

Kaavan hyväksyminen Savonlinnan keskustaajaman strateginen yleiskaava 2040

TL 14.11.2023 § 198

Valmistelija	Kaavoituspäällikkö Päivi Behm, paivi.behm(at)savonlinna.fi, 044 417 4655
Selostus	Edellinen käsittely tekninen lautakunta 10.12.2019 § 218 kaavaluonnoksen nähtäville asettaminen (330/51.511/2014). Kaavaluonnos oli nähtävillä ja lausunnoilla 17.12.2019 – 17.2.2020 välisenä aikana. Yleisötilaisuus pidettiin 15.1.2020 sekä viranomaisten työpalaveri 29.1.2020. Kaavaluonnoksesta saatiin kaavaselostuksen liitteen e mukaiset lausunnot, mihin on laadittu kaavoittajan vastineet. Kaavaehdotus on tarkistettu tarvittavilta osin saatujen lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta. Kaavaehdotuksen asiakirjat: - Kaavaehdotuksen kartta 1:20000 (oikeusvaikutteinen), tarkempi kartta keskustasta 1:5000 (oikeusvaikutteinen), kaavamerkinnot ja kaavamääräykset (oikeusvaikutteinen) ja pääkarttaa selventävät kaavakartat A-F, joista kulttuuriympäristöä koskeva karttaliite E1-3 laaditaan oikeusvaikutteisena - Kaavaehdotuksen selostus, selvitykset liitteet 1 – 10 ja liitteet a-f (liite d osallistumis- ja arviointisuunnitelma)
Lapsivaikutusten arviointi	Ei ole tarpeen tehdä.
Yritysvaikutusten arviointi	Kaava selkeyttää yhdyskuntarakenteen laajentumissuuntia sekä osoittaa elinkeinoelämän toiminta- ja kehittämisalueet.
Esittelijä	Tekninen johtaja Tikkanen Kari
Päätösehdotus	Tekninen lautakunta päättää asettaa Savonlinnan keskustaajaman strategisen yleiskaavan 2040 nähtäville ja lausunnoille; kaavaehdotus kartta 1:20 000 (oikeusvaikutteinen), keskusta 1:5000 (oikeusvaikutteinen), kaavamerkinnot ja määräykset (oikeusvaikutteinen) ja pääkarttaa tarkentavat kaavakartat A-F (kartta E1-3 oikeusvaikutteinen) sekä kaavaehdotuksen selostus ja liitteet 1-10 sekä selostuksen liitteet a-f.
Käsittely	Kaavoituspäällikkö Päivi Behm selosti asiaa kokouksessa.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.
Toimenpiteet	Kaavoituspalvelut

TL 02.12.2025 § 215

Valmistelija	Kaavoituspäällikkö Päivi Behm, paivi.behm(at)savonlinna.fi, 044 417 4655
Selostus	<u>Kaavaluonnos:</u> Edellinen käsittely tekninen lautakunta 10.12.2019 § 218 kaavaluonnoksen nähtäville asettaminen (330/51.511/2014).

Kaavaluonnos oli nähtävillä ja lausunnoilla 17.12.2019 – 17.2.2020 välisenä aikana. Yleisötilaisuus pidettiin 15.1.2020 sekä viranomaisen työpalaveri 29.1.2020. Kaavaluonnoksesta saatiin kaavaselostuksen liitteen e mukaiset lausunnot, mihin on laadittu kaavoittajan vastineet.

Kaavaehdotus:

Kaavaehdotus tarkistettiin tarvittavilta osin saatujen lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta. Kaavaehdotuksen asiakirjat:

- Kaavaehdotuksen kartta 1:20000 (oikeusvaikutteinen), tarkempi kartta keskustasta 1:5000 (oikeusvaikutteinen), kaavamerkinnot ja kaavamääräykset (oikeusvaikutteinen) ja pääkarttaa selventävät kaavakartat A-F, joista kulttuuriympäristöä koskeva karttaliite E1-3 laaditaan oikeusvaikutteisena
- Kaavaehdotuksen selostus, selvitykset liitteet 1 – 10 ja liitteet a-f (liite d osallistumis- ja arviointisuunnitelma)

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 14.12.2023–14.2.2024, jolloin siitä saattoi antaa lausuntoja ja muistutuksia. Yleisötilaisuus järjestettiin 1.11.2024. Kaavoittaja on antanut vastineet kaikkiin lausuntoihin ja muistutuksiin, ja nämä löytyvät kaavaselostuksen liitteestä h.

