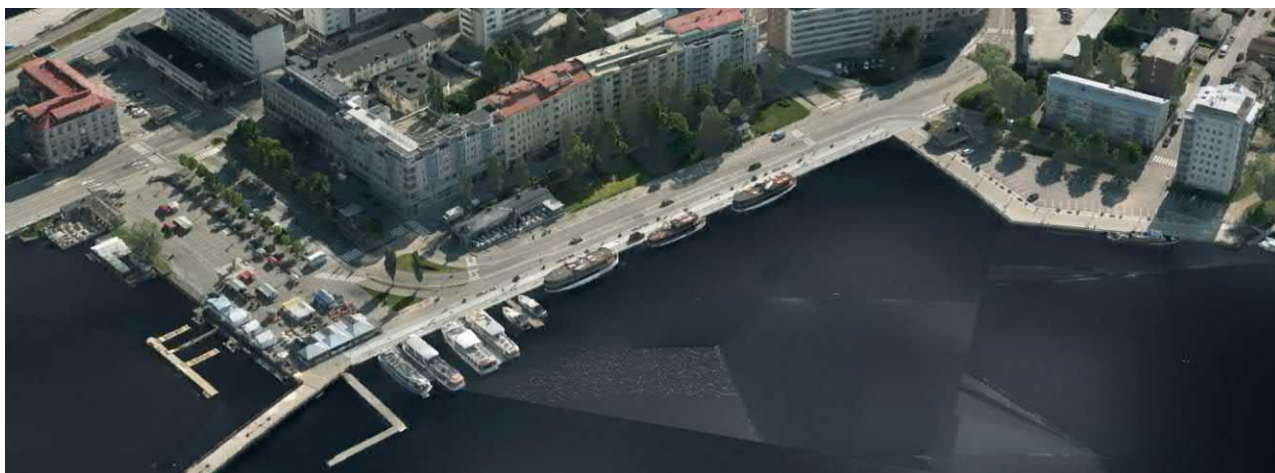




KAUPPATORI JA MATKUSTAJASATAMA

ASEMAKAAVASELOSTUS EHDOTUS

LIITE B
14.04.2022



VIREILLETULO		KAUPUNGINHALLITUS	06.08.2018 § 260
LUONNOS	NÄHTÄVILLE NÄHTÄVILLÄ	TEKNINEN LAUTAKUNTA	28.05.2019 § 104 07.06.2019-08.07.2019
EHDOTUS	PALAUTUS PALAUTUS NÄHTÄVILLE NÄHTÄVILLÄ	TEKNINEN LAUTAKUNTA TEKNINEN LAUTAKUNTA TEKNINEN LAUTAKUNTA	10.09.2019 § 143 06.10.2019 § 169 17.11.2020 § 201 04.12.2020–15.01.2021
HYVÄKSYNTÄ	PALAUTUS	TEKNINEN LAUTAKUNTA	21.09.2021 § 155
EHDOTUS	NÄHTÄVILLE NÄHTÄVILLÄ	TEKNINEN LAUTAKUNTA	--- ---
HYVÄKSYNTÄ		TEKNINEN LAUTAKUNTA KAUPUNGINHALLITUS KAUPUNGINVALTUUSTO	--- --- ---
VOIMAANTULO			---
KAAVAN VAHVISTUSNUMERO			---



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alue

Kaavamuutosalue sijaitsee Savonlinnan ydinkeskustassa.

Alueeseen kuuluvat Kauppatori ja Matkustajasatama sekä viereisiä katu-, puisto- ja vesialueita.

1.2 Kaavan tarkoitus

Voimassa oleva asemakaava on osin vanhentunut eikä vastaa rakennettua tilannetta, eikä suunnitelmia, joita torin uudistamiseksi on laadittu.

Tavoitteena on parantaa liikenteellisesti keskeisen sekä kaupallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti tärkeän alueen viihtyisyyttä, toimivuutta ja esteettömyyttä sen kulttuurihistorialliset arvot säilyttäen.

Asemakaavassa voidaan tarkentaa alueen julkisen luonteen säilyminen ja osoittaa mahdollinen rakentaminen selkeästi tietyille alueille sekä samalla määritellä rakentamisen pysyväisluonteisuus.

Kaavassa voidaan tarkentaa myös rakentaminen vesialueelle.

Tavoitteena on myös mm. liikenneturvallisuuden parantaminen ja liikenteen sujuvoittaminen ja torin asiakaspysäköinnin, huoltoajon ja jätehuollon kehittäminen.

1.3 Suunnittelutyö

Asemakaavan muutos on laadittu maankäyttö- ja kaavoituspalveluissa. Kaavatyön valmistelusta on vastannut asemakaava-arkkitehti Pasi Heikkinen.



Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Kaava-alue.....	2
1.2	Kaavan tarkoitus	2
1.3	Suunnittelutyö	2
2	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	6
2.1	Tavoitteet.....	6
2.2	Selvitys alueesta.....	9
2.2.1	Kaava-alueen sijainti ja raja.....	9
2.2.2	Maisema ja kaupunkikuva	10
2.2.3	Elinympäristö.....	11
2.2.4	Muutosalueen kuvaus.....	11
2.2.5	Kaava-alueen rakennukset	14
2.2.6	Ympäristön rakennuksia	20
2.2.7	Satamatoiminta	21
2.2.8	Toritoiminta	22
2.2.9	Topografia ja maanpinta.....	25
2.2.10	Maa- ja kallioperä.....	25
2.2.11	Pinta- ja pohjavesi	25
2.2.12	Luonnonolot ja kasvillisuus	28
2.2.13	Liikenne ja pysäköinti	29
2.2.14	Liikenneturvallisuus	30
2.2.15	Yhdyskuntatekninen verkosto	31
2.2.16	Maanomistus.....	31
2.2.17	Rasitteet kaavamuutosalueella	33
2.2.18	Ympäristön häiriötekijät	33
2.2.19	Muinaisjäännökset.....	33
2.2.20	Historiaa.....	34
2.3	Suoritetut selvitykset ja muut lähtötiedot	38
2.3.1	Olavinkadun yleissuunnitelma 2014.....	38
2.3.2	Selvitykset: erkanemiskaista ja hotellin edusta.....	40
2.3.3	Kauppatorin kehityshanke 2021-2022	40
2.3.4	Muita selvityksiä	41
2.3.5	Pohjakartta.....	42
2.4	Suunnittelu- ja sopimustilanne	43
2.4.1	Kaavatilanne	43
2.4.2	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	55
2.4.3	Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY).....	55
2.4.4	Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (VAMA).....	56
2.4.5	Kansallinen kaupunkipuisto	57
2.4.6	Suojelutilanne.....	58
2.4.7	Rakennusjärjestys	58
2.4.8	Ympäristönsuojelumääräykset	59
2.4.9	Jätehuoltomääräykset	59
2.4.10	Rakennuskiellot.....	59
2.4.11	Maankäyttösopimukset.....	59
2.4.12	Katusuunnittelu	59
2.4.13	Muut aluetta koskevat hankkeet ja suunnitelmat	67
3	SUUNNITTELUN VAIHEET JA OSALLISTUMINEN	69
3.1	Kaavan vireille tulo.....	69
3.2	Valmisteluvaihe.....	69



KAUPPATORI JA MATKUSTAJASATAMA

3.3	Ehdotusvaihe	70
3.4	Hyväksymisvaihe	73
3.5	Muutoksenhaku	73
3.6	Voimaantulo	74
3.7	Osalliset	74
3.8	Yhteystiedot	75
4	KAAVARATKAISU, SEN PERUSTELUT JA VAIKUTUKSET	76
4.1	Kaavaratkaisu	76
4.2	Korttelialueet	76
4.3	Torialueet	77
4.4	Puistoalueet	78
4.5	Vesialueet	79
4.6	Katualueet	80
4.7	Pysäköinti	81
4.8	Rakennettu kulttuuriympäristö	82
4.9	Maisema- ja kaupunkikuva	83
4.10	Luonnonympäristö	84
4.11	Yhdyskuntatekninen verkosto	84
4.12	Tonttijako	84
4.13	Nimistö	85
4.14	Haitallisten ympäristövaikutusten torjunta	85
4.15	Tulvariskit	85
5	SUHDE MUUHUN SUUNNITTELUUN	86
5.1	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen	86
5.2	Maakuntakaava	86
5.3	Yleiskaava	86
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	87
6.1	Kustannukset	87
6.2	Toteuttamisen ajoitus ja seuranta	88
6.3	Toteutusta havainnollistavaa aineistoa	88

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista:

Liite 1:	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)	14.09.2021
Liite 2:	Asemakaavan seurantalomake (hyväksymisvaihe)	-
Liite 3:	Poistuva asemakaava	12.10.2020
Liite 4:	Yhdyskuntatekninen verkosto	30.09.2020
Liite 5:	Lausunnot ja mielipiteet luonnoksesta & vastineet (ehdotusvaihe)	12.10.2020
Liite 6:	Lausunnot ja mielipiteet ehdotuksesta I & vastineet (hyväksymisvaihe)	14.04.2020
Liite 7:	Olavinkadun yleissuunnitelma, vaihe II 2014	2014
Liite 8:	2D-Havainnekuvat	14.04.2022
Liite 9:	Selvitykset: erkanemiskaista ja Ylätorin liikennejärjestelyt	18.01.2022
Liite 10:	Lausunnot ja mielipiteet ehdotuksesta II & vastineet (hyväksymisvaihe)	-

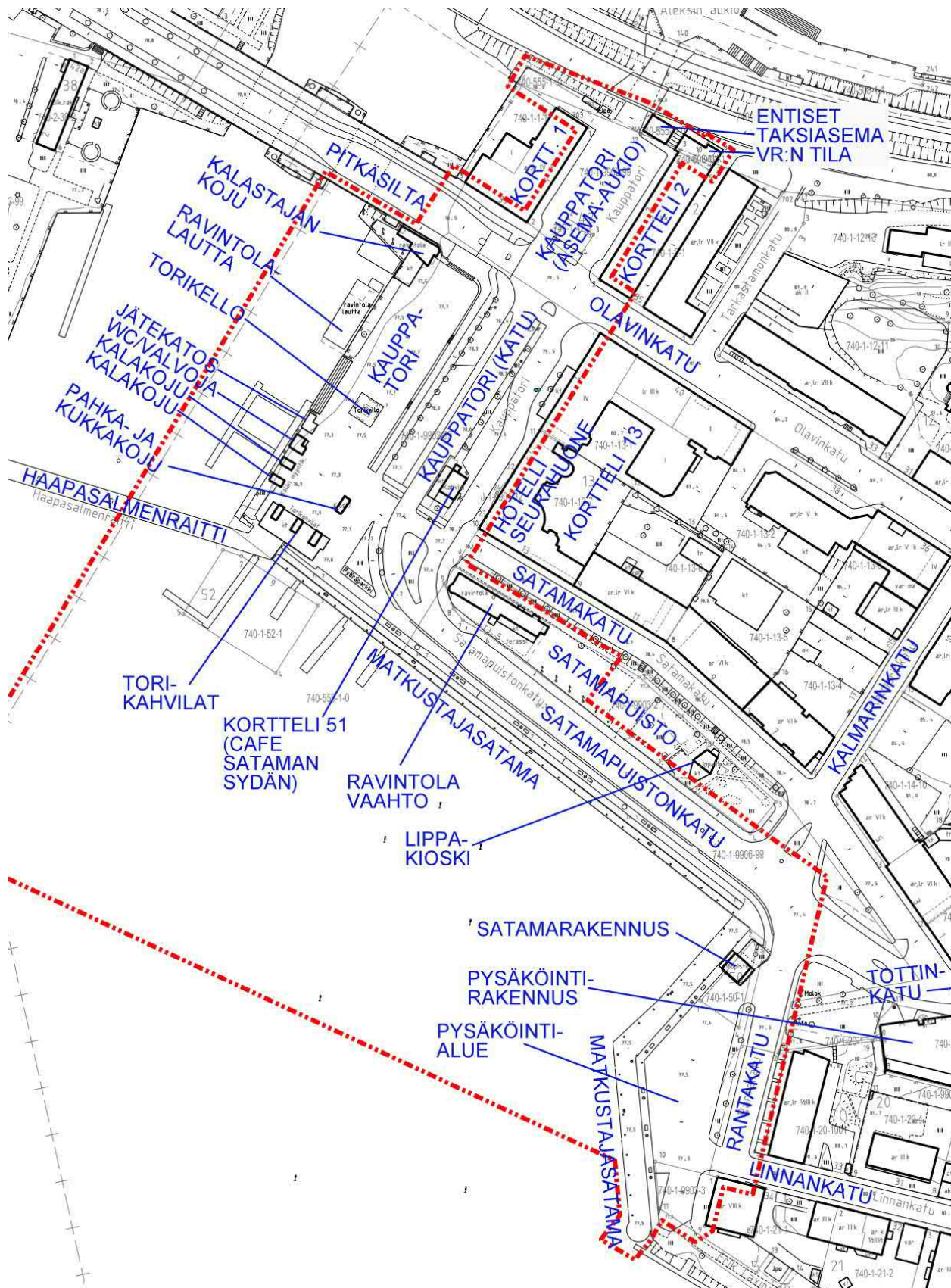
Kauppatorin alueesta on myös laadittu toteutunutta tilannetta havainnollistava internet-se-laimella avautuva htm-3D-malli. Malli on nähtävänä luonnoksen ja ehdotuksen nähtävänä-oloaikoina osoitteessa;

https://kartta.savonlinna.fi/Savonlinna_3D/Hankkeet/KAUPPATORI20220414/KAUPPATORI.htm

Kuvakaappauksia 3D-mallista on selostuksen kohdassa 6.3 - Toteutusta havainnollistavaa aineistoa.



KAUPPATORI JA MATKUSTAJASATAMA





2 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

2.1 Tavoitteet

Kauppatorin asemakaavoitus käynnistyi kaupunginhallituksen päätöksellä 6.8.2018 § 260.

Voimassa oleva asemakaava on osin vanhentunut eikä vastaa suunnitelmia, joita torin uudistamiseksi on laadittu.

Tavoitteena on parantaa liikenteellisesti keskeisen sekä kaupallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti tärkeän alueen viihtyisyyttä, toimivuutta, monikäyttöisyyttä ja esteettömyyttä sen arvot säilyttäen.

Tavoitteena on myös mm. liikenneturvallisuuden parantaminen ja liikenteen sujuvoittaminen ja torin asiakaspysäköinnin, huoltoajon ja jätehuollon kehittäminen.

Kauppatorin kehittämisellä on työllistäviä ja veroja tuottavia pitkäjänteisiä positiivisia vaikutuksia. Toimintaympäristön kehittäminen mahdollistaa yksityiset investoinnit alueelle.

Viihtyisyys paranee keskustassa asioiville ja asukkaille.

Teknisen lautakunnan syyskuussa 2021 tekemän päätöksen mukaisesti asemakaavamuutoksen yhteydessä käsitellään myös Satamapuiston alueella sijaitsevan ravintola Waahdon hakemus lisäalueen vuokraamiseksi ja terassin laajentamiseksi. Voimassa oleva asemakaava ei salli terassin laajentamista.

Asemakaavassa voidaan tarkentaa alueen julkisen luonteen säilyminen ja osoittaa mahdollinen rakentaminen selkeästi tietyille alueille sekä samalla määritellä rakentamisen ehdot, laatu ja pysyväisluonteisuus. Pysyväisluonteinen rakentaminen edellyttää kaupungilta osallistumista tai rakennuspaikan kilpailuttamista sekä samalla rakentamisen laadun nykyistä tarkempaa määrittelyä ja valvontaa. Rakennuksen arvioidulla käyttöiällä on merkittävä vaikutus rakentamisen laatuun ja samalla kaupunkikuvaan.

Kaupunginhallituksen kaavoituspäätöksen mukaan asemakaavan laatimisen yhtenä lähtökohtana on se, että kaavaa tarkistetaan siten, että Torin länsireunalla sijaitsevan Kalastajan Kojun toiminta voi jatkua nykymuotoisena nykyisellä paikallaan. Kaavoituspäällikkö myönsi 3.2.2020 poikkeamisluvan väliaikaisen rakennusluvan jatkamiseksi vuokra-ajan loppuun 31.12.2027 saakka.

Torikahvilat ovat toimineet määräajoin uusittavilla vuokrasopimuksilla. Torikahvilat ovat irrallisia torimyyntirakennelmia ja -kojuja, joille ei vaadita rakennuslupia.

Kauppatorin vesialueelle on voimassa olevassa asemakaavassa (kl-1) sallittu laitureita sekä ravintola- ja paviljonkitiloja. Kaavassa voidaan tarkistaa rakentaminen vesialueelle. Kauppatorin edustalle



KAUPPATORI JA MATKUSTAJASATAMA

on ehdotettu sijoitettavaksi kelluvaa esiintymislavaa. Kaupungin taloussuunnitelmassa on edellytetty esiintymislavan hankesuunnitelma laadittavaksi vuonna 2019, mutta asia on siirtynyt myöhemmäksi.

Asemakaavoituksessa hyödynnetään vuonna 2014 valmistunutta Olavinkadun yleissuunnitelman vaiheen II suunnitelmia.

Kaupungin asettamina tavoitteina Kauppatorin kehittämiseksi yleissuunnitelmassa olivat mm. liikenneturvallisuuden parantaminen ja liikenteen sujuvoittaminen, esteettömyys, korkeatasoinen rakentamisen laatu, julkisen tilan monikäyttöisyys, Kauppatori - Kasino kävelyakselin parantaminen sekä torin asiakaspysäköinnin kehittäminen.

Kauppatorin yrittäjät nostivat toiveissaan esiin mm. torin nykyisten mittasuhteiden säilyttämisen (torialueen laajuus), torin monikäyttöisyyden (tapahtumat, vuodenaajat), hotellin edustan kehittämisen, kahvila- ja ravintola-alueiden sijainnin rannan läheisyydessä, asiointilaitureiden kohentamisen ja venepaikat sekä huoltoajon ja jätehuollon parantamisen.

Yleissuunnitelmassa käytiin läpi useita eri vaihtoehtoja Kauppatorin liikenneympäristön kehittämisestä. Varsinaiset torisuunnitelmat käytiin läpi alueen yrittäjien kanssa, minkä keskusteluiden pohjalta lopullinen yleissuunnitelmaversio laadittiin. Muiden sidosryhmien näkemyksiä kuultiin kattavasti yleisötilaisuuksissa ja kaupunkikävelyllä. Asemakaavatyössä edellä todettujen tahojen kuulemista on jatkettu.

Kauppatorin alueen investointeja ei ole kaupungin taloussuunnitelmassa. Asemakaavan vahvistuttua kaupunki voi päättää rakentamisaikataulun ja vaihteistuksen.



Ote 3D-kaupunkimallista 2016.



*Ote 3D-kaupunkimallista
2016.*



2.2 Selvitys alueesta

2.2.1 Kaava-alueen sijainti ja rajaus

Kaavamuutosalue sijaitsee Savonlinnan ydinkeskustassa 1. kaupunginosassa.

Alueeseen kuuluvat Kauppatori, osa Olavinkatua, Satamapuistonkatu, osa matkustajasatamaa, Satamapuiston länsiosa sekä vesialuetta. Alueeseen kuuluu myös pohjoisessa maantietalueen reunan rajautuva katuaukio. Katuaukio on voimassa olevassa asemakaavassa nimellä Kauppatori. Selvyyden vuoksi selostuksessa käytetään nimeä Asema-aukio.

Aluetta rajaavat korttelit 1, 2, 13, 20 ja 21, Satamakatu ja Satamapuisto ja pohjoisessa valtatie 14. Länsiraja on Haapasalmessa kaupunginosien 1 ja 2 rajalla ja eteläraja on vesialueella voimassa olevan asemakaavan mukaisella rajalla.



Ilmakuva vuodelta 2015.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 5,8 ha, mistä maata 2,3 ha. Kaava-alueen pituus pohjois-eteläsuunnassa on noin 400 metriä. Matkustajasataman laitureiden pituus yhteensä on noin 360 metriä. Torialueen pituus on noin 115 metriä ja mitta torin länsireunasta korttelin 13 rajalle on noin 74 metriä.

Savonlinnan keskustaa voi tarkastella internet-selaimella avautuvasta 3D-kaupunkimallista (Ctrl + napsautus);

https://www.savonlinna.fi/asukas/rakentaminen/kartat_ja_kiinteiston_muodostus/3d-kaupunkimalli

Malli on kuvattu vuonna 2016, joten se on osin vanhentunut.



2.2.2 Maisema ja kaupunkikuva

Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY) ja valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta (VAMA).

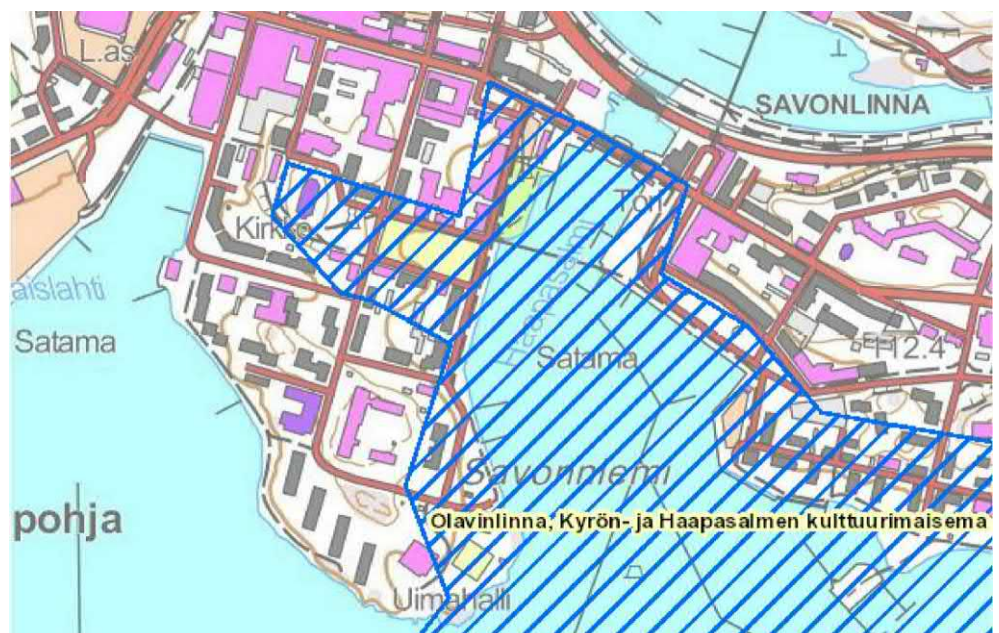
Olavinlinnan, Kyrönsalmen ja Haapasalmen kulttuurimaisema muodostuu Olavinlinnasta, Kyrönsalmen rantamaisemista, Riihisaa-
ren rantapuistosta entisine kruununmakasiineineen, Tallisaaren
puistovyöhykkeestä ja Komendantinpuistosta, sekä Linnankadun
ympäristöstä.

Kyrönsalmen kulttuurimaisema jatkuu rantavyöhykkeenä kaupungin
satamaan ja torille, jonka maisemallisena taustana on Haapasal-
men kulttuurimaisema, jonka muodostavat sataman ja torin lisäksi
Haapasalmen vastarannalla sijaitsevat, pääosin 1800-luvulta olevat
kirkkopuisto, kirkko, silta, asuinrakennukset ja koulut.

Haapasalmen kulttuurimaisemaan kuuluvat satama, torit, puistot ja
niihin rajautuva rakennuskanta.

Olavinlinnan, Kyrön- ja Haapasalmen kulttuurimaisema on merkitty
valtakunnallisesti merkittäväksi alueeksi Etelä-Savon maakuntakaa-
vassa (2009).

Alueelle on merkitty suojelumääräyksiä voimassa olevassa yleis-
kaavassa ja asemakaavassa.



Rajauskartta, RKY: Olavinlinna, Kyrön- ja Haapasalmen kulttuurimaisema



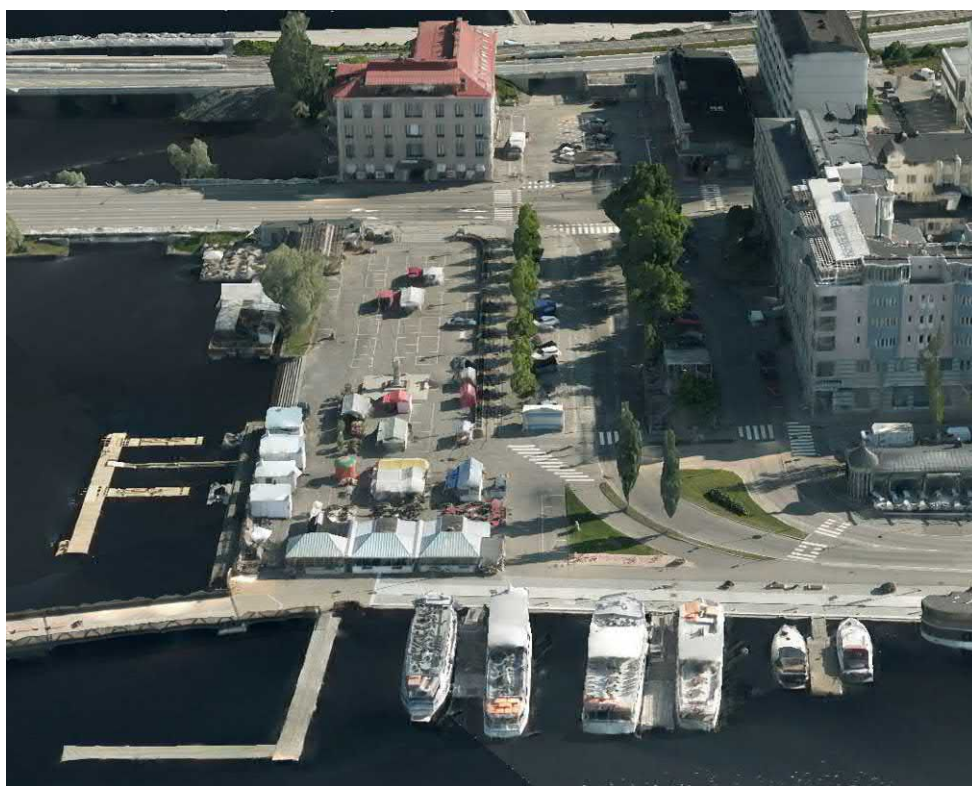
2.2.3 Elinympäristö

Kaavamuutosalue on Savonlinnan ydinkeskustaa. Olavinkatu on Savonlinnan tärkein kaupp- ja asiointikatu ja keskustan liikenneverkon pääväylä.

Torin ja Sataman alueella risteävät useat keskustan merkittävimmistä kevyen liikenteen reiteistä.

Kauppatori on Savonlinnan kesämatkailun ydinaluetta, jota käyttää noin 100 torikauppiasta, joista noin 10 kauppiasta vakituisemmin.

Toria rajaavissa kortteleissa on useita kivijalkaliikkeitä sekä hotelli ja ravintoloita.



Ote 3D-kaupunkimallista, 2016.

2.2.4 Muutosalueen kuvaus

Kauppatori on reilun hehtaarin laajuinen aukio Haapasalmen rannassa. Varsinainen torimyyntialue aukion länsireunassa on noin 30 metriä leveä ja reilut 100 metriä pitkä. Torin itäpuolella oleva lehmusrivi jakaa aukion kahtia. Sen itäpuolella on Kauppatori-niminen nelikaistainen katu. Kaistojen välissä sijaitsee toinen lehmusrivi ja kahvila. Olavinkadun pohjoispuoleinen aukio on myös nimeltään Kauppatori, mutta tunnetaan myös nimellä Asema-aukio.

Torin myyntialueen keskellä on pankin lahjoittama torikellolla varustettu muistomerkki vuodelta 2006. Torikelloa ympäröivät penkit



KAUPPATORI JA MATKUSTAJASATAMA

rajaavat keskelle toria luontevan kohtaamispaikan. Toisaalta ne rajoittavat torin huoltoliikennettä.

Torin länsireunassa torikellon kohdalla on veteen saakka laskeutuvat kiviportaatt. Ne on uudistettu 2010-luvun alkupuolella.

Portaiden pohjoispuolella rannassa on noin neljän metrin levyinen nurmikaistale ja yksi suuri hopeapaju. Sillan kupeessa oleva täyttö- maakaistale on voimassa olevassa kaavassa puistoa. Kaistaleella on ravintolarakennus ja sen terassi. Vesialueella on ravintolan terassia sekä kelluva ravintola.

Portaiden eteläpuolella on neljä puurakenteista kojua. Vesialueella on puukantisia asiointilaitureita.

Torin laitureiden reunojen pystypinnat ovat luonnonkiveä ja sata- massa betonia.

Torin lounaiskulmasta lähtee Haapasalmen ylittävä puukantinen ja teräsrakenteinen kevyen liikenteen silta. Kuusi metriä leveä ja 118 metriä pitkä silta on rakennettu vuonna 2003. Silta on asemakaavassa nimetty Haapasalmenraitiksi.

Haapasalmessa on kivinen Norppa-veistos vuodelta 2000.



Asiointilaituri.

Satamapuistonkadun eteläpuolella Matkustajasatamassa on pinnoteilla erotettu laivaliikenteen, kevyen liikenteen sekä oleskelun vaatimat vyöhykkeet. Laiturin reunassa on noin kolme metriä leveä kivetty kaistale matkustajasataman toiminnoille. Kaistaleella on köysi- ja valaisinpollareita sekä vesi- ja pilssivesipisteet. Seuraavana on betonilaatoitettu jalankulkuväylä. Sen pohjoispuolella on kivetty vyöhyke, jolla on penkkejä, opasteita, valaisinpylväitä ja osin maanalaisia jäteastioita. Sen pohjoispuolella on asfalttipintainen pyörätie. Ajoin molemmiin puoliin on pysäköintiruutuja ajoradan suuntaisesti. Kadun pohjoisreunalla on korotettu kevyen liikenteen väylänosa.



KAUPPATORI JA MATKUSTAJASATAMA

Matkustajasataman eteläosan laituri on puupintainen noin kahdeksan metrin leveydeltä. Seuraavana on kivetty kaistale, jolla sijaitsee penkkejä ja jäteastioita ja seuraavana pysäköintialue. Satamapuis-tonkadun ja Rantakadun kulmassa sijaitsee sataman info- ja lipunmyyntipiste. Sen pohjoispuolella on pumppaamo.



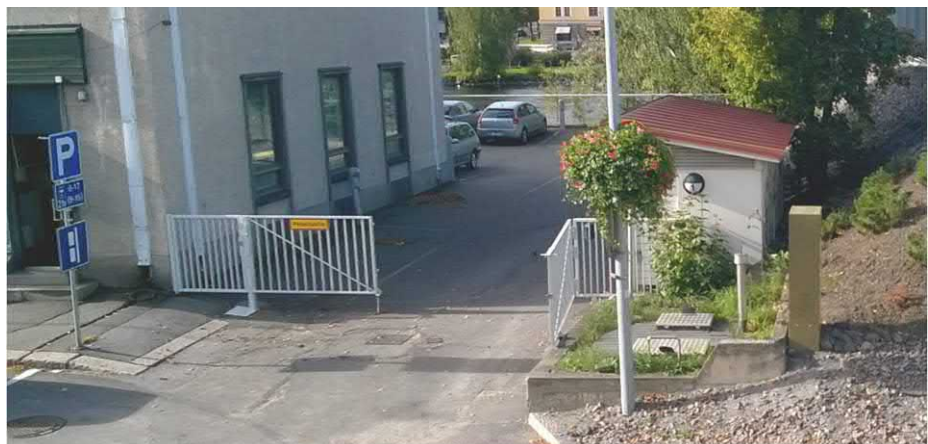
Matkustajasatamaa, taustalla torikahvilat.

Asema-aukio on pääosin pysäköintikäytössä. Kaksi paikkaa on varattu sähköautojen latauspisteiksi. Koilliskulman autopaikat on varattu takseille.

Voimassa olevassa kaavassa aukion eteläreunassa on pieni liikera-kennusten korttelialue. Siinä ollut grillikioski on purettu 2017.

Asema-aukion luoteiskulmassa on voimassa olevassa asemakaa-vassa katualueeksi merkitty kuja. Kujan omistaa kaupunki ja se on vuokrattu viereiselle taloyhtiölle. Kujan erottaa aukiosta portti. Kujan pohjoisreunalla, kiinteistörajan päällä on kerrostalon jätekatos. Se on siis puoliksi valtiolle kuuluvalla tiealueella.

Aukion pohjoiskulmassa katu- ja tiealueen alueen rajalla sijaitsee pumppaamo. Välittömästi sen pohjoispuolella on sähkökeskus.



Kuja korttelin 1 pohjoispuolella.



KAUPPATORI JA MATKUSTAJASATAMA

Asema-aukion koilliskulmassa sijainneet, vuosia tyhjiillään olleet taksiasema ja VR:n lipunmyynti- ja odotustila on purettu 2021. Rakennusten välissä sijainneet portaat säilytettiin.

Aukiota on laajennettu entisen taksiaseman kohdalle. VR:n rakennuksen kohdalla maanpinta on asfaltoitu kujan tasoon.

Savonlinnan kaupunki omistaa 160 m²:n suuruisen maa-alueen 740-555-1-0. Vuokrasopimus Senaattikiinteistöjen kanssa päättyi 31.12.2021. VR:n lipunmyynti- ja odotustilan kaakkoiskulmassa sijaitseva pieni kiinteistö 740-508-1-1 on hankittu kaupungille maaliskuussa 2022.

2.2.5 Kaava-alueen rakennukset

Torikojut rannassa, 4kpl.

- Osoite: Kauppatori
- Rakennettu 1996
- Kalakojut, 2 kpl.
 - ~ Käytetty kerrosala 2 x 13,5 k-m².
- Torivalvoja + Wc
 - ~ Laajennettu vuonna 2011.
 - ~ Käytetty kerrosala 25 k-m²
- Jätekatos + varasto
 - ~ laajuus 23 m²



Kojut torille päin. Vasemmalta oikealle: kaksi kalakojua, torivalvoja/WC, jätekatos/varasto,



Kojut lännestä.



Torikahvilat

- Osoite: Kauppatori
- 740-1-9902-99
- Kolme yrittäjää
- Vuokrasopimukset ovat voimassa toistaiseksi
- Koostuu kolmesta myyntivaunusta ja niiden ympärille rakennetuista katoksista.
- Myyntivaunut kooltaan kukin noin 13 m²,
- Katettua tilaa noin 200 m².



Torikahvilat.

Pahka- ja kukkakoju

- Osoite: Kauppatori
- 740-1-9902-99
- Kaksi yrittäjää
- Laajuus noin 15 m².



Vasemalla Pahka- ja kukkakoju, takana torikahvilat.



Kalastajan koju

- Osoite: Kauppatori
- 740-555-1-0
- Toiminut paikalla 17 vuotta
- Alkuperäinen koju 26 k-m²
- WC lisätty 2007.
- Käytetty kerrosala 80 k-m² + katettua tilaa 66 m²
- Vuokrattu maa-alue on yhteensä 365 m².
- Lasitetun terassin alla telejohtoja ja kaukolämpöputki.
- Vuokrasopimus voimassa 31.12.2027 saakka.
Vuokrasopimuksissa todetaan, että mikäli kaupunki päättää uudistaa Kauppatorin kokonaisuudessaan, sitoutuvat vuokralaiset neuvottelemaan kaupungin kanssa toimenpiteistä vuoden 2021 jälkeen.
- 2011 myönnetty tilapäinen rakennuslupa.
- 8.4.2016 myönnetty rakennuslupa tehdä peruskorjaus ja laajennus. Lupa on myönnetty tilapäisenä 23.4.2021 saakka.
- Tilapäislupaa ei voida enää lain mukaan jatkaa. Alue on voimassa olevassa asemakaavassa puistoa (VP). Ravintolan toiminnan jatkuminen on mahdollista vain poikkeusluvalla.
- 3.2.2020 kaavoituspäällikön myöntämä poikkeamislupa väliaikaisen rakennusluvan jatkamiseksi vuokra-ajan loppuun 31.12.2027 saakka. Poikkeamisluvalla ei ohiteta käynnissä olevaa asemakaavamuutosta. Luvan mukaan rakennusluvassa tulee huomioida mm.:
 - ~ kaupunki ei osallistu mahdollisiin johtojen siirtoihin
 - ~ vesialueelle laajentamista ei sallita
 - ~ ympäristöhaittoja torjuttava oma-aloitteisesti



Kalastajan koju.



Opera Grill & Bar

- Osoite: Kauppatori
- Kelluva ravintola
- Vuokrasopimus voimassa 31.12.2027 saakka. Vuokrasopimuksissa todetaan, että mikäli kaupunki päättää uudistaa Kauppatorin kokonaisuudessaan, sitoutuvat vuokralaiset neuvottelemaan kaupungin kanssa toimenpiteistä vuoden 2021 jälkeen.
- Vuokrasopimuksen siirto Osuuskauppa Suur-Savolta 2QE Finance Oy:lle 1.5.2020.
- Ehtoja vuokrasopimuksessa;
 - ~ vuokralaisen toiminta ei saa aiheuttaa savu-/ nokipölyhaittoja, jotka haittaavat torialueen muuta käyttöä
 - ~ jos vuokralainen harjoittaa ruuan valmistusta esim. avotulella tai muulla kuin kaasu- tai sähkökäyttöisillä ruunvalmistuslaitteilla, on vuokralaisen huolehdittava siitä, ettei niistä lähtevä savu-, haju- tai noki haittaa muuta torialueen toimintaa.
- Tekninen lautakunta hyväksynyt torialueelta anniskelualueen, jota toimija voi käyttää erillistapahtumien yhteydessä.



Opera Grill & Bar.

Cafe Sataman Sydän

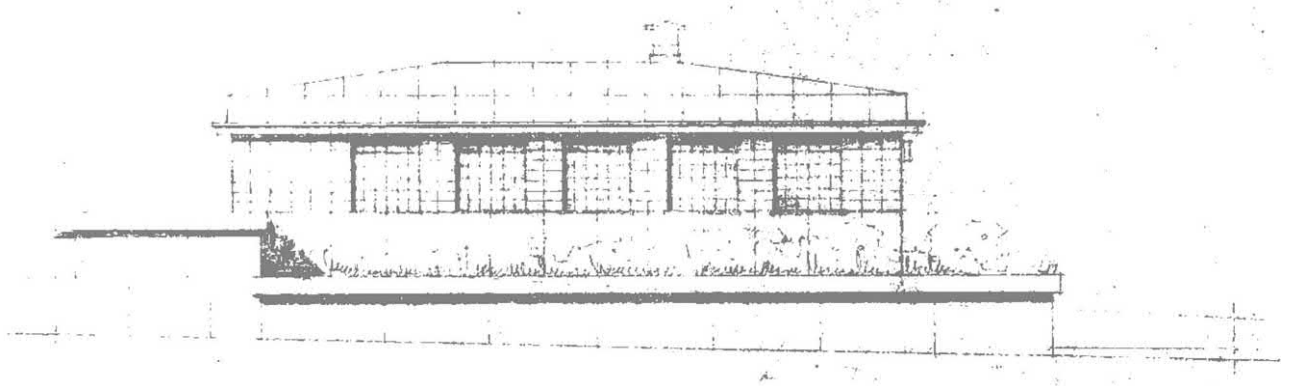
- Osoite: Kauppatori 7
- Kortteli 51
- 740-1-51-1
- ent. Cafe Torppa, "Husson huussi"
- Rakennus tehty 1953 on yleiseksi WC-rakennukseksi.
- Betonirakenne
- Muutettu 1994 kahvioksi
- 2005 tehty laajennus, myyntipiste ja valokate kattoterassille
- 2012 haetulla toimenpideluvalla tehty kattoterassin ja valokatteen laajentaminen sekä rakennettu kaksi uutta porrasta.
- Käytetty kerrosala 63 k-m
- Kahvilan vuokrasopimus voimassa 31.10.2024 saakka
- Huonokuntoinen.
- Kahvilatoiminnan jatkaminen rakennuksessa vaatisi mittavia korjauksia.



