukseton), asemakaavassa puistoaluetta	Virkistysalue, poistuva rakennuspaikka
740-11-59-4	Tontti, 1664 m ²	Virkistysalue (oikeusvaikutukseton), asemakaavassa puistoaluetta	Virkistysalue, poistuva rakennuspaikka



26.8.2026

740-11-59-1	Tontti, 1325 m ²	Virkistysalue (oikeusvaikutukseton), asemakaavassa puistoaluetta	Virkistysalue, poistuva rakennuspaikka
740-11-57-14	Tontti, 1131 m ² + lisäalue	Virkistysalue (oikeusvaikutukseton), asemakaavassa puistoaluetta	RA/AO-kaavamerkintä, maanomistajan tulee yhdistää kaupungilta ostamansa lisäalue yhdeksi rakennuspaikaksi sekä hakea lohkomistoimitusta maanmittauslaitokselta
Ripakkolanlahti			
740-530-2-217	Tila, sijainti kapeassa kallioniemessä	Virkistysalue	Virkistysalue, poistuva rakennuspaikka
Pullinlahti / Pihlajaniemi			
740-538-38-16	Tila, sijainti kapeassa kallioniemessä noin 1500 m ²	RA	Virkistysalue, poistuva rakennuspaikka
740-538-38-12	Tila, 2900 m ² , rakennuspaikka kapealla niemellä	RA	RA-1, voidaan säilyttää lomarakennuspaikkana, mutta tilaa rakentamisen sijoittamiseen niemessä on rajoitetusti
740-538-38-21	Tila, saarikiinteistö kooltaan 3501 m ²	RA-1	Virkistysalue, poistuva rakennuspaikka
Tähtisaari			
740-508-3-22	Tila, saarikiinteistö kooltaan 6100 m ²	Virkistysalue (oikeusvaikutukseton)	Virkistysalue, poistuva rakennuspaikka
Suutarniemen edusta			
740-512-24-3	Tila, saarikiinteistö kooltaan noin 700 m ²	Ei saarta koskevia merkintöjä osayleiskaavassa	Maa- ja metsätalousalue, poistuva rakennuspaikka
Roponniemi			
740-549-1-54	Tila	AP, pientaloalue	RA

Osalle kiinteistöistä on tarkistetussa kaavaehdotuksessa osoitettu loma-asuntoalue (RA tai RA-1) sekä osalle pientalovaltainen asuntoalue (RA/AO).

Osalle kiinteistöistä on osoitettu tarkistetussa kaavaehdotuksessa poistuva rakennuspaikka. Vanhat, poistuvat rakennuspaikat eivät täytä rakennuspaikalle kaavassa asetettuja vaatimuksia kokonsa puolesta tai niille ei pystytä sijoittamaan rakennusta niin, että vaadittu etäisyys, joka mitataan keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta, täyttyisi. Näille rakennuspaikoille ehdotetaan seuraavaa kaavamerkintää:



Poistuva rakennuspaikka.

Merkintä osoittaa vanhoja rakennettuja rakennuspaikkoja, jotka eivät täytä rakennuspaikalle asetettuja vaatimuksia. Olemassa olevia rakennuksia saa käyttää,



26.8.2026

ylläpitää ja korjata. Rakennusten laajentaminen sekä uusien rakennusten, rakennelmien ja laitteiden rakentaminen on kielletty.

Maanomistajille lähetetyn kirjeen liitteenä oli suurennettu ote kaavakartasta ja poistuvan rakennuspaikan määräyksistä. Muiden otteella näkyvien kaavamerkintöjen selitykset löytyvät osoitteesta www.savonlinna.fi/asukas/kaavoitus/keskustaajaman-strateginen-yleiskaava/.

Kirjeessä pyydettiin tarkistamaan kaavaehdotus kiinteistön osalta ja tarvittaessa jättämään kirjallinen muistutus osoitteeseen Savonlinnan kaupunki, Kaavoituspalvelut, Olavinkatu 27, 57130 Savonlinna tai kaavoitus@savonlinna.fi.

Jos sama osallinen on jättänyt muistutuksen sekä ehdotuksen nähtävilläolon aikana että erillisessä kuulemisessa, viitataan tässä vastineessa osalliseen samalla kirjaintunnuksella kuin liitteessä g.

Osallinen K, 740-538-14-14:

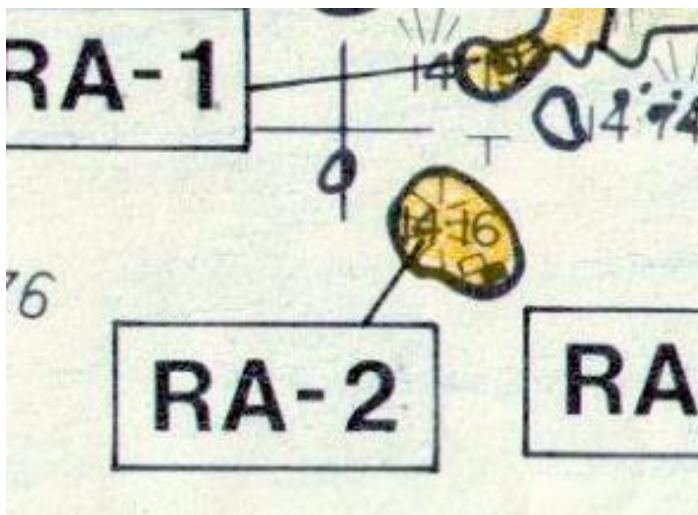
Maanomistaja on ollut kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaavoituspalveluihin yhteydessä ja toivonut Pullinlahdella sijaitsevan kahden RA-paikan korttelin siirtämistä lännemmäksi.

Vastine:

Kahden RA-rakennuspaikan sijaintia on tarkistettu maanomistajan pyynnön perusteella ja rakennuspaikkoja on siirretty lännemmäksi. Ratkaisu on tarkistettu maastossa. Siirto parantaa luonnonarvojen huomioon ottamista, koska rakentaminen sijoittuu kauemmas rantaluhdasta. Lisäksi rakennusalueen syvyyttä on tarkistettu siten, että rakennukset voidaan sijoittaa kauemmas rantaviivasta.

Osallinen L, 740-547-14-16:

Olen saanut 5.9.2025 päivätyn tiedotteen, jossa on kerrottu Savonlinnan Strategisen yleiskaavan myötä poistuvasta Keskustaajaman itäosien osayleiskaavan mukaisesta muutoksesta. Ko. muutos tarkoittaa ymmärtääkseni sitä, että omistamaani saarikiinteistön kaavatilanne tulee muuttumaan. Liitän kaavoituspalvelulta saamani kuvakaappauksen kaavakartasta ja saarta koskevista määräyksistä.





26.8.2026

RA-2

LOMA-ASUNTOALUE

Alue varataan loma-asuntorakentamiseen.

Rakentaminen on alueella sallittu vain jo rakennetulla rakennuspaikalla.

Rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kessosala saa olla enintään 50 m² (katettu pohjapinta-ala enintään 75 m²). Rakennuspaikalle ei saa rakentaa harjakorkeudeltaan yli 4.5 metrin korkuisia rakennuksia. Rakennuspaikalle rakennettavat rakennukset tulee sijoittaa vähintään 15 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Käymäläjätevesien imeyttäminen maahan on kielletty.

Rakennuksen alimman rakentamiskorkeuden, jonka alapuolelle ei saa sijoittaa vedelle ja kosteudelle arkoja rakenteita, tulee olla vähintään + 78.00 m.

Rakennuspaikalla on rakennusten ja rannan välinen suojapuusto säilytettävä ja rakennusten ja rantaviivan välinen maisemakuva on muutoinkin säilytettävä luonnonmukaisena.

Rakennusten tulee olla muodon, materiaalin ja värityksen puolesta luonnonmaisemaan soveltuvia.

Omistan kiinteistön 740-547-14-16. Saamani tiedon mukaan uusien määräysten mukaisesti saarella olevat saunamökki ja piharakennus ovat ns. poistuvia rakennuksia ja saarelle ei saisi rakentaa enää mitään uutta, vaikka vanha mökki esimerkiksi palaisi.

Saari rakennuksineen on ja on ollut perheellemme merkittävä kesänviettopaikka jo 1970-luvulta alkaen. Saarimökillä on aktiivisesti käyttöä läpi kesän. Rakennukset sijaitsevat tälläkin hetkellä määräysten mukaisesti vesirajasta 20 metrin etäisyydellä, rakennukset ovat väriltään sekä sijainniltaan maisemaan sopivia ja harmaa vesi imeytetään nykymääräysten mukaisesti. Mökki on sähköistetty noin 10 vuotta sitten.

Kävin vuosi sitten Savonlinnan kaupungin rakennusvalvonnassa rakennusmestari Juha Karvisen luona. Käynnin tarkoituksena oli selvittää, minkä verran rakennusoikeutta saarella vielä on. Aikomukseni on ollut uudistaa saunamökki sekä varastorakennus siten, että uudisrakentaminen alkaisi lähivuosina. Minulle ja suvulleni on tärkeää, että mökkisaarta ylläpidetään ja käytetään jatkossakin.

Uusien määräyksien mukaan nykyisiä rakennuksia saa käyttää ja kunnostaa, mutta uusia ei saa rakentaa. Tämä tuntuu pahalta, koska itsestäni riippumattomista syistä en ole pystynyt kunnostamaan/tekemään uutta viimevuosien aikana.

Mökkisaaren tämänhetkiset rakennukset ovat tehty asianmukaisesti rakentamisajankohtaan verraten. Toivon, että mökkisaaren kohdalla tehtäisiin kaavauudistuksen osalta poikkeus, jotta saan rakentaa tarvittaessa uuden saunamökin/varastorakennuksen, jossa huomioidaan RA-2 LOMA-ASUNTOALUE-kaavamääräykset kaikkineen.

Pyydän, että otatte asiani harkintaan.



26.8.2026

Vastine:

Kiinteistö 740-547-14-16 sijaitsee nimettömässä saarella, jonka pinta-ala on noin 2 100 m² eli alle 10 000 m². Kiinteistö on rakennettu, mutta se ei täytä strategisessa yleiskaavassa rantarakentamiselle asetettuja rakennuspaikan vähimmäisedellytyksiä. Strategisessa yleiskaavassa alle 10 000 m²:n saariin ei osoiteta varsinaisia RA- tai RA-1-rakennuspaikkoja, koska pienten saarien rakennuspaikoilla rakennusten sijoittaminen, rantaviivaetäisyydet, jätevesien käsittely, pelastettavuus, riittävä rantapuusto sekä maisema- ja vesistövaikutusten hallinta ovat usein vaikeasti sovitettavissa kaavan yhtenäisiin mitoitusperiaatteisiin.