Syksyllä 2025 järjestettiin toinen kuuleminen niille kiinteistönomistajille, joiden kiinteistöille ei voitu osoittaa rakennuspaikkaa, mutta joille haluttiin säilyttää mahdollisuus olemassa olevien rakennusten käyttöön. Näille kiinteistöille on osoitettu erityinen merkintä *"poistuva rakennuspaikka"*. Koska muutos koski vain näitä kiinteistöjä, laajempaa uutta nähtäville asettamista ei katsottu tarpeelliseksi ennen hyväksymiskäsittelyä. Kaavoittaja on antanut vastineet tarkistetusta kaavaehdotuksesta jätettyihin muistutuksiin, ja nämä löytyvät kaavaselostuksen liitteestä i.

Kaavan hyväksymiskäsittely:

Hyväksymiskäsittelyn kaava-asiakirjat:

- Kaavakartta 1:20 000 (oikeusvaikutteinen) [liite Strateginen yleiskaava kaavakartta hyväksyttäväksi], tarkempi kaavakartta keskustasta 1:5 000 (oikeusvaikutteinen) [liite Strateginen yleiskaava kaavakartta keskusta hyväksyttäväksi], kaavamerkinnot ja kaavamääräykset (oikeusvaikutteinen) [liite Strateginen yleiskaava kaavamerkinnot ja -määräykset hyväksyttäväksi]; ja pääkarttaa selventävät kaavakartat A–F [liitteet Strateginen yleiskaava kaavakartta A–F hyväksyttäväksi], joista kulttuuriympäristöä koskeva kaavakartat E1–E3 laaditaan oikeusvaikutteisina
- Kaavaselostus [liite Strateginen yleiskaava 2040 selostus hyväksyttäväksi] ja kaavaselostuksen liitteinä selvitykset 1–10 ja muut liitteet a–i (liite d osallistumis- ja arviointisuunnitelma)

Lapsivaikutusten arviointi Ei ole tarpeen tehdä.

Yritysvaikutusten arviointi Ei ole tarpeen tehdä. Kaava selkeyttää yhdyskuntarakenteen laajentumissuuntia sekä osoittaa elinkeinoelämän toiminta- ja kehittämisalueet.

Toimivalta Alueidenkäyttölaki (132/1999) 37 § Yleiskaavan hyväksyminen, Yleiskaavan hyväksyy kunnanvaltuusto.

Esittelijä Tekninen johtaja Siponen Kari

Päätösehdotus Tekninen lautakunta esittää kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle Savonlinnan keskustaajaman strategisen yleiskaavan 2040 hyväksymistä

27.11.2025 päivättyjen kaava-asiakirjojen mukaisena; kaavakartta 1:20 000 (oikeusvaikutteinen), kaavakartta keskusta 1:5 000 (oikeusvaikutteinen), kaavamerkinnot ja -määräykset (oikeusvaikutteinen) ja pääkarttaa tarkentavat kaavakartat A–F (kartat E1–E3 oikeusvaikutteisia).

Käsittely	Kaavoituspäällikkö Päivi Behm selosti asiaa kokouksessa klo 16.38-17.46. Sanna Metsälä poistui esteellisenä (intressijäävi (HallL 28 § 1. mom. k. 3, intressijäävi) kokouksesta klo 17.28-17.46. Antti Hannikainen teki Hannu Karvisen, Riikka Turusen, Liisa Hirvosen, Tiina Väisäsen ja Thomas Svenskin kannattaman esityksen, että asia jätetään pöydälle seuraavin perustein: <i>”Laajakokonaisuus joka vaati parempaa perehtymistä. Päätöksellä on kauaskantoiset vaikutukset, ja nyt aika asiaan perehtymiseen oli todella lyhyt. Asiasta olisi hyvä järjestää iltakoulu teknisenlautakunnan jäsenille sekä kaupunginhallituksen jäsenille.”</i> Tero Juuti esitti Liisa Hirvosen kannattamana, että: <i>”Pohjolankadun päässä K-Supermarket Mertalan vieressä olevaa kaupallisten palveluiden aluetta ei laajenneta, vaan se säilytetään entisellään. Alueella on asutusta sekä kosteikkoa ja metsäaluetta, joten alue tulisi rauhoittaa jatkossakin.”</i> Kun asiassa oli tehty ehdotus, jonka hyväksyminen keskeyttäisi asian asiallisen käsittelyn tuli asiasta tehdä päätös. Suoritetussa äänestyksestä asian käsittelyn jatkamisen puolesta annettiin 3 jaa-ääntä (Punnonen Piritta, Juuti Tero ja Valjakka Markku) ja asian pöydälle jättämisen puolesta 8 ei-ääntä (Kokko Lea, Hannikainen Antti, Turunen Riikka, Väisänen Tiina, Karvinen Hannu, Svensk Thomas, Virolainen Aki ja Hirvonen Liisa).
Päätös	Lautakunta päätti äänin 8-3 jättää asian pöydälle.
Tiedoksi	Kaavoituspalvelut
Toimenpiteet	Kaupunginhallitus Kaupunginvaltuusto
TL 01.09.2026	
641/10.02.02.00/2022	
Valmistelija	Kaavoituspäällikkö Päivi Behm, paivi.behm(at)savonlinna.fi, 044 417 4655
Selostus	Teknisen lautakunnan 2.12.2025 § 215 selostusosan mukaisesti. Tekninen lautakunta päätti 2.12.2025 § 215 jättää asian pöydälle lisäperehtymistä varten. Tekninen lautakunta ja kaupunginhallitus pitivät 31.3.2026 Savonlinnan keskustajaman strategisesta yleiskaavasta yhteisen iltakoulun. Iltakoulu järjestettiin myös siksi, että kuluvan valtuustokauden päättäjät saavat lisäperehdytystä asiaan. Yleiskaavan valmistelu on ollut selvityksineen ja muutoksineen pitkäkestoinen prosessi, joka ulottuu yli useamman valtuustokauden.

