

SAVONLINNAN KAUPUNKI

SELVITYS SAVONLINNAN KESKUSTAAJAMAN ASEMAKAAVOJEN AJANTASAISUUDESTA

18.3.2021

RAMBOLL

JOHDANTO

Savonlinnan kaupunki päivittää keskustaajaman strategista yleiskaavaa vuoteen 2040, jota tämä selvitys erityisesti palvelee. Työssä on laadittu selvitys Savonlinnan keskustaajaman asemakaavojen ajantasaisuudesta. Asemakaavojen ajantasaisuusselvityksen suunnittelualue on Savonlinnan keskustaajama ja parhaillaan laadittavan strategisen yleiskaavan suunnittelualue. Asemakaavoitettujen alueiden pinta-ala on noin 23 km².

Asemakaavojen ajantasaisuutta arvioitiin kriteeristön avulla. Näin muodostettiin kuva niistä alueista, joilla eri kriteereiden pohjalta erityisen paljon päivittämistarvetta. Työssä laadittiin kaupungin ohjeistuksella suuntaviivat asemakaavojen päivittämisen priorisoinnista kehitysvyöhykkeiden muodossa.

Työhön osallistuivat Savonlinnan kaupungilta Päivi Behm, Petri Kokkonen, Pertti Ojalainen, Pasi Heikkinen, Joni Tepponen ja Satu Pannila. Selvityksen laativat Ramboll Finland Oy:stä Markus Hytönen, Henna Leppänen ja Tanja Konstari.



KRITEERIT

Työn aikana valittiin kriteerit, joiden pohjalta asemakaavojen päivitystarpeita arvioitiin.

Kriteereiksi valittiin:

- Kulttuuriympäristöarvot
- Luontoarvot
- Vastaavuus strategiseen yleiskaavaan ja sen merkintöihin ja määräyksiin (muut kuin kulttuuriympäristöä ja luontoarvoja koskevat määräykset ja merkinnät)
- Voimassa olevan asemakaavan hyväksymisvuosi (asemakaavan ikä)
- Rakentamattomien/rakennettujen tonttien määrä (asemakaavan toteutuneisuus)
- Sidosryhmien päivitystarpeet (karttakyselyn palauteraportti selvityksen liitteenä)



RISTIRIITA-AINEISTO 1/2

- Asemakaavojen ristiriitoja ja päivitystarpeita osoittava aineisto on koottu PostGIS-tietokantaan. Tietokannasta on mahdollista helposti irrottaa aineisto kaikissa yleisissä paikkatietoja tukevissa muodoissa (esim. Shapefile). Aineisto on pistemuotoinen, ja siihen on koottu keskustaajaman asemakaavoissa olevia ristiriitoja suhteessa valittuihin tarkastelukriteereihin. Päivitystarpeita eli ristiriitakohteita havaittiin **yhteensä 521**.
- Ominaisuustietotaulukko sisältää seuraavat tiedot:
 - fid**: ristiriitapisteen oma id (kullakin tarkastelukohteella on yksilöllinen id)
 - id_ak**: havaitun ristiriitakohteen/alueen/viivan id
 - kaavatunnu**: asemakaavan tunnus, jonka alueelle ristiriitapiste sijoittuu
 - neljässä eri sarakkeessa sanallinen kuvaus kunkin asemakaavassa olevan ristiriidan luonteesta teemoittain:
 - rr_yk**: ristiriita strategisen yleiskaavan suhteen
 - rr_luo**: ristiriita luontoarvojen suhteen
 - rr_mj**: ristiriita muinaisjäännösten suhteen
 - rr_kultt**: ristiriita rakennetun kulttuuriympäristön suhteen
 - rr_teema**: esitetty, mihin edellä mainituista teemoista ristiriita liittyy
 - joko "yk", "luo", "mj" tai "kultt"

Kuvaote
asemakaavojen
päivitystarpeita
osoittavasta
paikkatietoaineistosta.



ainituista teemoista ristiriita liittyy

em.
teema

strategiseen
yleiskaavaan

luontoarvoihin

muinais-
jäännöksiin

rakennettuun
kulttuuri-
ympäristöön

hallitaan
myöhemmin
elinkaarta

asema-
kaavan ikä

rakentamatto-
mien tonttien
määrä

vastaavuus
yleiskaavaan

kehittämis-
tarpeiden
prioriteettia
osoittava
vyöhyke

yht.lasketut
pisteet →
päivitystarpeen
määrä

fid	id_ak	kaavatunnu	rr_yk	rr_luo	rr_mj	rr_kultt	rr_teema	elinkaari	muokauspv	pai_hyv_v	pai_tot	pai_yk	pai_vyoh	pai_yht
101 la1803	767			ak:ssa ei merkitty, mutta ra...				uusi muutostarve	0	0	0	0		
102 la1318	767			ak:ssa ei rajattu, mutta rant...				uusi muutostarve	0	0	0	0		
103 la1802	379			ak:ssa ei huomioitu				uusi muutostarve	3	0	0	0		
104 la1807	379			ak:ssa ei huomioitu				uusi muutostarve	3	0	0	0		
105 la1805	379			ak:ssa ei huomioitu				uusi muutostarve	3	0	0	0		
106 la1157	379			ak:ssa ei huomioitu				uusi muutostarve	3	0	0	0		
107 la1806	379			ak:ssa ei huomioitu				uusi muutostarve	3	0	0	0		
108 la1809	219			ak:ssa ei huomioitu				uusi muutostarve	3	0	0	0		
109 lp1054	219			ak:ssa ei merkitty				uusi muutostarve	3	0	0	0		

RISTIRIITA-AINEISTO 2/2

- Ominaisuustietotaulukko sisältää lisäksi seuraavat tiedot:
 - elinkaari:** sarakkeella hallitaan ristiriidan elinkaarta ja sarakkeen tietoja on hyödyllistä päivittää, mikäli ristiriidan osalta tehdään asemakaavaan muutoksia. Sarakkeessa on esitetty, missä vaiheessa muutostarve on. Kaikilla ristiriitakohteilla on jokin seuraavista elinkaaren vaiheista:
 - uusi muutostarve:** havaittu ristiriita, jota ei ole vielä huomioitu asemakaavoituksessa
 - vireillä, ei huomioitu:** ristiriitaa ei ole huomioitu vireillä olevassa asemakaavassa
 - vireillä, huomioitu:** ristiriita on huomioitu vireillä olevassa kaavassa/kaavoitusohjelmassa esitetyissä tavoitteissa
 - ajantasalla:** selvityksen valmistumisen jälkeen laadittu, ristiriidan huomioiva asemakaavan muutos on tullut voimaan
 - muokkauspv:** tilaaja voi jatkossa tallentaa päivämäärän, jolloin tietuetta on päivitetty (toistaiseksi nämä tyhjiä)
 - Päivitystarpeiden arvioimiseksi ristiriitapisteet on pisteytetty (pisteytys on kuvattu myöhemmin raportissa). Ristiriitapisteiden painotukset on laskettu teemoittain omiin sarakkeisiinsa:
 - pai_hyv_v:** asemakaavan ikä
 - pai_tot:** kaavan rakentamattomien tonttien määrä
 - pai_yk:** vastaavuus yleiskaavaan
 - pai_vyoh:** kaupungin maankäytön kehitystarpeiden prioriteetti vyöhykkeittäin
 - pai_yht:** painotuspisteet yhteenlaskettuna

Kuvaote
asemakaavojen
päivitystarpeita
osoittavasta
paikkatietoaineistosta.

RAMBOLL

em. teema									ristiriitapisteiden painotukset					
strategiseen yleiskaavaan			luontoarvoihin		muinaisjäänneksiin		rakennettuun kulttuuriympäristöön		hallitaan myöhemmin elinkaarta		asema- kaavan ikä	rakentamatto- mien tonttien määrä	vastaavuus yleiskaavaan	kehittämis- tarpeiden prioriteettia osoittava vyöhyke
fid	id_ak	kaavatunnu	rr_yk	rr_luo	rr_mj	rr_kultt	rr_teema	elinkaari	muokkauspv	pai_hyv_v	pai_tot	pai_yk	pai_vyoh	pai_yht
101	la1803	767		ak:ssa ei merkitty, mutta ra...				uusi muutostarve	0	0	0	0	0	1
102	la1318	767		ak:ssa ei rajattu, mutta rant...				uusi muutostarve	0	0	0	0	0	1
103	la1802	379		ak:ssa ei huomioitu				uusi muutostarve	3	0	0	0	0	4
104	la1807	379		ak:ssa ei huomioitu				uusi muutostarve	3	0	0	0	0	4
105	la1805	379		ak:ssa ei huomioitu				uusi muutostarve	3	0	0	0	0	4
106	la1157	379		ak:ssa ei huomioitu				uusi muutostarve	3	0	0	0	0	4
107	la1806	379		ak:ssa ei huomioitu				uusi muutostarve	3	0	0	0	0	4
108	la1809	219		ak:ssa ei huomioitu				uusi muutostarve	3	0	0	0	0	4
109	lp1054	219		ak:ssa ei merkitty				uusi muutostarve	3	0	0	0	0	4
110	la1801	379		ak:ssa ei merkitty				uusi muutostarve	3	0	0	0	0	4

