



Savonlinnan strateginen yleiskaava vuoteen 2040

Päivi Behm



Kaavatyön vaiheet



TAVOITEVAIHE, 2012 – 2015

Tavoitteet hyväksytty 29.9.2015 § 307, OAS merkitty tiedoksi 3.6.2014, päivitys 4.9.2015, uusi 2019

Kaavoituskatsauksessa 6.2.2012 § 46 kh, viimeisin kaavoituskatsaus 4.3.2019 § 92 kh

Lähtöselvityksiä mm. kulttuuriympäristöselvitys 2019, luontoselvitys 2018

KAAVAN VALMISTELUAINEISTO

Viranomaisneuvottelu 19.6.2019

Viranomaisten työpalaveri kulttuuriympäristö 15.8.2019

Valmisteluaineiston esittely luottamushenkilöille 5.11.2019

KAVALUONNOS, talvi 2019 - 2020

Kaava nähtäville teknisen lautakunnan kautta vähintään 30 vrk, nähtävänä 17.12.2019 – 17.2.2020, ilmoitustaulu, kotisivut ja kuulutus

Yleisötilaisuus valtuustosalissa 15.1.2020 (osallistumistilaisuudesta kooste)

Mielipiteet kaavaluonnoksesta kaavoitus@savonlinna.fi tai kirjallisesti

Viranomaisten työpalaveri kaavaluonnoksesta

KAVAEHDOTUS, syksy 2020

Kaavaehdotus nähtäville teknisen lautakunnan kautta vähintään 30 vrk, ilmoitustaulu, netti ja kuulutus

Muistutukset kaavaehdotuksesta kaavoitus@savonlinna.fi tai kirjallisesti

Viranomaisneuvottelu tai työpalaveri

KAAVAN HYVÄKSYMINEEN, talvi 2020 - 2021

tekninen lautakunta, kaupunginhallitus ja valtuuston hyväksymispäätös

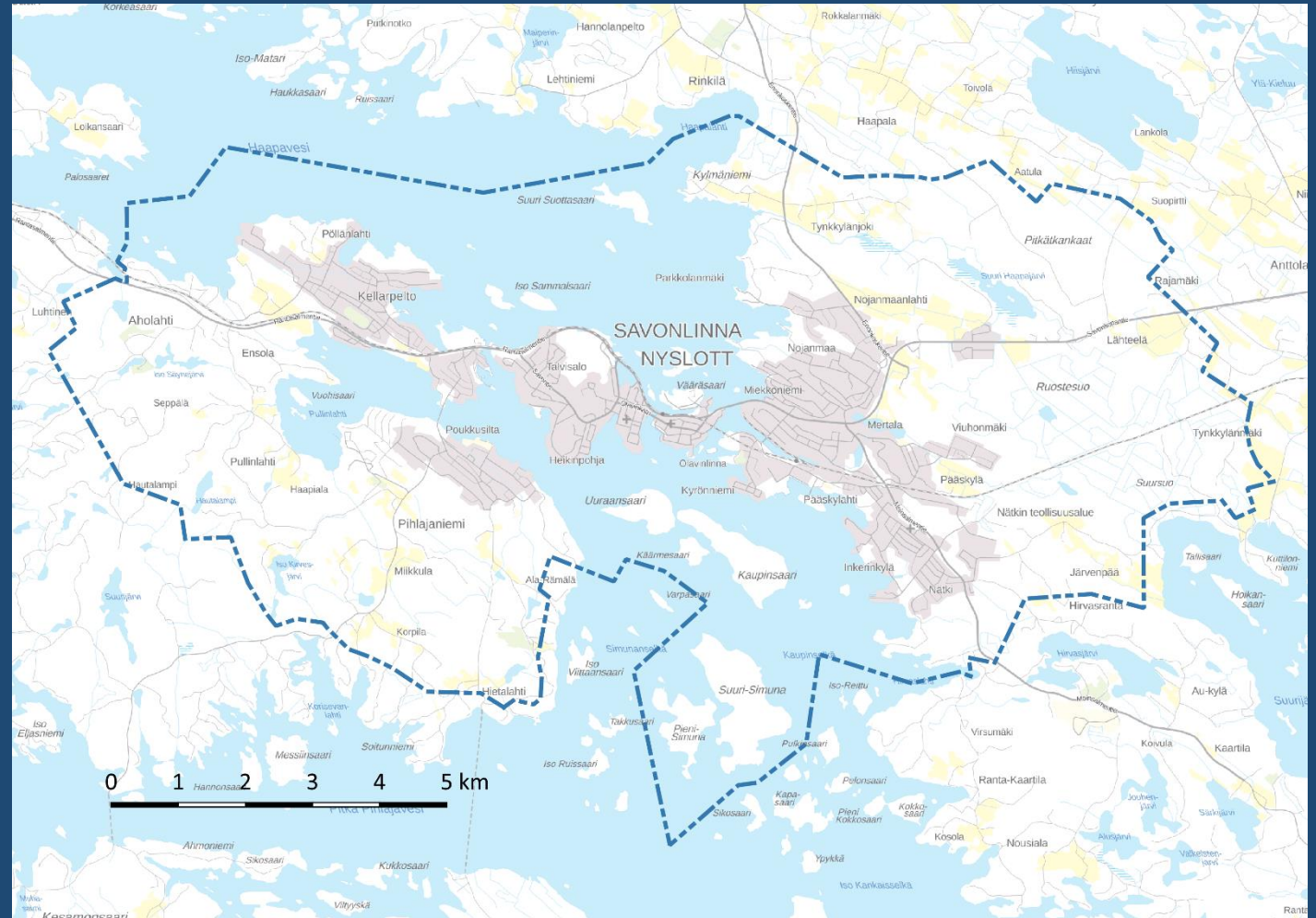
VALTUUSTON HYVÄKSYMISPÄÄTÖS ON VALITUSKELPOINEN, Itä-Suomen hallinto-oikeus, KHO

SEURANTA KAAVAN VAHVISTUTTUA

Sijainti



- Strateginen yleiskaava 2040 rajoittuu Savonlinnan ydinkeskustaan välille Laitaatsalmi – Kyrönsalmi sekä keskustaa ympäröiviin kaupunginosiin, joita ovat Keskusta, Heikinpohja, Talvisalo, Vääräsaari, Kalkkiuuninniemi, Kyrönniemi, Venäjänniemi, Inkerinkylä, Pääskylähti, Miekkoniemi, Nätki, Hernemäki, Laitaatsilta, Kellarpelto, Pihlajaniemi, Nojanmaa, Haapajärven eteläosa, Viuhonmäki, Mertala, Pääskylä, Nojanmaanlahti ja Aholahden itäosa.
- Lisäksi yleiskaava koskee alueelle sijoittuvia saaria, joista keskeisimmät ovat Pihlajaveden Uuraan- ja Kaupinsaaret sekä Suuri- ja Pieni Simuna.





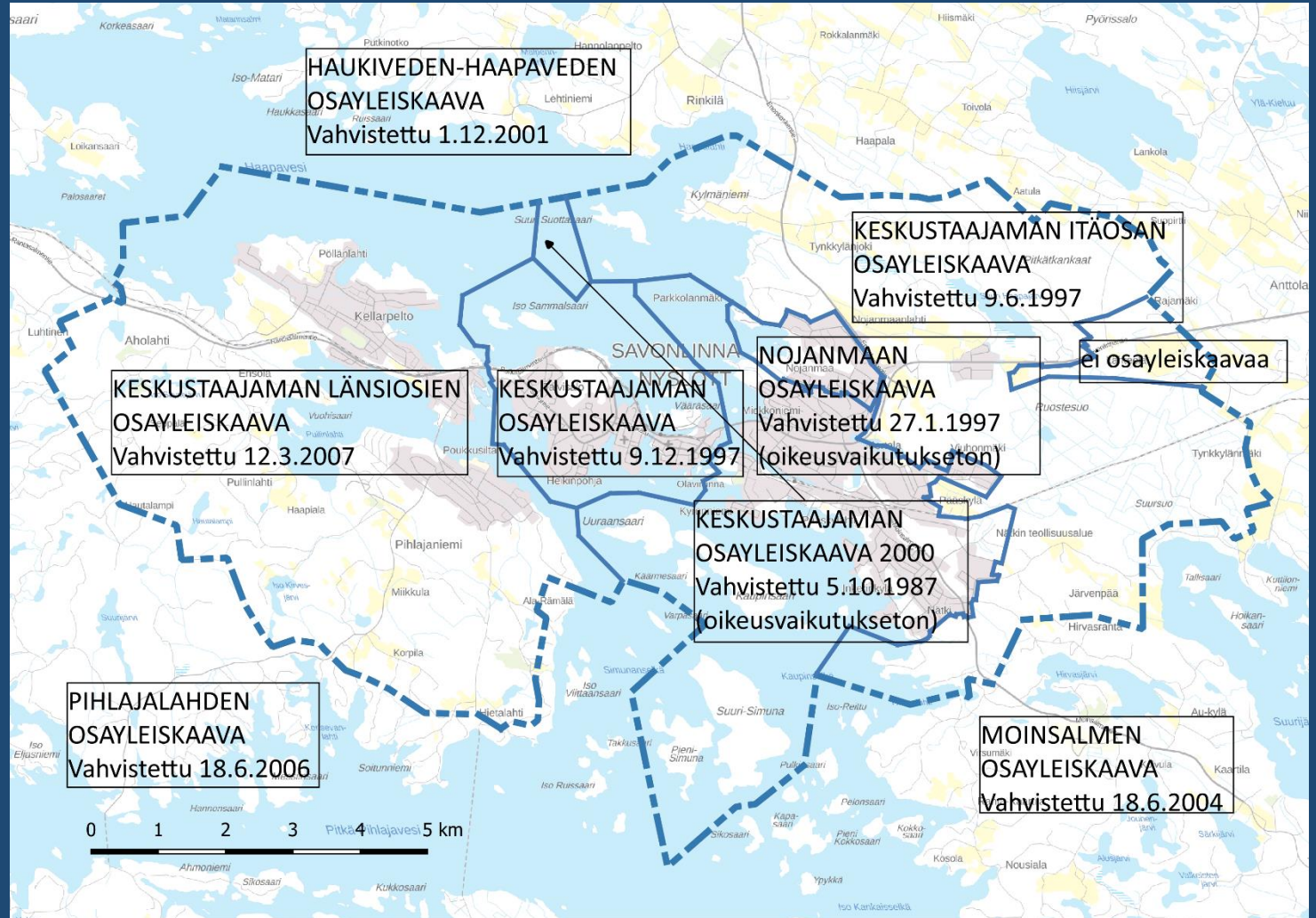
Kaavatilanne

-

Yleiskaavat



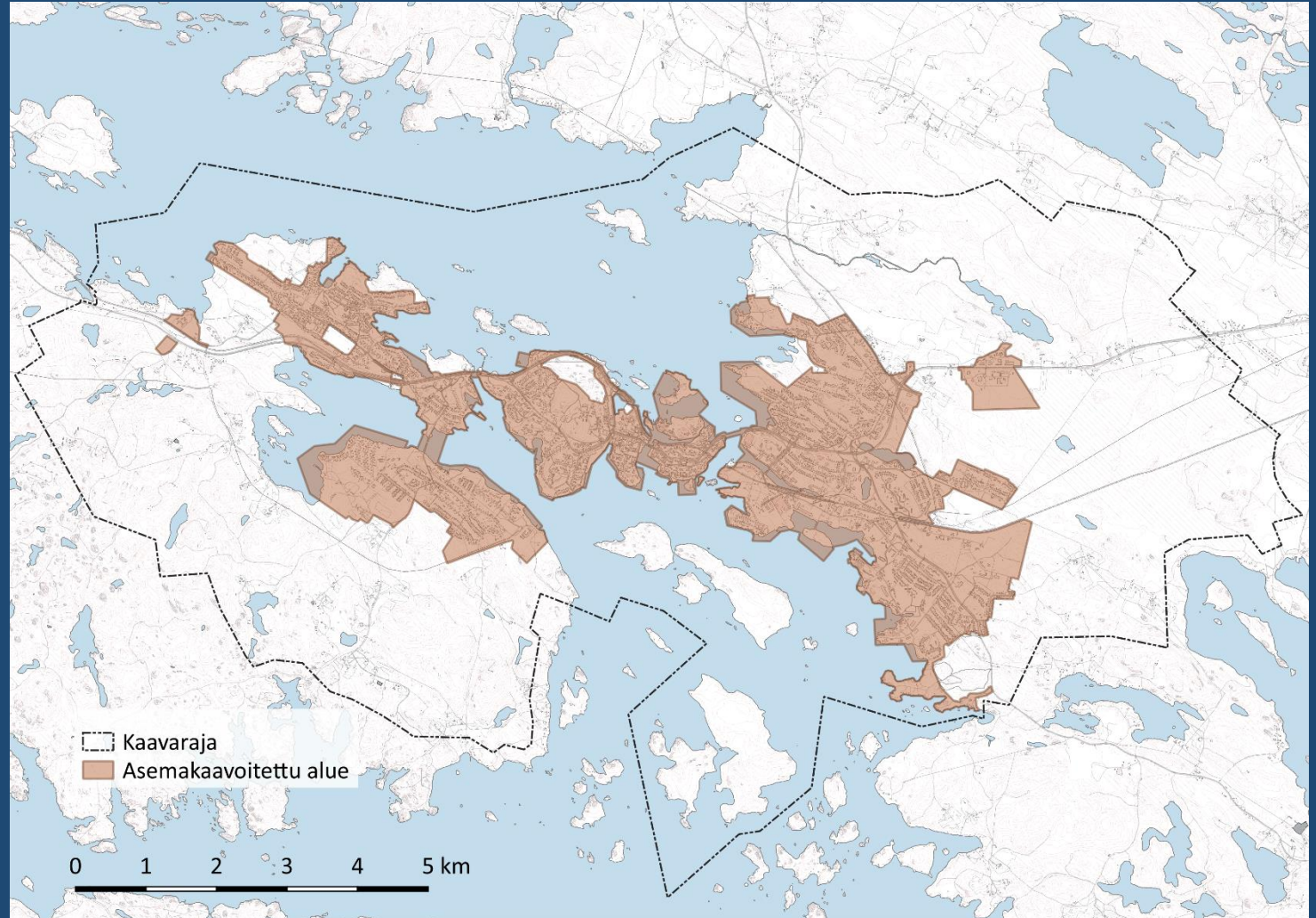
- Strateginen yleiskaava tulee korvaamaan suunnittelualueella voimassa olevat osayleiskaavat.
- Strateginen yleiskaava on pääsääntöisesti vaikutukseltaan ohjaava, mutta laaditaan oikeusvaikutteisena
- Yleiskaavan vahvistuttua, sen pohjalta voidaan suoraan hakea rakennuslupaa maankäyttö- ja rakennuslain 72 § omarantaisille loma-asunnoille RA ja rantavyöhykkeellä sijaitseville pientalovaltaisille asunnoille RA/AO



Asemakaavoitettu alue



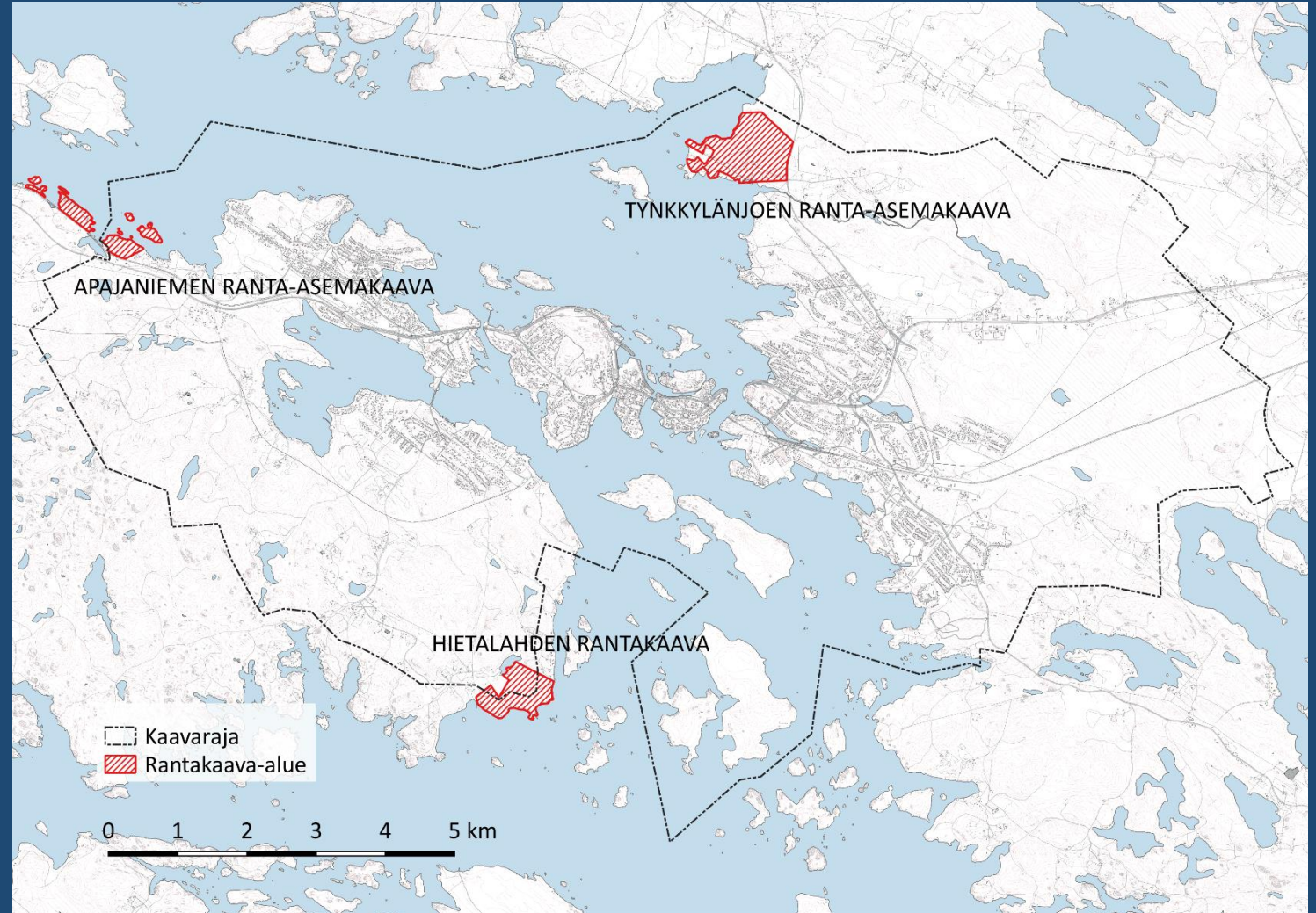
- Noin 23 k-m²
- Vahvistetut asemakaavat jäävät voimaan
- Strategisen yleiskaavan alueella voi olla alueita, joilla on maankäyttö- ja rakennuslain 51 § ja 60 § 1 momentin asemakaavan ajanmukaisuuden tarkistamistarpeita.
- Tarkoitus on tehdä selvitys asemakaavojen päivitystarpeista kaavoitusohjelmaan 2020. Parhaillaan laaditaan asemakaava-muutoksia ydinkeskustan alueille, joiden kaavat ovat vuodelta 1926.



Ranta-asemakaavat

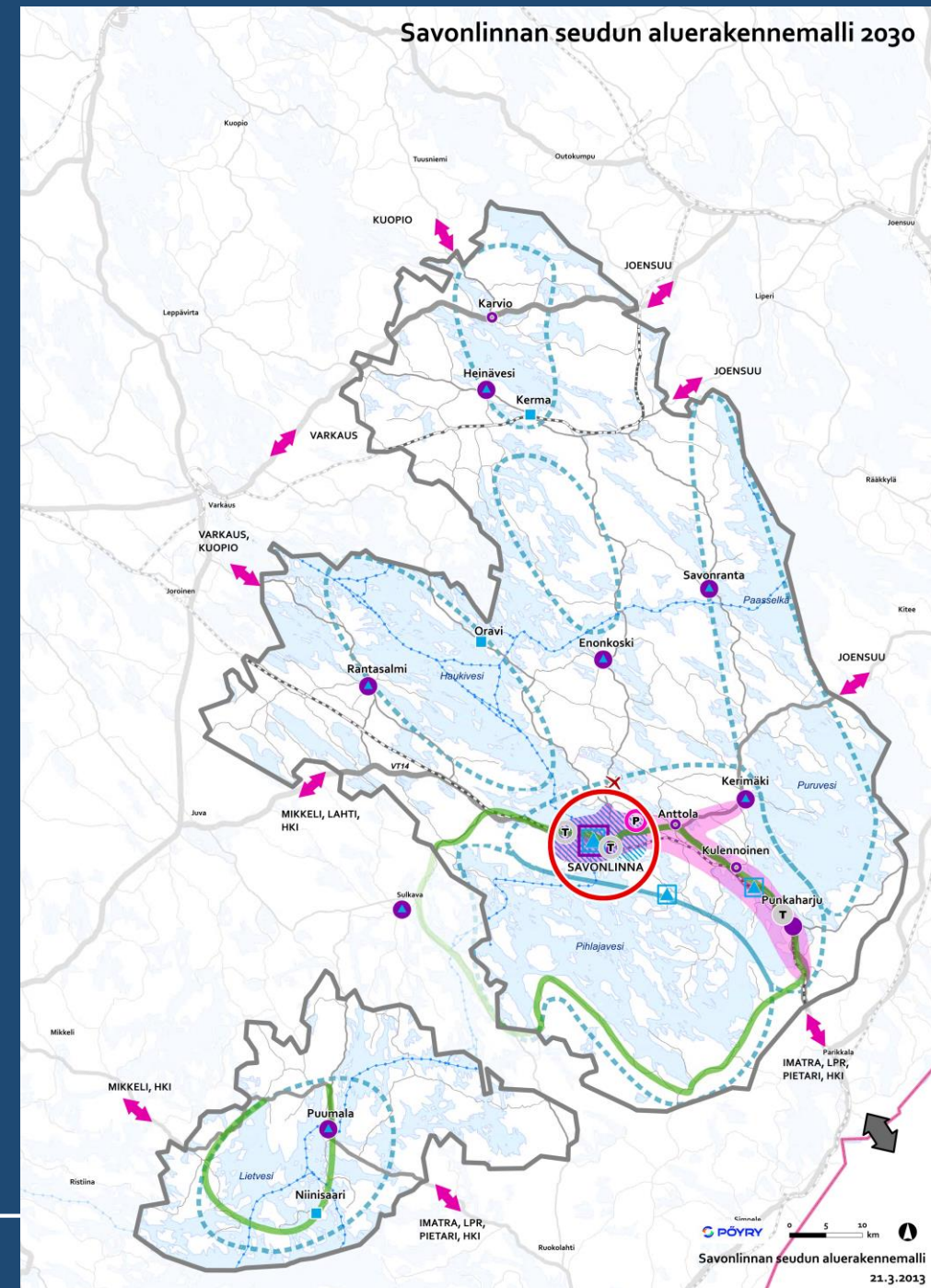


- Vahvistetut ranta-asemakaavat jäävät voimaan



Aluerakennemalli 2030

- Savonlinna on kaupunkikeskus ja kehitettävä ydinalue
- Matkailupalveluiden keskittymä
- Teollisuus- ja logistiikkakeskittymä
- Kehittyviä palveluita ja yritystoimintaa



TAVOITTEET: asuminen



- Ydinkeskusta pidetään asuttuna ja elävänä. Kerrostalorakentaminen sijoittuu ydinkeskustaan. Rakentaminen toteutetaan tehokkaana, jolloin ei tarvitse ottaa virkistys- ja puistoalueita tarpeettomasti käyttöön.
- Ydinkeskustan ranta-alueet säilytetään yleisessä virkistyskäytössä
- Kellarpeltoa, Pihlajaniemeä, Nojanmaata ja Nätkiä kehitetään tasapuolisesti pientaloalueina.
- Asunto-alueilla voidaan sallia myös omarantaisia tontteja vailla yleistä merkitystä olevilla ja asumiseen soveltuvilla ranta-alueilla.
- Tutkitaan asemakaava-alueiden tiivistämismahdollisuudet ja olemassa olevan kunnallistekniikan hyödyntäminen.
- Päiväkotij- ja kouluverkko ja asuntorakentaminen sovitetaan yhteen.

Asuminen



2015 asukkaita 22 600



2019 asukkaita 21 500

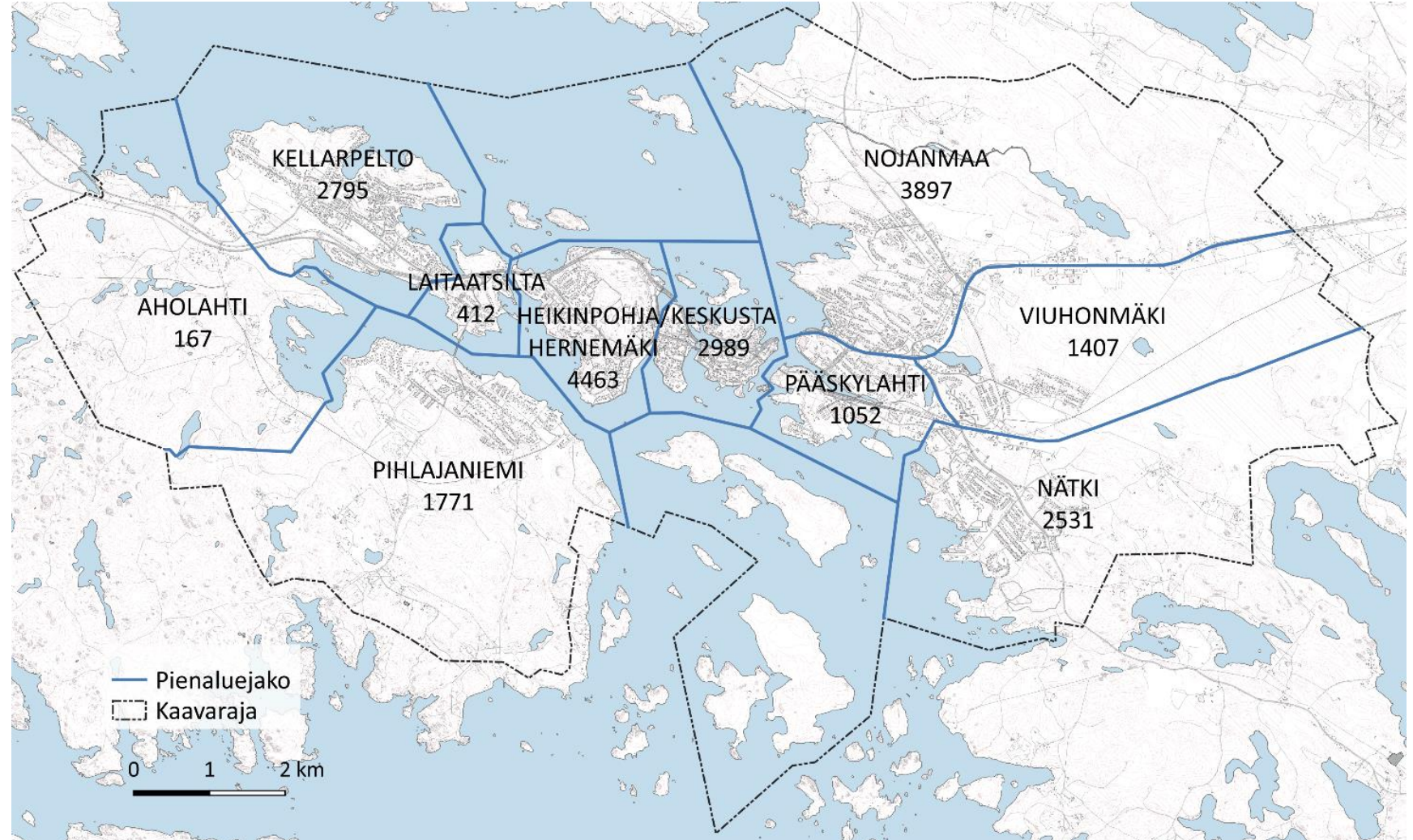


Ennuste 2030 mennessä:

2015 ennuste noin 1800
asukasta nykyistä vähemmän
koko Savonlinnassa / SYKE

2019 ennuste 8000 asukasta
vähemmän koko
Savonlinnassa /
Tilastokeskus

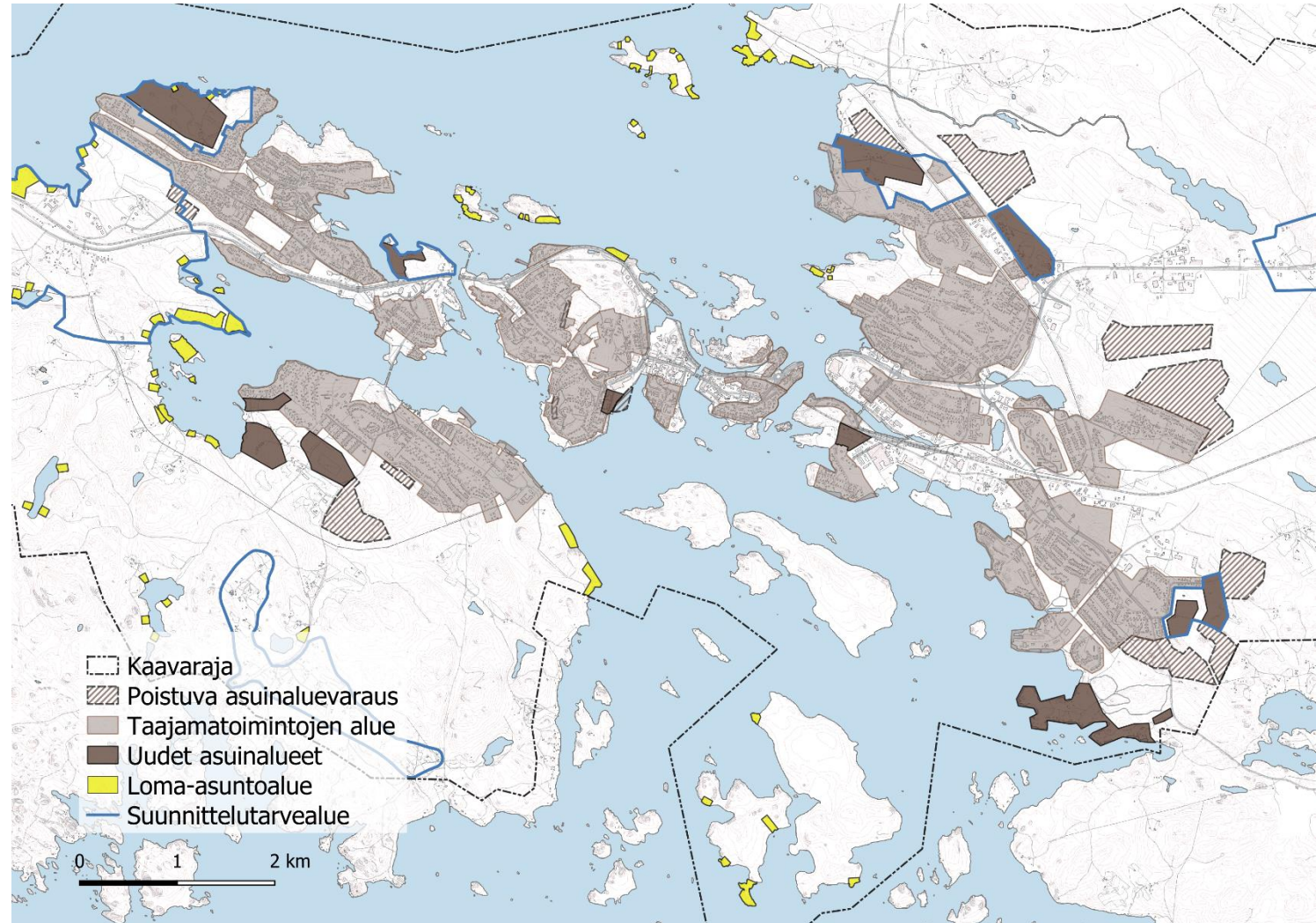
2020 tarkemmat alueelliset
tiedot käytettävissä ? / SYKE



Asuminen



- Uudet asuinalueet: Kellarpelto, Laitaatsilta, Pihlajaniemi, Kirkkolahti, Kyrönniemi, Nojanmaa, Nätki; yhteensä 150 ha
- Loma-asuntoalueet säilyvät nykyisinä; paitsi Simunan saaret ja Miekkoniemi sekä Hevonpäänniemi
- Suunnittelutarvealueet säilyvät



Asuminen

- Asutus ja palvelurakenne tiivistyvät vähitellen keskustaajamassa
- Kasvuksi arvioidaan keskustaajamassa vuoteen 2040 mennessä 0,7 % (noin 1700 asukasta) eli yhteensä noin 23 200 asukasta
 - Asumisväljyydeksi arvioidaan noin 66 k-m²/asukas (keskiarvo SYKE:n vuoden 2019 tilastoista asuntojen keskikoko 1 hlö/m² kerrostalo/rivitalo/omakotitalo)
 - Kerrosneliömetrimääräksi arvioidaan noin 110 000 k-m², josta noin 1/2 ydinkeskustan kerrostaloihin ja noin 1/2 pientaloihin.
- Uusia alueita 150 ha

ASUINALUEIDEN MITOITUS							
Päätetty mitoitus 2015: 200 000 k-m ² , uusia alueita noin 200 ha		PINTA-ALA HA	KERROSM ²	AO/AR/AP/AK-TONTIT	ASUKASLUKU	UUDET ASUINALUEET 2040	MAANOMISTUS
Mitoitus 2019: noin 110 000 k-m ² , uusia alueita noin 150 ha		uudet alueet ja asemakaava-alueet, joita ei vielä toteutettu	uudet ja asemakaava-alueet, joita ei vielä toteutettu	kpl	vuonna 2018, 21 500 as	asukasmäärä; noin 0,7 % kasvu, 1700 as, yhteensä 23 200 as	ha
länsi							
AHOLAHTI					167		
KELLARPELTO	Papinniemi	34	13 000	90	2795	200	34 yksityinen
PIHLAJANIEMI		30	13 000	90	1771	200	30 kaupunki
LAITAATSILTA		7	6 000	40	412	100	7 kaupunki
itä							
PÄÄSKYLAHTI	Metsäkonttorintie	4	2000	11	1052	30	4 kaupunki
VIUHONMÄKI					1407		
NOJANMAA	Parkkolanmäki, Mäkelä	30	13 000	90	3897	200	6 kaupunki, 24 yksityinen
NÄTKI	Suutarniemi, Nätkinaho	34	13 000	90	2531	200	30 kaupunki, 4 yksityinen
keskusta							
HEIKINPOHJA/HERNEMÄKI	Kirkkolahden eteläosa	3	18 000	9	4463	280	1 kaupunki, 2 yksityinen
KESKUSTA	Muut täydennyskohteet ja Savola	8	32 000	16	2989	490	6 kaupunki, 2 yksityinen
yhteensä		150	110 000	436	21483	1700	118 kaupunki / 32 yksityinen



TAVOITTEET: Elinkeinoelämä ja työpaikat

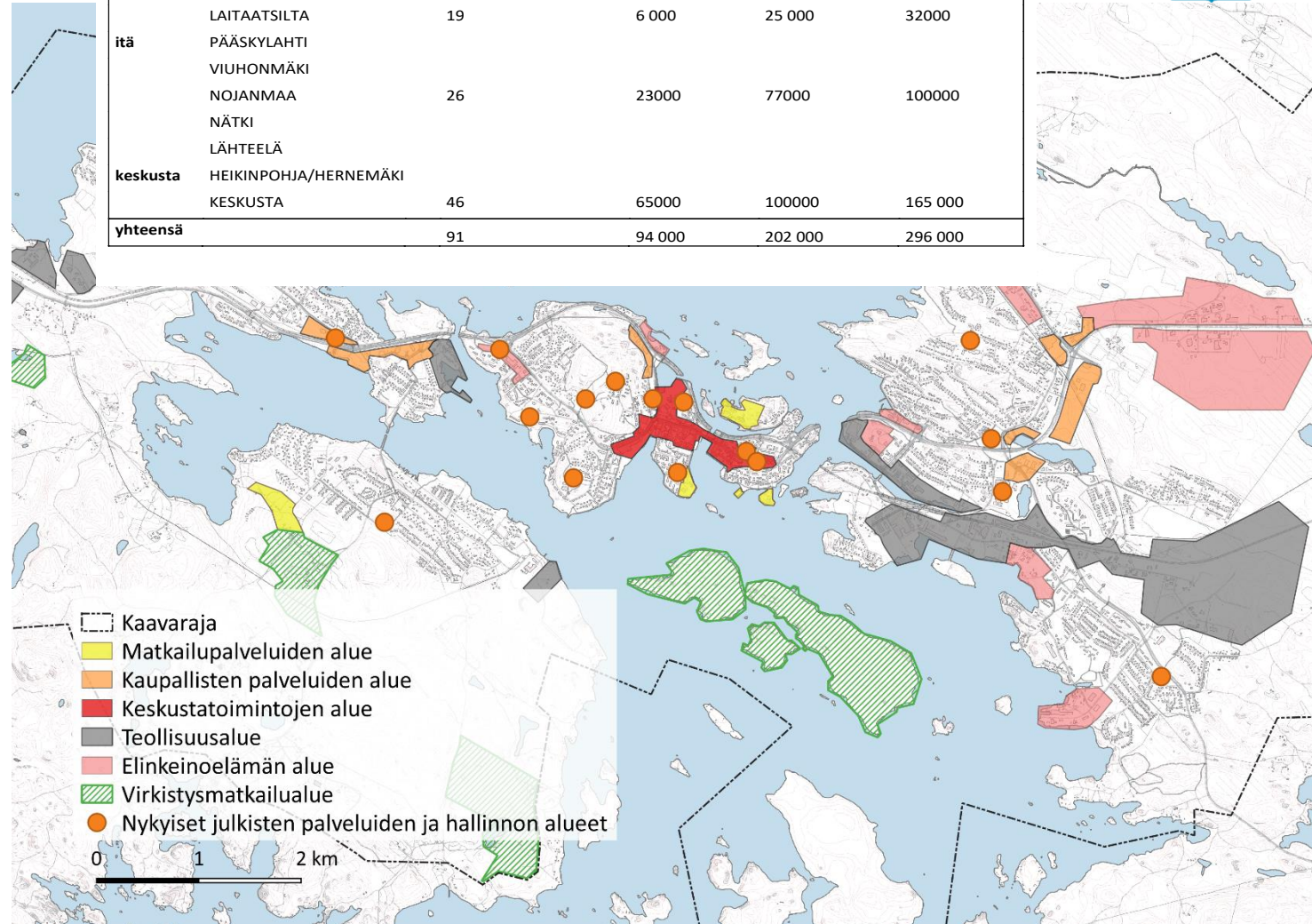


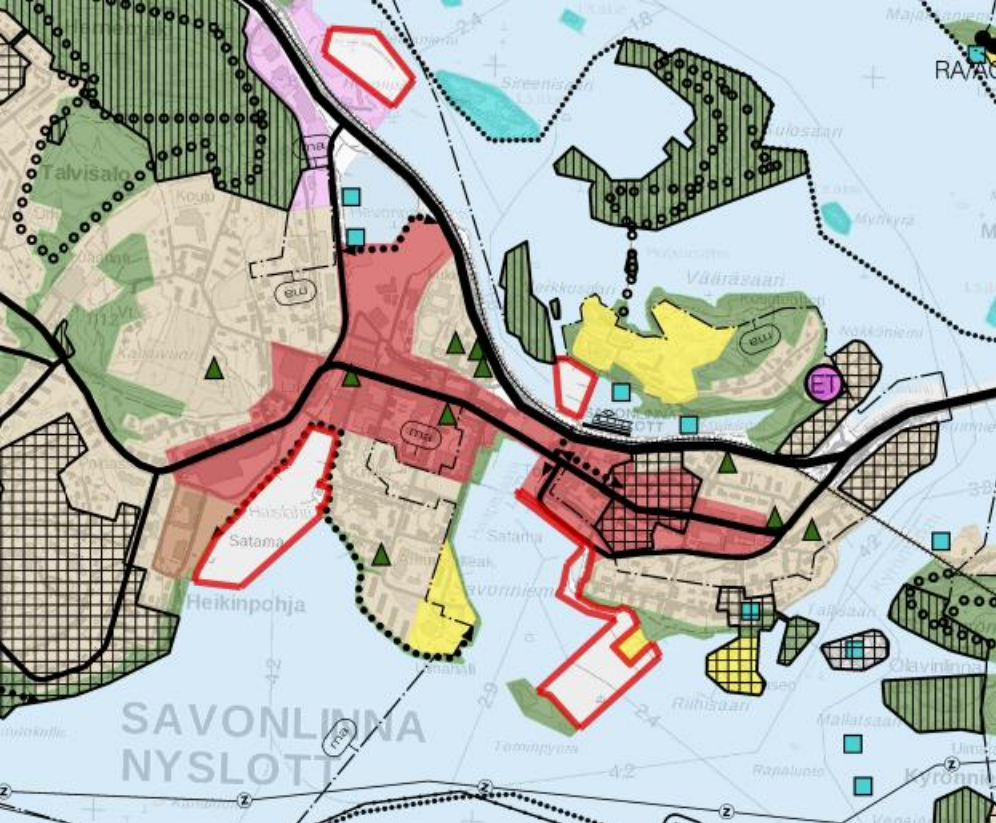
- Ohjataan liike-elämän sijoittumista (keskustahakuinen erikoiskauppa, tilaa vievä kauppa, kaupan suuryksiköt).
- Arvioidaan ydinkeskustan rakentamistehokkuuksia ja ratkaistaan ydinkeskustan pysäköintikysymykset.
- Vahvistetaan Olavinkadun asemaa erikoiskaupan keskuksena ja jalankulkupainotteisena liikekatuna.
- Ratkaistaan kauppakeskusten sijoittuminen ydinkeskustaan.
- Parannetaan liike-elämän saavutettavuutta valtatieltä 14 liittymäalueita ja ohjattavuutta kehittämällä.
- Varataan ydinkeskustasta alueita uusille matkailupalveluille, pyritään nostamaan Savonlinnan asema matkailukaupunkina uudelle tasolle, turvataan nykyisten matkailupalvelujen kehittämisedellytykset.
- Kehitetään teollisuuden tonttitarjontaa, profiloidaan eri teollisuus- ja yritystoimintojen alueita.
- Varataan alue teollisuuden suuryksikölle.
- Kehitetään seutukeskuksen imagoa maankäytön suunnittelun keinoin.
- Ratkaistaan maaseutuelinkeinojen asema keskustan alueella ja peltoalueiden tuleva maankäyttö.
- Turvataan Lähteelän pohjavesialue.

Palvelut

- Keskustatoimintojen alue on aiempaa laajempi sekä kaupan mitoitusta keskustassa ei rajoiteta jatkossa, mitoitus rajattu Nojanmaan ja Länsikeskuksen osalta maakuntakaavassa / asemakaavoissa
- (MRL 2017, 9 a 71 a-d §)
 - keskustojen ensisijaisuus
 - mitoitus keskustatoimintojen alueen ulkopuolella selvítettävä (asemakaava)
 - alaraja nostettu vähittäiskaupan suuryksikölle yli 4000 k-m² ja sijainti on pääsääntöisesti keskusta-alueella
 - laadun määrittelyn poistuminen (tarvittaessa)
 - saavutettavuus joukko- ja kevyelle liikenteelle, liikenteen vaikutukset
- Asiakasnäkökulma ja hyvä sijainti, helppous
- Kaupan murros: mahdolliset hybridit, nettikauppa, väestön muutos
- Nätkin / Pääskylahden teollisuusalueet keskeiset
- Itäväylän yrityspuiston laajentuminen
- Palveluverkon sijaintia ei määritelty kaavakartassa (tulevat määräyksissä), kokonaisuuden toimivuus tärkeää: julkisten palveluiden alueet taajamatoimintojen ja keskustatoimintojen alueilla sekä hallinnon alueet keskustatoimintojen alueella

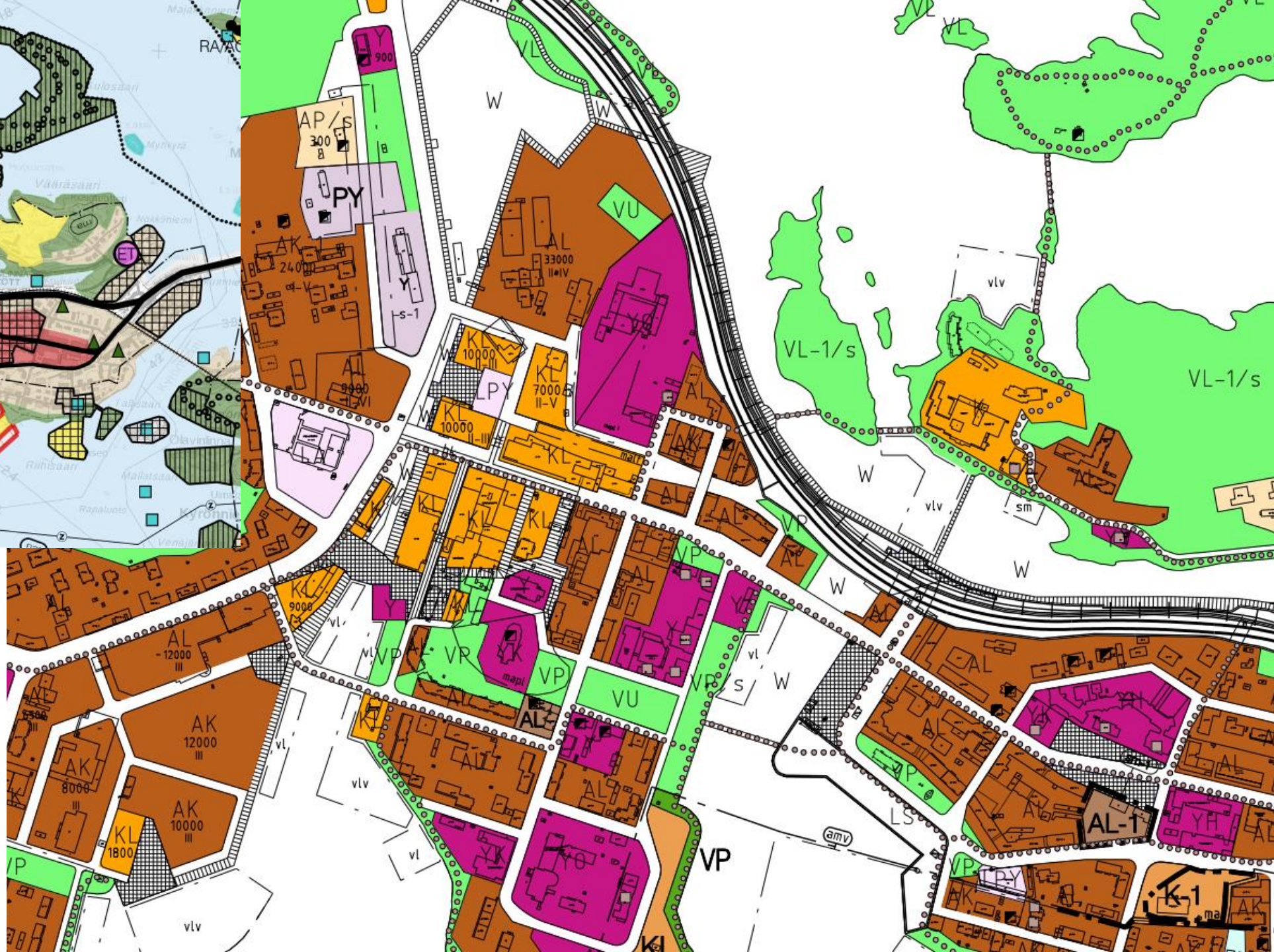
KAUPALLISET PALVELUT				
ALUE	PINTA-ALA HA	K-M2 rakennettu	ei vielä toteutunut	yhteensä
länsi	AHOLAHTI			
	KELLARPELTO			
	PIHLAJANIEMI			
	LAITAATSILTA	19	6 000	25 000
itä	PÄÄSKYLAHTI			
	VIUHONMÄKI			
	NOJANMAA	26	23000	77000
	NÄTKI			
	LÄHTEELÄ			
keskusta	HEIKINPOHJA/HERNEMÄKI			
	KESKUSTA	46	65000	100000
yhteensä	91	94 000	202 000	296 000





Keskustatoimintojen alue:

Alue on tarkoitettu kaupunkimaisen rakentamisen alueeksi, jonne voi sijoittaa keskusta soveltuvia kaupallisia-, liike-, palvelu-, hallinto- ja toimistoalueita, matkailupalveluiden alueita, ympäristöhaiiriötä aiheuttamattomia työpaikka-alueita, liikenne- ja satama-alueita, yhdyskuntateknisen huollon alueita, virkistys- ja puistoalueita sekä asumista....





TAVOITTEET: Liikenne

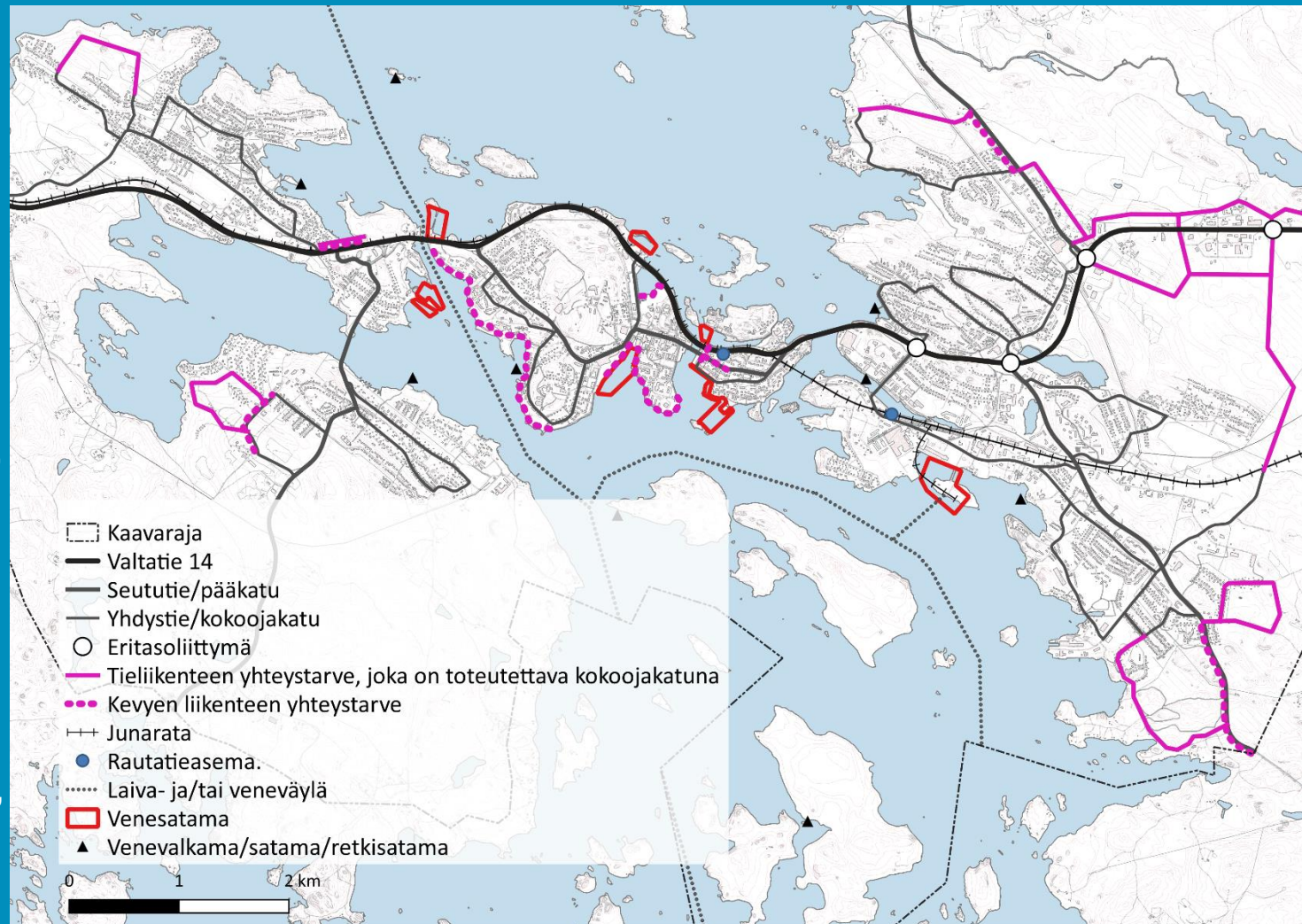


- Suunnitellaan kevyen liikenteen reitit siten, että turvalliset yhteydet asuinalueilta palveluihin turvataan. Kehitetään liikenneturvallisuutta erityisesti koulujen läheisyydessä.
- Kehitetään kevytliikenneverkostoja myös ydinkeskustassa.
- Rakennetaan kevytliikenteen raitti kiertämään ydinkeskustan rantoja.
- Valtatien 14 liittymien ympäristöjä kehitetään liike-elämää palvelevaksi.
- Vahvistetaan seutukeskuksen yhteyksiä suunnittelun keinoin.
- Huomioidaan asiointi- ja työmatkaliikenne uusien asuinpaikkojen suunnittelussa.

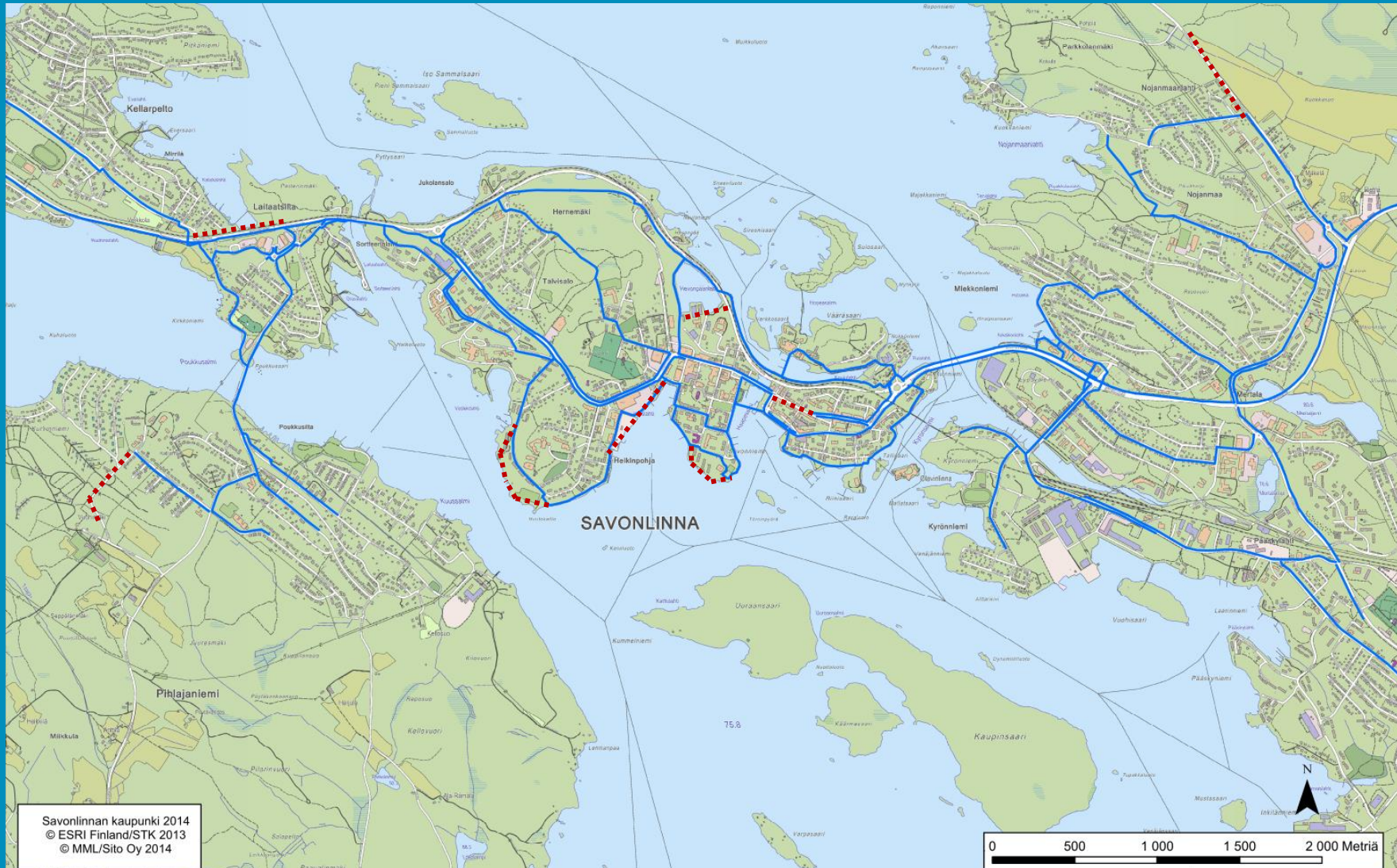
Liikenne



- Kokoojakatuja
 - Kellarpelto Papinniemi
 - Pihlajaniemi Vuohimäki
 - Nojanmaa Parkkolanmäki, Mäkelä ja Itäväylän yrityspuisto
 - Nätki Suutarniemi ja Karhuvuori
- Uusia satamatoimintojen alueita; Laitaatsilta, Hevonniemi, Kirkkolahti
- Vierasvenesatamat; Törninyöry, Kasino, Kirkkolahti
- Kevyen liikenteen yhteystarpeet; Pärnäläntie, Patterinmäki, Etelärannan reitti, Savola, Tanhuvaara, Parkkolanmäki, Auvisenrinne/Kauppatori
- Maakuntakaavan eritasoliittymävaraukset voidaan ensivaiheessa toteuttaa tasoliittyminä, selvitys valmistumassa VT 14 yhteysväliselvityksen Juva – SLN – Parikkala yhteydessä
- Venevalkamien/satamia yksi kaupunginosaa kohden
- Retkisatamat Paskosaari, Uuraansaari/Kaupinsaari, Simunan saaret



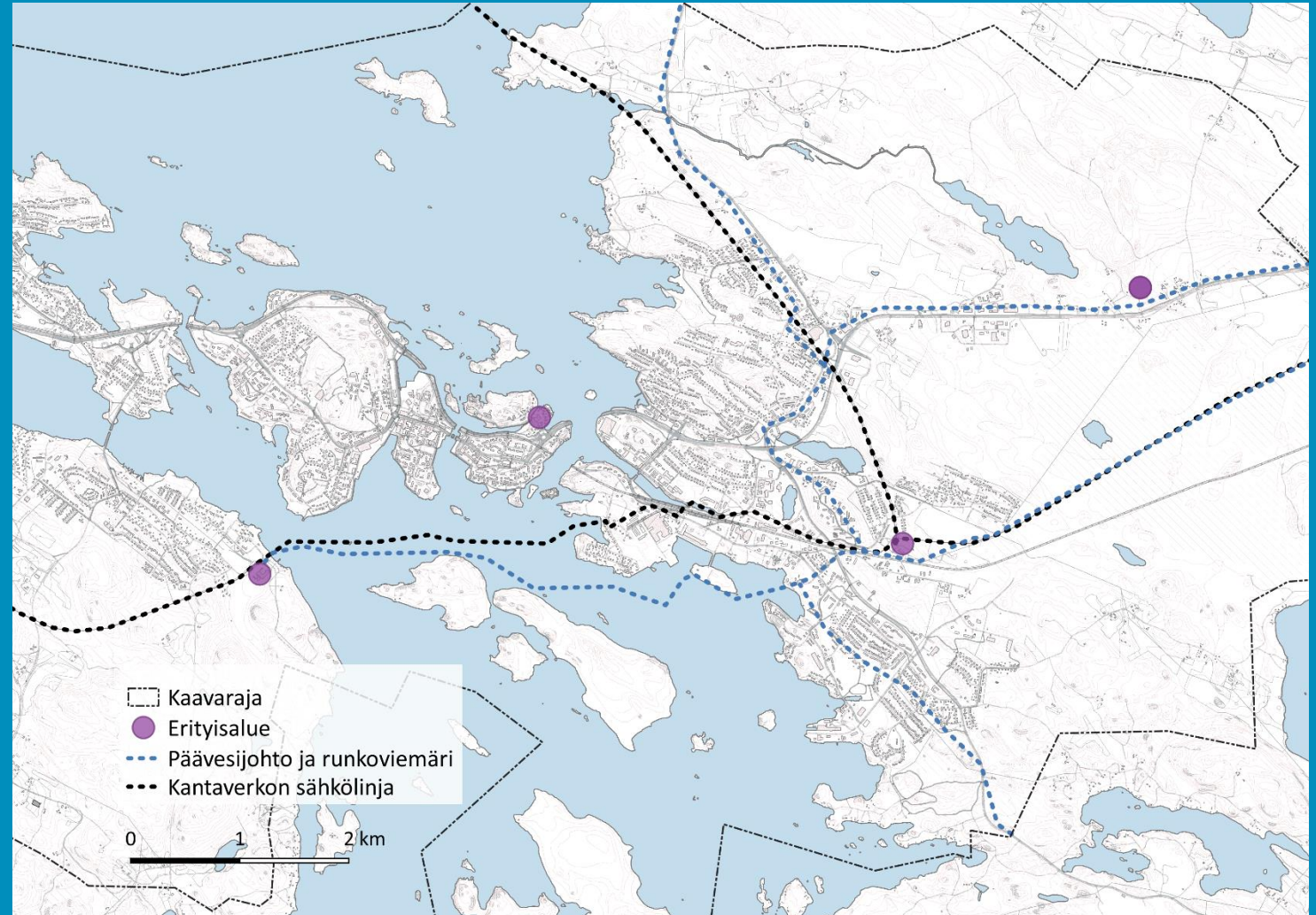
Liikenne: pyöräteiden pääreitit



Tekninen huolto



- Muutos; Pihlajaniemi – Viuhonmäki 110 kV



TAVOITTEET: Kulttuuriympäristö

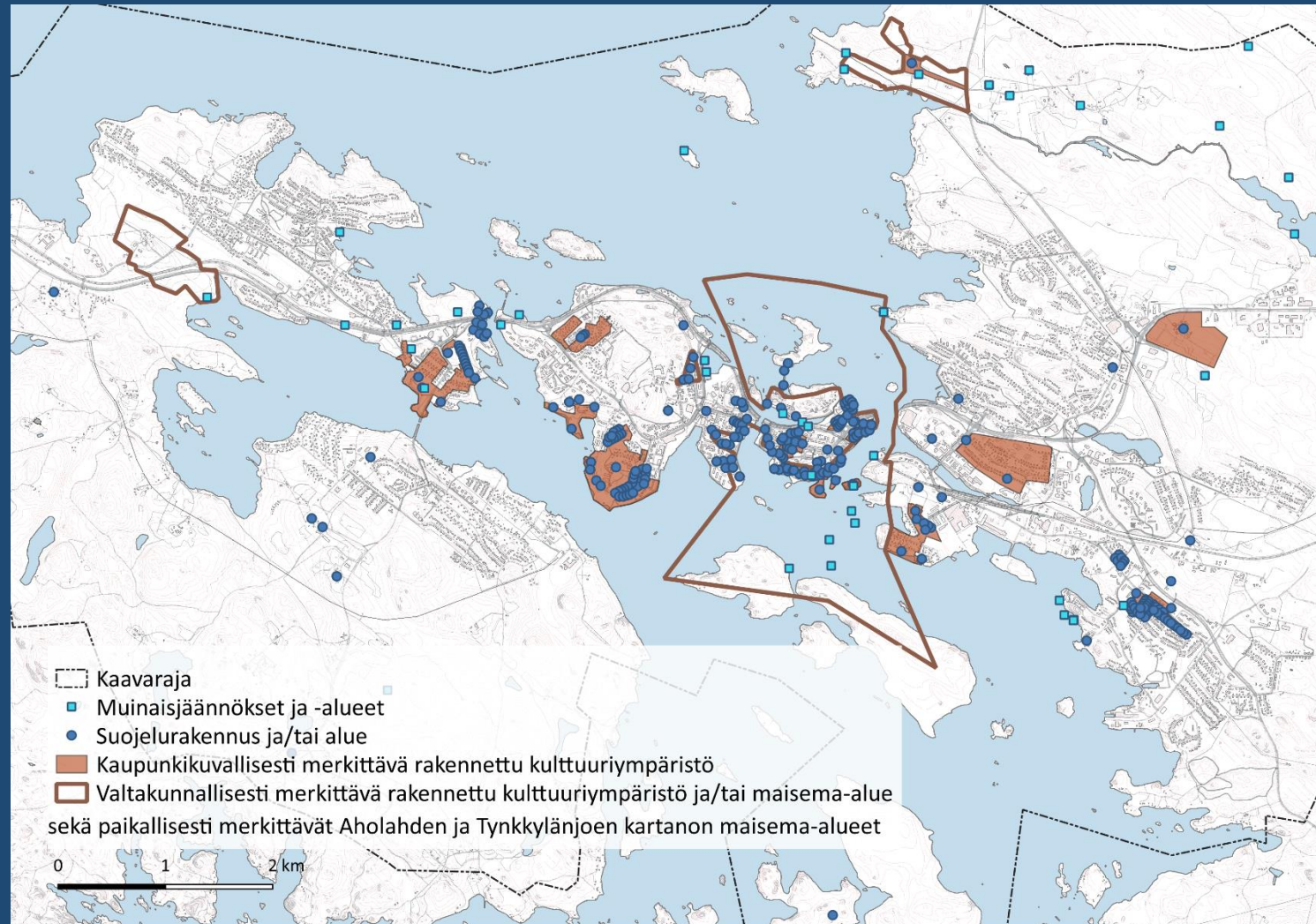


- Savonlinnan keskustaajamassa sijaitsevien valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen säilyminen turvataan (Museoviraston inventointi valtakunnallisesti merkittävistä rakennetuista kulttuuriympäristöistä (RKY2009), Etelä-Savon maakuntakaavan kohdeluettelo Rakennettu kulttuuriympäristö ja kulttuurimaisemat (2009)).
- Myös paikallisesti arvokkaiden rakennettujen kulttuuriympäristöjen säilyminen pyritään turvaamaan.

Kulttuuriympäristö

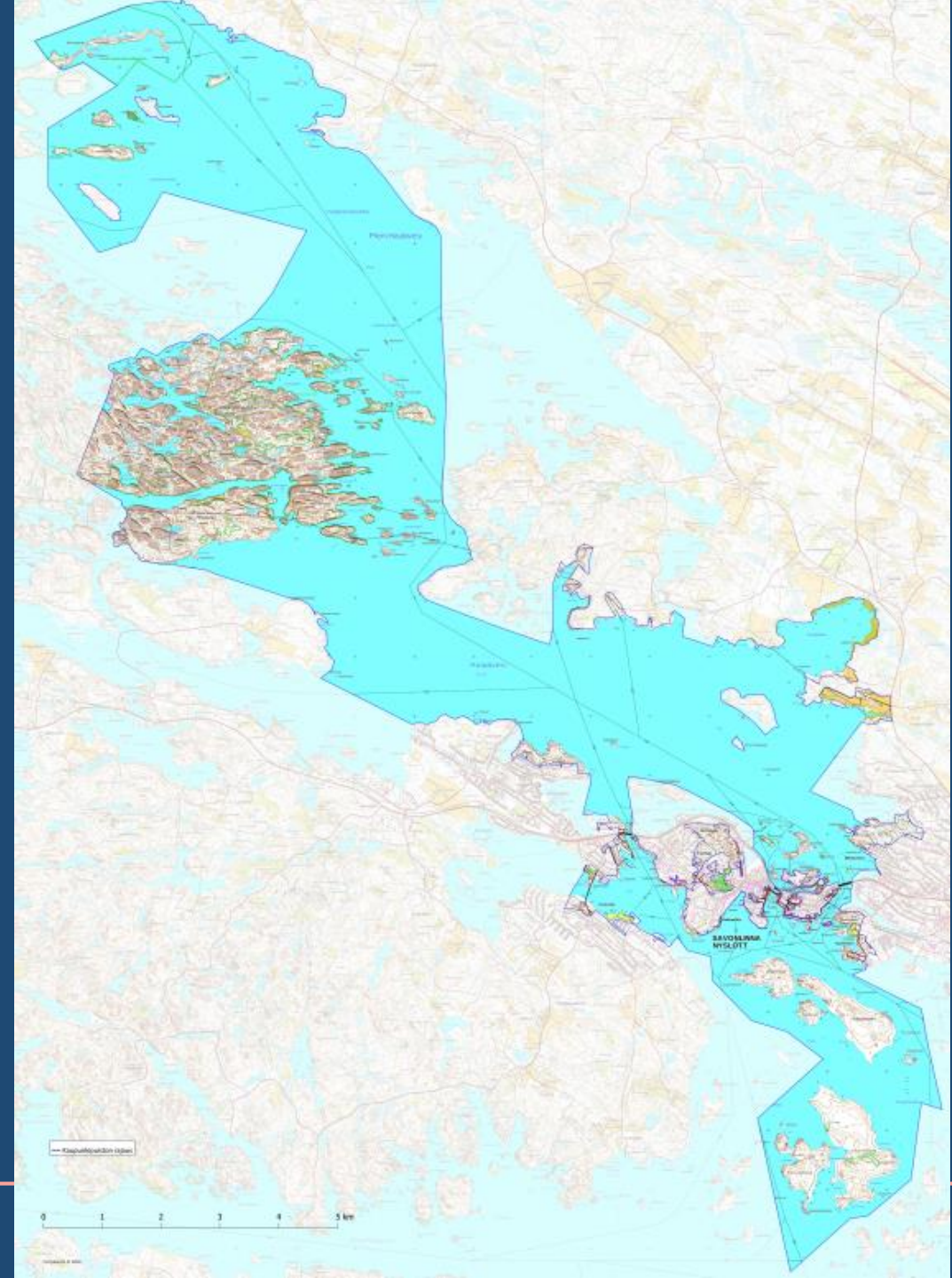


- Modernin rakennusperinnön inventointi 2019
 - Uusia alueita/kohteita
 - Valtakunnallisesti arvokkaat (V), maakunnallisesti arvokkaat (M), paikallisesti arvokkaat (P, P+)
 - Aiemmin merkityissä alueissa (M, P) rajaustarkistukset ja kohteiden tarkistukset
 - Myös poistuvia alueita/kohteita (P-)
- Valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt
 - Olavinlinna – Haapasalmi
 - Laitaatsilta
 - Aseman seutu
- Maisema-alueet
 - Kyrönsalmi (V)
 - Aholahdi, Tynkkylänjoki (P), myös aiemmin yleiskaavoissa
- Muinaisjäännöksiä useita
 - Vanhan kaupungin muinaisjäännösalue (1600-luvun linnanmalmi)



Kansallinen kaupunkipuisto MRL 69 §

- 83 k-m²
- Ainutlaatuinen sijainti; Olavinlinna, saaristokaupunki, keskellä saimaannorpan suojelemiseksi perustettuja Natura-alueita
- Rooli verkostossa: sisävesien linna- ja saaristokaupunki
- Matkailu- ja imagohyöty, Saimaa - Laatokka maailmanperintöluettelo



TAVOITTEET: Luonnonympäristö

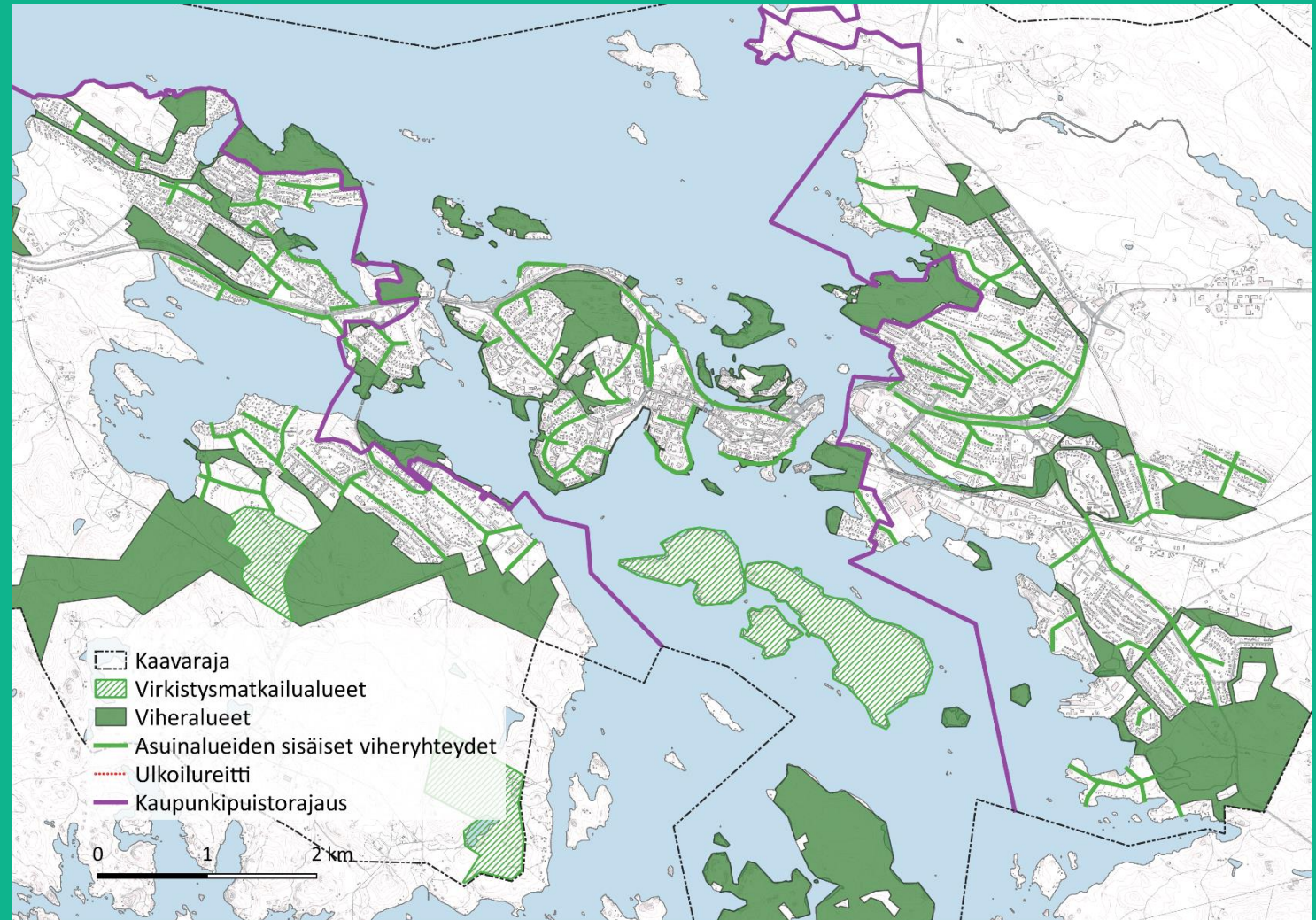


- Luonnonarvoiltaan arvokkaat elinympäristöt (luonnonsuojelulain, metsälain ja vesilain sekä muut arvokkaat elinympäristöt ja uhanalaiset luontotyypit) sekä uhanalaislajiston ja direktiivilajien esiintymispaikkojen säilyminen turvataan.

Viheralueet



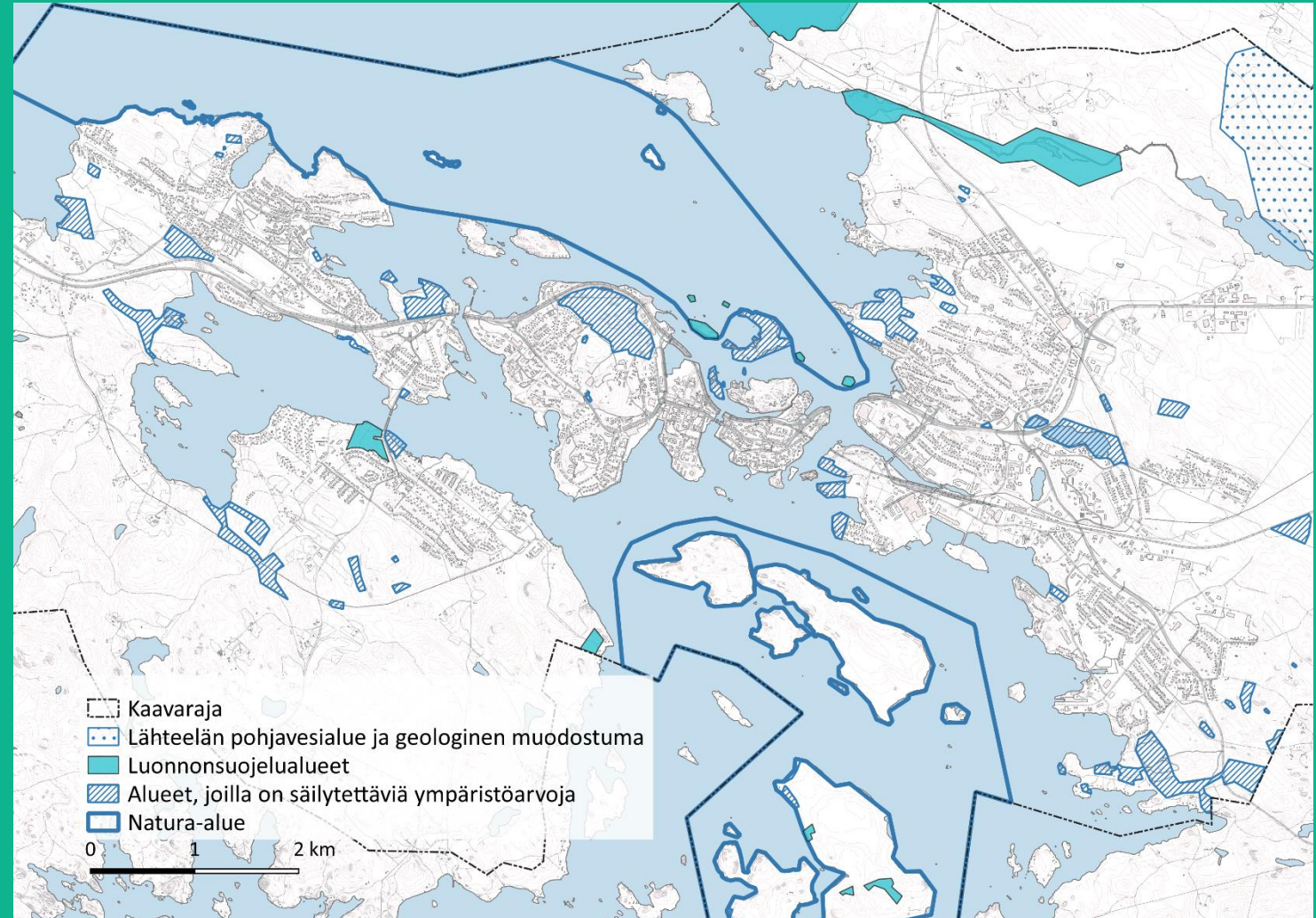
- Luontoselvitys 2017 sekä aiemmat luontoselvitykset ja yksittäiset havainnot
- Lisää lähivirkistysalueita poistuvien asuinaluevarauksien tilalle
- Asemakaava-alueen viherverkkoon ei muutoksia
- Virkistysmatkailualueet
 - Uuraan-, Kaupin- ja Käärmeasaari
 - Vuohimäki, Seppälänmäki
 - Ruunavuoren laskettelurinteet
 - Aholahden hiihtokeskus
- Miekkoniemi / Nojanmaan uutena viheralueena sekä lisää viheralueita Karhuvuoren seudulle



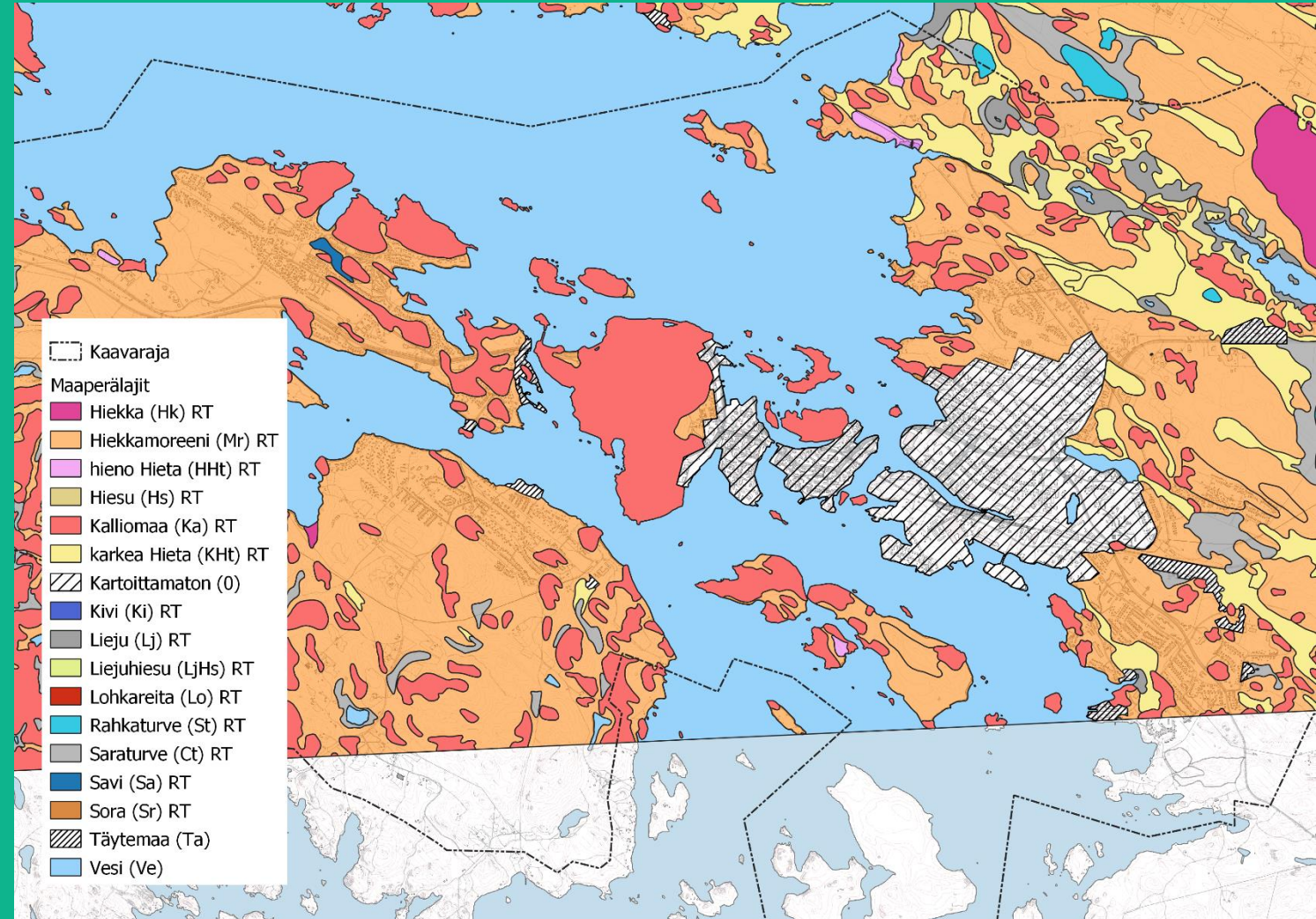
Luonnonympäristö



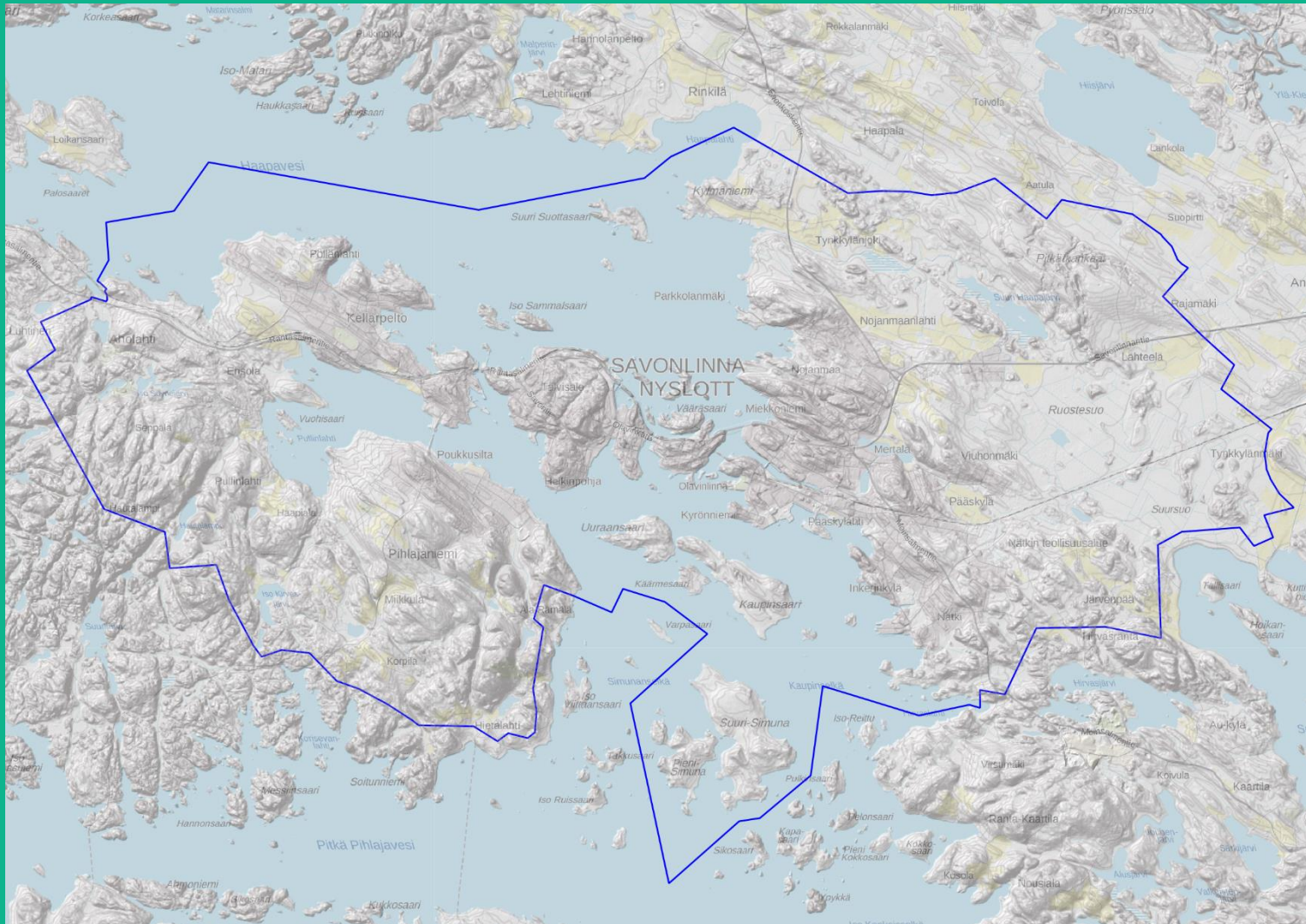
- Uusia paikallisesti arvokkaita luontoalueita



Maa- ja kallioperä



Topografia



Yleiset määräykset



- Yleiskaavamerkinnoilla osoitetaan alueiden pääasiallinen käyttötarkoitus. Alueisiin voi sisältyä myös alueen pääasiallisille toiminnoille tarpeellisia yksityisiä ja julkisia palveluita, sisäisiä liikenneväyliä ja liikennealueita, viheralueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita.
- Yleiskaava-alueella ei saa rakentaa niin, että vaikeutetaan yleiskaavan toteuttamista.
- Yleiskaavaa voidaan käyttää ranta-alueen RA ja RA/AO-alueilla yleiskaavan mukaisten rakennuslupien MRL 72 § myöntämisen perusteena.
- Asemakaavoja laadittaessa tulee ottaa huomioon tulvariskit määrittelemällä alimmat sallitut rakentamiskorkeudet.
- Asemakaava-alueilla tulee selvittää hulevesien hallinnan periaatteet, varattava riittävät tilat hulevesien käsittelyyn ja liityttävä hulevesi- ja jätevesiverkostoon, mikäli sellainen on rakennettu. Jätevesien käsittelyssä on noudatettava ympäristöviranomaisen määräyksiä.
- Yksityiskohtaisemmassa maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon ympäristöhaittojen ehkäiseminen.
- Strategisen yleiskaavan luonteesta johtuen kartassa esitetyt rajaukset ovat likimääräisiä, RA ja RA/AO alueita lukuun ottamatta.
- Rakennettaessa alle 300 metrin päähän saimaannorpan pesä- tai lepopaikasta, tulee ennen luvan myöntämistä pyytää norpan suojelusta vastaavan ympäristöviranomaisen lausunto.

Vaikutusten arviointi, MRL 39 §



- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla;
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Ympäristövaikutukset



- MRL:n uudistus 2022: hiilineutraali yhteiskunta, rakentamisen laadun parantaminen, digitalisaation edistäminen, luonnon monimuotoisuus sekä sosiaalinen ja taloudellinen kestävyys
- Ilmastonmuutos:
 - yhdyskuntarakenteen eheyttäminen
 - palveluiden sijainti
 - liikenneverkko, pyöräreittien jatkuvuus, joukkoliikenne
 - ekologiset yhteydet ja viherverkoston jatkuvuus
 - hulevesien käsittelylle tilaa
 - tulvariskit
- Järviveden laatu erinomainen, pohjavedenottoa kaavamuutosalueen pohjoispuolelle
- Teolliset toiminnot: kuljetusreitit, suojaetäisyydet asumiseen, konsultointivyöhyke (Tukes)
- Ohjeistusta: rakennusjärjestys, ympäristönsuojelumääräykset, jätehuoltomääräykset
- Pilaantuneet maat otetaan huomioon asemakaavojen kaavaselvityksissä ja kaavamääräyksissä.
- Meluselvitykset asemakaavoituksen yhteydessä: melutason ohjearvot VN 993/1992, VN 53/1997 ampumaratamelu
- Energiahuollosta ei erillismääräystä yleiskaavassa
- Ilmanlaatu ollut pääsääntöisesti hyvä

Mielipiteet kaavaluonnoksesta



17.2.2020 mennessä kirjallisesti

kaavoitus@savonlinna.fi

tai

Savonlinnan kaupunki

Kaavoituspalvelut

Olavinkatu 27

57130 Savonlinna