Iltakoulun jälkeen hyväksymiskäsittelyyn tuotua aineistoa on tarkistettu Papinniemen kaavaratkaisun, poistuvien rakennuspaikkojen merkinnän ja niitä koskevien kohdennettujen kuulemisten osalta. Lisäksi asiakirjoihin on tehty teknisluonteisia päivityksiä, kuten päivämäärien, liiteviittausten, hyväksymiskäsittelyyn tuotavien asiakirjojen sekä ajantasaisten ja iltakoulun jälkeen muuttuneiden kaavahankkeiden merkintöjen tarkistuksia. Näihin kuuluu teollisuusalueen laajentaminen Windan aurinkoenergiahankkeen vuoksi Viuhonmäellä, jota koskevat luvat on haettu ja myönnetty kaavaehdotusvaiheessa. Lisäksi kaavoittajan vastineet liitteet h ja g sekä rantarakentamisen mitoitusaulukko liite i on tarkistettu. Muutokset eivät muuta kaavaratkaisun keskeistä sisältöä eikä niillä arvioida olevan sellaisia vaikutuksia osallisten asemaan, että kaavaehdotus olisi tullut asettaa niiden vuoksi uudelleen yleisesti nähtäville.

Papinniemi

Papinniemen alueen, kiinteistön 740-501-7-209, osalta on käyty maanomistajaneuvotteluja perikunnan edustajien sekä Savonlinnan kaupungin edustajien kesken. Kaupungin edustajina neuvotteluihin osallistuivat tekninen johtaja, teknisen lautakunnan puheenjohtaja ja kaupunginhallituksen puheenjohtaja. Neuvotteluissa käsiteltiin Papinniemen rantarakentamisen mahdollisuuksia, aiempaa AP-aluevarausta, viheryhteys- ja kokoojakatuvarauksia sekä ranta-asemakaavamenettelyn edellytyksiä.

Neuvottelujen perusteella Papinniemen kaavaratkaisua tarkistettiin hyväksymiskäsittelyyn siten, että noin 37 hehtaarin laajuinen Papinniemen alue poistettiin Kellarpellon uusista asuinaluevarauksista ja pääosa kiinteistöstä osoitettiin maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi. Rantavyöhykkeen maankäyttö ratkaistaan jatkossa maanomistajan laatimalla ranta-asemakaavalla, jossa tarkastellaan rakennuspaikkojen mitoitus, sijoittuminen ja vaikutukset tarkemmalla suunnittelutasolla.

Muutoksen jälkeen Kellarpellon asuinalueen kehittäminen perustuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen ja palveluverkon hyödyntämiseen sekä alueen hallittuun tiivistämiseen. Papinniemen alueen poistaminen uusista asuinaluevarauksista tarkoittaa, että Kellarpellon osalta ei osoiteta vastaavaa yhdyskuntarakenteen laajentumissuuntaa kuin muissa kaupunginosissa, joissa laajentamiseen on varauduttu teknisen lautakunnan vuonna 2015 kaavan lähtökohdista tekemän päätöksen mukaisesti.

Tarkistetussa ratkaisussa kaksi olemassa olevaa rantavyöhykkeen rakennuspaikkaa osoitetaan RA/AO-merkinnällä. Lisäksi Pahalahden niemen rakennus osoitetaan poistuvaksi rakennuspaikaksi siten, että olemassa olevan rakennuksen käyttö, ylläpito ja korjaaminen ovat mahdollisia, mutta rakennuksen laajentaminen tai uuden rakennuspaikan muodostaminen ei ole mahdollista. Papinniemen osalta luonnosvaiheen viheryhteys- ja kokoojakatuvarauksia on poistettu siltä osin kuin ne eivät vastaa tarkistettua kaavaratkaisua.

Papinniemen kiinteistön omistajalle järjestettiin muutoksen johdosta kohdennettu kuuleminen.