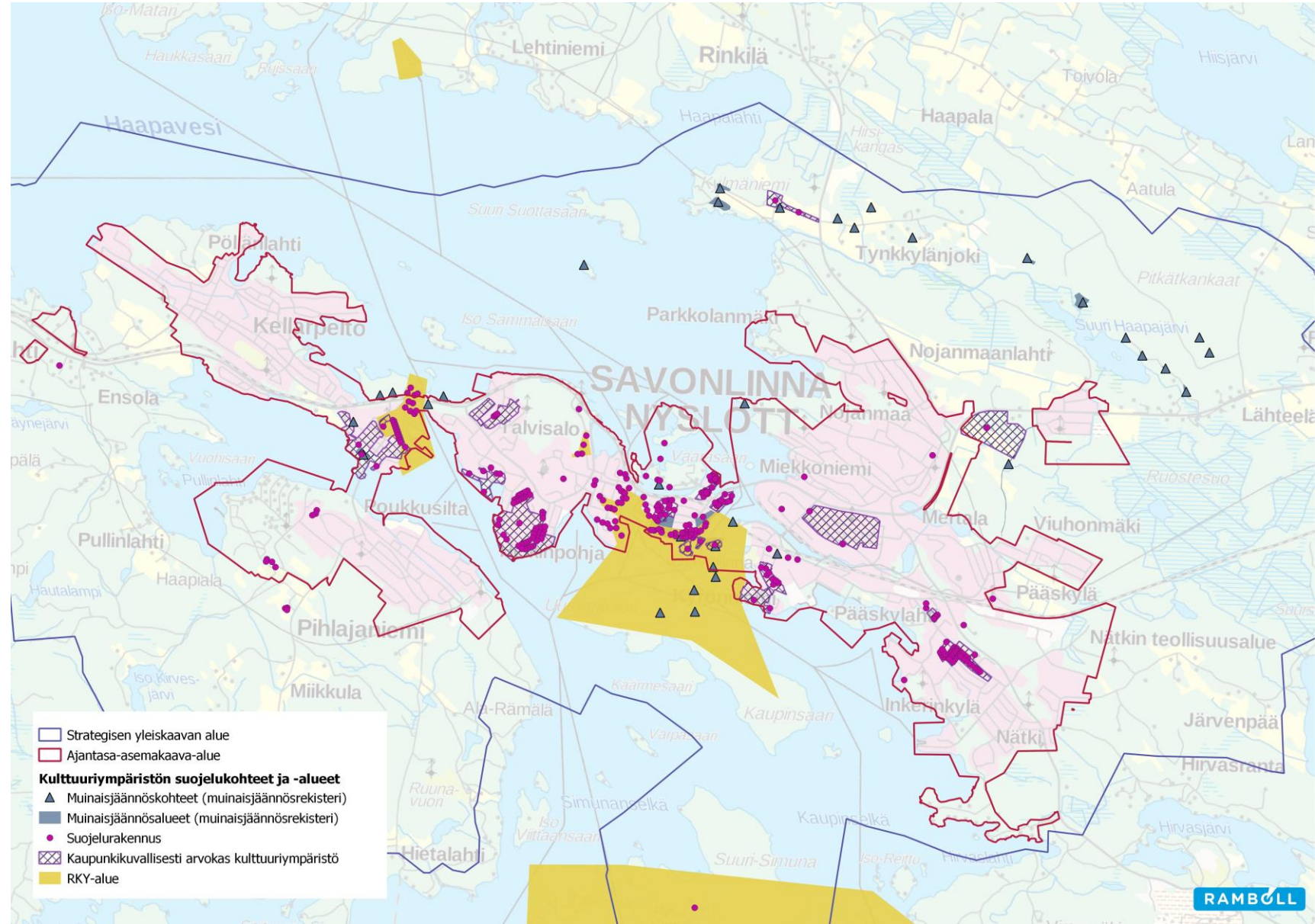
yht.lasketut
pisteet →
päivitystarpeen
määrä

KULTTUURIYMPÄRISTÖARVOT

KULTTUURIYMPÄRISTÖN SUOJELUKOhteet JA -ALUEET

Kartalla on esitetty muinaisjäännösalueet ja -kohteet, valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt eli RKY-alueet, kaupunkikuvallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt sekä suojelurakennukset, jotka osoitetaan strategisessa yleiskaavassa suojeltaviksi.

Huom. Selvitysaineistossa on eritelty muinaisjäännökset omaksi teemakseen (muinaisjäännökset eli mj) ja muut kulttuuriympäristön suojelukohteet ja -alueet omaksi teemakseen (kulttuuriympäristö eli kultt).



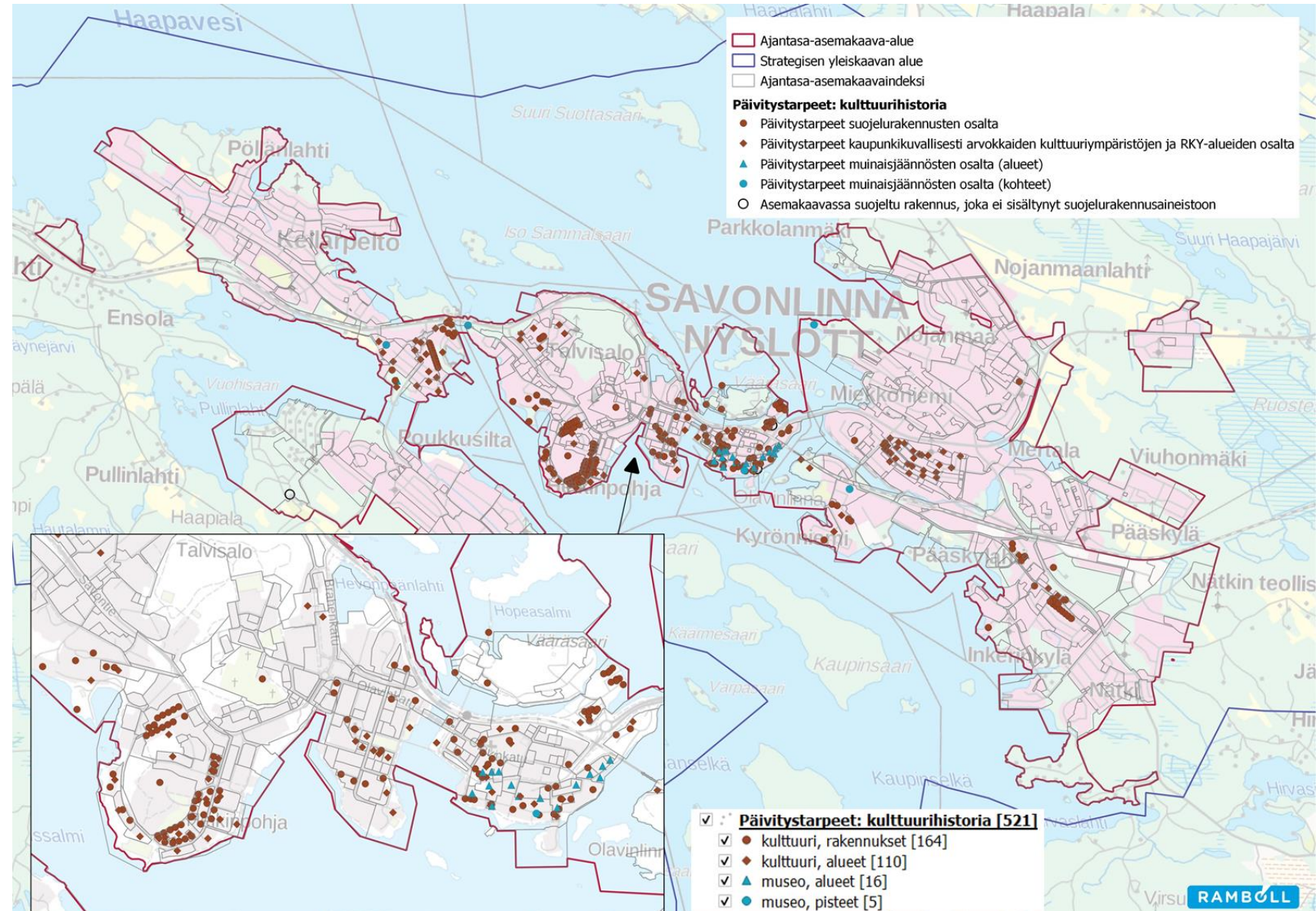
PÄIVITYSTARPEET KULTTUURIYMPÄRISTÖN SUOJELUKOHTEIDEN JA -ALUEIDEN OSALTA

Kartalla on esitetty kaikki selvityksessä havaitut asemakaavojen päivitystarpeet kulttuuriympäristön suojelukohteiden ja -alueiden osalta.

Kulttuuriympäristöön liittyviä ristiriitoja havaittiin yhteensä 295 kpl.

Huom. Aluemaisten tarkastelukohteiden osalta havaitut päivitystarpeet on esitetty selvityksessä siten, että kunkin aluemaisten kohteen kohdalle on sijoitettu yksi "ristiriitapiste" kutakin asemakaavaa kohden.

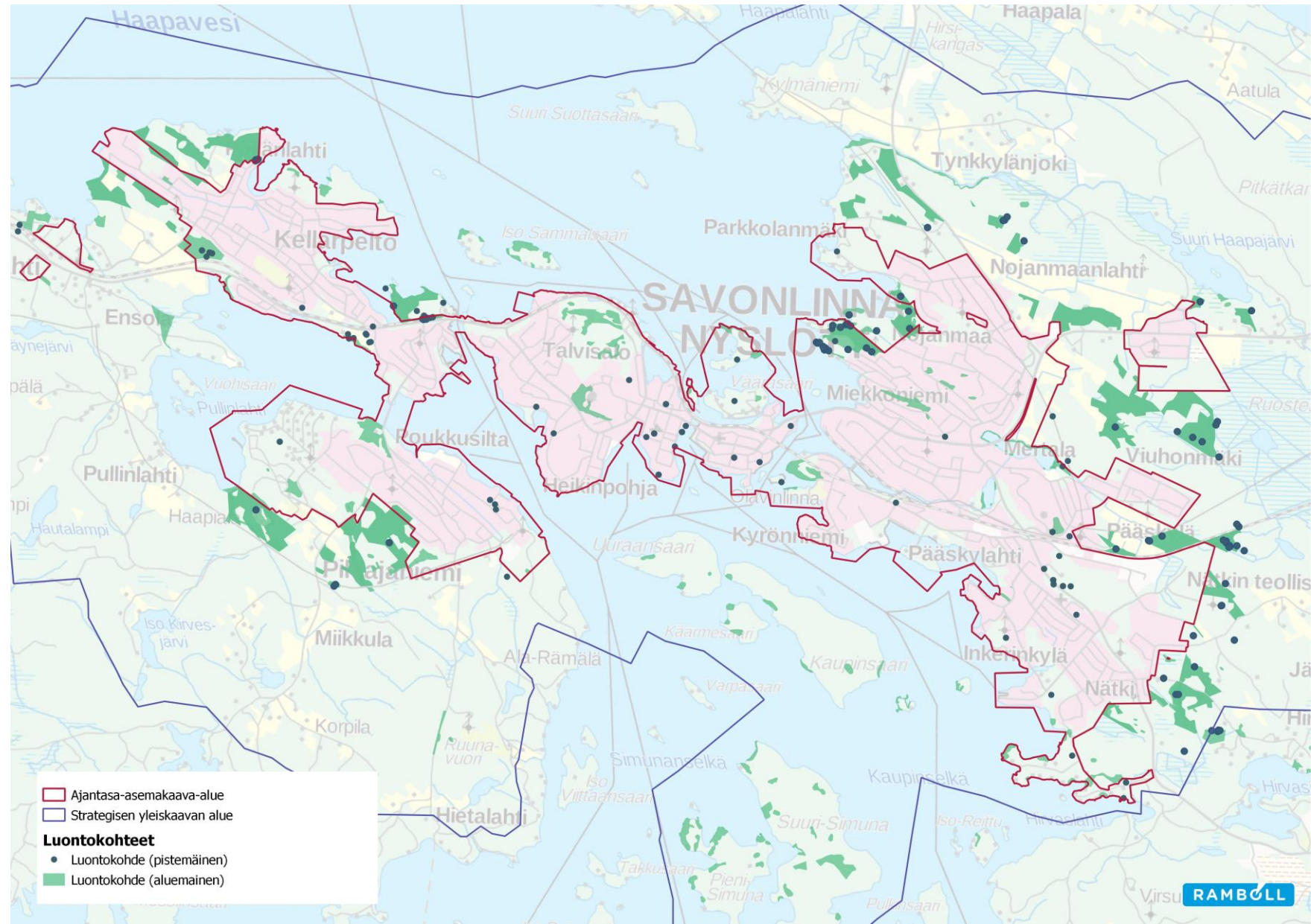
RAMBOLL



LUONTOARVOT

LUONNONYMPÄRISTÖN SUOJELUKOhteet JA -ALUEET

Kartalla on esitetty selvityksessä huomioidut arvokkaat luontokohteet. Selvityksessä on huomioitu ajantasa-
asemakaavan alueelle sijoittuvat piste- ja aluemaiset luontokohteet.



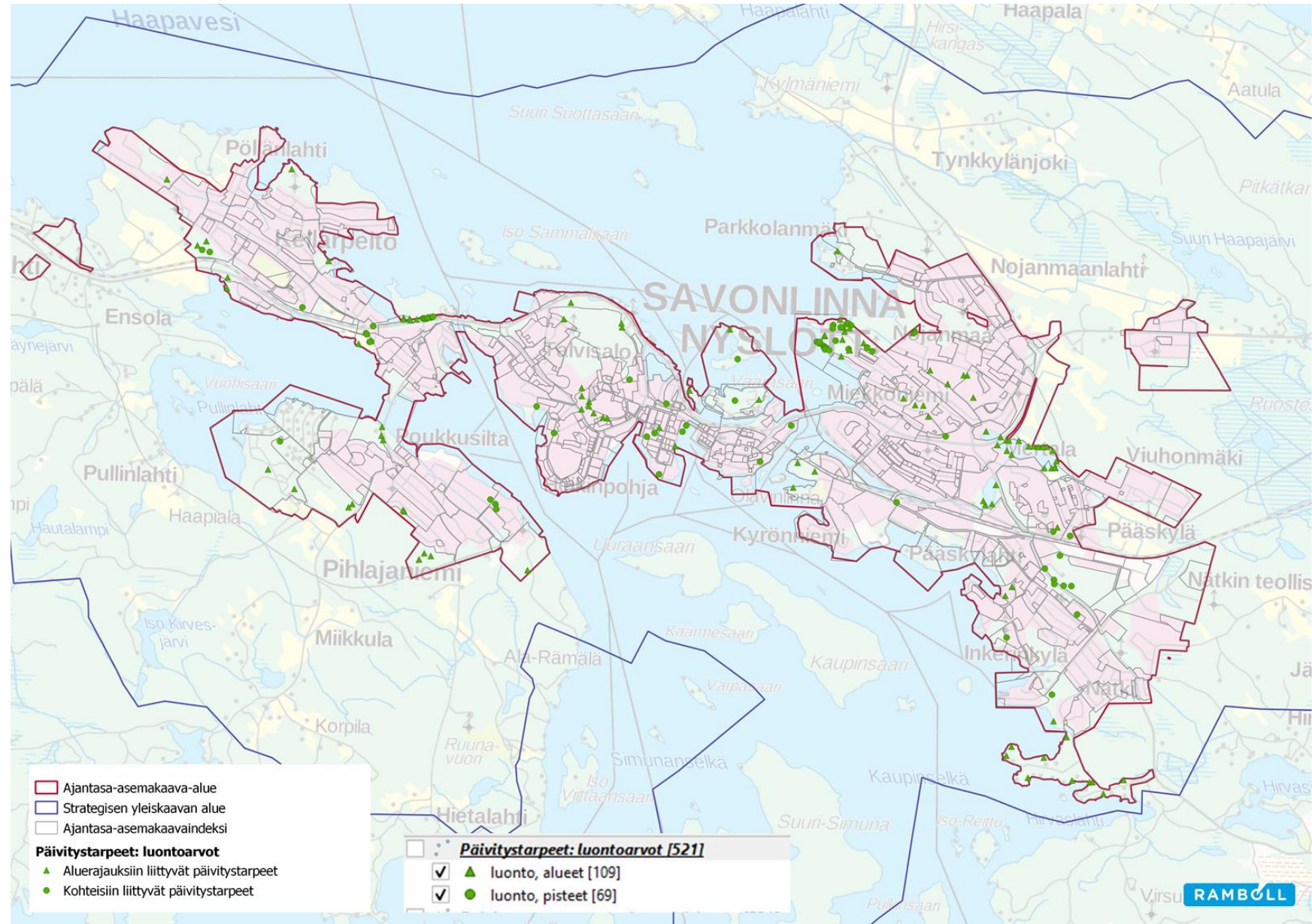
PÄIVITYSTARPEET LUONNONYMPÄRISTÖN SUOJELUKOHTEIDEN JA -ALUEIDEN OSALTA

Kartalla on esitetty kaikki selvityksessä havaitut päivitystarpeet luonnonympäristön suojelukohteiden ja -alueiden osalta.

Luonnonympäristöön liittyviä ristiriitoja havaittiin yhteensä 178 kpl.

Huom. Aluemaisten tarkastelukohteiden osalta havaitut päivitystarpeet on esitetty siten, että kunkin aluemaisen kohteen kohdalle on sijoitettu yksi "ristiriitapiste" kutakin asemakaavaa kohden.

RAMBOLL



VASTAAVUUS STRATEGISEEN YLEISKAAVAAN

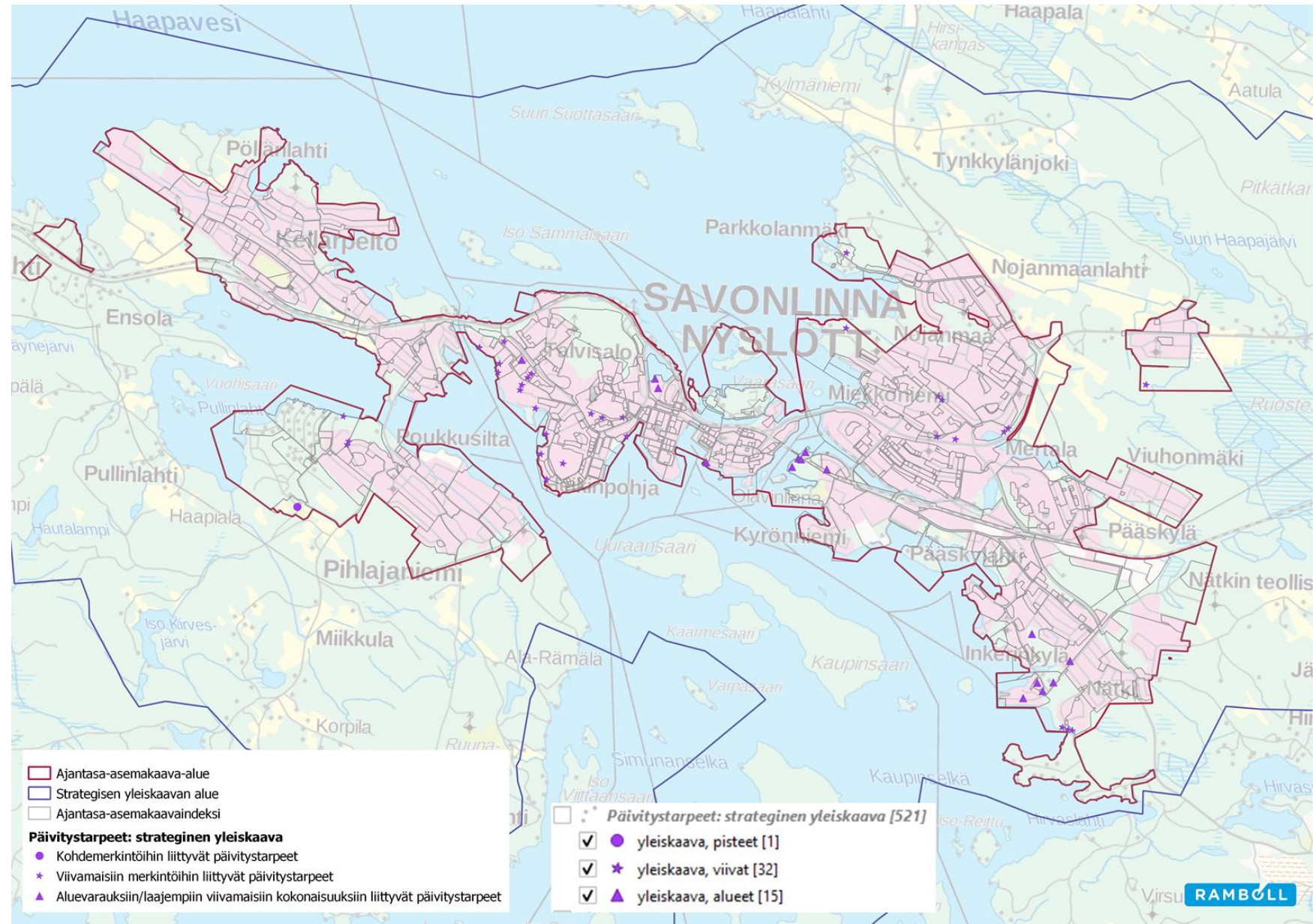
PÄIVITYSTARPEET STRATEGISEN YLEISKAAVAN MERKINTÖJEN OSALTA 1/2

Kartalla on esitetty kaikki selvityksessä havaitut päivitystarpeet strategisen yleiskaavan merkintöjen osalta (muut kuin kulttuuriympäristöä ja luontoarvoja koskevat määräykset ja merkinnät).