Kiinteistön pitkäaikainen käyttö ja olemassa oleva rakennuskanta on otettu huomioon osoittamalla kiinteistölle poistuvan rakennuspaikan merkintä. Merkinnän tarkoituksena on turvata olemassa olevien rakennusten käyttö, ylläpito ja korjaaminen. Merkintä ei kuitenkaan mahdollista rakennusten laajentamista eikä uusien rakennusten, rakennelmien tai laitteiden rakentamista. Mahdolliset rakennusten korjaamista tai vahingoittuneen rakennuksen korvaamista koskevat kysymykset arvioidaan tapauskohtaisesti voimassa olevan lainsäädännön ja lupamenettelyn perusteella. Aiemmat rakennukset ja niiden pitkäaikainen käyttö eivät sellaisenaan muodosta uutta tai laajenevaa rakennusoikeutta strategisessa yleiskaavassa.

Kaavaratkaisulla sovitetaan yhteen kiinteistön nykyinen käyttö, pienten saarien rantarakentamista koskevat mitoitusperiaatteet, vesistö- ja maisema-arvot, rakentamisen sijoittumisedellytykset sekä maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Muistutus ei anna aihetta muuttaa kaavaratkaisua.

Osalliset D & E, 740-538-38-21:

2. MUISTUTUS KAAVAEHDOTUKSESTA-Savonlinnan keskustaajaman strateginen yleiskaava 2040, tarkistettu kaavaehdotus

Olemme saaneet 5.9.2025 päivätyn tiedotteen tekemäämme muistutukseen koskien omistamamme kiinteistön VAARINSAARI (kiinteistötunnus: 740-538-38-21) poistunutta rakennuspaikkaa. Haluamme tehdä uuden muistutuksen asiasta.

Kanelisaarella kaupungin omistamat viikonloppumajojen vuokratontit (nrot 2 ja 3) ovat olleet sukumme hoidossa jo useassa sukupolvessa 1950-luvulta asti. Tonteille oli rakennettu 15 m² ja 17 m² kokoiset viikonloppumajat vuosina 1953 ja 1958 sekä 8 m² kokoinen saunarakennus vuonna 1953. Tontin 3 vuokrasopimus ja sillä olevan viikonloppumajan omistus siirtyi isotädeiltämme allekirjoittaneille vuonna 1994. Tontin 2 vuokrasopimus ja sillä olevan viikonloppumajan ja saunan omistus siirtyi isältämme allekirjoittaneille v. 2002.

Vuonna 2016 Savonlinnan kaupunki myi tontit meille, jolloin tontit yhdistettiin ja kiinteistöksi muodostui nykyinen Vaarinsaari-niminen kiinteistö. Kaupanteon yhteydessä uusi kaavaluonnos oli ollut näiltä osin esillä, jossa kiinteistölle oli osoitettu rakennuspaikka vuonna 1953 luvulla rakennetun mökin paikalle. Saari kuului lomarakentamisen alueeseen, RA-1. Saaren koko on yli 3500 m². Rakennusoikeus (80 m²) oli vieläpä suuri suhteessa nykyisten rakennusten kokoon. Naapurisaaresta



26.8.2026

rakennuspaikka oli poistettu tontin pienuuteen viitaten. Saaresta maksamamme hinta 35.000 euroa perustui siihen tietoon, että rakennuspaikka jäisi voimaan.

Kun uusi kaavaluonnos vuonna 2024 julkaistiin, rakennuspaikka olikin poistunut. Järkytys oli suuri. Saaren arvo romahti.

Saamamme kirjeen liitteenä oli ote kaavakartasta ja poistetun rakennuspaikan määräyksistä, jonka mukaan: *"Olemassa olevia rakennuksia saa käyttää, ylläpitää ja korjata."*

Koska korjausrakentamisen määräykset tuntuu olevan moninaiset ja tulkinnan mahdollisuuksia on monta, meitä huolestaa tilanne, jossa esimerkiksi tulipalossa tuhoutuneen rakennuksen korjausrakentaminen vaatii rakennusluvan. Näin ollen olisi mahdollista, että salaman iskusta kivijalkaan asti palaneen rakennuksen korjaaminen ei onnistuisikaan rakennusluvan puuttuessa.

Onko meitä siis petetty? Pahimman skenaarion toteutuessa maksamamme tonttihinna pelkästä teltpaikasta on kohtuuttoman suuri.

Pyydämme ottamaan asian uudelleen käsittelyyn ja palauttamaan tuon oikeuden kyseiselle VAARINSAARI-kiinteistölle.

Vastine:

Kiinteistö 740-538-38-21 eli Vaarinsaari on rakennettu saarikiinteistö, joka on aiemmassa Keskustaajaman länsiosien osayleiskaavassa osoitettu RA-1-merkinnällä. Strategisen yleiskaavan yhteydessä rantarakentamisen mitoitusta ja rakennuspaikkojen soveltuvuutta on tarkistettu koko yleiskaava-alueella yhtenäisten periaatteiden mukaisesti. Tarkistuksessa on otettu huomioon rakennuspaikan koko, sijainti, rantaviiva, rakennusten sijoittumisedellytykset sekä kaavassa asetetut etäisyysvaatimukset rantaviivasta.

Vaarinsaari on pieni kalliosaari, eikä rakennuspaikka täytä strategisessa yleiskaavassa rantarakentamiselle asetettuja rakennuspaikan vähimmäisedellytyksiä. Rakentamista ei voida sijoittaa saareen siten, että rakennuspaikan koko ja kaavassa edellytetyt etäisyydet keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta täyttyisivät. Tämän vuoksi kiinteistöä ei voida osoittaa varsinaisena RA-1-rakennuspaikkana strategisessa yleiskaavassa.

Kiinteistön olemassa oleva käyttö ja rakennuskanta on kuitenkin otettu huomioon osoittamalla kiinteistölle poistuvan rakennuspaikan merkintä. Merkinnän tarkoituksena on turvata olemassa olevien rakennusten käyttö, ylläpito ja korjaaminen. Merkintä ei kuitenkaan mahdollista rakennusten laajentamista eikä uusien rakennusten, rakennelmien tai laitteiden rakentamista.

Kiinteistökaupan yhteydessä esitetyt tiedot aiemmasta kaavatilanteesta eivät sido yleiskaavan hyväksymiskäsittelyssä tehtävää maankäytöllistä ratkaisua. Strategisessa yleiskaavassa ratkaisu perustuu ajantasaisiin rantarakentamisen mitoituseriaatteisiin, rakennuspaikan soveltuvuuteen, vesistö- ja maisema-arvoihin sekä maanomistajien tasapuoliseen kohteluun.

Muistutus ei anna aihetta muuttaa kaavaratkaisua.



26.8.2026

Osallinen M, 740-508-3-22:

Savonlinnan keskustaajaman strategisen yleiskaavan 2040 tarkistetussa kaavaehdotuksessa on omistamani kiinteistön osalta 740-508-3-22 (Tähtisaari, 0,65 ha) esitetty rakennuspaikan poistamista. Perusteena on mainittu, että rakennuspaikka ei kokonsa takia täytä rakennuspaikalle esitettyä vaatimusta.

Poistuvalla rakennuspaikalla olemassa olevia rakennuksia saa käyttää, ylläpitää ja korjata. Rakennusten laajentaminen sekä uusien rakennusten, rakennelmien ja laitteiden rakentaminen on kielletty.

Saari on ollut omistuksessani vuodesta 2006. Sen lahjoitti minulle isäni [REDACTED], joka lunasti saaren Savonlinnan kaupungilta. Tätä ennen saaren vuokraoikeus kuului tädilleni [REDACTED] sekä isoisälleni [REDACTED] vuodesta 1956 lähtien.

Saaressa sijaitsee lautarakenteinen vuonna 1938 rakennettu loma-asunto, jonka koko on n. 60 m² sekä rantasauna, jonka tarkka rakentamivuosi ei ole tiedossa (1910?). Rakennuksissa on kantovesi. Alkuperäisistä rakennusluvista minulla ei ole tietoa, mutta oletan, ettei silloinen poliisimestari [REDACTED] ole mökkiä luvatta rakentanut.

Vaadin tässä muistutuksessa, että rakennuspaikka kiinteistöllä säilytetään, ja näin minulla on mahdollisuus korvata rakennus uudella vastaavalla samankokoisella lomarakennuksella, mikäli rakennuksen kunto tai mahdollinen tuhoutuminen sitä vaativat. Vaihtoehtona vaadin, että rakennuspaikan menetys korvataan minulle täysimääräisesti.

Muistutuksen perustelut:

Yleiskaavan tulee määräyksineen olla sellainen, että se ei aiheuta maanomistajalle kohtuutonta haittaa. Lähes poikkeuksetta yleiskaavaan liittyvät kohtuullisuuskysymykset johtuvat kaavan maanomistajan taloudelliseen asemaan heikentävästi kohdistuvista vaikutuksista.

Käytännössä rakennusoikeus määrittää tontin arvon. Rakennusoikeuden määrittely on keskeinen kysymys, koska muut sitä seuraavat velvoitteet seuraavat sitä; esimerkiksi kiinteistönveron määrä kytkeytyy rakennusoikeuden määrään.

Yksityisoikeudellisesti rakennusoikeus kuuluu kiinteistön omistajalle, vuokralaiselle tai muulle, joka on oikeutettu rakennusoikeutta hyödyntämään. Olen kiinteistön omistaja, joten rakennuspaikan poistaminen vaikuttaa ratkaisevasti saarikiinteistöni arvoon.

Olemassa olevan rakennuksen ja maa-alueen käyttöä voidaan jatkaa ennallaan, vaikka uusi kaava olisi käytön kanssa ristiriidassa. Asuinrakennuksen korjaamisen piiriin on ilmeisesti luettava myös tuhoutuneen rakennuksen korvaaminen uudella rakennuksella, kun sääntelyn tarkoituksena on lähtökohtaisesti uuden loma-asutuksen valvonta (Ekroos et al: Ympäristöoikeuden pääpiirteet).

Rakentamislain 50 § mukaan rakentamislupaa rakennuskohteen rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista. **Lupa on kuitenkin**



26.8.2026

myönnettävä, jos yleiskaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä kunta tai, jos alue on katsottava varatuksi muun julkisyhteisön tarkoituksiin, tämä lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta (ehdollinen rakentamisrajoitus).

Alueidenkäyttölain 72 §: Laadittaessa kaavaa alueelle, johon kuuluu olemassa olevaa kyläaluetta, ei kyläalueella sovelleta mitä 1 momentin 3 kohdassa säädetään edellyttäen, että virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys otetaan huomioon. Nähdäkseni tässä tarkoitetaan jo olemassa olevaa loma-asutusta.

Alueidenkäyttölain 101 §: Jos maa asemakaavassa tai 43 §:n 2 momentissa tarkoitettun määräyksen **nojalla yleiskaavassa on osoitettu käytettäväksi muuhun tarkoitukseen kuin yksityiseen rakennustoimintaan eikä maanomistaja sen vuoksi voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen aluettaan, kunta tai, jos alue on kaavassa tarkoitettu tai osoitettu valtion tarpeisiin, tämä on velvollinen lunastamaan alueen tai suorittamaan haitasta korvauksen.**

Korkeimman hallinto-oikeuden päätös 26.1. 2001

KHO on päätöksellään 26.1 2001 (taltionumero 138) purkanut Etelä-Savon ympäristökeskuksen päätöksen poistaa rakennuspaikkoja loma-asumiseen osoitetuilta saarilta, jotka ovat pinta-alaltaan yhtä hehtaaria pienempiä tai muutoin kapeita ja pinnanmuodoiltaan jyrkkiä tai vähäpuustoisia.

Puumalan kunnanhallituksen valituksessa on todettu, että rakennuspaikat on aikanaan perustettu ja rakennettu voimassa olleen lainsäädännön mukaan. Päätöksellä poistetaan korvauksetta rakennusoikeus. Menettely on valituksen mukaan kohtuuton maanomistajia kohtaan.

Päätöksessä on erikseen mainittu [REDACTED] ja [REDACTED] valitukset. [REDACTED] tapauksessa KHO:n päätöksessä todetaan, että suojelusta johtuvasta rakennusoikeuden menetyksestä on myönnettävä korvaus. [REDACTED] tapauksessa saari oli ostettu rakennuspaikaksi vuonna 1976. Saaressa on sauna ja mökki, joiden rakentamiseen oli myönnetty luvat.

Myös [REDACTED] valitukset rakennuspaikan poistamisesta olivat samansisältöisiä (pieni saari, olemassa olevat rakennukset). KHO:n päätöksessä **em. henkilöiden valitukset rakennuspaikkojen poistamisesta hyväksyttiin, ja asia palautettiin ympäristökeskukselle uudelleen käsiteltäväksi.**

Vastine:

Kiinteistö 740-508-3-22 eli Tähtisaari sijoittuu alueelle, jolla ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Oikeusvaikutuksettomassa Keskustaajaman yleiskaavassa 2000 saari on osoitettu virkistysalueeksi, eikä siihen ole osoitettu rakennuspaikkaa. Oikeusvaikutukseton yleiskaava ei ole muodostanut kiinteistölle suoraan rakentamiseen oikeuttavaa RA- tai RA-1-rakennuspaikkaa. Strategisessa yleiskaavassa ei siten poisteta voimassa olevan oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukaista



26.8.2026

rakennuspaikkaa, vaan kiinteistön tilanne ratkaistaan nyt yleiskaavassa rantarakentamisen mitoituseriaatteiden ja rakennuspaikkavaatimusten perusteella. Tähtisaari on rakennettu kiinteistö, ja sen pitkäaikainen käyttö on otettu huomioon poistuvan rakennuspaikan merkinnällä. Saaren pinta-ala on noin 0,65 ha eli alle 10 000 m², eikä saari täytä strategisessa yleiskaavassa rantarakentamiselle asetettuja rakennuspaikan vähimmäisedellytyksiä. Tämän vuoksi kiinteistöä ei voida osoittaa varsinaisena RA- tai RA-1-rakennuspaikkana.

Poistuvan rakennuspaikan merkinnän tarkoituksena on turvata olemassa olevien rakennusten käyttö, ylläpito ja korjaaminen. Merkintä ei kuitenkaan mahdollista rakennusten laajentamista eikä uusien rakennusten, rakennelmien tai laitteiden rakentamista.

Mahdolliset rakennusten korjaamista tai vahingoittuneen rakennuksen korvaamista koskevat kysymykset arvioidaan tapauskohtaisesti voimassa olevan lainsäädännön ja lupamenettelyn perusteella. Mahdolliset korvaus- tai lunastuskysymykset eivät ratkea yleiskaavan vastinemenettelyssä, vaan ne käsitellään erikseen sovellettavan lainsäädännön mukaisesti, mikäli maanomistaja katsoo kaavaratkaisusta aiheutuvan korvattavaa haittaa.

Kaavaratkaisulla sovitetaan yhteen kiinteistön pitkäaikainen käyttö, aiempi oikeusvaikutukseton virkistysaluevaraus, pienten saarien rantarakentamista koskevat mitoituseriaatteen, vesistö- ja maisema-arvot sekä maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

Muistutus ei anna aihetta muuttaa kaavaratkaisua.

Osalliset N ja O, 740-547-14-105:

Saimme postissa kiinteistöämme (740-547-14-105) koskevan ehdotuksen, emmekä todellakaan voi hyväksyä sitä. Rakennuspaikka on säilytettävä sellaisenaan kuin se nyt on, saarella on paljon muistakin kiinteistöjä, joissa esim. rantasaunat on rakennettu käytännössä "järven päälle" ja kaikki nämä kiinteistöt ovat saaneet vanhan rakennuspaikkansa säilyttää, eikä meidän niemen kärki noista muista kiinteistöistä poikkea juurikaan eli tämä ei ole yhdenvertaista meitä kohtaan. Ostimme tuon kiinteistön heinäkuussa 2024, emmekä näin ollen ole pystyneet vaikuttamaan 14.12.23-14.2.24 nähtävällä olleeseen kaavaehdotukseen, tai jos olisimme tienneet, että tuo kiinteistö tulee kesällä myyntiin ja että ostamme sen silloin, niin siinä tapauksessa olisimme kyllä jo tuolloin palautetta ehdotuksesta antaneet, mutta nämä kiinteistökaupat ei ollut vielä silloin tiedossa. Tämä nykyinen ehdotus romahduttaa kiinteistömme arvon täysin ja näin ollen aiheuttaa huomattavaa taloudellista haittaa meille. Tuo ehdotushan ei mahdollista tontille edes grillikatoksen rakentamista. Olemme myös kysyneet keväällä Savonlinnan rakennusvalvonnasta mahdollista päärakennuksen pientä laajennusta ja rakennuksen korottamista, ja saaneet siihen suullisen vastauksen, että nuo toimenpiteen on sinne mahdollista tehdä, mikäli laajennus on tontin keskikohtaan päin ja pieni korotus on myöskin ok, mikäli kattokulma pysyy samana. Rantasaunaan olemme luvan kysyneet ja luvan saaneet kunhan etäisyys rantaviivasta on tarvittavat 15 m ja rakennuksen koko alle 30m². Rantasaunan siis olemme jo tontille rakentaneet. Mutta niin kuin jo tuossa ylempänä kirjoitimme, niin emme hyväksy tätä kaavaehdotusta kiinteistömme osalta vaan vaadimme, että se pysyy ennallaan.



26.8.2026

Osallinen N, 740-547-14-105:

Vastine kaavamuutokseen joka koskee kiinteistöäni osoitteessa Suuri Suottaansaari 7 (kiinteistötunnus 740-547-14-105).

Vastustan ehdotettua kaavamuutosta, joka koskee kiinteistöäni. Katson että kyseinen muutos aiheuttaisi minulle huomattavaa haittaa sekä taloudellista tappiota ja olisi ristiriidassa kaupungin omien arvojen ja tasapuolisuusperiaatteiden kanssa. Kaavamuutoksen toteutuessa kiinteistöni arvo ja käyttömahdollisuudet heikkenisivät olennaisesti. Muutoksen vaikutukset kohdistuisivat suoraan ja kohtuuttomasti minuun kiinteistön omistajana, muun muassa seuraavin tavoin: kaavamuutoksen toteutuessa kiinteistöni arvo alenisi huomattavasti. Muutoksen seurauksena rakennusoikeus poistuu ja tontin käyttö rajoittuu, mikä tekee kiinteistöstäni vähemmän houkuttelevan mahdollisen tulevan myynnin kannalta. Tämä aiheuttaa suoraa taloudellista tappiota, sillä kiinteistö on hankittu ja ylläpidetty nykyisen kaavan mukaisia käyttömahdollisuuksia silmällä pitäen. Katson että kaavamuutos ei kohtelee alueen asukkaita yhdenvertaisesti. Ja asettaa minut epätasa-arvoiseen asemaan suhteessa muihin alueen kiinteistönomistajiin, joilla rakennusoikeus säilyy. Muutos suosii tiettyjä kiinteistöjä/tahoja muiden kustannuksella, eikä sen vaikutuksia ole arvioitu tasapuolisesti. Rakennuspaikan poistaminen yksittäiseltä kiinteistöltä ilman vastaavaa kohtelua muilla alueilla ei ole perusteltua eikä yhdenvertaista.

Pyydän, että kaavamuutosta ei hyväksytä esitetyssä muodossa, vaan että kaupunki säilyttää kiinteistöni rakennuspaikan ja siihen liittyvän rakennusoikeuden.

Kaupungin tulee kaavoituksessa noudattaa yhdenvertaisuuden, oikeudenmukaisuuden ja kohtuuden periaatteita, jotka ovat myös sen omissa strategisissa arvoissa keskeisessä asemassa. Tässä tapauksessa nämä periaatteet eivät toteudu.

Vastine:

Kiinteistö 740-547-14-105 osoitetaan yleiskaavassa RA-1-merkinnällä. Rakennuspaikka säilyy siten lomarakennuspaikkana. Mitoitustaulukon mukaan rakennuspaikka ei kuitenkaan kaikilta osin täytä nykyisiä rantaviivaetäisyyksiä koskevia vaatimuksia, mikä tulee ottaa huomioon mahdollisessa rakentamisessa, korjaamisessa ja lupakäsittelyssä. Muistutukset eivät anna aihetta muuttaa kaavaratkaisua tältä osin.

Osallinen P, 740-11-59-1:

Omistan siskoni kanssa ns. Majakkaniemessä kiinteistön, jossa on täysin asumiskelpoinen omakotitalo, rantasauna ja puuliiteri sekä uudenko varastorakennus. Saimme kiinteistön perinnönjaossa vuonna 2009. Kiinteistön osti vuonna 1952 isämme, joka rakensi talon omalle perheelleen, josta paikasta myös lapset ja lapsenlapset voisivat aikanaan nauttia.

Tarkistetussa kaavaehdotuksessa on tarkoitus poistaa ko. rakennuspaikka sillä perusteella, ettei se enää täytä rakennuspaikalle asetettuja vaatimuksia. Kaavaehdotuksen mukaan olemassa olevia rakennuksia saisi edelleen käyttää, ylläpitää ja korjata. Rakennusten laajentaminen sekä uusien rakennusten, rakennelmien ja laitteiden rakentaminen olisi kuitenkin kielletty.



26.8.2026

Vaatus: Vaadimme ensisijaisesti, ettei rakennuspaikkaa poisteta ja toissijaisesti, että kaavamääräyksiin lisätään, että mahdollisesti tuhoutuneen rakennuksen paikalle saadaan rakentaa uusi rakennus.

Perustelut:

- Vaikka rakennuspaikka ei täytä kaavan määräyksiä, on se kuitenkin täysin sopiva rakennuspaikaksi. Olemme myös valmiit ostamaan lisämaata kaupungilta.
- Tontilla on jo valmiina kunnossa olevat rakennukset, joten tilanne ei muuttuisi kaavamuutoksen vuoksi.
- Rakennuspaikasta ei olisi haittaa ympäristölle ja naapureille.
- Viereiselle tontille on merkitty rakennuspaikka, joten tasapuolisuuden nimissä pitäisi myös meidän tonttia käsitellä samalla tavalla.
- Mikäli rakennuspaikka poistettaisiin ja rakennukset sattuisivat jostain syystä tuhoutumaan, aiheutuisi meille siitä kohtuuton taloudellinen menetys.
- Vaikka olemassa olevassa yleiskaavassa alue oli merkitty jo puistoalueeksi, Savonlinnan kaupungin rakennusviranomaisen myöntä 16.10.2009 rakennusluvan uudelle 22 m²:n suuruiselle talousrakennukselle sekä asuinrakennuksen kuistin uusimiselle ja laajennukselle vuonna 2010. Talossa tehtiin vuosina 2009–2010 täysperuskorjaus, joka maksoi meille 100 000 euroa.

Vastine:

Muistutus on saapunut tarkistetun kaavaehdotuksen kuulemisajan päättymisen jälkeen, mutta sen sisältö on tarkistettu.

Kiinteistö 740-11-59-1 sijoittuu Majakkaniemeen. Itse kiinteistö on voimassa olevassa asemakaavassa puistoaluetta, eikä strateginen yleiskaava muuta tätä asemakaavan mukaista tilannetta.

Majakkaniemi osoitetaan yleiskaavassa pääosin ulkoilu- ja virkistyskäyttöön. Kaavaselvityksen mukaan Majakkaniemen alueella RA/AO-rakennuspaikoiksi voidaan osoittaa vain ne kohteet, joissa rakennuspaikan kokovaatimus voidaan täyttää esimerkiksi kiinteistöjä yhdistämällä tai kaupungilta vuokratulla lisämaa-alueella. Rantarakentamisen mitoituslaskelman mukaan kiinteistö 740-11-59-1 ei täytä rakennuspaikan kokovaatimusta, eikä sitä voida osoittaa RA- tai RA/AO-rakennuspaikkana.

Majakkaniemi ei ole Savonlinnan Veden toiminta-aluetta, eikä vesihuollon toiminta- aluetta ole tarkoitus laajentaa Majakkaniemen suuntaan. Alueelle ei siten ole tulossa kaupungin toteuttamaa kunnallistekniikkaa. Tämä tukee osaltaan ratkaisua, jonka mukaan kiinteistöä ei osoiteta yleiskaavassa RA- tai RA/AO-rakennuspaikkana. Muistutuksessa esitetty lisämaa-alue sijoittuu alueelle, joka kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen Kyrönsalmen kulttuurimaisemaan ja on osa Savonlinnan kansallista kaupunkipuistoa. Alueen luonne yleiseen virkistykseen, maisema-arvojen säilyttämiseen ja kansallisen kaupunkipuiston tavoitteisiin liittyvänä alueena sekä sen kulttuurimaisemallinen asema eivät puolla lisämaan luovuttamista yksityisen rakennuspaikan muodostamiseksi tai laajentamiseksi. Tämän vuoksi lisämaan myyntiä ei voida pitää kaavaratkaisun eikä kaupungin alueen käyttöä koskevien tavoitteiden kannalta mahdollisena. Pelkkä mahdollinen lisämaan hankkiminen ei myöskään



26.8.2026

muuttaisi kaavaratkaisua ilman tarkempaa kaava- ja lupatarkastelua, eikä strategisessa yleiskaavassa muodosteta kiinteistölle uutta rakennuspaikkaa.

Kiinteistölle osoitetaan poistuvan rakennuspaikan merkintä. Merkinän tarkoituksena on turvata olemassa olevien rakennusten käyttö, ylläpito ja korjaaminen, mutta se ei mahdollista rakennusten laajentamista eikä uusien rakennusten, rakennelmien tai laitteiden rakentamista.

Mitoitusperusteiden, asemakaavatilanteen, Majakkaniemen virkistyskäyttötavoitteen, vesihuollon ja kunnallistekniikan järjestämisedellytysten, kulttuurimaisema- ja kaupunkipuistoarvojen sekä rakennuspaikkojen tasapuolisen kohtelun perusteella muistutus ei anna aihetta muuttaa kaavaratkaisua.

Osallinen A, Papinniemi, 740-501-7-209:

Maanomistajan kanssa on käyty neuvotteluja kevään ja kesän 2026 aikana. Maanomistaja on hyväksynyt tilansa osalta tarkistetun kaavaehdotuksen 14.7.2026 jättämällä vastauksella.

Savonlinnan kaupunki on laatinut Strategista yleiskaavaa jo usean vuoden ajan. Ensimmäinen luonnos julkaistiin 2019. Kaupungin on tarkoitus hyväksyä kaavaehdotus tämän vuoden aikana. Se korvaa Papinniemen tilan osalta voimassa olevan keskustaajaman länsiosien osayleiskaavan vuodelta 2006. Siinä Papinniemen tila on merkitty AP eli asuinpientalojen alueeksi. Tämä on estänyt tilan rakennushankkeita.

Perikunta on neuvottelujen ja kirjelmien avulla pyrkinyt vaikuttamaan tilan kaavoitukseen niin että sen ranta-alueella voitaisiin rakentaa loma-asuntoja ja/tai asuinpientaloja. Tämä ei voimassa olevalla kaavalla eikä aikaisemmilla Stragisella yleiskaavan luonnoksilla ole ollut mahdollista.

Perikunta jätti kaupungille vuonna 2017 rantasuunnitelma. Se perustui ajatukseen, että tilan rannalle voitaisiin rakentaa 9 tai 8 lomarakennuspaikkaa.

Nyt kaupunki esittää, että tilan ranta-alue merkitään alueeksi, jolle maanomistaja voi laatia rantakaavan. Ranta-asemakaavan mitoituksesi esitetään 8 rakennuspaikkaa. Koska 2 RA/AO rakennusta on jo rakennettu, voidaan ranta-asemakaavalla suunnitella 6 uutta rakennuspaikkaa. Tämän lisäksi Pahalahden niemessä oleva mökki voi jäädä paikalleen, mutta sitä ei voi laajentaa. Luonnoksissa esitetyt merkinnät viheryhteyksistä ja kokoojakaduista poistetaan.

Yhteenvedona voidaan todeta, että kaupungin esitys vastaa perikunnan kantaa rantarakentamisesta ja on siten kannatettava. Tilan päärakennusta ei ole merkitty kaavaan. Sen olemassaolo on turvattu maatilan rakennuksena. Tämä kaupungin päätös antaa perikunnalle mahdollisuuden käynnistää ranta-asemakaavan laatimisen.

Vastine:

Papinniemen kiinteistöä 740-501-7-209 koskevaa kaavaratkaisua on tarkistettu kaavaehdotuksen nähtävilläolon ja maanomistajan kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella.



26.8.2026

Ennen tarkistetun ratkaisun kohdennettua kuulemista perikunta neuvotteli asiasta kaupungin edustajien kanssa. Neuvotteluihin osallistuivat perikunnan edustajien lisäksi kaupungin puolelta tekninen johtaja, teknisen lautakunnan puheenjohtaja ja kaupunginhallituksen puheenjohtaja. Neuvotteluissa tarkasteltiin erityisesti Papinniemen rantarakentamisen mahdollisuuksia, aiempaa AP-aluevarausta, viheryhteys- ja kokoojakatuvarauksia sekä sitä, millä tavalla rantarakentamisen tarkempi ratkaisu voitaisiin siirtää ranta-asemakaavamenettelyyn.

Kaupungin 3.7.2026 päivätyssä tiedotteessa kiinteistön omistajalle kuvattiin neuvottelujen perusteella tarkistettu kaavaratkaisu ja varattiin mahdollisuus antaa kirjallinen kannanotto tarkistetusta kaavaehdotuksesta 10.8.2026 mennessä. Perikunta toimitti 14.7.2026 vastauksen kaupungin tiedotteeseen. Vastauksessa perikunta totesi, että kaupungin esitys vastaa perikunnan kantaa rantarakentamisesta ja on siten kannatettava. Perikunta toi vastauksessaan esiin, että kaupungin esitys antaa mahdollisuuden käynnistää ranta-asemakaavan laatiminen Papinniemen ranta-alueelle. Neuvottelujen ja kohdennetun kuulemisen pohjalta kaavaratkaisua on tarkistettu siten, että Papinniemen kiinteistö poistetaan Kellarpellon uusista asuinaluevarauksista ja pääosa tilasta osoitetaan maa- ja metsätalousvaltaisiksi alueeksi. Rantavyöhykkeelle osoitetaan mahdollisuus laatia maanomistajan toimesta ranta-asemakaava, jossa rantarakentamisen tarkempi mitoitus, rakennuspaikkojen sijoittuminen ja vaikutukset ratkaistaan yksityiskohtaisemman suunnittelun perusteella.

Ranta-asemakaavan mitoituksen lähtökohtana on mitoitusliitteessä esitetty enintään kahdeksan rakennuspaikan kokonaisuus. Koska kiinteistöllä on jo kaksi rakennettua RA/AO-rakennuspaikkaa, ranta-asemakaavassa voidaan tarkastella kuuden uuden rakennuspaikan osoittamista. Lisäksi Pahalahden niemessä sijaitseva rakennus osoitetaan poistuvaksi rakennuspaikaksi. Merkinnän tarkoituksena on turvata olemassa olevan rakennuksen käyttö, ylläpito ja korjaaminen, mutta se ei mahdollista rakennuksen laajentamista eikä uuden rakennuspaikan muodostamista yleiskaavan perusteella. Luonnosvaiheessa esitetyt viheryhteys- ja kokoojakatuvaraukset poistetaan Papinniemen kiinteistön osalta siltä osin kuin ne eivät enää vastaa tarkistettua kaavaratkaisua.

Tilan päärakennusta ei osoiteta erillisenä uutena rantarakennuspaikkana. Sen olemassaolo ja käyttö turvataan maatilan olemassa olevana rakennuksena maa- ja metsätalousvaltaisella alueella. Tarkistettu ratkaisu vastaa olennaisilta osin perikunnan neuvotteluissa ja 14.7.2026 antamassa vastauksessa esittämää tavoitetta siitä, että Papinniemen rantarakentaminen ratkaistaan erillisessä ranta-asemakaavassa. Kohdennettu kuuleminen ja perikunnan kannanotto on näin otettu huomioon kaavan hyväksymiskäsittelyyn tulevassa ratkaisussa.

Muistutus ei tältä osin anna aihetta muihin muutoksiin.