Poistuvien rakennuspaikkojen kaavamerkintä

Hyväksymiskäsittelyä varten on tarkistettu poistuvien rakennuspaikkojen kaavamerkintää. Tarkistuksella täsmennetään vanhat rakennetut rantarakennuspaikat, joilla olemassa olevan rakennuksen käyttö, ylläpito ja korjaaminen voidaan turvata, mutta joille ei mitoituksen, rakennuspaikan

ominaisuuksien tai ympäristövaikutusten vuoksi voida osoittaa varsinaista rakennuspaikkaa. Merkintä ei mahdollista rakennuksen laajentamista eikä uuden rakennuspaikan muodostamista.

Merkintää koskeva kohdennettu kuuleminen järjestettiin niille maanomistajille ja vuokralaisille, joiden kiinteistöjä tarkistus koski. Saatu palaute on käsitelty ja siihen on laadittu kaavoittajan vastineet.

Hyväksymisaineisto ja säädösmuutosten huomioon ottaminen

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 14.12.2023–14.2.2024, jolloin siitä saattoi antaa lausuntoja ja muistutuksia. Yleisötilaisuus järjestettiin 11.1.2024. Kaavaprosessin aikana on lisäksi järjestetty seuraavat kohdennetut kuulemiset: poistuvien rakennuspaikkojen merkintää koskeva kuuleminen 3.9.–13.10.2025 niille maanomistajille ja vuokralaisille, joiden kiinteistöjä tarkistus koski, sekä Papinniemen aluetta koskeva kuuleminen, jossa kaupungin tiedote kiinteistön omistajalle lähetettiin 3.7.2026 ja mahdollinen kirjallinen muistutus pyydettiin toimittamaan 10.8.2026 mennessä. Kaavoittajan vastineet sisältyvät kaavaselostuksen liitteisiin siten, että kaavaluonnosvaiheen vastineet ovat liitteessä e, ensimmäisen kaavaehdotuksen nähtävilläolon 14.12.2023–14.2.2024 vastineet liitteessä h ja myöhemmän kohdennetun kuulemisen vastineet liitteessä g.

Hyväksymiskäsittelyyn tuleva korjattu ja tarkistettu aineisto, kaavakartta, kaavaselostus ja OAS, on päivätty 26.8.2026.

Koska kaavan valmistelu on käynnistynyt ennen alueidenkäyttölain muutosten, kaavatietomallia koskevan sääntelyn sekä ympäristöministeriön asetuksen maakunta-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta, ns. Katja-asetuksen (311/2024), voimaantuloa ja asian käsittely on edennyt pitkän valmisteluprosessin pohjalta, kaava-asiakirjoja ei ole tässä hyväksymiskäsittelyssä muutettu uuden sääntelyn mukaiseen kaavatietomallimuotoon tai Katja-asetuksen mukaiseen esitystapaan. Kaava on kuitenkin laadittu paikkatietopohjaisesti, ja asiakirjojen sisältö perustuu valmistelussa tuotettuun paikkatietoaineistoon. Kaava-asiakirjoissa voi esiintyä viittauksia maankäyttö- ja rakennuslakiin, jonka nimike on muuttunut alueidenkäyttölaki 1.1.2025 lukien. Kyse on samasta säädöksestä 132/1999, ja kaavan hyväksymistoimivalta perustuu voimassa olevan alueidenkäyttölain 37 §:ään.

Toimivalta	Alueidenkäyttölaki (132/1999) 37 § Yleiskaavan hyväksyminen, Yleiskaavan hyväksyy kunnanvaltuusto.
Esittelijä	Tekninen johtaja Siponen Kari
Päätösehdotus	Tekninen lautakunta esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto hyväksyy Savonlinnan keskustaaajaman strategisen yleiskaavan 2040 hyväksymiskäsittelyyn tuotujen kaava-asiakirjojen mukaisena. Kaava-asiakirjoihin sisältyvät Papinniemen aluetta koskevat tarkistukset, poistuvia rantarakennuspaikkoja koskevat tarkistukset sekä Viuhonmäen teollisuusaluetta koskeva tarkistus jo luvitetun energiahankkeen huomioon ottamiseksi. Muutokset on tehty kaavakarttaan, kaavamerkintöihin ja -määräyksiin sekä kaavaselostukseen. Hyväksyttävät kaava-asiakirjat ovat kaavakartta 1:20 000 (oikeusvaikutteinen), kaavakartta keskusta 1:5 000 (oikeusvaikutteinen), kaavamerkinnät ja -määräykset (oikeusvaikutteinen), pääkarttaa tarkentavat kaavakartat A–F, joista kaavakartat E1–E3 ovat oikeusvaikutteisia, ja lisäksi aineistoon kuuluu kaavaratkaisua tukeva kaavaselostus liitteineen.

Päätös

Tiedoksi

Kaavoituspalvelut

Toimenpiteet

Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto