

**SAVONLINNAN KAUPUNKI**

**YDINKESKUSTAN  
OSAYLEISKAAVAN MUUTOS  
EHDOTUS**

**SELOSTUS**

**Teknisen viraston kaupunkisuunnittelu / yleiskaavoitus  
Tekninen lautakunta  
Kaupunginhallitus  
Kaupunginvaltuusto**

**2009  
15.12.2009  
21.12.2009**

## SISÄLLYSLUETTELO

SAVONLINNAN KAUPUNKI.....	1
YDINKESKUSTAN OSAYLEISKAAVAN MUUTOS .....	3
1. JOHDANTO .....	3
2. LÄHTÖKOHDAT .....	3
2.1 YLEISTÄ.....	3
2.2 SUUNNITTELUALUE .....	3
2.3 KAAVOITUSTILANNE.....	3
2.4 MAANOMISTUSOLOT.....	4
2.5 YMPÄRISTÖN NYKYTILA, RAKENNETTU YMPÄRISTÖ .....	4
2.6 YMPÄRISTÖN NYKYTILA, LUONNONYMPÄRISTÖ.....	6
3. OSAYLEISKAAVA .....	6
3.1 OSAYLEISKAAVAN KUVAUS.....	6
3.2 KAAVAKARTTA JA SEN MERKINNÄT.....	6
3.3 KOKONAISRAKENNE .....	6
3.4 MAANKÄYTTÖ .....	7
4. OSAYLEISKAAVAN VAIKUTUKSET .....	7
4.1 YLEISTÄ.....	7
5. LAADITUT SELVITYKSET JA SUUNNITELMAT.....	8
6. OSAYLEISKAAVAN LAADINTA .....	8
6.1 LAADINTAORGANISAATIO .....	8
6.2 SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET.....	8

LIITE 1: KOKOUSHUOMIO VIRANOMAISNEUVOTTELUSTA 3.11.2009

# Ydinkeskustan osayleiskaavan muutos

## 1. Johdanto

Nyt laadittava osayleiskaavan muutos koostuu kolmesta muutoskohteesta. Asemantien itäpuolella osayleiskaavaa on tarkoitus tarkistaa siten, että uuden kirjaston rakentaminen alueelle tulee mahdolliseksi. Kirjaston siirtyessä toisaalle kaupungilla ei ole tarvetta Nälkälinnanmäen yleiskaavan ja asemakaavan mukaiseen julkiseen käyttöön. Tontti 1-14-12 (ns. Hulikan tontti) on ydinkeskustan osayleiskaavassa osoitettu yleisten rakennusten alueeksi. Kaupungilla ei ole tarvetta tontin yleiskaavan ja asemakaavan mukaiseen julkiseen käyttöön.

Kaavan tarkistuksella on tarkoitus saattaa maankäyttöä ja rakentamista ohjaava yleiskaava ajan tasalle ja vastaamaan syntyneisiin ja arvioitavissa oleviin tuleviin tarpeisiin.

## 2. Lähtökohdat

### 2.1 Yleistä

Tarkemmin ydinkeskustan lähtökohtia, tavoitteita ja kaavaratkaisuja on esitetty alkuperäisessä kaavaselostuksessa ja kaavatyön aikana tehdyissä eri selvityksissä. Seuraavassa selvityksiä on päivitetty ja tarkasteltu erityisesti nyt muutettavien alueiden osalta.

### 2.2 Suunnittelualue

Kaava-alue käsittää kolme muutosaluetta; osa Asemantien itäpuolen puistoalueesta, Nälkälinnanmäki (1-18-11) ja tontti 1-14-12.

### 2.3 Kaavoitustilanne

#### **Seutukaava**

Seutukaava on voimassa koko Savonlinnan alueella. Ympäristöministeriö vahvisti Savonlinnan seudun seutukaavan 18.12.2000. Seutukaavassa muutosalueet ovat taajamatoimintojen aluetta.

Seutukaavan korvaava maakuntakaava on ympäristöministeriön vahvistettavana. Maakuntakaavassa kaikki muutosalueet ovat taajamatoimintojen aluetta.