KAUPPATORI JA MATKUSTAJASATAMA



Cafe Sataman Sydän lännestä 2018.



Husson Huussi, nykyisin Cafe Sataman Sydän. Julkisivupiirustus länteen vuodelta 1952



Husson Huussi vuonna 1989 (Savonlinnan maakuntamuseo).



Ravintola Waahto

- Osoite: Satamapuistonkatu 5
- 740-1-9903-2
- Kiinteistön (maapohja) omistaja Savonlinnan kaupunki
- Rakennuksen omistaja Oy Savon Mafia Ab
- Liikehuoneisto Ravintola Waahto
- Valmistumisvuosi 2013
- Käytetty 222 k-m²
- Katettua tilaa 18 m²



Ravintola Waahto.

Satamarakennus, info

- Osoite: Rantakatu 2
- 740-1-50-1
- Valmistunut 1991
- Paikalla tilapäisellä rakennusluvalla, myönnetty 2005.
Sijaitsee osin korttelialueella ja osin jalankululle ja polkupyöräilylle varatulla alueella.
- Hirsirakenne
- Rakennuksessa nyt sataman info ja lipunmyynti sekä Hertz autovuokraamo.
- Käytetty kerrosala noin 54 k-m².



Satamarakennus.



2.2.6 Ympäristön rakennuksia

Kaava-aluetta rajaavia kiinteistöjä ja rakennuksia:

740-1-1-1

- | | |
|----------------------|-------------------------------|
| - kiinteistön osoite | Olavinkatu 37 |
| - rakennuksen osoite | Kauppatori 1 |
| - asukkaiden osoite: | Kauppatori 1 |
| - omistaja | As. Oy Savonlinnan Kauppatori |
| - asuinhuoneistoja | 30 |
| - liikehuoneistoja | mm. Marskidata, Optikko |
| - valmistumisvuosi | 1938 |

740-1-2-1

- | | |
|----------------------|--------------------------|
| - kiinteistön osoite | Olavinkatu 35 |
| - rakennuksen osoite | Olavinkatu 35 |
| - rinnakkaisosoite | Kauppatori 2 |
| - omistaja | Asunto Oy Olavinkatu 35 |
| - asukkaiden osoite | Olavinkatu 35 |
| - asuinhuoneistoja | 50 |
| - liikehuoneistoja | mm. R-kioski, Kotipizza, |
| - valmistumisvuosi | 1961 |

740-1-13-1

- | | |
|----------------------|--------------------------------------|
| - kiinteistön osoite | Olavinkatu 40 |
| - rakennuksen osoite | Olavinkatu 40 |
| - rinnakkaisosoite | Kauppatori 4 |
| - omistaja | Haapasalmi Oy |
| - asuinhuoneistoja | ei ole |
| - liikehuoneistoja | mm. Castello Di Perlina, Aalto Store |
| - valmistumisvuosi | 1951 |

740-1-13-7

- | | |
|----------------------|-----------------------------|
| - kiinteistön osoite | Kauppatori 6 |
| - rakennuksen osoite | Kauppatori 6 |
| - rinnakkaisosoite | Satamakatu 13 |
| - omistaja | Kiinteistö Oy Kaurosenlinna |
| - asuinhuoneistoja | ei ole |
| - liikehuoneistoja | mm. Sokos-hotelli |
| - valmistumisvuosi | 1989 |

740-1-21-1

- | | |
|----------------------|-----------------------|
| - kiinteistön osoite | Linnankatu 34 |
| - rakennuksen osoite | Linnankatu 34 |
| - omistaja | Asunto Oy Malminranta |
| - asuinhuoneistoja | 30 |
| - liikehuoneistoja | 2 |
| - valmistumisvuosi | 1957 |
| - kerrosluku | 9 |



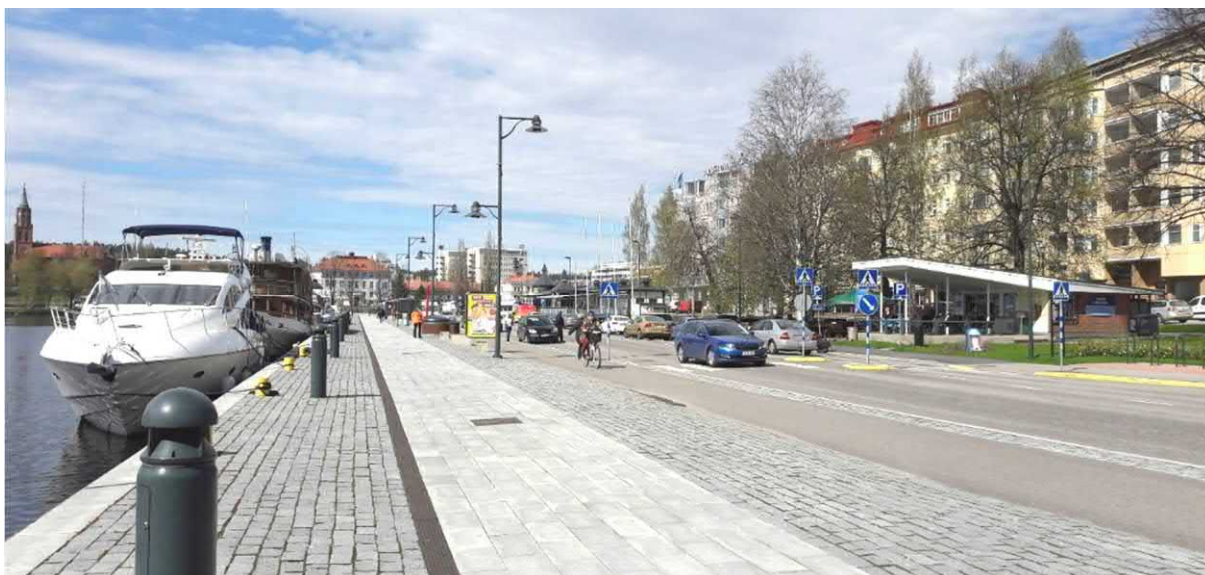
740-1-20-1001

- | | |
|----------------------|---------------------------|
| - kiinteistön osoite | Linnankatu 33 |
| - rakennuksen osoite | Linnankatu 33 |
| - rinnakkaisosoite | Rantakatu 2 |
| - omistaja | Asunto Oy Laivaranta |
| - asuinhuoneistoja | 14 |
| - liikehuoneistoja | mm. Parturi-kampaamo Ilme |
| - valmistumisvuosi | 1961 |

740-1-9903-2

- | | |
|----------------------|----------------------|
| - rakennuksen osoite | Satamapuistonkatu 6 |
| - omistaja | Savonlinnan kaupunki |
| - liikehuoneistoja | Lippakioski |
| - valmistumisvuosi | 1958 |

Rakennuksista lippakioski on asemakaavalla suojeltu.



Matkustajasatamaa. Oikealla Lippakioski.

2.2.7 Satamatoiminta

Satama on toiminut nykyisellä paikallaan vuodesta 1868.

Nykyiseen asuunsa satama saneerattiin vaiheittain alkaen vuodesta 2008. Pohjoisosa otettiin käyttöön vuonna 2012 ja eteläosa valmistui vuonna 2014.

Matkustajasataman syväys on noin 2,4 metriä. Matkustajasatamaan pääsee siis Saimaan kanavasta mahtuvalla suurimmalla aluksella.

Satamalla on kesäisin auki oleva info- ja lipunmyyntipiste.

Satamasta löytyvät veneilypalvelut laivureiden, risteilyliikenteen ja huviveneilyn tarpeisiin. Kesäisin Savonlinnan matkustajasatama palvelee Saimaan reittiliikennettä välillä Lappeenranta – Puumala –



Savonlinna – Kuopio sekä paikallisristeily-, höyrylaiva- ja huvivene-liikennettä. Sataman risteilyaluksille on myönnetty kesäkuukausiksi lupia kahvila- ja ravintolatoimintaan. Luvat on myönnetty olemaan voimassa toistaiseksi ja ehdolla, etteivät luvat vähennä risteilyjen määrää.

Torin länsipuolella on asiointilaituri. Laituri muodostaa suljetun kehän kalliokarin ympärille.

Haapasalmen ylittävän kevyen liikenteen sillan alapinta on korkeimmassa kohdassa noin +78,45 m. Keskimääräisen vedenkorkeuden (+75,75) aikaan alituskorkeus on siis noin 2,7 metriä. Sillassa kaksi ylös nostettavaa pilarinväliä.

2.2.8 Toritoiminta

Toritoimintaa hallinnoi kaupungin kunnallistekniset palvelut.

Torilla on normaalisti noin 100 myyntipaikkaa ja markkina-aikoina lähes 200. Markkina-aikoina myyntipaikkoja on Matkustajasataman eteläkärkeen saakka.

Kauppatorin myyntipaikkojen luovutusehtojen mukaan myytävien tavaroiden ja myyntilaitteiden tuominen myyntipaikalle on sallittu enintään tuntia ennen myyntiajan alkua. Toriajan päättyessä on kaikki tavarat, kuormat, myyntipöydät ja muut myynnissä käytetyt välineet vietävä pois torilta siten, että torialue on tyhjä myyntiajan päättymishetkeen mennessä. Roskat ja muut kaupasta aiheutuneet jätteet on vietävä torille sijoitettuihin säiliöihin. Toripöydät ja -jalat on palautettava siististi pinottuna niille varatuille paikoille.

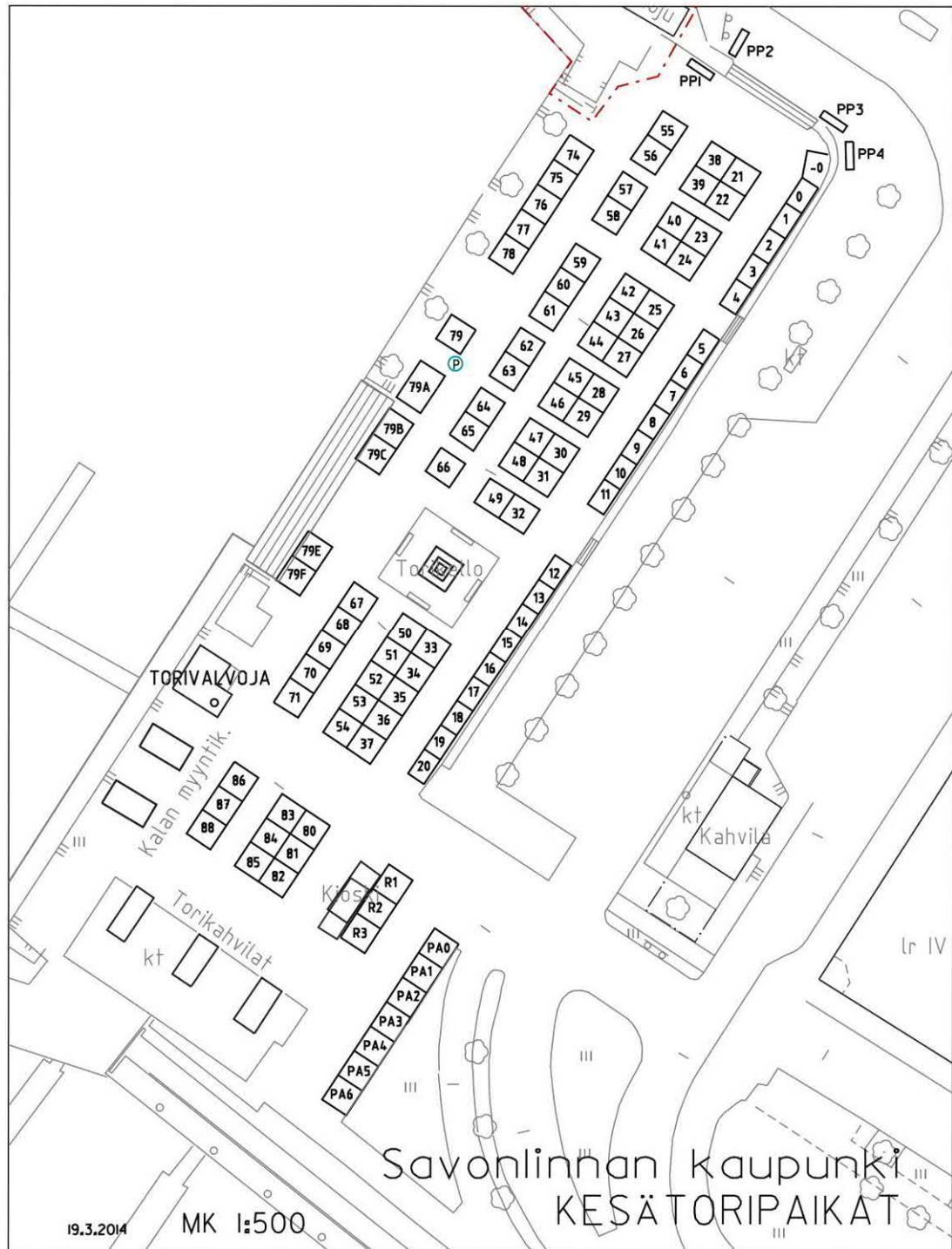
Moottoriajoneuvojen pysäköinti torialueella on kielletty ajalla 1.6.–10.8. Tavarankuljetukseen käytettävän ajoneuvon ajaminen torialueelle on sallittu ainoastaan aamuisin kuorman purkamiseksi kello 9.00 saakka ja lastaamiseksi klo 14.00 jälkeen.

Käytännössä kuitenkin tavaraa tuodaan ja viedään myös toriaikana. Torilla tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole osoitettuna tiettyä lastauspaikkaa toriaikana käytettäväksi.

Kahdessa puurakenteisessa kopissa torin länsireunalla on torivalvojan tila, WC-, varasto- ja jätetilat.

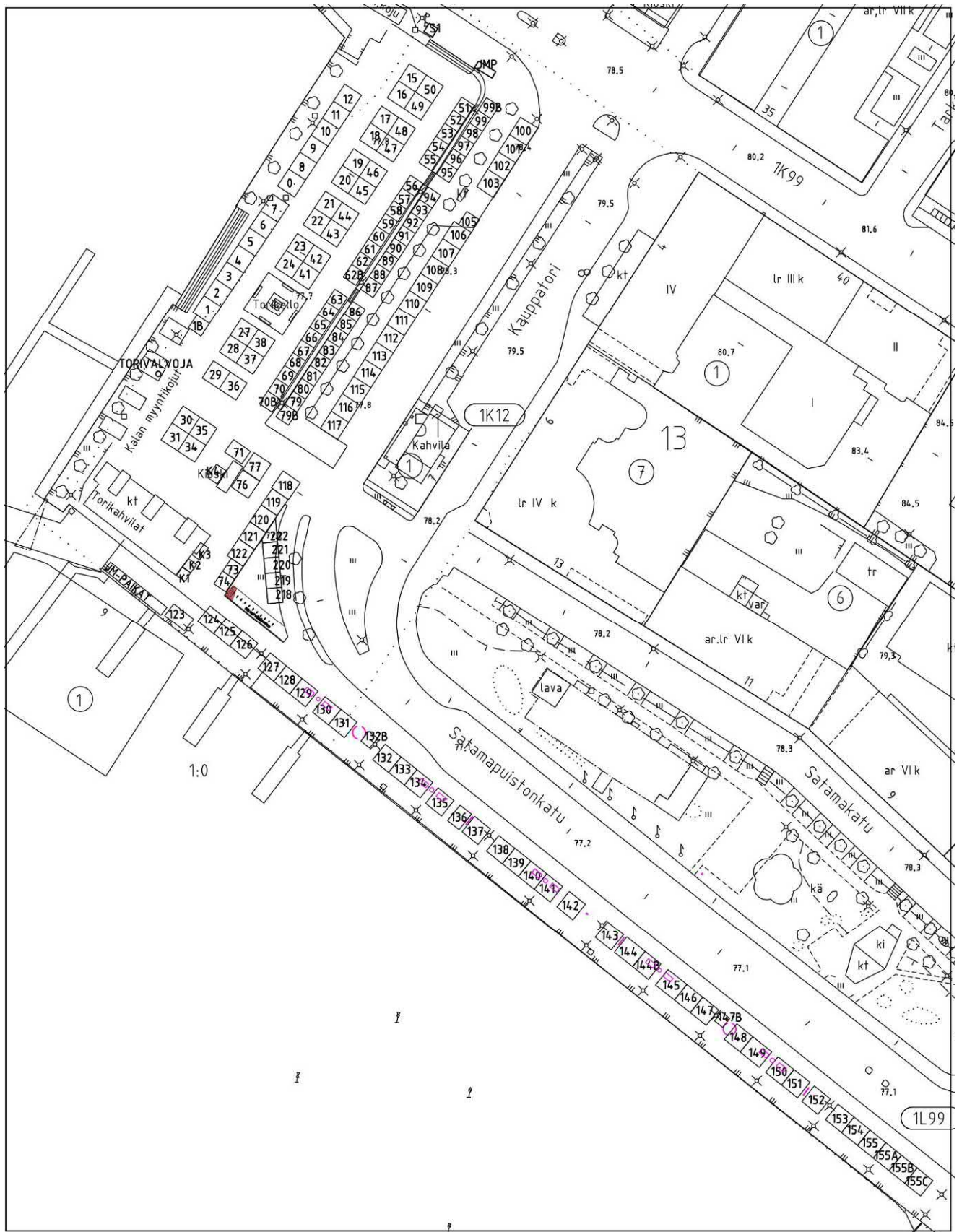


KAUPPATORI JA MATKUSTAJASATAMA





KAUPPATORI JA MATKUSTAJASATAMA



Markkinapaikat 2018.



2.2.9 Topografia ja maanpinta

Satamalaiturin korko on noin +78,2.

Torimyyntialueen maanpinnan korkeus on välillä +76,9 - +77,8.

Aukio porrastuu itää kohden nousten; Hotellin Seurahuoneen pää-ovella kadun pinta on tasossa +79,5

Olavinkatu on risteysalueella tasossa +78,5 ja nousee kohti itää.

Tori- ja satama-alue on pääosin asfaltoitu tai kivetty ja vähäisin osin nurmettu.

Korkeusjärjestelmä on pohjakartoissa NN.

2.2.10 Maa- ja kallioperä

Alueen maaperä on voimakkaasti muokattua ja suurelta osin täyttömaata.

Kauppatorista ei ole laadittu varsinaista kuntotutkimusta. Koska tori on kokonaan täyttöalueella, vanhat sekalaiset pohjarakenteet ovat saattaneet osin valua järveen tai lahota, mikä näkyy asfalttipinnan epätasaisuutena ja veden lammikoitumisena.

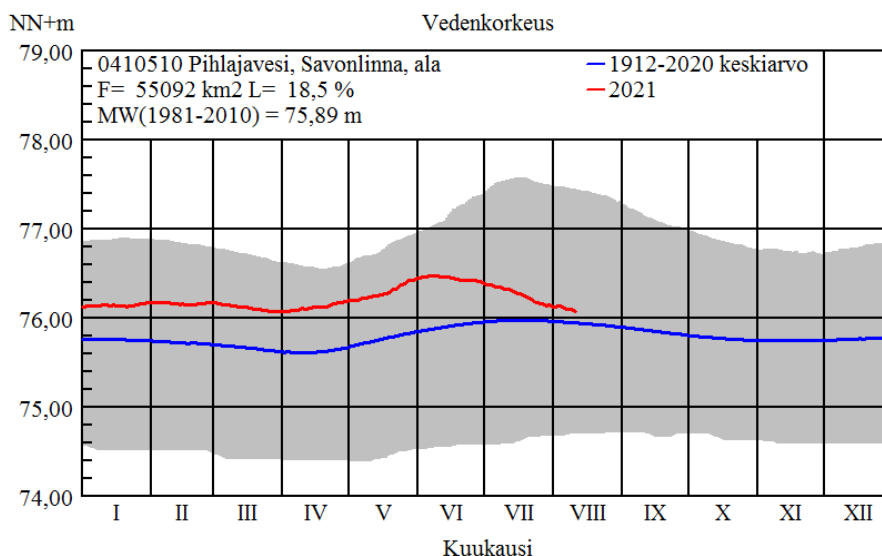
Torialueen pohjoispääty on saneerattu matkustajasataman uudistamisen yhteydessä. Samalla rakennettiin kunnallistekniikka torikahvioihin. Torialueen kiviportaat on kunnostettu muutama vuosi sitten.

Maaperän pilaantumista alueella ei ole havaittu.

2.2.11 Pinta- ja pohjavesi

Alueen pintavedet johdetaan hulevesiverkostoon.

Pihlajaveden korkeus vaihtelee ollen keskimäärin noin +75,89 m (NN, ajanjaksolla 1981-2010).

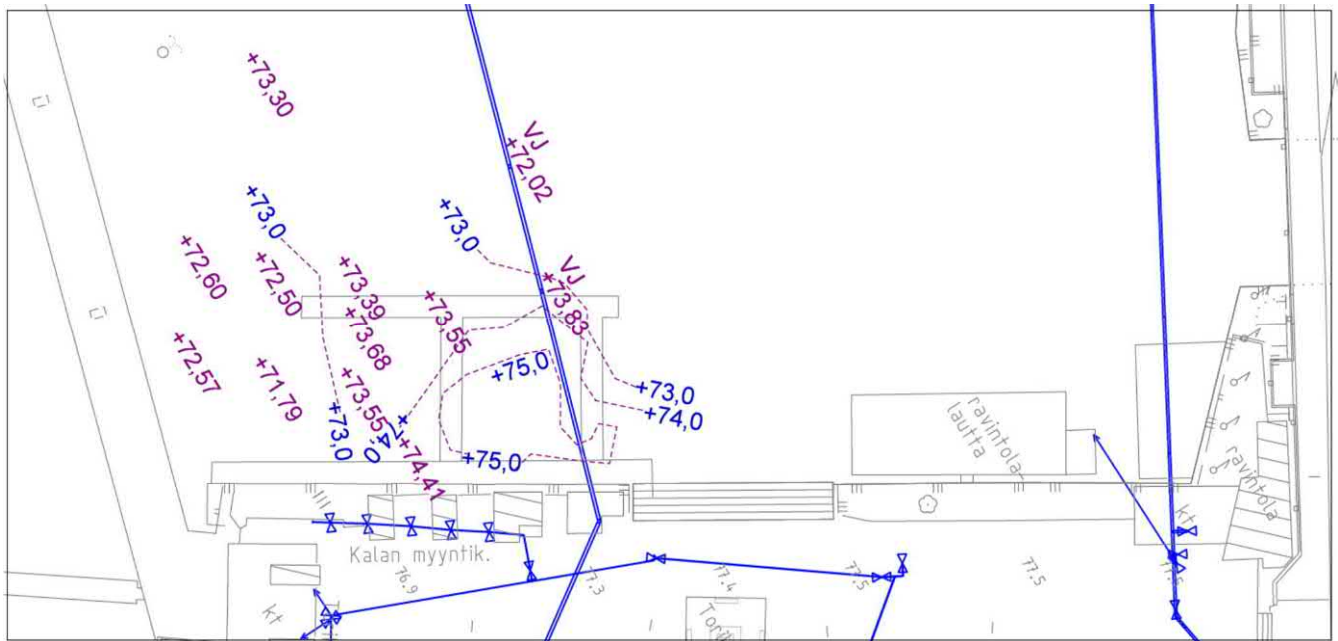




Matkustajasataman syväys on noin 2,4 metriä.

Kauppatorin länsipuolella matalan veden aikaan pohjakalliota on näkyvissä kiviportaiden lounaispuolella.

Toinen matala kohta on norppaveistoksen kohdalla. Muualla Kauppatorin länsipuolella syväys on riittävä veneille.



Pohjakallion korkoja torin länsipuolella. Sininen viiva on vesijohto.

Vesistötulvariski

Vuosien 1912 - 2016 välisenä aikana keskimääräinen vuoden maksimivedenkorkeus on ollut +76.14 m.

Ylin mitattu vedenkorkeus Saimalla on ollut +77,65 (NN) vuonna 1899. Vuonna 1924 mitattiin vedenkorkeus +77.58 m. Saimaa on tulvinut poikkeuksellisen paljon myös vuosina 1975 (+76,78 m) ja 1982 (+76,62 m). Vuonna 2009 tammikuussa tulvan maksimiarvoksi mitattiin +76,54 m.

Savonlinnan rakennusjärjestyksessä Pihlajaveden rannoilla alin suositeltava rakentamiskorkeus on N60 -korkojärjestelmän mukaan +78,0. Kaavamuutosalueella käytössä olevan NN -järjestelmän mukaan korkeus on +77,925 m.



1/100



1/250

Yllä otteita Tulvakeskuksen mallinnetusta vesistötulvariskikartasta:

Keskimäärin kerran sadassa ja kerran 250 vuodessa toistuvat tulvat.

Punaisella merkitty riskikohteet tulva-alueella; sähkökeskukset.

Tulvariskirajat Ylä-Saimaalla:

toistuvuus	vedenkorkeus (NN)
1/20	+76,9
1/50	+77,1
1/100	+77,2
1/250	+77,4
1/1000	+77,9

Lukemat ja tulvakartat kuvaavat ennustetta, joka perustuu aikaisempiin mittauksiin. Lukemissa ei ole huomioitu aaltoiluvaraa.

Ilmastonmuutoksen on arvioitu voimistavan Saimaan tulvia. Sen vaikutuksen tulvavedenkorkeuteen on arvioitu olevan noin +0,2 m.



Hulevesitulvariski

Satamapuistonkadun ja Tottinkadun risteysalueella hulevedet tulvivat kadulle noin joka kolmas vuosi. Ongelman ratkaisemiseksi laadittiin vuonna 2018 tarkastelu, jossa vertailtiin eri ratkaisuvaihtoehtoja; mm. hulevesialtaan rakentamista, viemäröinnin tehostamista ja maanpinnan muotoilua. Tarkastelun mukaan toimivin ratkaisu olisi yhdistelmä; hulevesien johdattaminen katukorkoja muuttamalla sekä samalla viemäriputkiston saneeraaminen suuremmaksi.

Tulvavesiä purkamaan rakennetaan uusi hulevesiputki Rantakadun länsipuolelle vuosien 2020 ja 2021 aikana.

Pohjavesi

Suunnittelualueella, tai sen lähistöllä ei esiinny talousvesiottoon käytettävää pohjavettä. Lähin pohjavesialue (Lähteellä, II – luokka) sijaitsee noin 6 km suunnittelualueesta itään.

2.2.12 Luonnonolot ja kasvillisuus

Suunnittelualue on voimakkaasti muokattua ja rakennettua.

Kaavamuutosalueen puut

- Torin itäreunalla on rivissä 13 reilun kymmenen metrin korkuista lehmusta. Kasvupaikka on huono ja puut ovat kitukasvuisia. Tyvet tarvitsevat kasvutilaa, jotkut ovat puristuksissa.
- Kauppatori-kadun ajoratojen välissä on neljä noin 20 metristä lehmusta ja yksi nuorempi.
- Cafe Sataman sydämen eteläpuolella, pari metriä sen julkisivusta on vielä yksi suuri lehmus. Lehmus on tapitettu ja leikattu. Haarakodassa mahdollisesti lahoa, joten siinä on repeämisvaara.
- Kadun mutkan länsireunalla on kaksi noin 30 metriä korkeaa pylväshaapaa. Terveitä ja elinvoimaisia.
- Kauppatorin länsirannalla on yksi suuri hopeapaju.
- Korttelin 13 edustalla on kolme noin 15 metristä lehmusta. Latvuksia rajusti typistetty.
- Rantakadun länsireunalla on viisi täysikasvuista lehmusta.
- Satamapuiston puista yksi iäkäs lehmus on kaavamuutosalueella. Lehmus on kallellaan etelään päin. Ahdistaa viereistä elinvoimaista koivua.

Kaavamuutosalueeseen kuuluu läntisin osa Satamapuistoa. Alueella sijaitsee ravintolarakennus terasseineen ja sen itäpuolella nurmikkaa.



2.2.13 Liikenne ja pysäköinti

Katso 2.3 (Suoritetut selvitykset) ja 2.4.12 (Katusuunnittelu).

Olavinkatu on Savonlinnan keskustan tärkein pääväylä.

Satamapuistonkatu – Kauppatori on kaksisuuntainen kokoojakatu. Kauppatorin kohdalla ajokaistoja on kaksi molempiin suuntiin ja Sataman kohdalla yksi suuntaansa.

Satamakatu on länteen päin yksisuuntainen mukulakivipintainen kokoojakatu ja alueelle tärkeä pysäköintikatu. Satamapuistonkadun ja Olavinkadun yhdistävä Kalmarinkatu on yksisuuntainen etelään päin. Rantakatu on kaksisuuntainen.

Korttelin 13 länsijulkisivun puolivälissä on kapea kuja sisäpihalle. Sisäpihalla on huoltopiha ja pysäköintipaikkoja. Pihalta on ajoreitti myös Olavinkadulle.

Pysäköintipaikat

Asema-aukiolla on keskellä 17 pysäköintipaikkaa, 10 reunoilla ja koillinen kulmaus varattuna takseille. Kauppatori-kadun länsireunalla on 15 vinopysäköintiruutua. Hotellin edessä on kahdeksan vinopysäköintipaikkaa ja neljä kadunsuuntaista. Satamapuistonkadun eteläreunalla on 14 autopaikkaa ja pohjoisreunalla 13 autopaikkaa sekä yhdeksän moottoripyöräpaikkaa. Rantakadun ja satamalaiturin välisellä yleisellä pysäköintialueella on noin 47 autopaikkaa ja linja-autojen pysäköintipaikkoja. Muutama autopaikka alueen eteläkärjestä on vuokrattu viereisen asuinkerrostalon käyttöön.

Yhteensä kaavamuutosalueella on siis noin 128 pysäköintipaikkaa henkilöautoille.

250 metriä torilta kaakkoon sijaitsee pysäköintilaitos, jossa on 100 maksullista autopaikkaa yleiseen käyttöön. Pysäköintilaitos on toisinaan ruuhkahuippuajankoina täysi, mutta pääsääntöisesti paikkoja on vapaana.

Asema-aukion länsipuolelle Tarkastamonkadulle on tehty 65 pysäköintipaikkaa vuonna 2021. Näistä 20 on vuokrattu läheisten yritysten käyttöön ja loput 45 ovat aikarajoituksellisia yleisesti käytettävissä.

Satamakadulla on sallittu pysäköinti osin molemmilla puolilla katua. Osa pysäköintipaikoista on kesäisin varattu torikauppiaiden käyttöön.

Pysäköintipaikoista on varustettu sähköautojen latauspaikoiksi yhteensä neljä; kaksi rautatieaseman aukiolla ja kaksi Rantakadun viereisellä pysäköintialueella.

Hotelli Seurahuoneella on kellaripysäköintitila, jossa on riittävästi autopaikkoja hotellin tarpeeseen.



2.2.14 Liikenneturvallisuus

Satamapuistonkadun ja Satamakadun risteysen ympäristössä risteää suppealla alueella useasta suunnasta tulevia jalankulkureittejä, pyörätie ja huoltoreitit Kauppatorille ja Ylätorille.

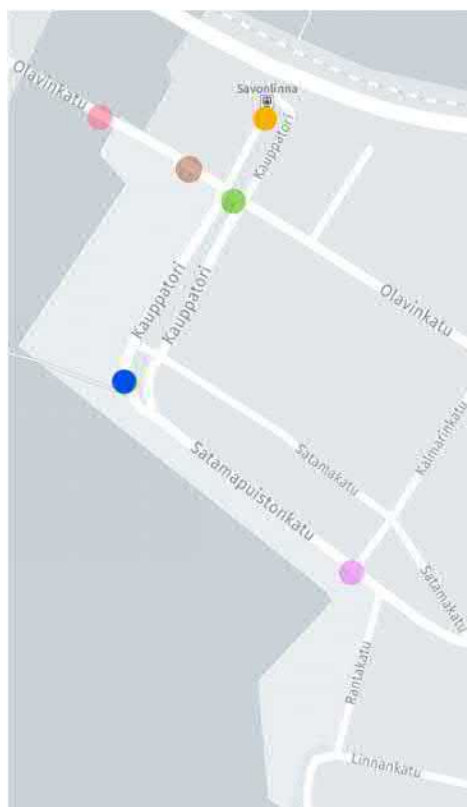
Vieressä on lisäksi torin pysäköinti- ja lastauspaikkoja, jäteposte sekä ravintolan ja hotellin lastauspaikat.

Kauppatori-kadun ajokaistojen välissä sijaitseva rakennus rajoittaa risteysnäkymiä.

Myyntiaikana Kauppatorilla ei ole lastauspaikkaa tavaratoimituksille. Tavaraa kuitenkin tuodaan ja autot joutuvat pysäköimään ja peruuttamaan keskeisellä paikalla jalankulkureittien risteämiskohdassa.

Alla olevassa kartassa liikenneonnettomuudet kaavamuutosalueella 2016-2021. Lähde; Pelastusopisto ja tieliikenneonnettomuustilasto. Mukana onnettomuudet, joille on merkitty koordinaatit.

punainen:	mopedionnettomuus, loukkaantumiseen johtanut
vihreä:	mopedionnettomuus, ei henkilövahinkoja
lila:	suistuminen, loukkaantumiseen johtanut
sininen:	kylkikosketus, ei henkilövahinkoja
oranssi:	ei henkilövahinkoja
ruskea:	peräänajo



*Liikenneonnettomuudet
2016-2021*



Savonlinnan liikenneturvallisuussuunnitelma on tehty viimeksi 2012 ja päivitetty vuonna 2018. Ydinkeskustan osalta suunnitelmassa korostetaan käynnissä olevan Olavinkadun liikenneturvallisuuden parantamisen merkitystä.

Vuonna 2018 suoritetussa asukaskyselyssä kaavamuutosalueelle on merkitty neljä ongelmakohtaa:

- risteys on hankala tai turvaton:
 - ~ Olavinkadun ja Kauppatorin risteys (2 kpl)
 - ~ Kauppatorin ja Satamapuistonkadun risteys (1 kpl)
- liian korkeat ajonopeudet:
 - ~ Olavinkadun ja Kauppatorin risteys (1kpl)

2.2.15 Yhdyskuntatekninen verkosto

Kaavamuutosalueella on muita kortteleita palvelevia johtoja. Katso liite; Yhdyskuntatekninen verkosto.

Matkustajasataman laiturilla on kuusi pilssiveden keräyspistettä ja niiden yhteydessä makean veden jakelupisteet. Sataman pumpausasema on Satamapuistonkadun ja Rantakadun kulmassa.

Nykyisen Kalakojun lasiterassin alla sijaitsee telejohtoja sekä noin puolen metrin syvyydessä kaukolämpöputki.

Kaavamuutosalueella on tiedossa uusimista vaativia verkoston osia, erityisesti Kauppatorin länsireunalla, korttelien 51 ja 13 läheisyydessä.

Torin länsireunalta länteen Haapasalmen pohjaa pitkin kulkee kaksi 70-luvun alussa asennettua vesijohtoa. Pohjoisempi on rst-putki, eikä vaadi lähivuosina uusimista.

Cafe Sataman Sydän, Torinkahvilat, Kalakoju, kelluva Opera Grill ja torin länsirannalla sijaitsevat neljä kojua on yhdistetty vesi- ja jätevesiverkostoon. Vesijakelu katkaistaan talvikaudeksi.

Hulevesi kerätään alueelta hulevesiverkostoon.

Tottinkadun länsipäässä on ajoittain hulevesitulvia. Tulvavesiä purkamaan rakennetaan uusi hulevesiputki Rantakadun länsipuolelle vuosien 2020 ja 2021 aikana.

2.2.16 Maanomistus

Kaavamuutos koskee seuraavia kiinteistöjä:

Kiinteistönumero			Omistaa
- 740-1-42-1	88	m ²	Savonlinnan kaupunki
- 740-1-50-1	261	m ²	Savonlinnan kaupunki
- 740-1-51-1	226	m ²	Savonlinnan kaupunki
- 740-1-52-1	1120	m ²	Savonlinnan kaupunki
- 740-508-1-1	8,696	m ²	Valtio (Senaatti)
- 740-555-1-0	274,5	ha	Savonlinnan kaupunki



2.2.17 Rasitteet kaavamuutosalueella

740-1-42-1	Vuokraoikeus
	- oikeutettu Yksityinen
	- vuokra-aikaa ei määriteltä
740-1-51-1	Vuokraoikeus
	- oikeutettu Savonlinnan yritystilat Oy
	- vuokra-aika 31.12.2040 saakka
	- vuokra-alue 225 m ²
740-508-1-1	Perustusten rakentamisrasite
	- oikeutettu 740-508-1-1
	- rasitettu 740-1-2-1
	Maantielain mukainen tieoikeus
	- rasitettu 740-508-1-1
740-555-1-0	Vuokraoikeus
	- oikeutettu As.Oy Sln Kauppatori
	- vuokra-aika toistaiseksi
	- vuokra-alue 243 m ²
	Vuokraoikeus
	- oikeutettu Reporakennus Oy
	- vuokra-aika 31.12.2026 saakka
740-1-9902-99	Vuokraoikeus
	- oikeutettu As.Oy Sln Kauppatori 1
	- vuokra-aika toistaiseksi
	- vuokra-alue 243 m ²
740-1-9903-2	Vuokraoikeus
	- oikeutettu Oy Savon Mafia Ab
	- vuokra-aika 31.8.2042 saakka
	- vuokra-alue 568 m ²
	Vuokraoikeus
	- oikeutettu Savonlinnan yritystilat Oy
	- vuokra-aika 31.12.2040 saakka
	- vuokra-alue 568 m ²

2.2.18 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueella ei ole, eikä sinne ole suunniteltu uutta toimintaa, joka olisi herkkä melulle tai muille ympäristön haitoille.

Alue on kaupungin ydinkeskustassa ja liikenteellisesti keskeinen. Liikenteestä aiheutuu normaalia katumelua. Kesäisin alueella on runsaasti tori- ja ravintolatoimintaa ja monia yleisötapahtumia. Äänimaisemaan vaikuttaa myös Sataman laivaliikenne.

2.2.19 Muinaisjäännökset

Alueella tai sen lähistöllä ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöksiä.

Savonlinnan keskustassa on tehty kaupunkiarkeologinen inventointi vuonna 2003. Inventointialueen länsiraja on asemakaavamuutosalueen reunalla rantakadulla.



Kaavamuutosalueen itäpuolella on Museoviraston kiinteää muinaisjäännöskohde 1000007473; Savonlinnan vanha asemakaava-alue. Alue rajautuu Rantakatuun.



Savonlinnan vanha asemakaava-alue.

Tori ja satama ovat parin viime vuosisadan aikana muodostettua täyttömaata ja muu maa-alue on voimakkaasti muokattu.

Vesialueella ei ole tiedossa olevia hylkyjä. Matkustajasataman saaneerauksen yhteydessä laiturin reunan lähellä pohja on tutkittu sukeltamalla, mutta hylkyjä ei ole löytynyt.

2.2.20 Historiaa

Savonlinnan vanhimmassa kartassa vuodelta 1640 on kuvattu rakennetuksi vain Linnankadun ympäristö. Nykyisen Pitkäsillan kohdalla on jo ollut silta. Kartassa vuodelta 1748 kaupungin pääväylä noudattaa suunnilleen reittiä Linnankatu-Koulukatu-Olavinkatu. Asutus keskittyy yhä Linnankadulle, mutta Pitkäsillan itäpäässä on myös joitakin rakennuksia.

Tiluskartassa vuodelta 1783 Olavinkadulla on jo nykyinen sijainti Haapasalmen sillalta Kyrönsalmen rantaan ja saaren länsipäässä nykyisen matkustajasataman ja Kauppatorin tienoilla on useita tiluksia.

Alla ote Savonlinnan kartasta Viipurin kuvernementin atlaksesta vuodelta 1799.



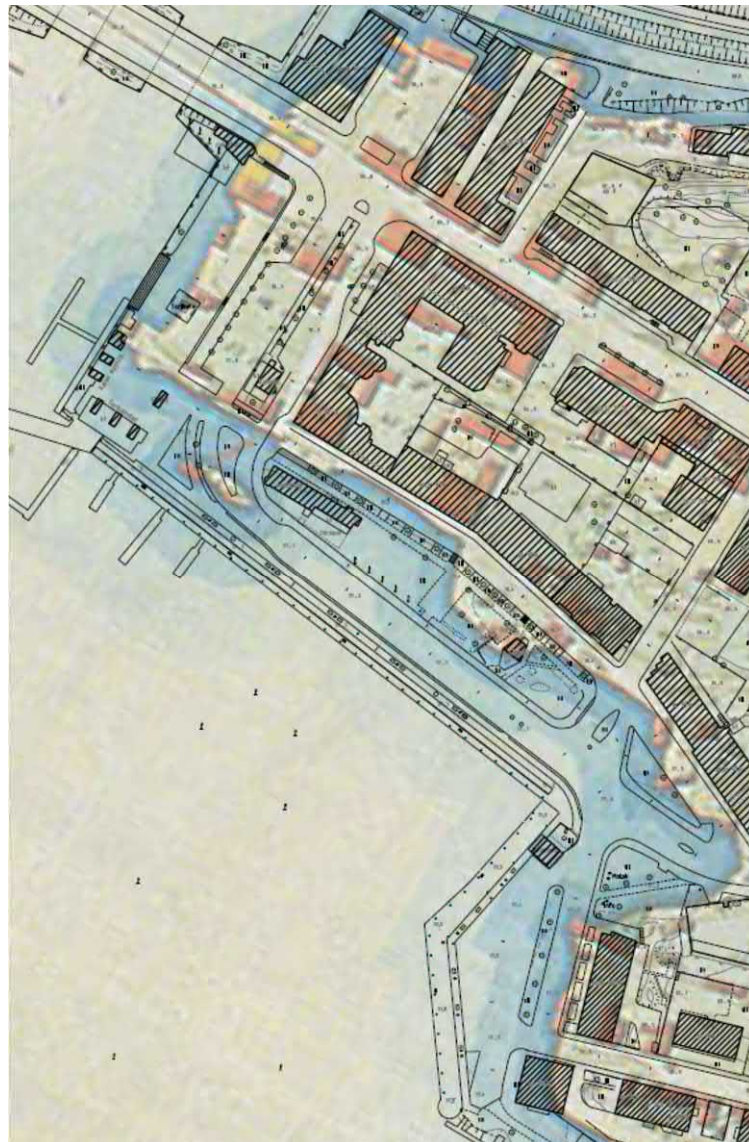


KAUPPATORI JA MATKUSTAJASATAMA

1800-luvulla kaupunki laajeni myös saaren pohjoisempiin osiin. Kaupunki myös kärsi useista tulipaloista. Nykyinen korttelirakenne alkoi hahmottua.

G. Poppiuksen kaupunkimittauskartassa vuodelta 1843 varsinainen torialue sijaitsee Olavinkadun eteläpuolella. Olavinkadun pohjoisreunalla nykyisen Asema-aukion kohdalla oli asuinrakennus. Heti puurakenteisen Pitkäsillan eteläpuolella oli kauppiaiden laituri ja heti sen eteläpuolella kauppiaiden makasiini. Torin eteläreunalla oli asuinrakennus. Sen eteläpuolinen alue on kartassa vihreällä värillä, joten se on ilmeisesti kasvimaata. Rannassa, nykyisen Cafe Sata-man Sydämen kohdalla oli asuinrakennus ja sen eteläpuoleisella luodolla kahvilapaviljonki.

Alla G. Poppiuksen kaupunkimittauskartta vuodelta 1843 ja nykytilanne. Asemoinnissa saattaa olla epätarkkuutta.



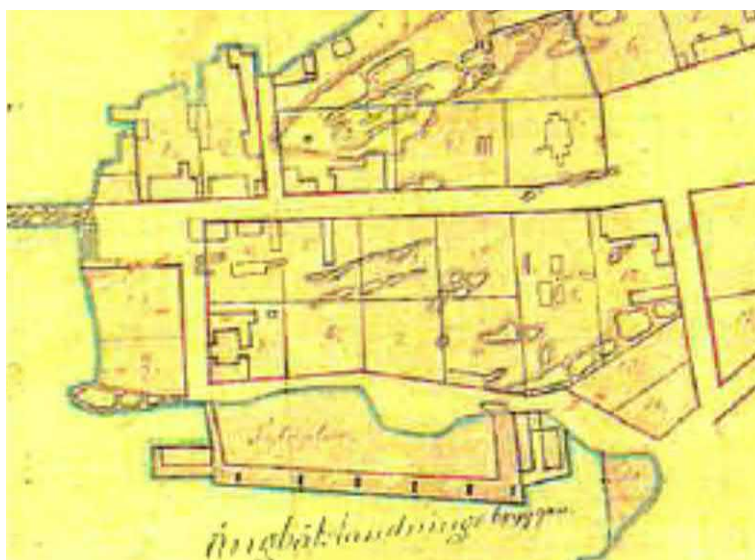


KAUPPATORI JA MATKUSTAJASATAMA

Vuoden 1848 asemakaavassa Kauppatori piirrettiin suurin piirtein nykyiseen muotoonsa. Savonlinnan höyrylaivojen matkustajasatama sijoitettiin Huvilahteen 1860-luvulla yksityisen laiturin paikalle. Vieressä ollut torialue kehittyi sataman vaikutuksesta kauppatoriksi. Pitkäsillan länsipäässä sijaitseva Tottintori toimi kauppatorina, ennen kuin tori siirtyi nykyiseen paikkaansa.

Alla olevassa kartassa vuodelta 1868 näkyy samana vuonna valmistunut matkustajasatama. Nykyisen Kauppatorin alueella on vielä kaksi tonttia. Vuonna 1879 tulipalossa torin alueelta tuhoutui rakennuksia ja alue vapautui lopullisesti torikäyttöön. 1899 kauppatorin keskelle rakennettiin kauppahalli. Kauppahalli purettiin 1970-luvun puolivälissä.

Rautatie valmistui vuonna 1908 ja ohiajotie vuonna 2013.



Kartta vuodelta 1868.



KAUPPATORI JA MATKUSTAJASATAMA



Ilmakuva vuodelta 1936 (Kuva: Velj. Karhumäki).



Kauppatoria 1937-39 (Kuva: Valokuvaamo Aarne Pietinen Oy, Hki)



2.3 Suoritetut selvitykset ja muut lähtötiedot

2.3.1 Olavinkadun yleissuunnitelma 2014

Rinnakkaistien (vt14) käyttöönotto ja keskustan sisääntuloliittymien valmistuminen vuonna 2013 toi mahdollisuuden kehittää Olavinkatua v. 2012-2013.

Yleissuunnitelma valmistui 2014. Yleissuunnitelmassa tarkennettiin Olavinkadun liikenneratkaisuja välillä Possenkatu-Kalmarinkatu sekä esitettiin ratkaisuja Kauppatorille ja Asema-aukiolle. Olavinkadun kehittämisen tavoitteena oli luoda kadusta toimiva ja nykyaikainen katu, jolla pääosassa ovat jalankulku, pyöräily ja joukkoliikenne. Yleissuunnitelma oli osa "Savonlinna kaupunkikeskusta 2015" EU-hanketta, jonka rahoittajina ovat Maakuntaliitto (EAKR), Savonlinnan kaupunki ja Savonlinnan kaupunkikeskustan kehittämisyhdistys (Sakke) ry.

Hanke kilpailutettiin ja suunnittelutyön teki Ramboll Finland Oy.

Katusuunnittelutyötä ohjasi 25 hengen ohjausryhmä, johon nimettiin edustajia;

- teknisen lautakunnan edustajat (4 kpl)
- ao. virkamiehet
- Savonlinnan yrityspalvelut
- Savonlinnan kaupunkikeskusta 2015 EU-hankkeen edustajat
- eri yrittäjäjärjestöjen edustajia (5 kpl)
 - ~ Sakke Ry
 - ~ Savonlinnan seudun yrittäjät
 - ~ Savonlinnan seudun torikauppiaat
 - ~ Savonlinnan kauppakamariosasto
- vammaisneuvosto
- vanhusneuvosto
- nuorisovaltuusto
- Ramboll Finland Oy

Ohjausryhmä kokoontui viisi kertaa.

Työn aikana järjestettiin kaksi sidosryhmätilaisuutta, johon kutsuttiin mm. luottamushenkilöitä, asiantuntijoita, suunnittelualueen yrityksiä, alueen kiinteistöjen edustajia, viranomaisia, maanomistajia, liikkeenharjoittajia, seudun liikennöitsijöitä ja kaupungin virkamiehiä.

Ensimmäisessä tilaisuudessa keskusteltiin työn lähtökohdista ja vaihtoehtoista sekä ideoitiin yhdessä ratkaisuja. Jälkimmäisessä tilaisuudessa osallistujat kommentoivat lähes valmiita suunnitelma-luonnoksia.

Suunnitelmia esiteltiin yhteensä kolmessa yleisötilaisuudessa työn alussa, keskivaiheilla ja työn lopussa. Keskimmäisen yleisötilaisuuden yhteydessä järjestettiin myös kaikille avoin kävelykierros.



Erikoiskohteista järjestettiin erillisiä tilaisuuksia asianosaisten kanssa.

Työtä esiteltiin myös sen eri vaiheessa kaupungin tekniselle lautakunnalle, valtuustolle ja keskustan kehittämisen työryhmälle.

Vuoropuhelun myötä esiin nousseet toiveet sekä ajatukset alueesta otettiin huomioon suunnittelussa.

Olavinkadun yleissuunnitelman tarkistuksen (2014) yhteydessä esitettyjä tavoitteita mm.:

- Torin nykyinen koko ja muoto hyvä
- Toripaikkoja on riittävästi
- Kahviloiden sijainti torin eteläreunassa todettu parhaaksi. Muita sijaintipaikkoja kokeiltu eri aikoina.
- Kojujen ja myyntitoiminnan painottuminen torin eteläosaan toimiva ratkaisu
- Torin pohjoisosa palvelee luontevasti tapahtumapaikkana
- Torikauppiaiden sujuva purku ja lastaus torin reunalle järjestettävä. Nykyinen tilanne ei ole hyvä.
- Torikello ja penkit sen ympärillä on hyvä tilanjakaja torin keskellä
- Ajoneuvoliikenne keskitetään torin viereiselle ajoradalle kaksisuuntaisena ja ajorata seurahuoneen edestä katkaistaan
- Hotelli Seurahuoneen edustalla oltava huolto- ja pelastustie, välittömässä läheisyydessä oltava linja-autojen ja taksien jättöpaikka ja pysäköintipaikkoja oltava lähellä. Hotellin edusta voidaan toteuttaa ns. Shared Space-alueena
- Auvisenrinne ahdas pyörätielle – satama parempi
- Olavinkadun risteyksessä liikennevalot tarpeelliset
- Pitkäsillan koillisreunaan tarvitaan Cityterminaali eli joukkoliikenteen pysäkipari
- Torille tarvitaan pysäköintipaikkoja erityisesti asiakkaille. Kauppiaiden paikat voivat olla kauempana
- Savonlinnasalin konserttien aikaan on pula pysäköintipaikoista. Torin pohjoisosaa voitaisiin käyttää pysäköintiin talviaikaan erityistilanteessa
- Esteettömyys tärkeää
- Polkupyöräreitti autoreitin yhteyteen. Polkupyöräpysäköinti järjestettävä.
- Vesialueelle rantaportaiden eteen mahdollista sijoittaa kelluva esiintymislava
- Kalamyynti mahdollista sijoittaa veden päälle. Nykyisin myyntikopit torin lounaiskulmassa.
- Asema-aukion liikenne Olavinkadulle järjestetään yhdestä liittymästä
- Yksi neljän suunnan risteys toimivin.



2.3.2 Selvitykset: erkanemiskaista ja hotellin edusta

Olavinkadun erkanemiskaistasta ja hotelli Seurahuoneen lähiympäristön liikennejärjestelyistä on teetetty selvitykset talvella 2021-2022. Katso 2.4.12 (katusuunnittelu) ja erilliset liitteet.

2.3.3 Kauppatorin kehityshanke 2021-2022

Kauppatorille on käynnissä kehittämishanke. Hankkeen toteuttaa Savonlinnan kaupunkikeskustan kehittämissyhdistys SAKKE ry.

Hankkeen tavoitteita ovat mm.:

- Uuden ja monipuolisen eri käyttäjiä ja kauppiaita palvelevan toimintamallin kehittäminen torille ja uuden liiketoimintamallin synnyttäminen huomioiden paikalliset tuottajat ja yritykset. Torin hyödyntämisen parantaminen paikallisten yrittäjien keskuudessa.
- Monipuolisen yrittäjäkentän tuominen toritoimintaan (kulttuuri- ja tapahtumatuottajat, pienviljelijät, käsityöläiset, elintarviketuotanto, puutarhat jne.). D-O. Saimaa -tuottajien tunnettuuden lisääminen. Kauppiaiden ja sidosryhmien sitouttaminen osallistavan suunnittelun kautta uusien toimintatapojen toteutukseen.
- Uusien kauppiaiden ja käyttäjien kartoitus.
- Kauppatorin hallintamenettelyn ja säännösten uudistaminen ja toiminnan organisoiminen luotavien yhteistyöverkostojen pohjalta
- Digitalisaation kartoittaminen (viestintä, varaus, maksut)
- Torin ympärivuotinen aktiivinen toiminta ja ympärivuotisen tapahtumatoiminnallisuuden suunnittelu ja kokeilut
- Kaupunkikeskustan ja kivijalkakaupan elinvoiman lisääminen (EKK elinvoimaluvut). Tori ja kivijalkakaupat ruokkivat toisiaan.
- Torin käyttäjien (asiakkaat ja kauppiaat) asiakas- ja käyttäjätyytyväisyyden mittarointi ja mittaaminen.
- Hankkeen avulla saatujen kehitys- ja parannusideoiden koostaminen kauppatorin kehittämisen toimenpidesuunnitelmaksi: toristrategia 2022-2027.

Osana hanketta on toteutettu mm.;

- Talvimaa.
 - ~ Torille järjestettiin mm.; myyntimökit, avotulipaikka, lumikasa lapsille.
- Kysely torikauppiaille.
- Kolmannen sektorin työpaja.
- Kysely torin asiakkaille.
 - ~ Kysely oli vastattavissa 16.9.-10.10. välisen ajan verkossa ja kahdeksassa keskustan liikkeessä paperiversiona.
 - ~ Kyselyyn saatiin 351 vastausta.
 - ~ Tulokset ovat luettavissa täällä:
https://www.savonlinnankeskusta.fi/wp-content/uploads/2021/11/SAKKE_torikysely-raportti_2021.pdf



Hankkeen yhteydessä myös selvitettiin torikahvioiden siirtomahdollisuus toisaalle torialueella. Selvityksen tuloksena päädyttiin siihen, että kääntämällä kahvilarakennukset toisinpäin (Puisto-kadun suuntaisesti) saadaan kyselyssäkin kaivattua järvinäkymää enemmän auki. Terassit saa niin Haapasalmen kuin matkustajasataman puolelle. Tämä onnistuu nykyisen kaavaehdotukseen piirretyn rakennusalan mukaisesti.

2.3.4 Muita selvityksiä

Asemakaavaan liittyviä aikaisempia suunnitelmia, selvityksiä ja hankkeita, mm.:

- Keskustan kehittämishankkeen esiselvitys, 2007
- Keskustan kehittämisen ohjusryhmän nimittäminen, 2007
 - ~ Kehittämishankkeita on ohjannut ohjausryhmä, jossa on mukana kaupungin virka- ja luottamushenkilöiden lisäksi Etelä-Savon maakuntaliiton, Etelä-Savon ELY-keskuksen, Museoviraston, Vammaisneuvoston, Vanhusneuvoston, Itä-Savon luonnonsuojeluyhdistyksen, Nuorisovaltuuston, Elinkeinopalveluiden, Savonlinnan kaupunkikeskustan Kehittämisyhdistyksen (SAKKE), Savonlinnan kauppakamariosaston, Savonlinnan torikauppiasyhdistyksen ja Savonlinnan Seudun Yrittäjien edustajat. Lisäksi keskustan asukkaille on järjestetty yleisötilaisuuksia, seminaareja ja kaupunkikävelyitä suunnitteluhankeiden yhteydessä.
- Kaupunkikeskustan kehittämisen I-vaihe, 2008 – 2010
 - ~ Etelä-Savon ELY, kaupunki
 - ~ Yhtenä hankkeena kaupunkikeskustan liikennejärjestelyjen yleissuunnitelma
 - Tilaustyö konsultilta, kilpailutettu
- Designmanuaali, kaupunkiympäristön laatukäsikirja, 2009
 - ~ Ohjaa katupintojen, kalusteiden, valaistuksen, istutusten, yms. suunnittelua
 - ~ Matkustajasataman varusteet, pinnoitteet ja kalusteet on suunniteltu Savonlinnan designmanuaalin eli katu ympäristön laatukäsikirjan mukaisesti.
- Keskustan pysäköinnin kehittäminen, diplomityö, 2009.
- Olavinkadun länsiosan rakennussuunnittelu, 2012.
 - ~ Ensimmäinen suunnitteluväli Asemantie–Possenkatu.
 - ~ Tilaustyö konsultilta, kilpailutettu
- Savonlinnan kaupan palveluverkko vuoteen 2020, 2009
 - ~ konsulttityö
- Kaupunkikeskustan kehittämisen II-vaihe, 2012 – 2015
 - ~ Rahoittajat maakuntaliitto, EAKR ja kaupunki
 - ~ Osa hankkeesta toteutettu ostopalveluina
 - ~ Hankkeeseen kuului mm.:
 - Joulu/talvivalaistuksen suunnittelu ja toteutus
 - Liikejulkisivujen designmanuaali



- Markkinointiviestintää osallistamista, teematilaisuuksia ja tutustumiskäyntejä.
- Keskustan kauppiasyhdistyksen toiminnan käynnistäminen.
- Kauppatorin kehittämisselvitys
- Olavinkadun kehittämisselvitys
- Opastusjärjestelmän kehittämisselvitys
- Vanhan kaupungin liikennejärjestelyjen kehittämisselvitys
- Arkkitehtuuripoliittinen ohjelma
- Elinvoimalaskenta
- ~ Savonlinna Waterfront Development
 - Työpaja vesiliikenteen ja rantojen virkistyskäytön kehittämiseksi.
 - Mukana kaupunki, yrityksiä ja järjestöjä
- ~ Olavinkadun yleissuunnitelman tarkistus välillä Possenkatu – Kauppatori – Kaupungintalo, 2014
 - Valmistunut suunnitelma selostuksen liitteenä
- Kävelyn ja pyöräilyn edistäminen Savonlinnassa, 2014
 - ~ Motiva, kaupunki
 - ~ Tutkittu kävelyn ja pyöräilyn edistämismahdollisuuksia.
- Kaupunkikeskustan kehittämisen III-vaihe, 2016.
 - ~ II-vaiheen seuranta
- Siun ja miun Savonlinna –hanke, 2015- 2017
 - ~ Yritysten markkinointia ja aktivointia
 - ~ Hankittu 3D-malli Savonlinnan keskustasta
 - ~ Savonlinna Waterplan, 2017
 - Ranta-alueiden potentiaalin kartoitus
 - Rantojen ja vesien käytön ideasuunnitelma
 - Ehdotuksia ja ideoita Kauppatorille:
 - + Järvinäkymien avaaminen
 - + Puistokadun ja Kauppatorin alueiden yhdistäminen visuaalisesti ja toiminnallisesti.
 - + Joel Lehtosen puistoon mm. taidetta ja Pop-up toimintapaikkoja. Rantaan vesiaktiviteettejä.
 - + Kojuista voisi muodostaa ”kauppahallin”
 - + Laitureita myös oleskeluun
- Tottinkadun valuma-alueen mallinnus, 2018
 - ~ Katso 2.2.11 (Pinta- ja pohjavesi)
- Kansallinen kaupunkipuisto
 - ~ perustettu Ympäristöministeriön päätöksellä 30.9.2021.

2.3.5 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Savonlinnan kaupungin teknisen viraston mittaus- ja kartastoyksikön toimesta. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n vaatimukset.

Korkeusjärjestelmä on pohjakartoissa NN. Selostuksessa käytetään NN-korkeusjärjestelmän mukaisia korkolukemia, jos ei toisin mainita.



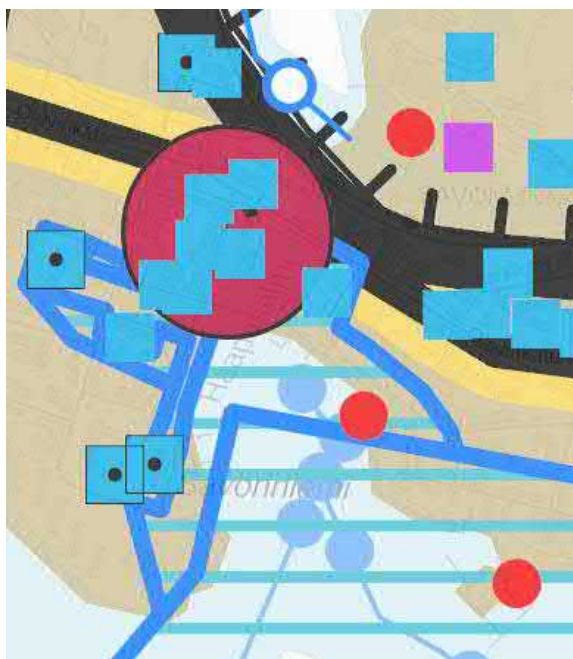
2.4 Suunnittelu- ja sopimustilanne

2.4.1 Kaavatilanne

MAAKUNTAKAAVA

Etelä-Savossa on tällä hetkellä voimassa kolme maakuntakaavaa:

- Etelä-Savon Maakuntakaava.
 - ~ Vahvistettu ympäristöministeriössä 4.10.2010.
 - Etelä-Savon 1. vaihemaakuntakaava.
 - ~ Tuulivoimaa käsittelevä.
 - ~ Vahvistettu ympäristöministeriössä 3.2.2016.
 - Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakaava.
 - ~ Edellisiä päivittävä.
 - ~ Tullut voimaan 20.3.2017 Etelä-Savon maakuntavaltuuston päätöksellä.
1. ja 2. vaihemaakuntakaavassa ei ole merkintöjä ydinkeskustaan.



Ote maakuntakaavasta.



A

16.1 Savonlinna

TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE

maakuntakeskukset ja seutukeskukset

Aluevarausmerkinnällä osoitetaan maakuntakeskusten ja seutukeskusten taajamatoimintojen alueet. Kohdemerkinnällä osoitetaan maakunnan keskusverkon perusrakenteen kannalta tärkeät paikalliskeskukset.



KAUPPATORI JA MATKUSTAJASATAMA

Merkintä sisältää asumisen, kaupan, matkailun, palvelujen, hallinnon, teollisuus- ja muiden työpaikallism. taajamatoimintojen alueita. Samoin siihen sisältyy virkistys-, puisto- ja erityisalueita sekä pääväyliä pienempiä liikennealueita. Lisäksi merkintä sisältää erikseen luetellut arvokkaat luonnon- ja kulttuuriympäristökohteet. Merkintä ei estä maa- ja metsätaloustaloudessa olevien alueiden säilyttämistä nykyisessä käytössään. Alueen maankäyttö ja rakentaminen edellyttävät yksityiskohtaisempaa suunnittelua ja vaikutusten arviointia.

Suunnittelumääräys

Maakuntakaavan keskusverkon (maakuntakeskus, seutukeskukset ja paikalliskeskukset) yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota alueen oloista johtuviin erityisiin tarpeisiin:

- kilpailukykyisen tonttitarjonnan varmistamiseen hyödyntämällä ja eheyttämällä olemassa olevaa kaupunki- ja yhdyskuntarakennetta
- seudullisten asiointi- ja palvelualueiden toiminnallisen vuorovaikutuksen kehittämiseen ja tukemiseen
- seudullisten ja paikallisten palvelu-, työpaikka-, teollisuus- ja matkailualueiden mitoittamiseen ja toimintojen yhteensovittamiseen kestävän kehityksen periaatteet huomioiden.
- palvelujen ja työpaikkojen saavutettavuuteen julkisella kulkuvälineellä ja kevyen liikenteen avulla
- vapaa-ajan asumisen ja matkailun kytkemiseen kiinteäksi osaksi muuta palvelu- ja yhdyskuntarakennetta
- riittävien virkistysalueiden varaamiseen, virkistysalueiden ja ulkoilureittien seudulliseen jatkuvuuteen sekä yhteyksiin taajamakeskukseen ja palveluihin
- taajamien rakentamattomiin ranta-alueisiin, yhteyksiin luontoon, rantaan ja veteen
- alkutuotannon ja maiseman kannalta merkittävien yhtenäisten peltoalueiden säilyttämiseen tuotannossa
- luonnon, erityisesti järvi- ja rantaluonnon sekä alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön ja/tai maiseman kannalta tärkeiden alueiden ja kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvojen vaalimiseen ja säilymiseen sekä kestäväan aluetaloudelliseen hyödyntämiseen
- Ilmastonmuutoksen ehkäisyyn ja ilmastonmuutoksesta aiheutuvien haittojen, kuten tulvavaaran liisääntymisen, huomioimiseen.



KAUPPATORI JA MATKUSTAJASATAMA

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huomioitava maakuntakaavan kohdeluettelossa yksilöidyt valtakunnallisesti ja/tai maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristön kohteet ja alueet sekä muinaisjäännökset.



C

16.40 Savonlinnan ydinkeskusta

KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE (KOHDEMERKINTÄ)

Merkinnällä osoitetaan maakunta- ja seutukeskusten keskustatoimintojen alueiden yleispiirteinen sijainti. Alueelle voidaan sijoittaa vähintään seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueen kehittäminen, maankäyttö ja rakentaminen edellyttävät yksityiskohtaisempaa suunnittelua ja vaikutusten arviointia.

Suunnittelumääräys

Keskustatoimintojen alueiden sijainti ja laajuus on määritettävä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa siten, että alueet muodostavat toiminnallisesti yhtenäisen keskustahakuisiin toimintoihin painottuvan kokonaisuuden. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan seudullisia suuryksiköitä. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen liikennejärjestelyihin.

Alueen käyttöä suunniteltaessa on huomioitava kohdeluettelossa yksilöidyt valtakunnallisesti ja/tai maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristön kohteet ja alueet sekä muinaisjäännökset.



pk

16.153 Olavinkatu

MATKAILUTIE

Merkinnällä osoitetaan Vihreän kullan kulttuuritie.

Kehittämissuositus:

Matkailutiehen kytkeytyviä matkailupalveluja kehitetään siten, että huomioidaan maakuntakaavan kohdeluettelossa yksilöidyt valtakunnallisesti ja/tai maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristön kohteet ja alueet sekä muinaisjäännökset.



maV

16.551 Olavinlinna, Kyrön- ja Haapasalmen kulttuurimaisema

KULTTUURIYMPÄRISTÖN JA/TAI MAISEMAN
VAALIMISEN KANNALTA VALTAKUNNALLISESTI
MERKITTÄVÄ ALUE

Osa-alueen erityisominaisuuksia ilmaiseva merkintä, jolla osoitetaan valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita ja rakennettuja kulttuuriympäristöjä. Alueeseen sisältyvät yksittäiset arvokohteet on lueteltu ja esitetty kohdeluettelossa.

Suunnittelumääräys

Alueen käytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen historiallisesti tai ympäristön kannalta arvokkaat rakennukset, rakennusryhmät, puistot tai maisema-alueet taikka muut niihin verrattavat erityisarvot.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on osoitettava määräykset maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön osatekijöiden, kokonaisuuden ja ominaislaadun säilyttämiseksi.

Suositus

Ympäristöön merkittävästi vaikuttavista toimenpiteistä tulee pyytää lausunto museoviranomaiselta ja elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta.



Iv

16.203 Savonlinna-Punkaharju laivaväylä

LAIVAVÄYLÄ

Merkinnällä osoitetaan hyötyliikenteen käyttöön tarkoitettuja matalaväyliä. Merkintään liittyy MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

Suunnittelumääräys

Vesiliikenteen syväys- ja alikulkukorkeusvaatimusten turvaamiseksi tulee niitä risteävien johtojen ja siltojen suunnittelussa ottaa huomioon merenkulkulaitoksen suositukset.



Isv

16.245 Matkustajasatama

VENESATAMA

*Merkinnällä osoitetaan satama-alueita laiva- ja vene-
liikenteelle. Merkintään liittyy MRL 33 § mukainen ra-
kentamisrajoitus.*

Kohteita kaavamuutosalueen lähiympäristössä:



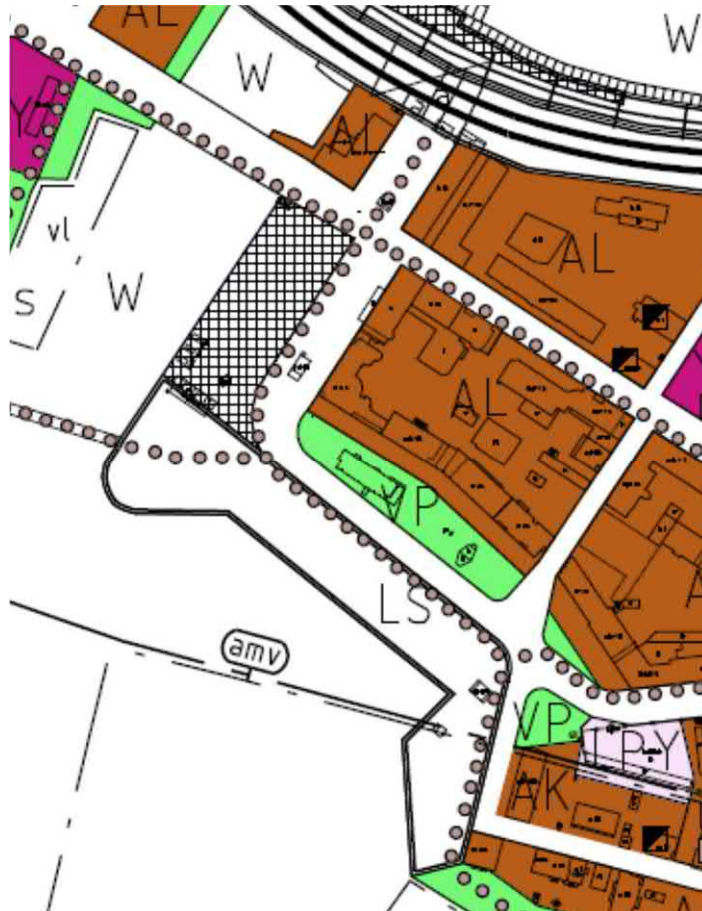
ma 16.693 Kauppatori 1 (Olavinkatu 37, SYP).

YLEISKAAVA

Ydinkeskustan osayleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa ydinkeskustan osayleiskaava. Kaava on hyväksytty 30.1.1995 ja se on vahvistettu 9.12.1997.

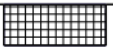
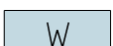
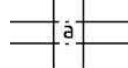
Yleiskaavaan ei ole tehty asemakaavamuutosaluetta koskevia muutoksia.



Ote yleiskaavasta.



Merkinnät voimassa olevassa yleiskaavassa asemakaavamuutos-
alueella ja läheilydessä:

	KATUAUKIO / TORI
	SATAMA-ALUE
	VESIALUE.
	ULKOILUREITTI TAI MUU KEVYEN LIIKENTEEN MERKITTÄVIÄ YHTEYKSIÄ PALVELEVA REITTI.
	KATU
	PUISTO.
	ASUIN-, LIIKE JA TOIMISTORAKENNUSTEN ALUE.
	KAUTTAKULKU- TAI SISÄÄNTULOTIE SUOJA- JA NÄKEMÄALUEINEEN.
	LIIKENNEVÄYLÄN / RADAN ALITTAVA KATU / KEVYEN LIIKENTEEN YHTEYS.
	VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS MAISEMA-ALUE.

Uusi strateginen yleiskaava

Uusi strateginen yleiskaava Savonlinnaan on valmisteilla 2020.
Kaava laaditaan oikeusvaikutteisena.



Ote valmisteilla olevasta yleiskaavasta



Keskustatoimintojen alue.

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

Alueelle saa sijoittaa seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköjä, enimmäiskerrosalaa ei ole rajoitettu. Alueella tulee suosia keskustahakuista erikoistavarakauppaa, kaupallisia palveluja ja päivittäistavarakauppaa.

Kaupallisten alueiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon Olavinkadun säilyminen elinvoimaisena.

Liikennejärjestelyjen suunnittelussa tulee ottaa huomioon kevyen liikenteen sujuvuus sekä joukkoliikenteen, huolto- ja pysäköintialueiden toimivuus, reittien jatkuvuus sekä palveluiden saavutettavuus.

Alueiden käyttö on pääsääntöisesti ratkaistu asemakaavoin. Maankäytön muutokset edellyttävät yksityiskohtaisempaa suunnittelua asemakaavalla ja vaikutusten arviointia.

Uudis- ja täydennysrakentaminen tulee sopeuttaa ympäristöönsä mittakaavaltaan ja kaupunkikuvallisesti sekä suunnitteluratkaisuilla tulee edistää viihtyisää kaupunkikuvaa.

Tarkemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota keskusta-alueen elinvoimaisuuden, vetovoimaisuuden ja viihtyisyyden lisäämiseen, asumisen monipuolisuuteen eri käyttäjäryhmille sekä julkisten tilojen ja palveluiden sekä kohtaamis- ja tapahtumapaikkojen sijoittumiseen ja laatuun.

Tarkemmassa suunnittelussa tulee ehkäistä alueella sijaitsevien viheralueiden pirstoutumista ja säilyttää nykyiset viherkäytävät. Viheralueilta tulee olla yhteydet tai kulkureitit keskustatoimintojen alueen ulkopuolisille laajemmille viheralueille. Suunnittelussa tulee edistää keskeisten julkisten ranta-alueiden säilymistä ja tukea näiden saavutettavuutta.



Venesatama.

Merkinnällä on osoitettu seudullisesti merkittävät vierasvenesatamat, kehitettävät vierasvenesatamat ja satamapalveluiden alueet sekä syväsatama. Vierasvenesatamissa tehtävien vesistötäyttöjen tulee olla vähäiset, lähinnä satama-, laituri- ja huoltorakennusten rakenteita palvelevat täytöt sallitaan.



Vesialue.

Asemakaavoja laadittaessa tulee ottaa huomioon tulvavaara-alueet ja tulvariskit määrittelemällä alimmat sallitut rakentamiskorkeudet. Uusia rakennuspaikkoja ei tule muodostaa tulva-alueelle ilman vaikutus selvitystä siitä, että tulvariskit ovat hallittavissa.

Pienimuotoiset täytöt laiturirakenteita varten ovat mahdollisia venesatamissa. Muutokset edellyttävät vesialueen omistajan suostumusta.



Seututie/pääkatu.

Liikenneturvallisuuden kehittäminen ja liikenteen sujuvuus on otettava huomioon.



Kevyen liikenteen yhteystarve.

Liikenneturvallisuuden kehittäminen ja liikenteen sujuvuus sekä kevyen liikenteen reittien jatkuvuus on otettava huomioon.



Valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö ja/tai maisema-alue.

Täydennysrakentamisen ja muiden muutosten on sopeuduttava kulttuuriympäristön ja maiseman ominaispiirteisiin. Alueelle ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka heikentävät sen arvoa. Yksityiskohtaisemmassa maankäytön suunnittelussa on annettava kaavamääräykset maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön säilyttämiseksi. Alueen maankäyttöä koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Suojelurakennukset ja -puistot sisältyvät kulttuuriympäristö ja/tai maisema-alueajaukseen. Kohdetiedot ovat strategisen yleiskaavan selostuksessa. Suojelurakennukset ja -puistot ovat valtakunnallisesti (V) tai maakunnallisesti (M) tai paikallisesti (P) merkittäviä



tai paikallisesti merkittäviä (P+) monipuoliset perusteet.

Suojelurakennuksen purkaminen tai oleellinen muuttaminen tai alueen maisemaa muuttava rakennustyö on luvanvaraista (MRL 127 §) sekä vaatii museoviranomaisen lausunnon.

Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden, käyttötarkoituksenmuutosten sekä täydennysrakentamisen ja alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen rakennushistoriallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy. Rakennukseen tai puistoon ei saa tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka vähentävät sen suojeluarvoa.



Rautatieasema.

Asemakaavamuutosaluetta koskevia yleisiä määräyksiä;

Strateginen yleiskaava on maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 42 §:n tarkoittama oikeusvaikutteinen yleiskaava.

Strategisen yleiskaavan luonteesta johtuen kartassa esitetyt aluerajaukset ovat yleispiirteiset, RA ja RA/AO alueita lukuun ottamatta.

Tarkemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon ilmastonmuutoksen vaikutukset. Suunnittelussa ja kaavamääräyksissä tulee pyrkiä energiatehokkuuteen, vähähiilisyyteen, liikenteen päästöjen vähentämiseen ja tulvariskien torjuntaan sekä selvittää hulevesien hallinnan periaatteet.

Asemakaavoja laadittaessa tulee ottaa huomioon tulvavaara-alueet ja tulvariskit määrittelemällä alimmat sallitut rakentamiskorkeudet. Uusia rakennuspaikkoja ei tule muodostaa tulva-alueelle ilman vaikutus selvitystä siitä, että tulvariskit ovat hallittavissa.



ASEMAKAAVA

Asemakaavamuutosalueella voimassa olevat asemakaavat:

- | | | |
|---------|------------|------------------------------|
| - AK9 | 21.05.1926 | Olavinkatu ja Asema-aukio |
| - AK144 | 20.05.1960 | kortteli 2 |
| - AK585 | 17.02.1992 | kortteli 42 Asema-aukiolla |
| - AK624 | 14.07.1995 | ohiajotie ja rata |
| - AK683 | 04.03.2002 | Kaavamuutosalueen eteläkärki |
| - AK685 | 17.06.2002 | pääosa kaavamuutosalueesta |
| - AK722 | 16.06.2008 | Satamapuiston länsiosa. |

AK9 on alun perin käsittänyt koko Savonlinnan vanhan taajama-alueen. Nyt siitä on voimassa useita palasia ympäri taajamaa. Asemakaava on merkinnöiltään puutteellinen ja monilta osin vanhentunut.

Asemakaavan AK144 alueesta muutetaan pieni osa sen pohjoiskulmasta; entisen VR:n odotustilan nurkkaus on muutosalueella.

AK585 on pieni asemakaava, jossa on osoitettu Asema-aukiolle lii-kerakennusten kortteli 42 ja sille 35 k-m² rakennusoikeutta sekä pysäköimispaikka yhdelle ajoneuvolle. Asemakaava kumoutuu muutoksen yhteydessä kokonaan.

Asemakaava AK722 käsittää Satamapuiston ja kaistaleen Satamapuistonkatua. Kaavamuutosalueeseen kuuluu kaavan länsiosa.

Asemakaavassa AK683 Linnankatu 34:n ja satama-alueen väli on osoitettu puistoksi. Alue on pysäköintikäytössä.

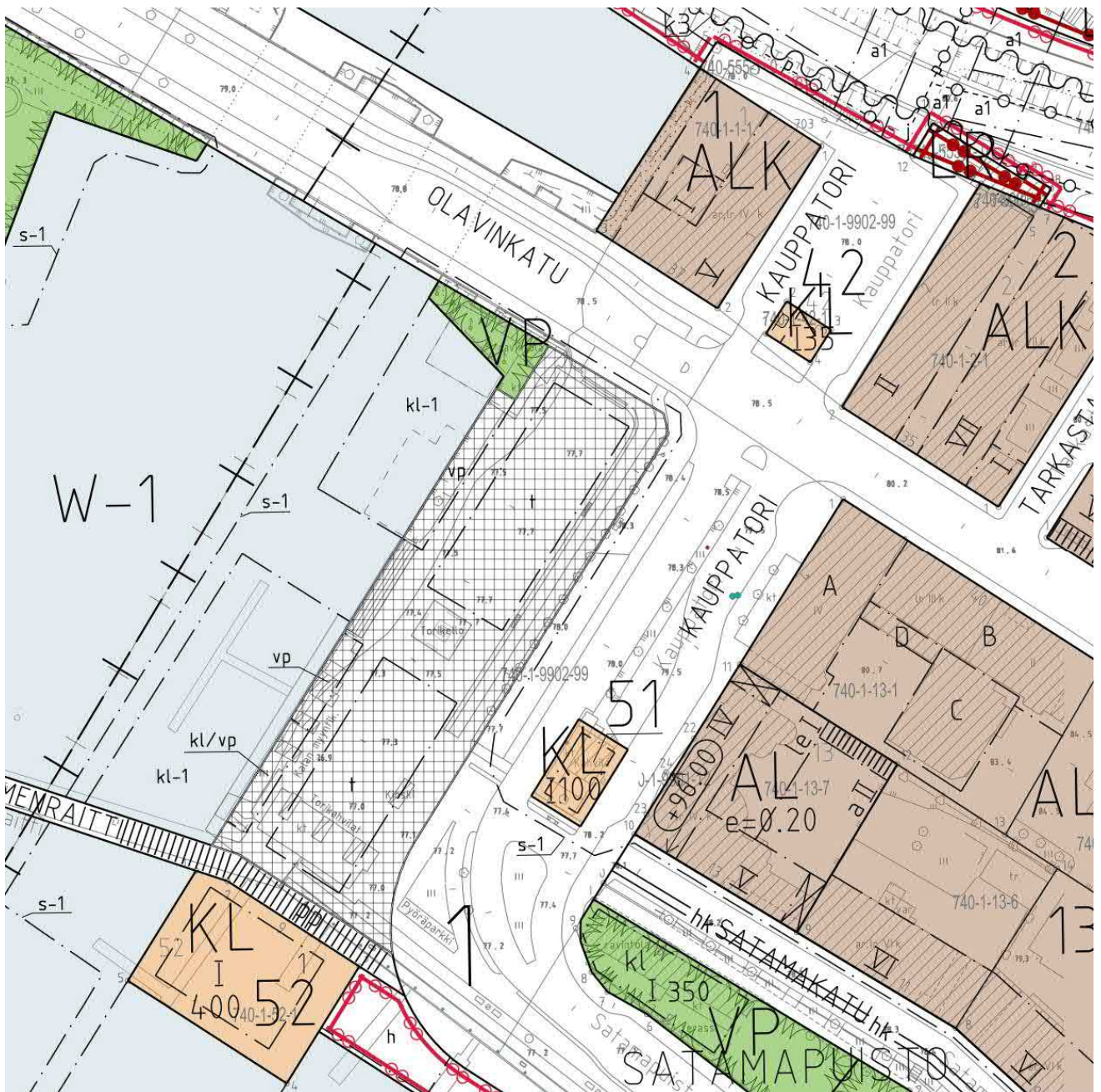
Asemakaavalla AK685 tehtiin mahdolliseksi rakentaa Haapasalmen ylittävä kevyen liikenteen silta (Haapasalmenraitti). Vesialueille merkittiin alueen osia, jolle saa sijoittaa laitureita, ravintola- sekä paviljonkitiloja. Torialueen merkintöjä tarkennettiin. Matkustajasataman laiturin reuna sijoitettiin selvästi nykyistä etelämmäksi ja Satamapuistonkatu on huomattavasti leveämpi kaavassa kuin rakennetussa nykytilanteessa. Torin eteläpuolelle sijoitettiin torikahvila-turisti-infopaviljonkia varten kortteli 52. Nykyisen Muikkuravintolan kohdalla on asemakaavassa puisto.

Asemakaavamuutosalue rajoittuu asemakaavoihin:

- | | | |
|---------|-----------|---------------------------------------|
| - AK63 | 20.9.1949 | Korttelin 13 tontti 1 |
| - AK70 | 23.5.1959 | Kortteli 1 |
| - AK474 | 22.1.1986 | Korttelin 13 tontti 7 (Sokos-hotelli) |
| - AK368 | 29.9.1970 | Haapasalmen silta |



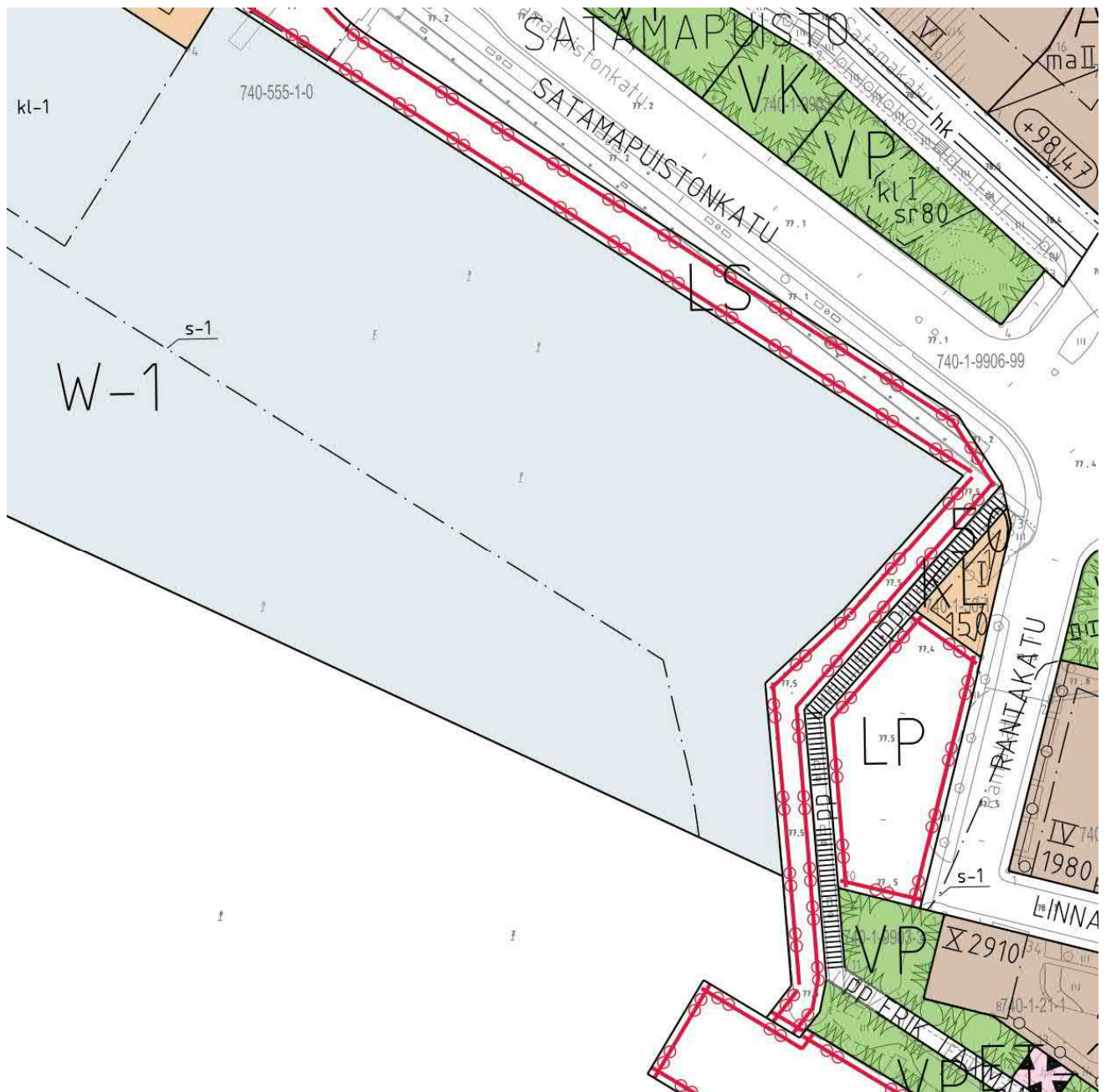
KAUPPATORI JA MATKUSTAJASATAMA



Ote ajantasa-asemakaavasta. Kaavamuutosalueen pohjoisosa



KAUPPATORI JA MATKUSTAJASATAMA



Ote ajantasa-asemakaavasta. Kaavamuutosalueen eteläosa

Kaavamerkintöjä asemakaavassa AK685:

KL Liikerakennusten korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa ympäristöön soveltuvia liike- ja palvelurakennuksia.

VP Puisto



Katuaukio/Tori.

Alueelle saadaan sijoittaa irrallisia torimyyntirakennelmia ja kiinteitä torimymälöitä osoitetuille rakennusaloille.



KAUPPATORI JA MATKUSTAJASATAMA

- W-1 Vesialue, jolle saadaan rakentaa laitureita sekä satamatoimintoja palvelevia rakenteita.*
- kl Rakennusala, jolle saadaan sijoittaa ympäristöön soveltuvia liike- ja palvelutiloja sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia tiloja.*
- kl-1 Vesialueen osa, jolle saadaan sijoittaa ympäristöön soveltuvia laitureita sekä ravintola- ja palvelutiloja. Aluetta ei saa täyttää.*
- kl/vp Rakennusala, jolle saa sijoittaa ympäristöön soveltuvia liike- ja palvelutiloja. Alue tulee säilyttää puistomaisena.*
- t Rakennusala, jolle saa sijoittaa irrallisia torimyyntirakennelmia- ja kojuja.*
- vp Puistomaisena säilytettävä alueen osa.*
- s-1 Historiallisesti arvokas torialue.
Alueelle rakennettaessa tai sitä muuten muutettaessa tulee ottaa huomioon historiallisesti arvokkaiden rakennelmien ja muotojen säilyttäminen sekä uusien rakennelmien sovittaminen alueen luonteeseen sopivaksi.*
- h Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.*
- pp Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa.*
- Kaavamerkintöjä asemakaavassa AK722 (Satamapuisto)
- VP Puisto.
Alueelle saadaan rakentaa osoitetuille rakennusaloille ympäristöön soveltuvia liike- ja palvelurakennuksia.*
- kl Rakennusala, jolle saadaan sijoittaa ympäristöön soveltuvia palvelurakennuksia.*

2.4.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Voimassa olevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1. huhtikuuta 2018.

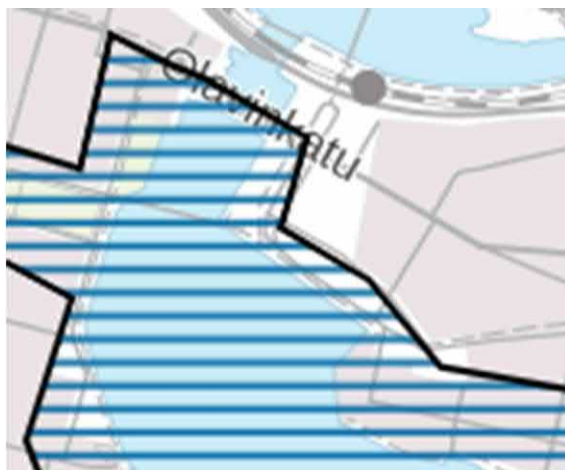
Maakunnan suunnittelussa ja muussa alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

2.4.3 Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY)

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY) on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä 22.12.2009 otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen.



Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, MRL) valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) edellyttävät, että valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta huolehditaan. Tämä on maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 24 §:n mukaan otettava huomioon valtion viranomaisten toiminnassa, maakunnan suunnittelussa ja muussa alueidenkäytön suunnittelussa.



Rajauskartta, RKY: Olavinlinna, Kyrön- ja Haapasalmen kulttuurimaisema

Kulttuurimaisema muodostuu Olavinlinnasta, Kyrönsalmen rantamaisemista, Riihisaaren rantapuistosta entisine kruununmakasiineineen, Tallisaaren puistovyöhykkeestä ja Komendantinpuistosta, sekä Linnankadun ympäristöstä.

Kyrönsalmen kulttuurimaisema jatkuu rantavyöhykkeenä kaupungin satamaan ja torille, jonka maisemallisena taustana on Haapasalmen kulttuurimaisema, jonka muodostavat sataman ja torin lisäksi Haapasalmen vastarannalla sijaitsevat, pääosin 1800-luvulta olevat kirkkopuisto, kirkko, silta, asuinrakennukset ja koulut. Haapasalmen kulttuurimaisemaan kuuluvat satama, torit, puistot ja niihin rajautuva rakennuskanta.

2.4.4 Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (VAMA)

Ympäristöministeriön laatima Inventointi (VAMA 2021) otettiin valtioneuvoston päätöksellä 18.11.2021 maankäyttö- ja rakennuslain mukaisten valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi. Se vastaa myös Euroopan neuvoston maisemayhteisösuojelun (2000/2006) tavoitteisiin.

Maisema-alueen ytimessä kohoaa ylivermaisena maamerkinä Olavinlinna, joka kuvastuu pohjoisesta katsottaessa vasten metsäisten saarien kirjomaa järvimaisemaa. Olavinlinnaa reunustava kaupunkimaisema on kerroksellista. Savonlinnan ranta-alueilla on säilynyt



monia kaupungin historiasta kertovia elementtejä, kuten vanha satama ja tori.

Kyrönsalmen kulttuurimaiseman yleiskuva muodostuu vastakohdistista. Maisema-alueella kulttuurivaikutukseltaan vähäinen pienipiirteinen järviluonto kohtaa rakennetun, historiallisen kulttuuriympäristön. Intensiivisestä ja ajallisesti monikerroksisesta kaupunkirakentamisesta huolimatta maisemassa on säilynyt monia luonnonpiirteitä, kuten lukuisien saarien ja luotojen luode-kaakkosuuntainen perusrakenne, Pihlajaveden saarien mäntymetsät sekä luonnonsuojelualueiksi rauhoitetut kallioiset luodot Kyrönsalmen pohjoispuolella.



Rajauskartta, VAMA: Kyrönsalmen kulttuurimaisema.

2.4.5 Kansallinen kaupunkipuisto

Ympäristöministeriön 30.9.2021 tekemällä päätöksellä Savonlinnaan on perustettu Suomen yhdestoista kansallinen kaupunkipuisto.

Asemakaavamuutosalue sisältyy kokonaisuudessaan kansallisen kaupunkipuiston alueeseen.

Päätökseen on Savonlinnan kaupunginhallituksen suostumuksella otettu seuraava maankäyttö- ja rakennuslain 70 §:ssä tarkoitettu määräys:

Kansallisen kaupunkipuiston aluetta kaavoitettaessa otetaan huomioon ne erityiset arvot, joiden säilyttämiseksi ja hoitamiseksi kansallinen kaupunkipuisto on haettu perustettavaksi.

Alueen maankäyttöä ohjaavat voimassa olevat kaavat ja suojelupäätökset. Alueen kaavoituksessa ja muussa alueeseen vaikuttavassa suunnittelussa ja päätöksenteossa on lisäksi otettava huomioon Savonlinnan kansallisen kaupunkipuiston päätökseen otettu määräys.



Päätösasiakirjassa asemakaavamuutosalueen erityisinä arvoina mainitaan;

Haapasalmen kulttuuriympäristössä, kaupungin ydinkeskustassa sijaitsevat muun muassa perinteinen höyrylaivalaiturien lähtöpaikka Savonlinnan Matkustajasatama ja Satamapuisto, noin 150 vuotta vanha, yhä vilkkaassa torikäytössä oleva Kauppatori sekä Puistokadun viheralueet ja puutalovaltaiset korttelit, joista vanhimmat ovat 1800-luvun lopulta.

Alueen hoidon ja käytön kannalta tarpeelliset määräykset annetaan hoito- ja käyttösuunnitelmassa, jonka Savonlinnan kaupunki laatii myöhemmin ja toimittaa ministeriöön hyväksyttäväksi.



Kaupunkipuiston raja.

2.4.6 Suojelutilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa, yleiskaavassa ja maakunta-kaavassa on kaavamuutosalueelle suojelumääräyksiä. Määräykset koskevat maisema-aluetta, eikä alueella ole yksilöityjä suojelukoh-teita.

Yhdelläkään kaavamuutosalueen rakennuksella ei ole suojelusta-tusta eikä ole niillä ole inventoinneissa todettu olevan kulttuurihisto-riallisia arvoja.

2.4.7 Rakennusjärjestys

Savonlinnan rakennusjärjestys on hyväksytty 3.9.2018 ja astui voi-maan 16.10.2018.



2.4.8 Ympäristönsuojelumääräykset

Savonlinnassa ovat voimassa 14.3.2016 päivitetty ympäristönsuojelumääräykset.

2.4.9 Jätehuoltomääräykset

Savonlinnassa on voimassa alueellisen jätelautakunnan 27.11.2013 hyväksymät jätehuoltomääräykset.

2.4.10 Rakennuskiellot

Kaavamuuotosalueella ei ole rakennuskieltoa.

2.4.11 Maankäyttösopimukset

Asemakaavamuutoksen yhteydessä ei tehdä maankäyttösopimuksia.

2.4.12 Katusuunnittelu

Olavinkatu on Savonlinnan keskustan tärkein pääväylä.

Uusi ohitustie (Valtatie 14) valmistui 2013 ja noin puolet liikenteestä siirtyi Olavinkadulta sinne.

Liikennemäärät on laskettu ohitustien valmistumisen jälkeen syksyllä 2013. Pitkäsillan kohdalla liikennemäärä oli noin 11000 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta raskaan liikenteen osuus on noin kolme prosenttia. Kauppatorin itäpuolella Auvisenrinteessä liikennemäärä oli 7800 ajoneuvoa vuorokaudessa, tästä raskasta liikennettä kaksi prosenttia.

2013 – 2014 Olavinkadulle tehtiin yleissuunnitelma huomioiden ohitustien valmistumisen myötä muuttuneet liikennemäärät.

Suunnitelmaa varten tehtiin useita vaihtoehtoja, joita tarkasteltiin Synchro/SimTraffic mikrosimulointiohjelmalla. Simulaatio risteykseen tehtiin nykyisen kaltaisesta tilanteesta, missä kauppatorilla ovat nykyiset neljä kaistaa. Simuloinnissa käytettiin 2013 mitattuja liikennemääriä.