Strategiseen yleiskaavaan liittyviä ristiriitoja havaittiin yhteensä 48 kpl.

Vastaavuus strategiseen yleiskaavaan on otettu huomioon ristiriita-aineiston painotuksessa (*dia: päivitystarpeiden pisteytys*).

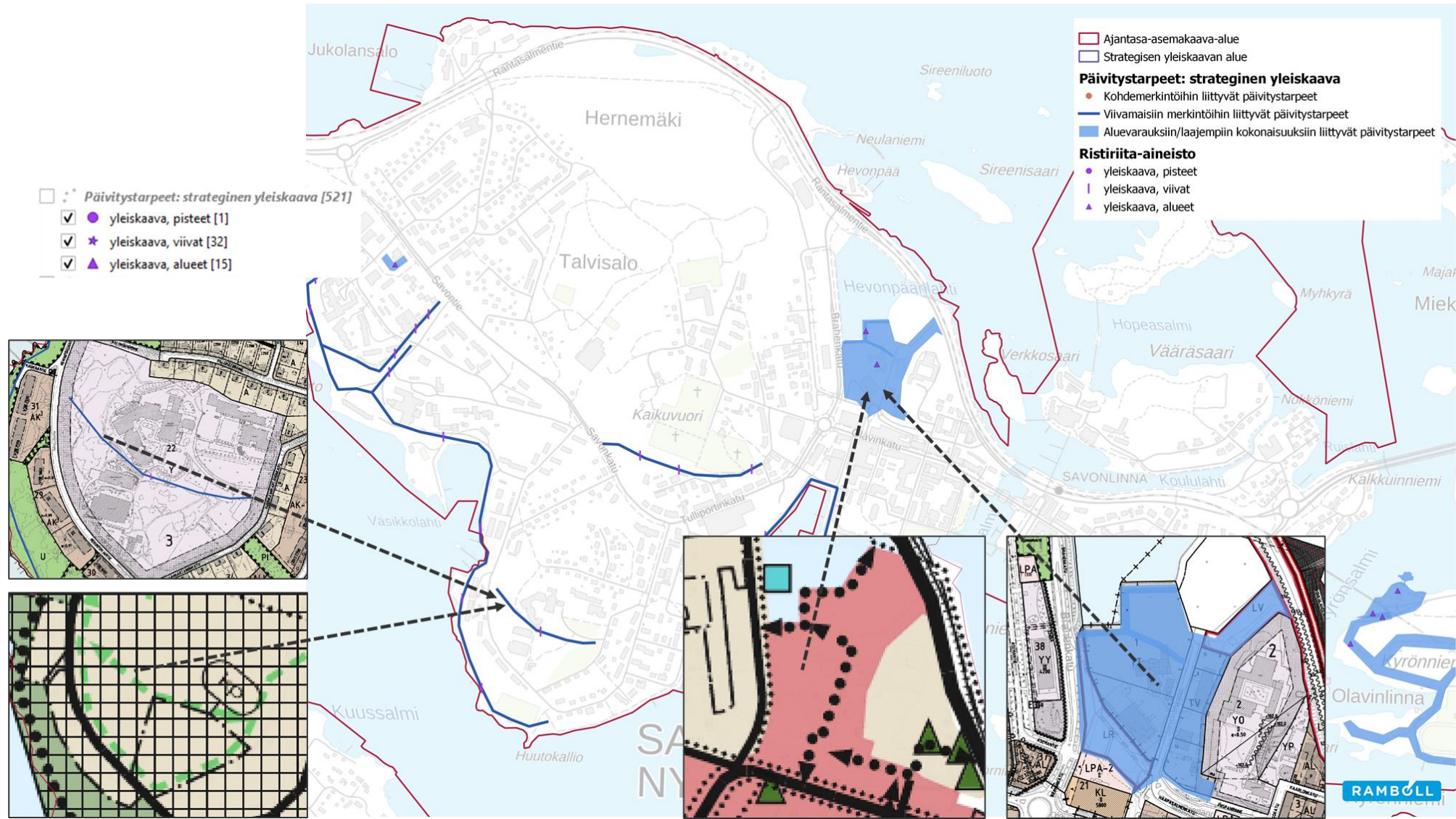
RAMBOLL



RAMBOLL

PÄIVITYSTARPEET STRATEGISEN YLEISKAAVAN MERKINTÖJEN OSALTA 2/2

Kartalla on esitetty kaksi esimerkkiä asemakaavojen päivitystarpeista strategisen yleiskaavan merkintöjen osalta.



ASEMAKAAVOJEN IKÄ

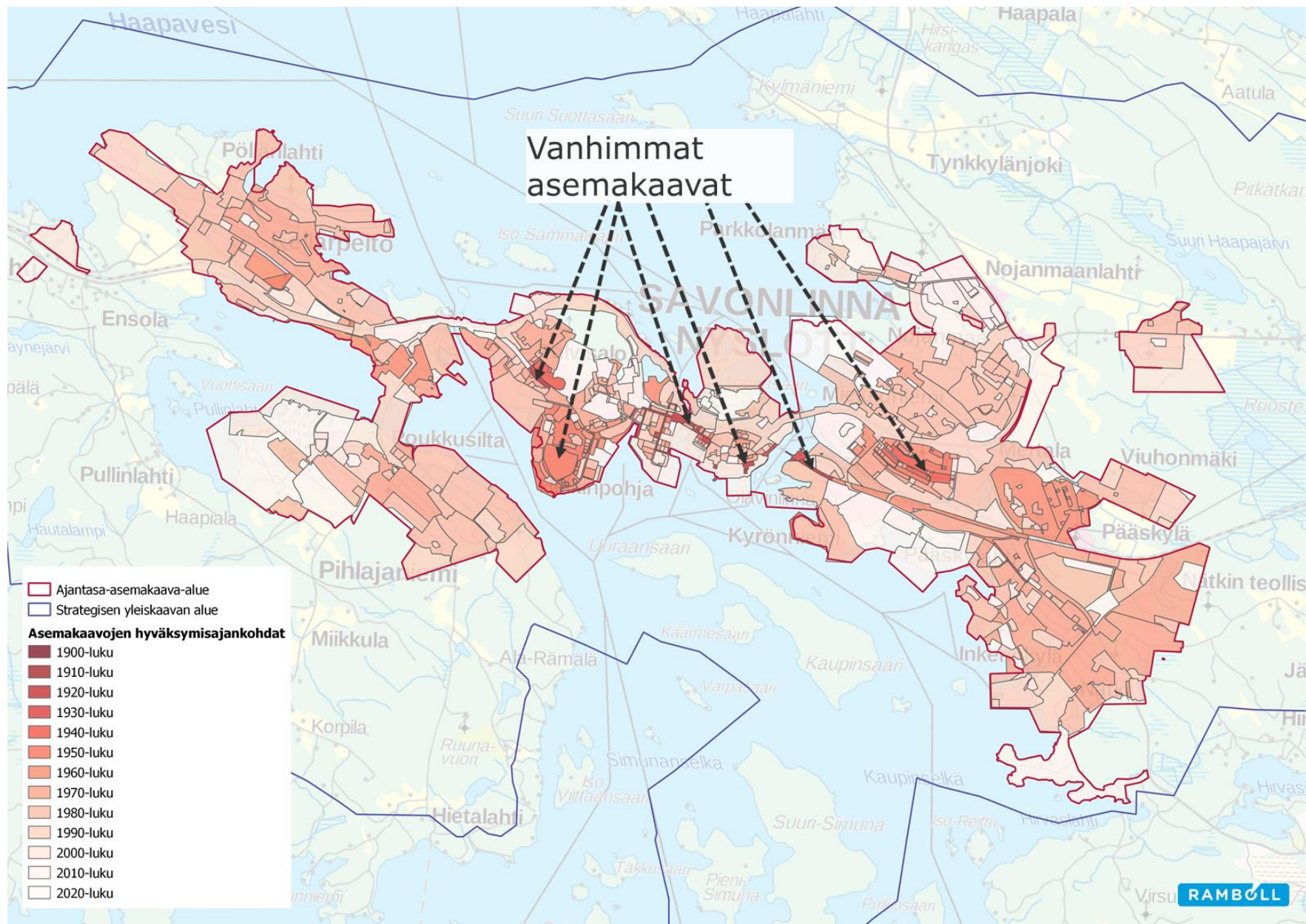
ASEMAKAAVOJEN IKÄ (KAAVOJEN HYVÄKSYMISVUODET)

Kartalla on esitetty asemakaavojen ikäjakauma hyväksymisvuoden perusteella. Vanhimmat kaavat ovat 1900-luvulta ja uusimmat 2020-luvulta.

Vanhimmat kaavat on esitetty kartalla tummimman punaisella ja uudet kaavat vaalealla sävyllä.

Asemakaavojen ikä on otettu huomioon ristiriita-aineiston painotuksessa (*dia: päivitystarpeiden pisteytys*).

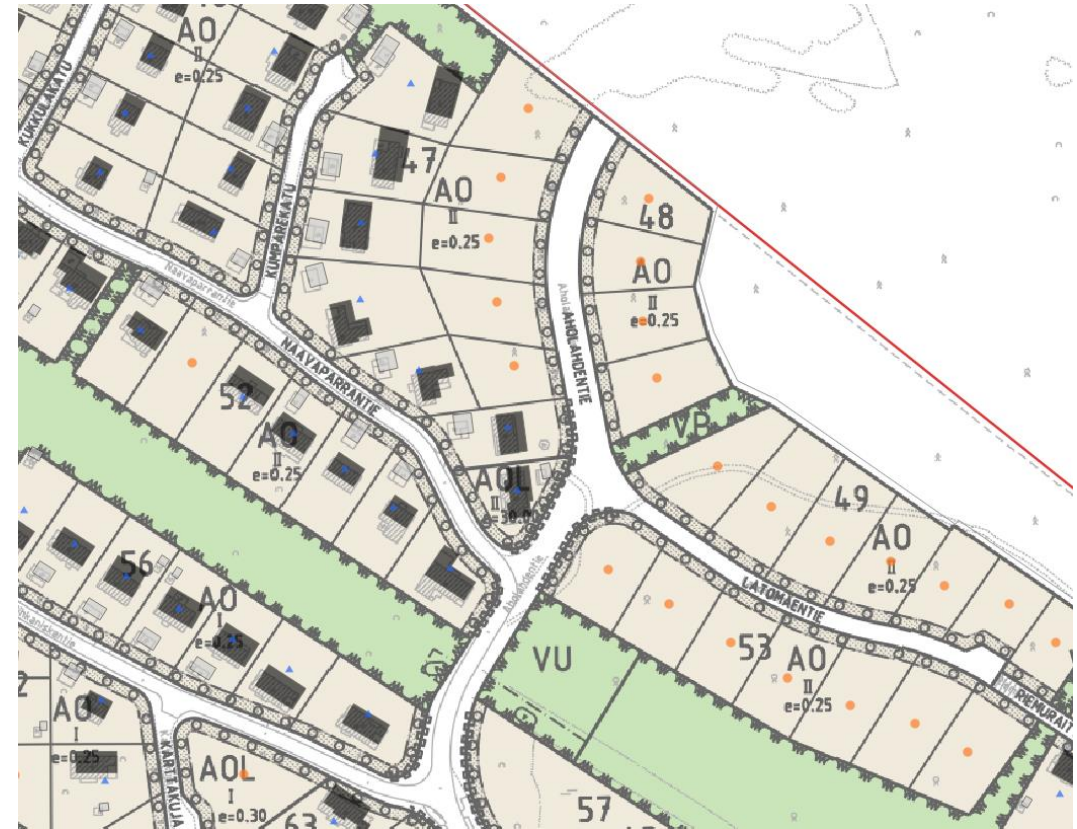
RAMBOLL



RAKENTAMATTOMIEN JA RAKENNETUJEN TONTTIEN MÄÄRÄ/ ASEMAKAAVOJEN TOTEUTUNEISUUS

ASEMAKAAVOJEN TOTEUTUNEISUUS

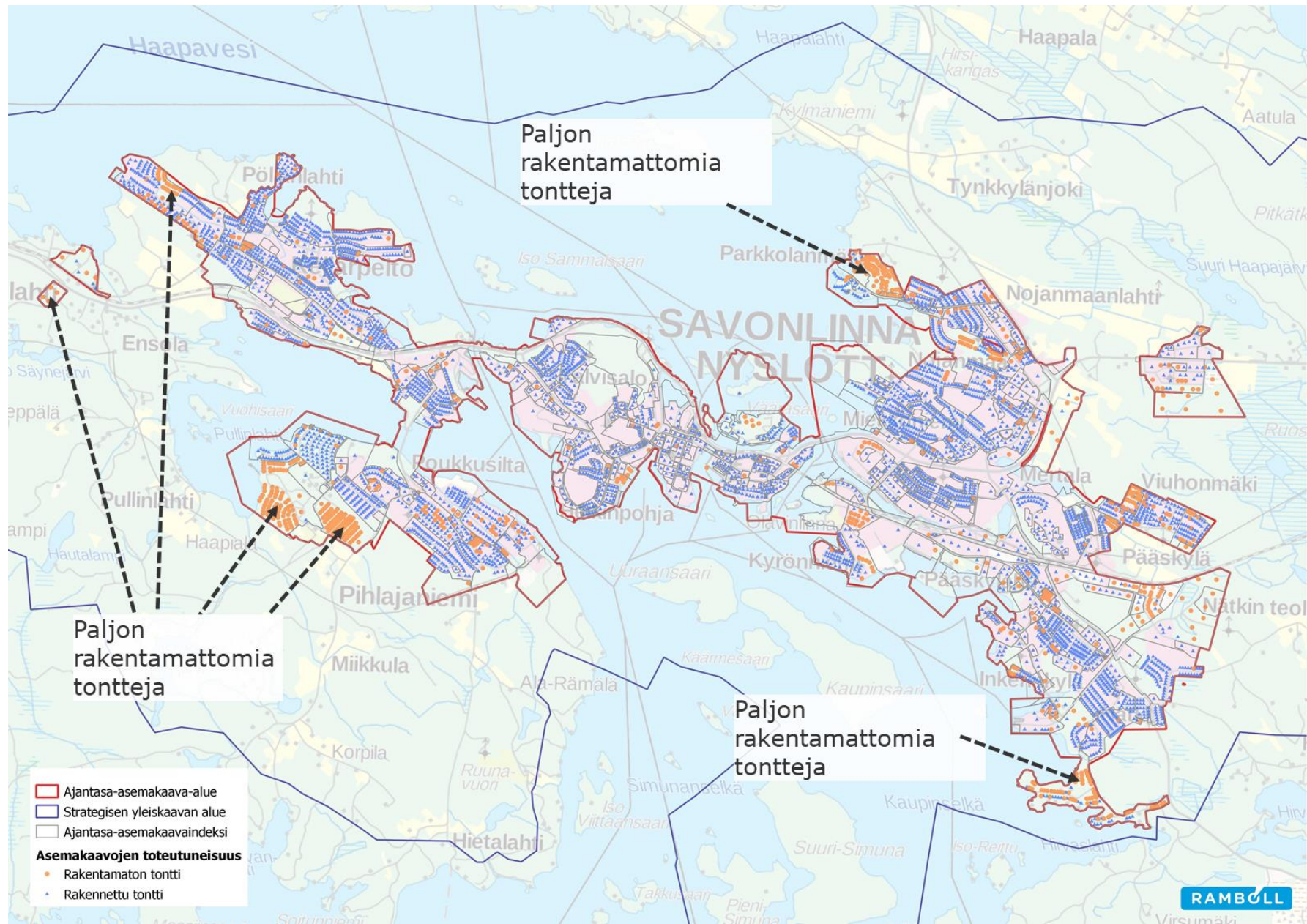
- Karttatarkasteluna toteutettu: asemakaavojen **rakentamattomat ja rakennetut tontit (pisteinä)**
 - Pisteet sisältävät seuraavat ominaisuustiedot: kiinteistönnumero, maankäyttömuoto (käyttötarkoitus), tehokkuus ja rakennusoikeus (mikäli tieto on saatavissa) sekä kaavatunnus
- Asemakaavaindeksin ominaisuustietoihin voidaan viedä pistetiedon perusteella esimerkiksi asemakaavan toteutumisprosentti.
- Ominaisuustietojen perusteella aineistoista saa helposti tehtyä analyyseja eri maankäyttömuotojen toteutumisesta. Eri maankäyttömuodot voidaan esittää kartalla esim. yksi kerrallaan.
- Pientalotonttien osalta arvioinnin tarkkuus on hyvä; muiden osalta epävarmuustekijöitä: Esimerkiksi laajojen teollisuus- tai kaupan tonttien toteutumisen arvioinnin perustaksi tarvittaisiin tiedot käytetystä rakennusoikeudesta.
- Julkisten palveluiden tontteja ei ole analysoitu (kaupungilla on ajantasaisin tieto tiloista).
- Tarkastelussa on käytetty pääasiassa kaavan mukaista tonttijakoa. Joissain tapauksissa, kuten teollisuustonteilla, toteutuneisuutta on arvioitu kiinteistörajojen ja kiinteistönmuodostuksen pohjalta.



Kuvassa on esitetty ote ajantasa-asemakaavakartasta, johon on lisätty eri oransseilla pisteillä asemakaavojen rakentamattomat tontit ja sinisillä kolmioilla rakennetut tontit.

TONTTIEN TOTEUTUNEISUUS 1/2

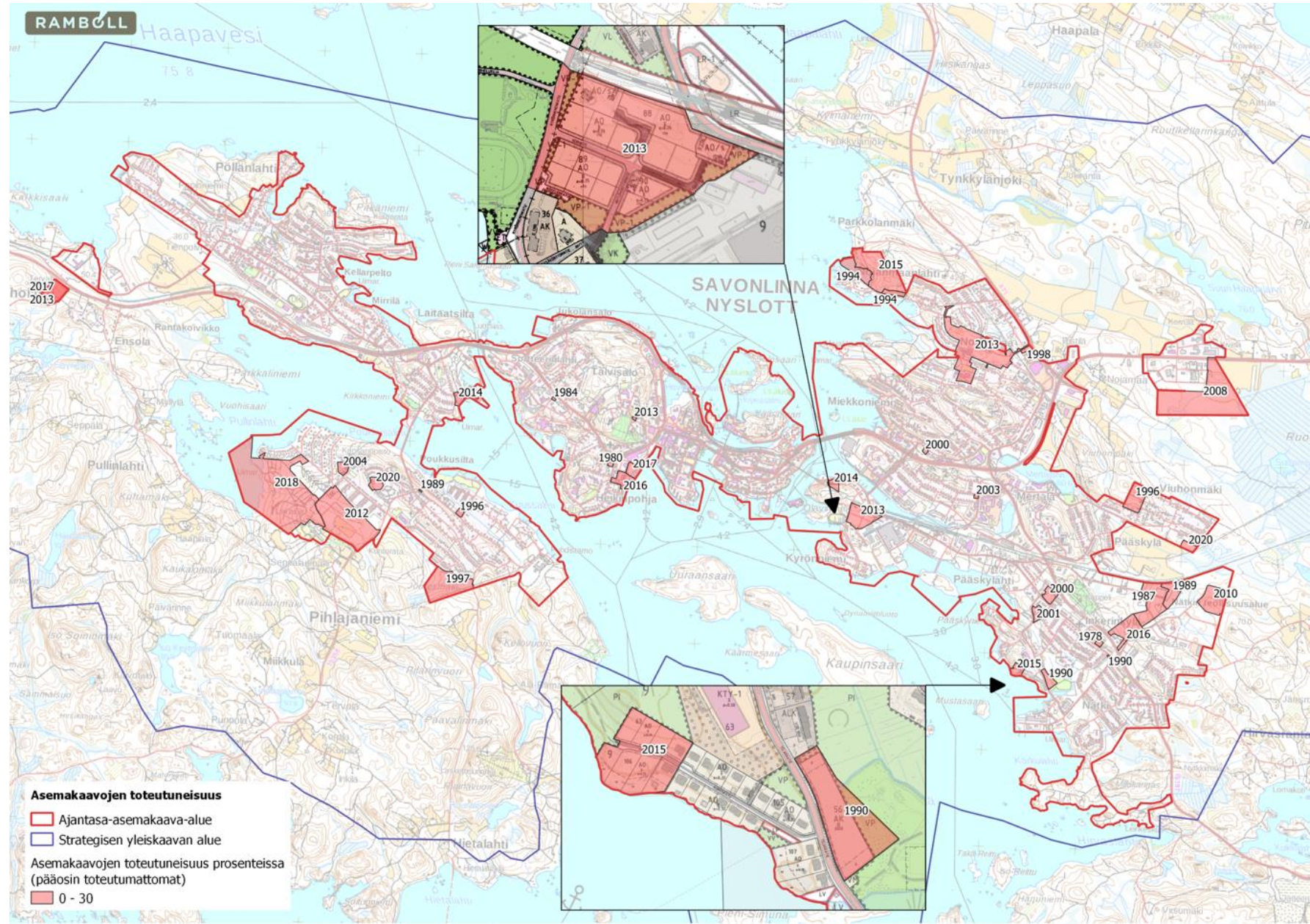
Kartalla on esitetty
asemakaavoitetut
rakentamattomat tontit
(815 kpl) ja **rakennetut**
tontit (4114 kpl).



TONTTIEN TOTEUTUNEISUUS 2/2

Kartalla on esitetty asemakaavat, joissa osoitettujen tonttien toteutumisprosentti on alle 30.

Asemakaavoitettujen tonttien toteutuneisuus on otettu huomioon ristiriita-aineiston painotuksessa (*dia: päivitystarpeiden pisteytys*).

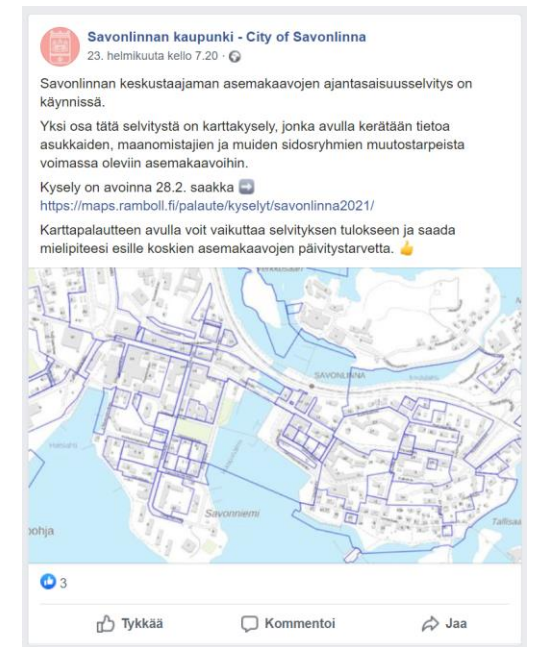


MUUT SELVITYKSESSÄ TARKASTELLUT ASIAT

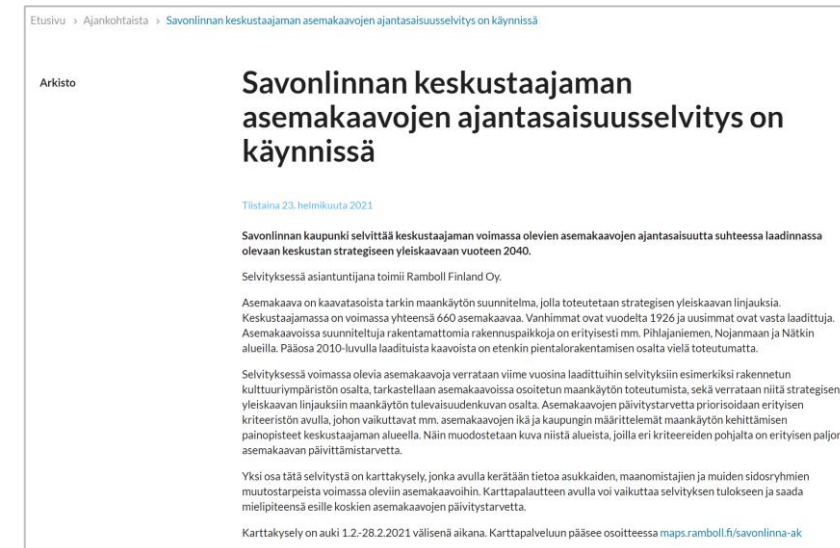
SIDOSRYHMÄKYSELY

- Selvityksessä laadittiin karttakysely, jonka avulla kerättiin tietoa asukkaiden, maanomistajien ja muiden sidosryhmien muutostarpeista voimassa oleviin asemakaavoihin.
- Sidosryhmäkysely oli auki 1.2.-28.2.2021 välisen ajan.
- Kyselystä tiedotettiin sekä julkaistiin kaksi lyhyttä lehtijuttua Itä-Savo-lehdessä. Lisäksi kyselystä tiedotettiin kaupungin internet-sivuilla sekä Facebook-sivuilla.
- Kyselyssä sai merkitä palautteita pistemäisinä kohteina kartalle. Taustakarttoina oli valittavana asemakaavayhdistelmäkartta sekä Maanmittauslaitoksen taustakartta. Palautteen sai lisäksi kuvata vapaamuotoisesti kirjallisesti. Palautetta sai antaa haluamistaan teemoista, joita olivat:
 - Asemakaavanmukaisen käyttötarkoituksen muutostarve, asemakaavassa osoitetun rakentamisen määrän muutostarve, asemakaavan mukaisten kaavamääräysten ja merkintöjen vanhentuneisuus, jokin muu muutostarve ja muu kommentti tai huomio

RAMBOLL



Kuvaote kyselyn tiedotteesta kaupungin Facebook-sivuilla.



Kuvaote kyselyn tiedotteesta kaupungin internet-sivuilla.

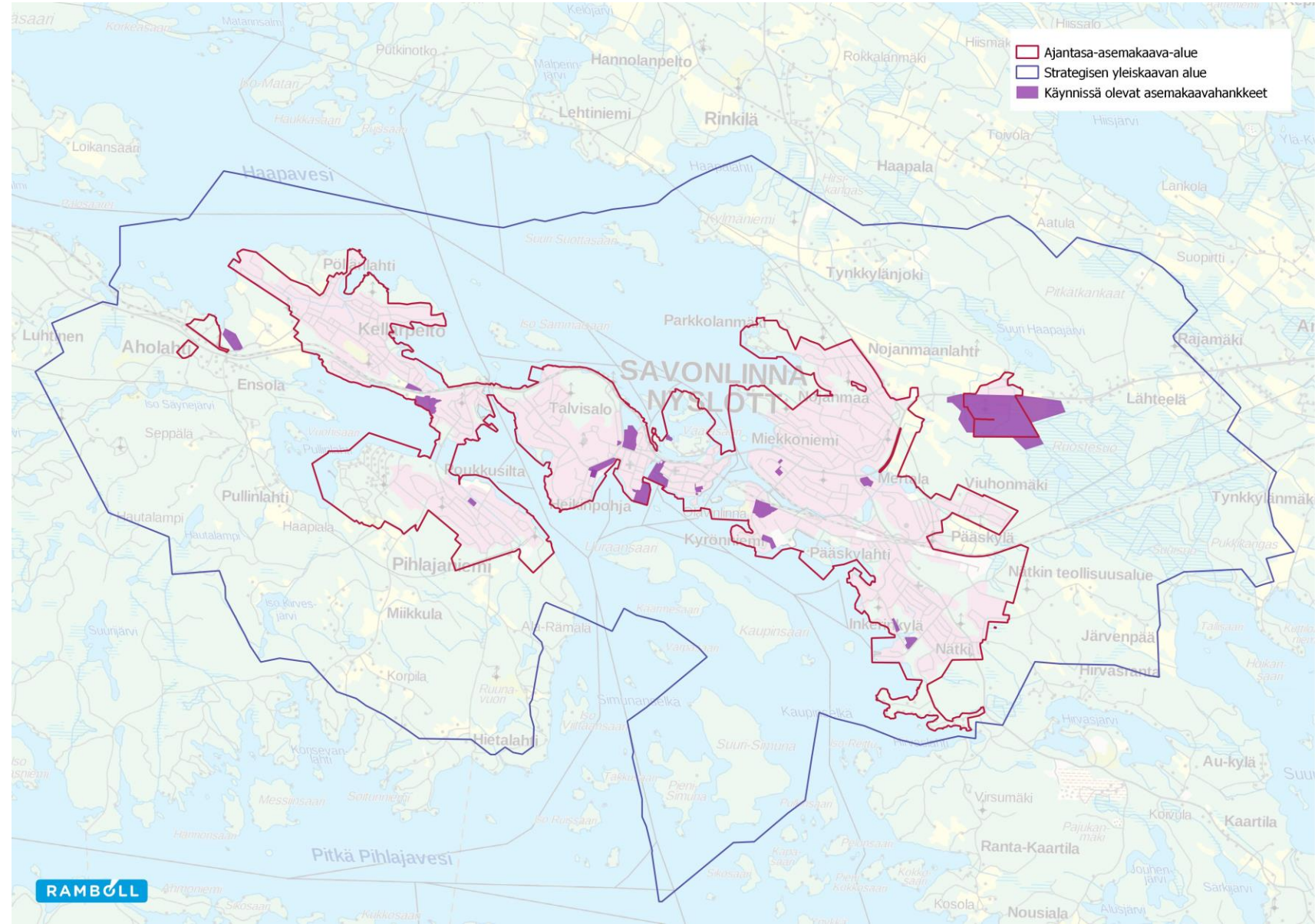
SIDOSRYHMIEN PÄIVITYSTARPEET

- Karttapalautejärjestelmään jätettiin kyselyn aukioloaikana **13 kommenttia** (ks. tarkemmin Palauteraportti selvityksen liitteenä). Kaikkiin palautteisiin annettiin erilliset vastineet.
- Palautteiden lukumäärät teemoittain (vastauksen teemaksi sai myös valita useamman vaihtoehdon):
 - Asemakaavanmukaisen käyttötarkoituksen muutostarve: 9 kpl
 - Asemakaavassa osoitetun rakentamisen määrän muutostarve: 6 kpl
 - Asemakaavan mukaisten kaavamääräysten ja merkintöjen vanhentuneisuus: 7 kpl
 - Jokin muu muutostarve: 1 kpl
 - Muu kommentti tai huomio: 2 kpl
- Palautteissa käsiteltiin monenlaisia teemoja. Palautteissa toivottiin muutoksia mm. liikennejärjestelyihin, esitettiin yksittäisiä purkamis- ja rakentamistoiveita, toivottiin ulkoilupolkujen säilymistä ja uusia virkistystoimintoja, esitettiin pysäköintipaikan pienentämistä ja muuttamista puistoksi sekä esitettiin toiveita kauppatorin uudistamiseen ja rakennussuojeluun liittyen.
- Palautteet eivät kuitenkaan olleet luonteeltaan sellaisia, että niissä olisi noussut esille selvityksessä huomioitavia asemakaavojen päivitystarpeita. Palautteita ei siten lisätty osaksi ristiriita-aineistoa.

AJANKOHTAISET KEHITTÄMISHANKKEET/VIREILLÄ OLEVAT TAI KÄYNNISTYVÄT KAAVAMUUTOKSET

Kartalla on esitetty
käynnissä olevat
asemakaavahankkeet.

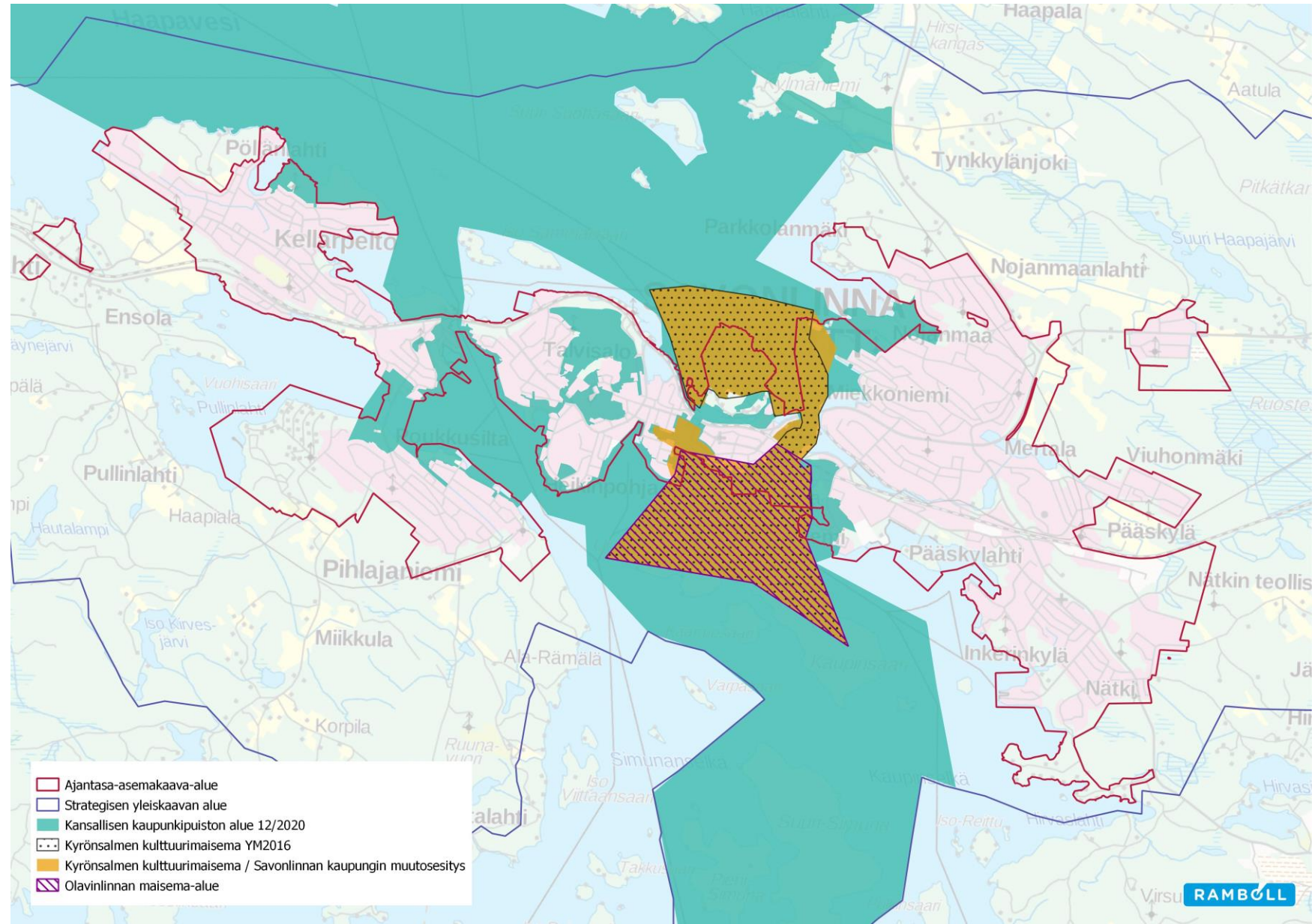
Ristiriita-aineistossa on huomioitu vireillä olevat ja käynnistyvät kaavamutokset päivitystarpeiden elinkaarta koskevassa sarakkeessa.



KANSALLINEN KAUPUNKIPUISTO JA MAISEMA-ALUEET

Kartalla on esitetty selvitysalueelle sijoittuvat kansallisen kaupunkipuiston alue (rajaus 12/2020) sekä kulttuurimaisema- ja maisema-alueet.

Aineistoja ei ole käytetty varsinaisessa asemakaavojen ajantasaisuustarkastelussa.



ASEMAKAAVOJEN PÄIVITYSTARPEET

PÄIVITYSTARPEIDEN PISTEYTYS

Päivitystarpeiden arvioimiseksi muutostarvekohteet on pisteytetty. Mitä enemmän kohde on saanut pisteitä, sitä suurempi on päivitystarve. Päivitystarpeissa on huomioitu pitkän aikajänteen kuva. Yksittäisiä kiireellisiä hankkeita ei pisteytyksessä ole huomioitu, koska niitä tulee satunnaisesti. Ristiriitoja osoittavat pisteet ovat saaneet painotuspisteitä seuraavilla ehdoilla:

Kaupungin maankäytön kehitystarpeiden priorisointi (vyöhykkeet 1-4)

- 4p vyöhyke 4 (Ydinvyöhyke)
- 3p vyöhyke 3: ...
- 2p vyöhyke 2: ...
- 1p vyöhyke 1 (Reuna-alueet)

Vastaavuus yleiskaavaan

- 3 p poikkeaa merkittävästi strategisesta yleiskaavasta (aluevaraus)
- 2 p poikkeaa vähäisesti strategisesta yleiskaavasta (esim. puuttuva tie-/jkpp-/viheryhteys asemakaavan korttelialueella)
- 1 p poikkeaa hyvin vähäisesti strategisesta yleiskaavasta (esim. ei jkpp-/ulkoilureittiä asemakaavan VL/VP-alueella)

Kaavan rakentamattomien tonttien määrä

- 2 p rakentamattomien tonttien määrä yli 80 %
- 1 p rakentamattomien tonttien määrä yli 50 %

Asemakaavan ikä

- 3 p asemakaava yli 30 v (hyv. ennen 1990)
- 2 p asemakaava 20-29 v (hyv. ennen 2000)
- 1 p asemakaava 10-19 v (hyv. ennen 2010)

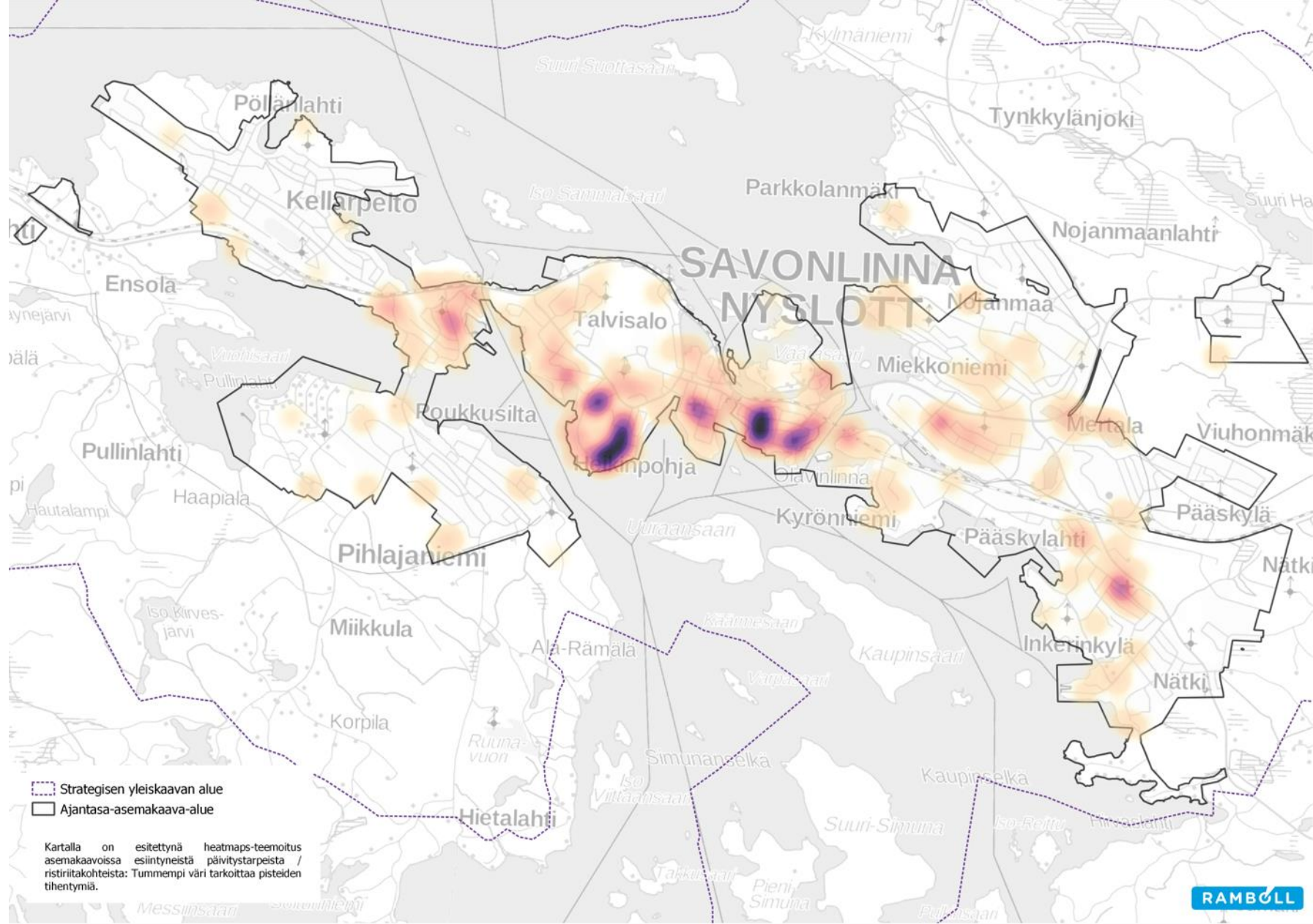
Kunkin ristiriitakohteen painotuspisteet on lopuksi laskettu yhteen päivitystarpeiden arvioimiseksi.

Ristiriitakohteet on käyty läpi kaupungin kanssa osana selvitystä. Jotkin kulttuuriympäristö- ja luontoarvojen sekä strategisen yleiskaavan vastaavuuden osalta havaitut päivitystarpeet todettiin sellaisiksi, että ne eivät tällä hetkellä aiheuta muutostarvetta asemakaavaan. Osa näistä kohteista saatetaan kuitenkin tulevaisuudessa esittää esim. aluemaisina kaavamerkintöinä, jos asemakaavaa jostain muusta syystä muutetaan. Nämäkin ristiriitakohteet on siten jätetty mukaan paikkatietoaineistoon ja niiden yhteenlasketuksi painotuspisteeksi on osoitettu suoraan 0.

PÄIVITYSTARPEET 1/2

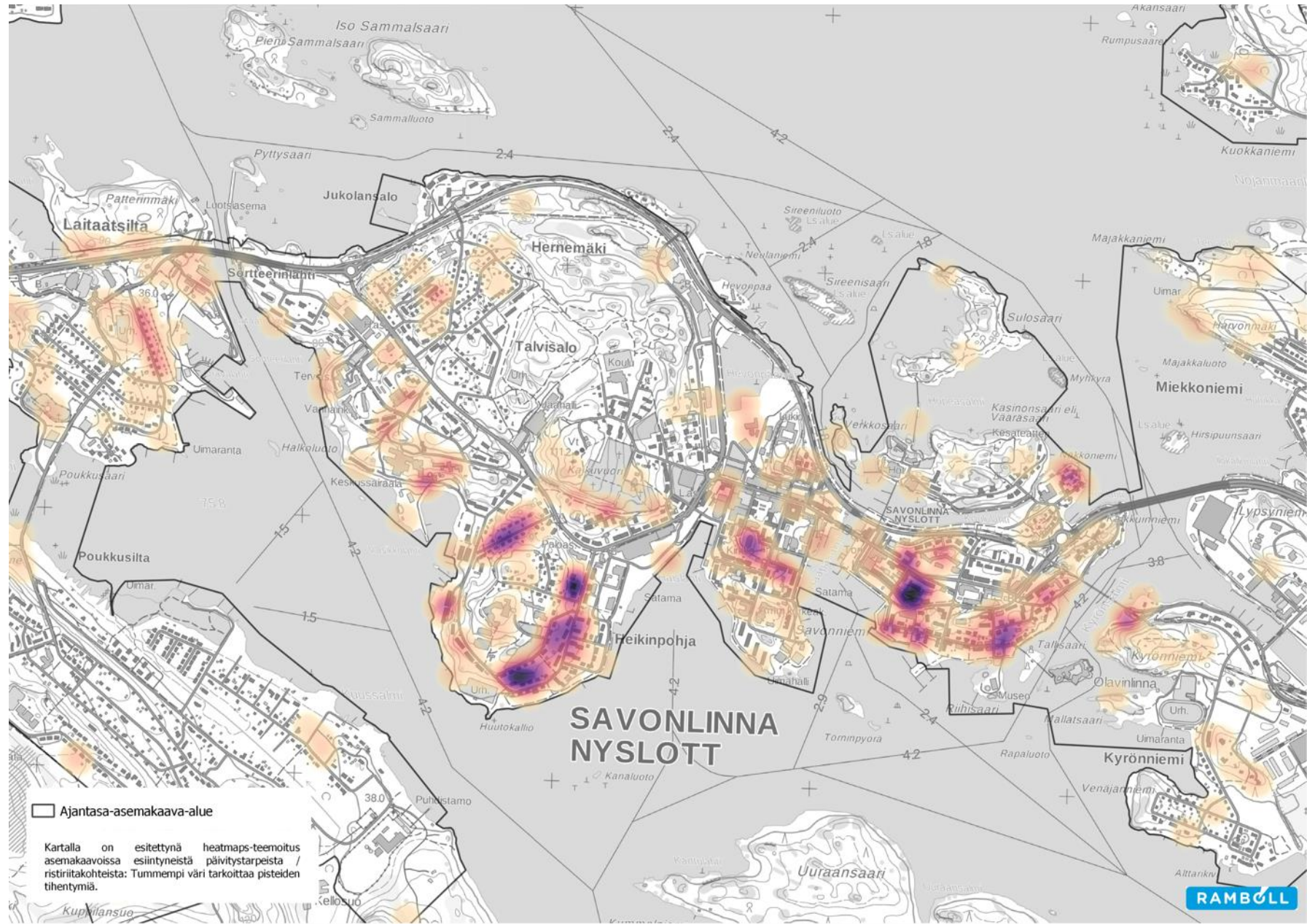
Kartalla on esitetty keskustan ajantasa-asemakaava-alueen asemakaavojen päivitystarpeet heatmap-esityksenä. Tummempi väri tarkoittaa muutostarpeiden tihentymiä.

Jokainen ristiriita-aineiston piste on painotettu edellisellä dialla kuvatulla tavalla. Käytännössä painotus vaikuttaa vain heatmapin visuaaliseen ilmeeseen. Kaikki päivitystarpeet on kuvattu yksittäisinä pisteinä dialla Kehitystarpeiden priorisointi.



PÄIVITYSTARPEET 2/2

Kartalla on esitetty ydinkeskustan alueen asemakaavojen päivitystarpeet heatmap-esityksenä. Tummempi väri tarkoittaa muutostarpeiden tihentymiä.



KEHITYSTARPEIDEN PRIORISOINTI

Kartalla on esitetty kaupungin kanssa yhteistyössä määritellyt maankäytön kehittämisen painopistealueet luokittain 1-4, jossa punainen vyöhyke 1 tarkoittaa maankäytöllisesti ja strategisesti priorisoitavaa kehitysvyöhykettä. Asemakaava-alueen reuna-alueita kohti siirryttäessä kaavallisen ohjaamisen tarve vähenee siten, että sinisellä vyöhykkeellä 4 voidaan ajatella kaavallisen ohjaamisen tarve vähäisimmäksi. Vyöhykkeellä 4 ei katsota tällä hetkellä olevan kiireellisiä tai tärkeitä kehityskohteita tai painopistealueita.

Vyöhykkeet on muodostettu ruutuaineistosta, joka on geometrialtaan yhtäläinen Tilastokeskuksen tarjoaman ruututietokannan kanssa, mikäli priorisointivyöhykkeisiin halutaan myöhemmin lisätä erilaisia väestönkehitykseen tai -rakenteeseen liittyviä tietoja.