#### **Yleiskaava**

Ydinkeskustan osayleiskaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 18.6.2004.

Ydinkeskustan osayleiskaavassa Asemantien itäpuolinen alue on puistoa (VP). Asemantien puukujanne on suojeltu merkinnällä s-1, suojeltava alueen osa, jolla olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain luonnon- ja maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet.

Nälkälinnanmäki on ydinkeskustan osayleiskaavassa osoitettu nykyisen käyttötarkoituksensa (kirjasto) mukaisesti yleisten rakennusten alueeksi (Y).

Tontti 1-14-12 (ns. Hulikan tontti) on ydinkeskustan osayleiskaavassa osoitettu yleisten rakennusten alueeksi (Y).

#### **Asemakaava**

Asemakaavassa Asemantien itäpuoli tavaramakasiini ja sen pysäköintialue on merkitty rautatiealueeksi sekä (AK 700 hyväksytty 10.5.2004) Asemantien puukujanne on merkitty suojelta-

vaksi alueen osaksi, jolla olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain luonnon- tai maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet.

Nälkälinnanmäki on asemakaavassa opetus- ja virkistystoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YOV), jossa on rakennusoikeutta noin 3500 k-m<sup>2</sup> II-kerrokseen. Kaava on laadittu kirjastorakennusta varten ja tästä rakennusoikeudesta on toteutettu noin puolet.

Asemakaavassa tontti 1-14-12 on kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YY).

## **Rakennusjärjestys**

Kaupunginvaltuusto on 29.10.2001 hyväksynyt Savonlinnan nykyisen rakennusjärjestyksen.

## **2.4 Maanomistusolot**

Kaupunki omistaa Nälkälinnanmäen ja tontin 1-14-12. Valtio (ratahallintokeskus) omistaa Asemantien itäpuolisen alueen. Alueen siirtymisestä kaupungin omistukseen on neuvoteltu.

## **2.5 Ympäristön nykytila, rakennettu ympäristö**

### **2.51 Nykyinen maankäyttö**

Nykyinen maankäyttö muutosalueilla on tonttia 1-14-12 lukuun ottamatta suurimmalta osaltaan voimassaolevan asemakaavan mukainen. Asemantien itäpuolella on ratapiha ja Nälkälinnanmäellä toimii kaupungin pääkirjasto. Tontti 1-14-12 on valtaosin pysäköintikäytössä. Tontilla olevissa kahdessa talossa on liiketoimintaa.

### **2.52 Väestömäärä ja ikärakenne**

Ydinkeskustan alueella asui v. 2008 lopussa yhteensä 7765 asukasta. asukkaista lapsia (0-14) oli 517, työkäisiä (15-64) 4557 ja eläkeläisiä (65-) 2691.

Kaavamuutosalueilla ei ole asutusta.

### **2.53 Työpaikat ja elinkeinotoiminta**

Nälkälinnanmäellä toimivassa kirjastossa on tällä hetkellä 14 työpaikkaa. Ns. Hulikan puutaloissa toimii käsityöliike ja kirpputori, työpaikkoja niissä on alle 5. Asemantien itäpuolella olevassa tavara-asemarakennuksessa on teknisen viraston puistotoimen varasto ja kiinteistöhuoltoyhtiön taukopiste. Rakennuksessa ei ole työpaikkoja.

### **2.54 Virkistys**

Kirjaston tontti Nälkälinnanmäellä on puistomainen. Alueella on useita sekä kirjastoon johtavia että mäen kiertäviä puistokäytäviä.

Asemakaavoituksen yhteydessä osa puistokäytävistä on mahdollista säilyttää.

Rautatietojen poistuessa Asemantien itäpuolen ratapiha on voimassa olevassa osayleiskaavassa suunniteltu puistoksi. Nyt käsillä oleva kaavamuutos pienentää puistoa, mutta kirjastorakennus ratapihan puistoalueeseen liittyvänä soveltuu hyvin paikalle. Toetetaan, että alueen asukkaita palvelee myös läheisen Talvisalon lähivirkistysalue, myös osa asema-alueesta on asemakaavassa osoitettu puistoksi.

### **2.55 Liikkuminen ja liikennöinti**

Kaikki muutosalueet liittyvät olemassa oleviin katuihin.

Nykyinen kulkuyhteys Tottinkadun ja Eerikinkadun risteyksestä Näлкälinnanmäelle on käytännössä ainoa mahdollinen myös tulevaisuudessa. Alueen käyttötarkoituksen muutos edellyttää kuitenkin tulevan käyttötarkoituksen vaatimusten mukaisen kulkuyhteyden suunnittelua ja mittaamista.

Asemantien itäpuolinen alue sijoittuu tulevan rinnakkaistien pääsisääntulokadun varteen. Kulkutontille tapahtuu kuitenkin Asemantien kautta.

Rinnakkaistien rakentamisen myötä suuri osa ydinkeskustan läpi kulkevasta liikenteestä siirtyy käyttämään uutta tietä. Tällöin liikennöinti myös nyt käsillä oleville muutosalueille helpottuu.

## **2.56 Tekninen huolto**

Yhdyskuntateknisen huollon verkosto kattaa koko ydinkeskustan rakennetun alueen, myös muutosalueet.

## **2.57 Rakennetun ympäristön erityispiirteet**

### *Tavara-asema*

Asemantien itäpuolella sijaitse rautatien tavaramakasiini.

Museovirasto teki 23.10.1997 ympäristöministeriölle esityksen valtakunnallisesti merkittävien rautatieasema-alueiden suojelusta. Esitykseen sisältyi myös suuri osa Savonlinnan rautatieaseman alueesta. Tavara-asema ei sisältynyt esitykseen.

Ydinkeskustan osayleiskaavaehdotuksesta antamassaan lausunnossa museovirasto esitti, että suojelukohteeksi lisätään tavara-asema, vaikka se ei sisällykään museoviraston valmistelemaan rautatieasema-alueiden suojeluesitykseen.

Osayleiskaavatyössä oli tavara-aseman osalta tultu samaan johtopäätökseen kuin museovirastokin varsinaisessa suojeluesityksessään; rakennuksella ei ole sellaista rakennustaiteellista tai historiallista arvoa, että sen osoittaminen kulttuurihistorialliseksi suojelukohteeksi olisi perusteltua. Rakennuksen säilyttäminen ei soveltunut myöskään ratapihalle suunniteltuun kaavaratkaisuun. Kaupunginhallitus päätti 16.1.1995, ettei ydinkeskustan osayleiskaavaehdotusta ole museoviraston lausunnon johdosta tarpeen tarkistaa. kaupunginvaltuusto hyväksyi osayleiskaavan 30.1.1995 ja ympäristökeskus vahvisti kaavan 9.12.1997. Museovirasto ei valittanut kaavasta.

Ympäristöministeriö päätti 9.12.1998, ettei se pidä tarkoituksenmukaisena suojella rautatieasema-alueita valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun lain nojalla. Ympäristöministeriön mukaan riittävä suojelu voidaan turvata valtion omistamien liikelaitosten ja viranomaisten kesken sovitulla menettelyllä. Kuntien ja yksityisten tahojen omistamien kohteiden osalta suojeluesitys tulee ratkaista rakennussuojelulain nojalla.

Asemantien puukujanne on osayleiskaavassa suojeltu merkinnällä s-1, suojeltava alueen osa, jolla olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain luonnon- ja maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Asemakaavassa puukujanne on merkitty suojeltavaksi alueen osaksi, jolla olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain luonnon- tai maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet.

### *Tontilla 1-14-12 olevat puurakennukset.*

Rakennuksia ei ole suojeltu. Tältä osin yleiskaavamuutoksen lähtökohtana on alkuperäinen ydinkeskustan osayleiskaava, jossa ei myöskään em. rakennuksilla ole suojelumerkintöjä. Näin ollen yleiskaavan perusteella rakennukset voidaan joko säilyttää tai purkaa. Rakennusten lopullinen kohtalo ratkaistaan alueen asemakaavoituksen yhteydessä. Asemakaavaratkaisun perustaksi hankitaan kuntoarvio rakennuksista.

## 2.6 Ympäristön nykytila, luonnonympäristö

Asemantien itäpuolella ympäristö on käytännössä rakennettua ympäristöä. Puistomaisena ovat säilyneet tien viereinen puistokäytävä ja alueen eteläosassa oleva pieni kallioalue, joka eteläpuoleltaan on louhittu pysäköintialueeksi.

Tontilla 1-14-12 ei ole luonnonympäristöä.

Myöskään Näkälinnanmäellä ympäristö ei ole säilynyt luonnontilaisena, alue on kuitenkin rakentamattomilta osiltaan puistomainen.

## 3. Osayleiskaava

### 3.1 Osayleiskaavan kuvaus

Osayleiskaavalla ratkaistaan kolmen muutosalueen maankäyttö.

1. **Asemantien itäpuoli.** Asemapuisto (VP) Asemantien itäpuolella on muutettu yleisten rakennusten alueeksi (Y) siten, että alue rajoittuu valtatie sisääntulokadulle kääntyvään Asematiehen nykyisen Sokoksen yläpysäköintialueen kohdalla etelässä ja idässä nykyiseen ratapihalle tulevaan sisääntulokatuun. Alueen pohjoispuolelle sijoittuu osayleiskaavan mukaisesti puistoalue. Kaavamuutoksessa varaudutaan uuden kirjaston rakentamiseen Asemantien varteen. Kirjaston sijoittamisesta alueelle on tehty valtuuston päätös 9.3.2009 § 63.
2. **Näkälinnanmäki,** yleisten rakennusten kaavamerkintää (Y) on muutettu siten, että matkailutoimintojen kehittäminen alueella tulee mahdolliseksi (K-1). Valtuusto on päättänyt 9.3.2009 § 63 sijoittaa kirjaston toisaalle.
3. **Tontti 1-14-12,** yleisten rakennusten kaavamerkintää (Y) on muutettu siten, että asuin- ja liikerakentaminen alueella tulee mahdolliseksi (AL-1).

### 3.2 Kaavakartta ja sen merkinnät

#### Pohjakartta

Osayleiskaava on laadittu numeeriselle peruskartalle.

#### Yleiskaavamerkinnät ja määräykset

Kaavassa on käytetty pääosin asema- ja rakennuskaavamerkintöjä. Käytetyt merkinnät ovat sisäasiainministeriön päätöksen 15.1.1980 antaman asetuksen mukaiset.

### 3.3 Kokonaisrakenne

Ydinkeskustan osayleiskaavan tarkistuksen alueiden pinta-ala on yhteensä n.2,30 ha.

Osayleiskaavaan on merkitty alueita seuraavasti:

Alue		Pinta-ala ha
Asuin-, liike- ja toimistorakennusten alue.	AL-1	0,38
Yleisten rakennusten alue.	Y	1,05
Majoitus- ja matkailu rakennusten alue.	K-1	0,87
<b>Kaava-alue yhteensä</b>		<b>2,30</b>

## 3.4 Maankäyttö

### 3.41 Rakennettu ympäristö

#### **Asuin-, liike- ja toimistorakennusten alue (AL-1)**

Alueella olevien rakennusten purkaminen on kielletty kunnes rakennusten säilyttäminen/purkaminen on ratkaistu asemakaavassa.

Osayleiskaavaan on merkitty aluetta n. 0,38 ha.

#### **Yleisten rakennusten alue (Y)**

Osayleiskaavaan on merkitty aluetta n. 1,05 ha.

Alue varataan pääasiassa julkisen hallinnon ja julkisten palvelujen rakentamista varten.

#### **Majoitus- ja matkailu rakennusten alue (K-1)**

Osayleiskaavaan on merkitty aluetta n. 0,87 ha.

Alueelle voidaan rakentaa rakennuksia liike- ja/tai toimistotiloja varten.

#### **Kulttuurihistoriallisesti merkittävät alueet ja kohteet**

**s-1 Suojeltava alueen osa, jolla olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain luonnon- tai maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet.**

**amv Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue, maisema-aluejärjestelmän esitys.**

## 4. Osayleiskaavan vaikutukset

### 4.1 Yleistä

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhteiskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

#### *Asemantien itäpuoli*

Ratapihan siirtyessä pois alueelta ydinkeskustan osayleiskaavassa ratapihan alue on varattu laajaksi keskuspuistoksi. Kirjaston sijoittaminen suunnitellun puiston eteläosaan vähentää 1,95 hehtaarin suuruista puistoa 1,05 hehtaarilla. Toisaalta kirjasto toiminnallisesti soveltuu hyvin keskuspuiston eteläosaan.

#### *Nälkälinnanmäki*

Nälkälinnanmäen kirjaston tonttia on käytetty myös virkistyskäyttöön, jota käyttöä heikentää tontin suuret korkeuserot. Tontin käyttötarkoituksen muuttaminen heikentää virkistyskäyttömahdollisuuksia. Yleiskaavassa osoitetaan alueen pääasiallinen käyttötarkoitus. alueisiin sisältyy yleensä myös alueen toimintoja palvelevia virkistys-, liikenne- ym. alueita. Asemakaavoituksen yhteydessä voidaan tarkemmin suunnitella myös alueen virkistyskäyttöä, kevyen liikenteen yhteyksiä ym.

#### Tontti 1-14-12

Tontin käyttötarkoituksen muutoksella ei ole suuria vaikutuksia. Nyt takapihamaisen pysäköintialueen poistuessa alueen kaupunkikuvallinen ilme tulee siistiytymään. Osayleiskaavalla ei ratkaista alueella olevien puutalojen purkamista tai säilyttämistä.

Nyt käsillä olevat tarkistukset eivät aiheuta muutoksia aiemmin arvioituihin vaikutuksiin.

## 5. Laaditut selvitykset ja suunnitelmat

Osayleiskaavan perustuu paitsi alkuperäisen ydinkeskustan osayleiskaavan selvityksiin ja suunnitelmiin. Osayleiskaavan muutosta varten on laadittu seuraavat raportit ja selvitykset:

- Ydinkeskustan osayleiskaavamuutos, Kasinonsaari ja Asemapuisto, osallistumis- ja arviointisuunnitelma 2009.

## 6. Osayleiskaavan laadinta

### 6.1 Laadintaorganisaatio

Yleiskaavatyö on suoritettu teknisen viraston kaupunkisuunnittelussa yleiskaavoitushenkilöstön toimesta ja teknisen lautakunnan johdolla.

### 6.2 Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet

2009

Kaupunginhallitus hyväksyi kaavoitusohjelman 2009, johon sisältyi päätös ydinkeskustan osayleiskaavan tarkistamisesta Asemantien itäpuoleisen alueen osalta.

Kaupunginhallitus päätti 28.9.2009 käynnistää ydinkeskustan osayleiskaavan muutoksen Näлкälinnanmäen ja tontin 1-14-12 osalta.

Kaavatyön aloittamisesta Vääräsaaren ja Asemantien itäpuolisen alueen osalta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmistumisesta kuulutettiin 16.4.2009.

Kaavatyön aloittamisesta Näлкälinnanmäen ja tontin 1-14-12 sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmistumisesta kuulutettiin 1.10.2009.

Tekninen lautakunta hyväksyi 21.10.2009 luonnoksen ydinkeskustan osayleiskaavan muutokseksi nähtäville asettamista varten.

Luonnos ydinkeskustan osayleiskaavan muutokseksi nähtävillä 30.10.-30.11.2009.

Osayleiskaavan muutosluonnoksen johdosta järjestettiin viranomaisneuvottelu 3.11.2009.

Tekninen lautakunta käsitteli muistutukset ja päätti tarkistaa osayleiskaavaluonnosta laadittujen vastineiden mukaisesti 15.12.2009. Lautakunta hyväksyi omalta osaltaan kaavan ja päätti lähettää sen kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi kaavaehdotuksen nähtäville asettamista ja lausuntoja varten.