Tarkastelun perusteella todettiin, että Olavinkadun 2+2 -kaistainen poikkileikkaus oli mahdollista muuttaa. 1+1 -kaistaisena Olavinkadun liittymien palvelutasoluokitus iltapäiväruuhkan aikana olisi pääsuunnalla hyvä ja sivusuunnilla hyvä tai tyydyttävä. Myöskään liittymien jonot eivät aiheuta ongelmia ruuhka-aikana.

Kauppatorin kohdalla päädyttiin vaihtoehtoon, jossa Kauppatorin kadun kaksi itäpuolen kaistaa poistetaan ja länsipuoleiset kaksi kaistaa muutetaan kaksisuuntaiseksi kaduksi. Kääntyviä kaistoja on pyritty välttämään niissä paikoissa joissa niitä ei liikennemäärien suhteen tarvita, jotta suojatieylitykset olisivat lyhyet.

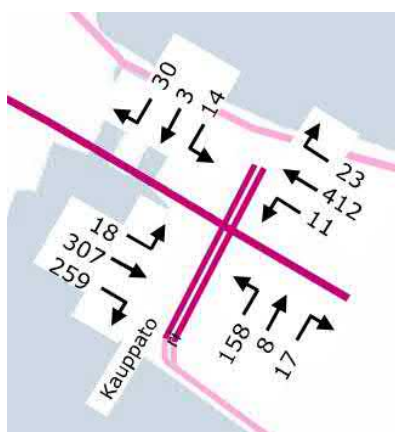


KAUPPATORI JA MATKUSTAJASATAMA

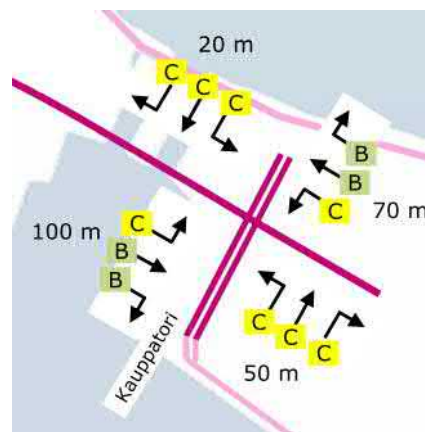
Kadun sijoittaminen läntisten ajokaistojen kohdalle todettiin parhaaksi mm. Olavinkadun risteyskohdan toimivuuden osalta; yksi neljän suunnan risteys on toimivampi ja turvallisempi kuin kaksi lähekkäistä T-risteystä. Kauppatori-kadun sijainti läntisten ajokaistojen kohdalla on parempi myös kohdan tasaisuuden vuoksi; heti itään päin lähdettäessä Olavinkatu lähtee nousemaan.

Valitussa kohdassa risteysjärjestelyille on paremmin tilaa, kuin itäisten kaistojen sijoitettuna. Tilaa tarvitaan raskaan liikenteen tarvitsemille kääntösaiteille, suojatiekorokkeille ja kevyelle liikenteelle. Olavinkadun pohjoispuolelle tulee mahtua myös pyörätie. Leveä ajorata risteyksessä mahdollistaa kääntyvän henkilöauton ohittamisen tarvittaessa.

Seurahuoneen kohdalle kannatusta sai eniten vaihtoehto, jossa läpiajoliikenne Seurahuoneen edestä katkaistaan ja tila suunnitellaan shared-space –metodilla (jaettu tila, sekaliikenne). Vaihtoehto antaa mahdollisuuden järjestää asiakaspysäköintiä Seurahuoneen eteen tai tapahtumien aikaan myyntikojuja, turvallisemman jalankulun ajonopeuksien laskettua, lisää terassi- ja oleskelutilaa sekä mahdollistaa huolto- ja bussiliikenteen.



Liikennelaskenta.
Tiistaina 24.9.2013 ja 25.9.2013
klo 15.30-16.30.



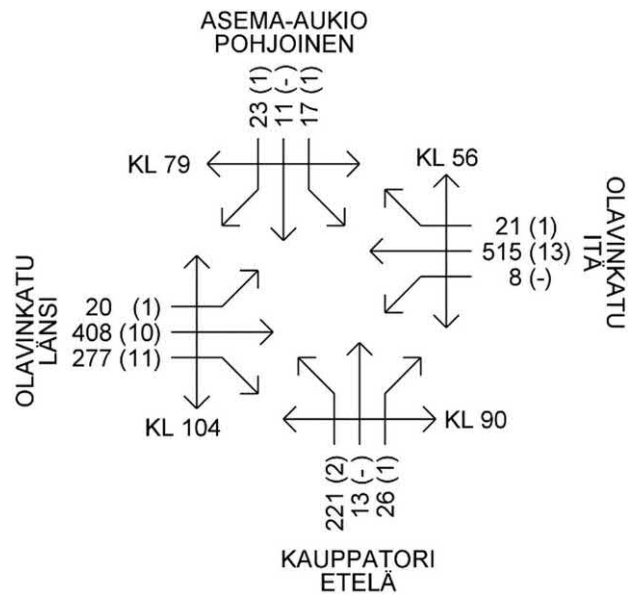
Toimivuustarkastelu 2013.
Palveluluokitus ja enimmäisajonopitus
liittymäsuunnittain normaalitilanteessa.

Palvelutaso	Palvelutasoluokka	Viivytys (s) valo-ohjaamattomissa liittymissä	Viivytys (s) valo-ohjatuissa liittymissä
Erittäin hyvä	A	≤10	≤5
Hyvä	B	≤15	≤15
Tyydyttävä	C	≤25	≤25
Välttävä	D	≤35	≤40
Huono	E	≤50	≤60
Erittäin huono	F	>50	>60

Toimivuustarkastelu Kauppatorin kohdalla 2013. Valittu vaihtoehto.



KAUPPATORI JA MATKUSTAJASATAMA



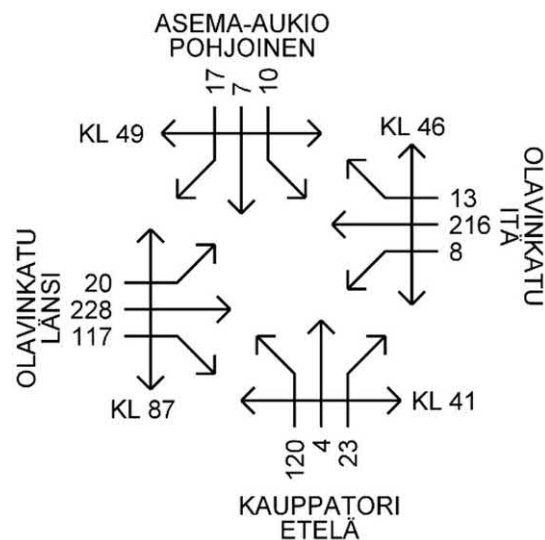
Yllä Kauppatorin risteyksen liikennemäärät 2018.

Mittaukset suoritettu ke-to 18.-19.4.2018, klo 7:00-8:00 ja 15:30-16:30.

Lukemissa yhteensä kahden tunnin liikennemäärä.

Ajoneuvojen kokonaismäärän jälkeen suluissa raskaan liikenteen osuus.

KL= kadun ylittänyt kevyt liikenne.



Yllä Kauppatorin risteyksen perjantaina 11.9.2020 kello 11:00 – 12:00

suoritetun tarkistuslaskennan tulokset. Lukemissa siis yhden tunnin

liikennemäärä. Mukana myös raskas liikenne.

Väyläviraston 2018 tekemän mittauksen mukaan Pitkäsillan kohdalla liikennemäärä on 10100 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Olavinkadun ja Kauppatorin risteyksessä tehtiin liikennelaskenta vuoden 2018 huhtikuussa liikennevalo-ohjauksen suunnittelua varten ja tarkistuslaskenta syyskuussa 2020.



KAUPPATORI JA MATKUSTAJASATAMA

Vuosina 2018 ja 2020 risteyksessä suoritettujen mittausten mukaan liikennemäärä ei ole merkittävästi muuttunut.

Mittausten mukaan normaalitilanteessa risteykseen tulee autoja etelästä yli puolet vähemmän kuin lännestä tai idästä. Liikennettä etelästä suoraan Asema-aukiolle ja oikealle itään on varsin vähän. Siten on epätodennäköistä, että etelästä tullessa risteykseen muodostuisi kohtuuttomia jonoja.

Yleissuunnitelman mukaisesti toteutetun risteuksen toimivuus on tarkistettu valo-ohjatun risteuksen suunnitteluohjelmalla (KSUHDE) vuonna 2020 käyttäen 2018 ja 2020 laskettuja liikennemääriä.

Ohjelmalla on tarkasteltu risteuksen toimivuutta kolmella eri kiertoajalla; 90, 120 ja 200 sekuntia.

Tuloksena risteuksen liikenteelliseksi käyttösuhteeksi saadaan kaikissa tapauksissa erinomainen (0,4-0,5). Myös kaikkien yksittäisten tulosuuntien käytösuhdearvot ovat erinomaiset.

Laskennassa ei ole huomioitu ilmaisinohjausta, mikä vielä parantaa toimivuutta. Liikennevalot toimivat tunnistintiedot huomioiden liikenneohjautuvasti.

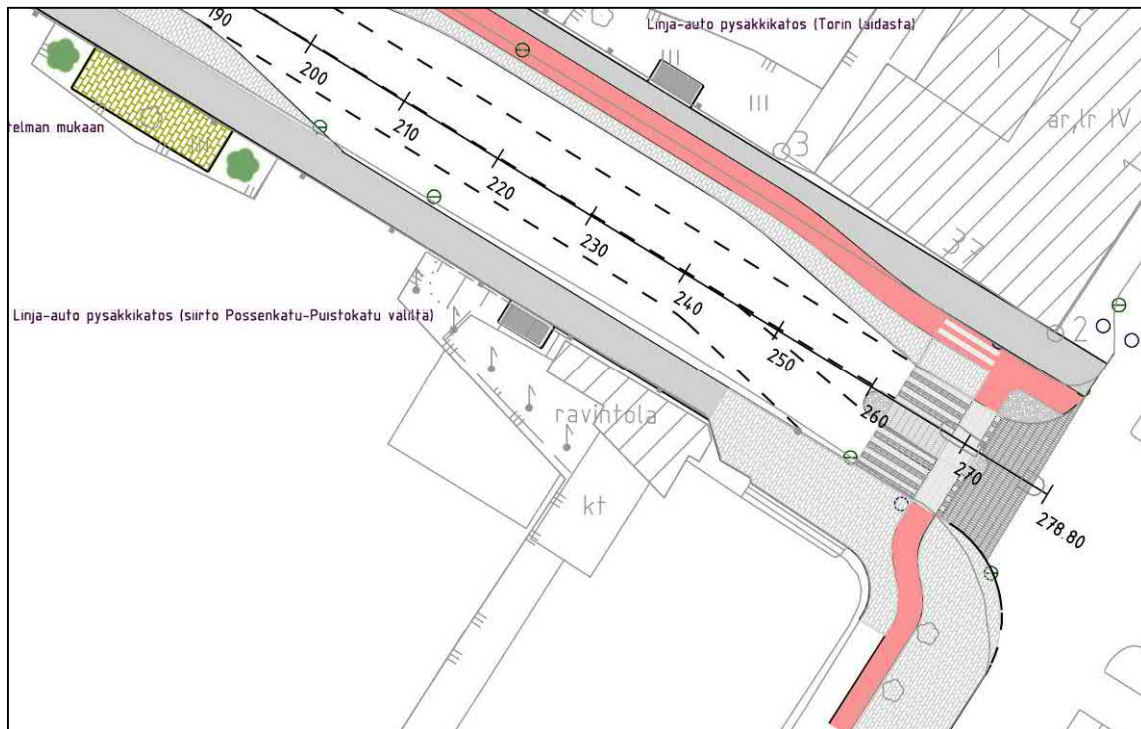
Kaupungin väkiluku on alenemaan päin ja ohiajotielle mahtuu runsaasti lisää liikennettä, joten ei ole syytä olettaa, että liikennemäärät Olavinkadulla tulisivat merkittävästi kasvamaan.

Tavoitteena on edistää keskustan liikenneturvallisuutta, esteettömyyttä ja viihtyisyyttä. Jo ohitustien rakentamisesta päätettäessä tavoitteena oli rauhoittaa ydinkeskustaa jalankulku- ja pyöräily-ystävälliseksi. Kaistojen vähentäminen on osa tavoitteen toteuttamista. Tavoitteena on myös, että ne itä-länsisuunnassa liikkuvat autoilijat, jotka eivät asioi ydinkeskustassa siirtyisivät käyttämään ohiajotietä.

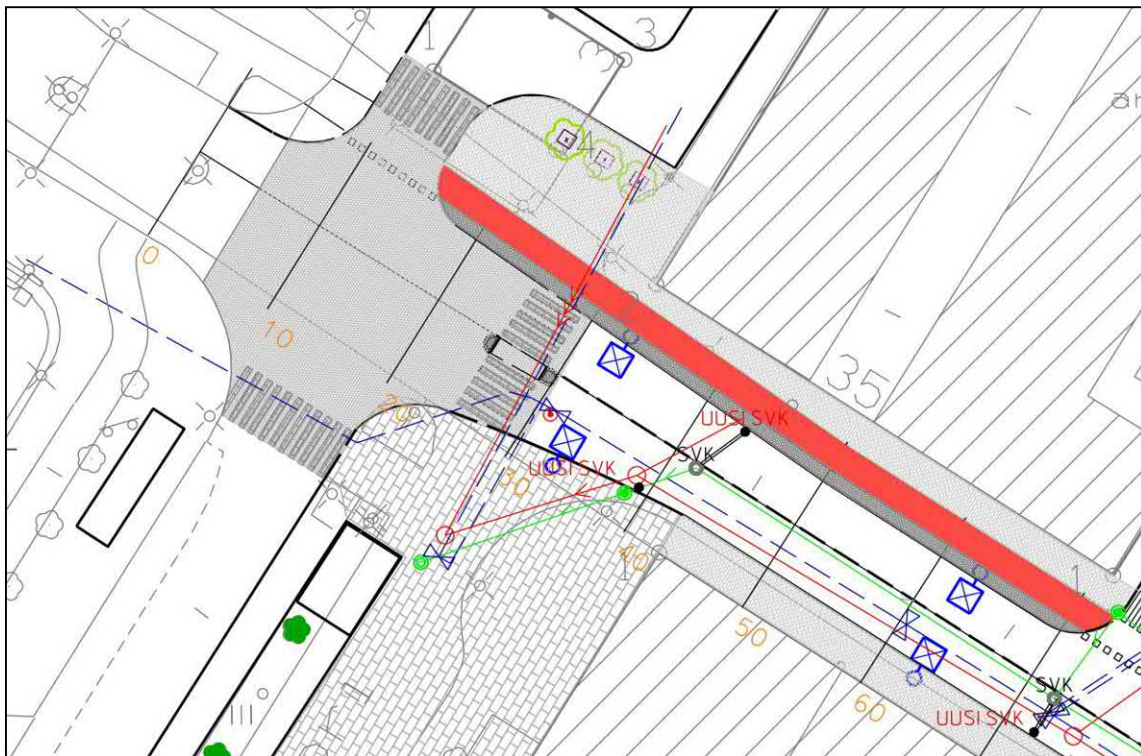
Yleissuunnitelman toteuttaminen aloitettiin 2016 Brahenkadun liikenneympyrästä itään päin. Syksyllä 2018 valmistui Haapasalmen silan osuus.

Katusuunnitelma Kauppatorilta Kaupungintalolle oli nähtävillä keuhällä 2019. Suunnitelmasta ei tullut yhtään muistutusta. Tekninen lautakunta hyväksyi sen 20.08.2019.

Katusuunnitelmassa mm. kaksikaistainen katuosuus korttelin 13 edestä poistetaan ja Asema-aukiolle ajo muutetaan kulkemaan yhdestä liittymästä Olavinkadun yleissuunnitelman mukaisesti.



Olavinkadun katusuunnitelmaa. Katuosuus valmistui syksyllä 2018.

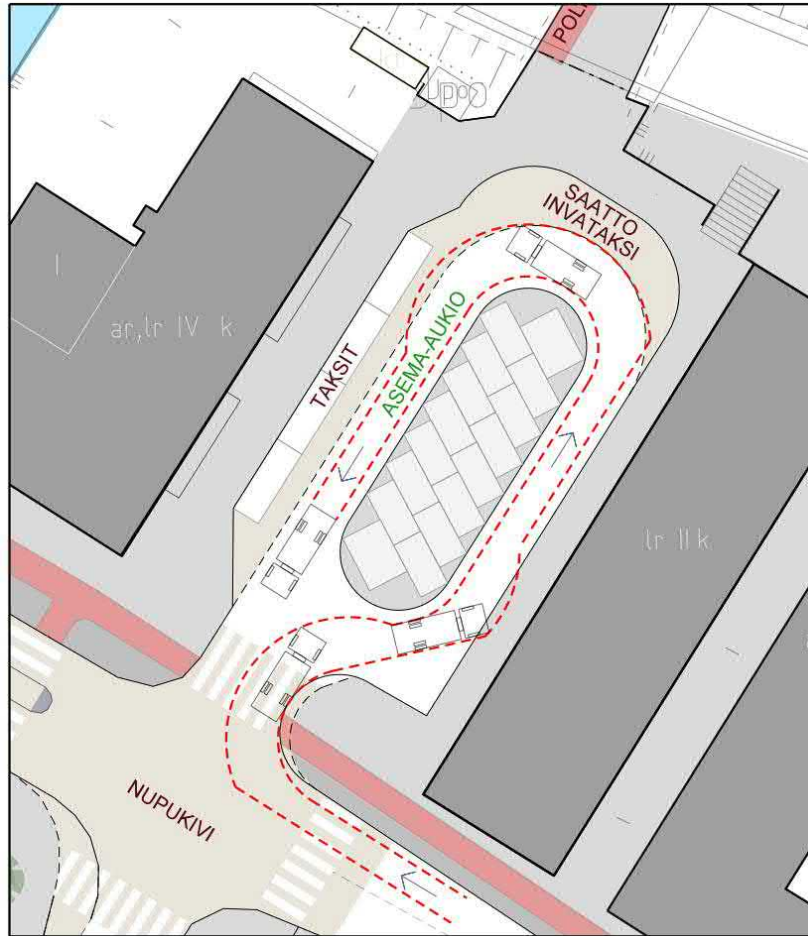


Ote katusuunnitelmasta Olavinkatu Kauppatori-Kaupungintalo.
Tekninen lautakunta hyväksynyt 20.08.2019.



KAUPPATORI JA MATKUSTAJASATAMA

Olavinkadun risteysmuutoksen myötä Asema-aukiolle tulee tekemään muutoksia. Aukiolle on tarkoitus sijoittaa mahdollisimman monta autopaikkaa. Alustavan suunnitelman mukaan taksiasema säilyy aukiolla, mutta taksiautot sijoitetaan länsireunalle. Aukiolla on huoltoajoa tarvitsevia liikkeitä. Alla olevassa havainnekuvassa esitetään 8 metrisen kuorma-auton ajoura. Suurempia ajoneuvoja aukiolle ei ole tarkoituksenmukaista päästää. Ajourakaavio on laadittu käyttäen Tiehallinnon suunnittelu- ja mitoitusperusteita.



Havainnekuvat esittävät yhden mahdollisen toteutustavan, eivätkä ne ole sitovia. Lopullinen toteutustapa päätetään myöhemmin laadittavien katusuunnitelmien yhteydessä. Asemakaavassa katualueet ovat väliä ja kaava sallii erilaisia toteutustapoja.

Olavinkadun erkanemiskaistasta ja hotelli Seurahuoneen lähiympäristön liikennejärjestelyistä on teetetty selvitykset teknisen lautakunnan päätöksen 21.09.2022 § 155 mukaisesti. Katso erilliset liitteet.

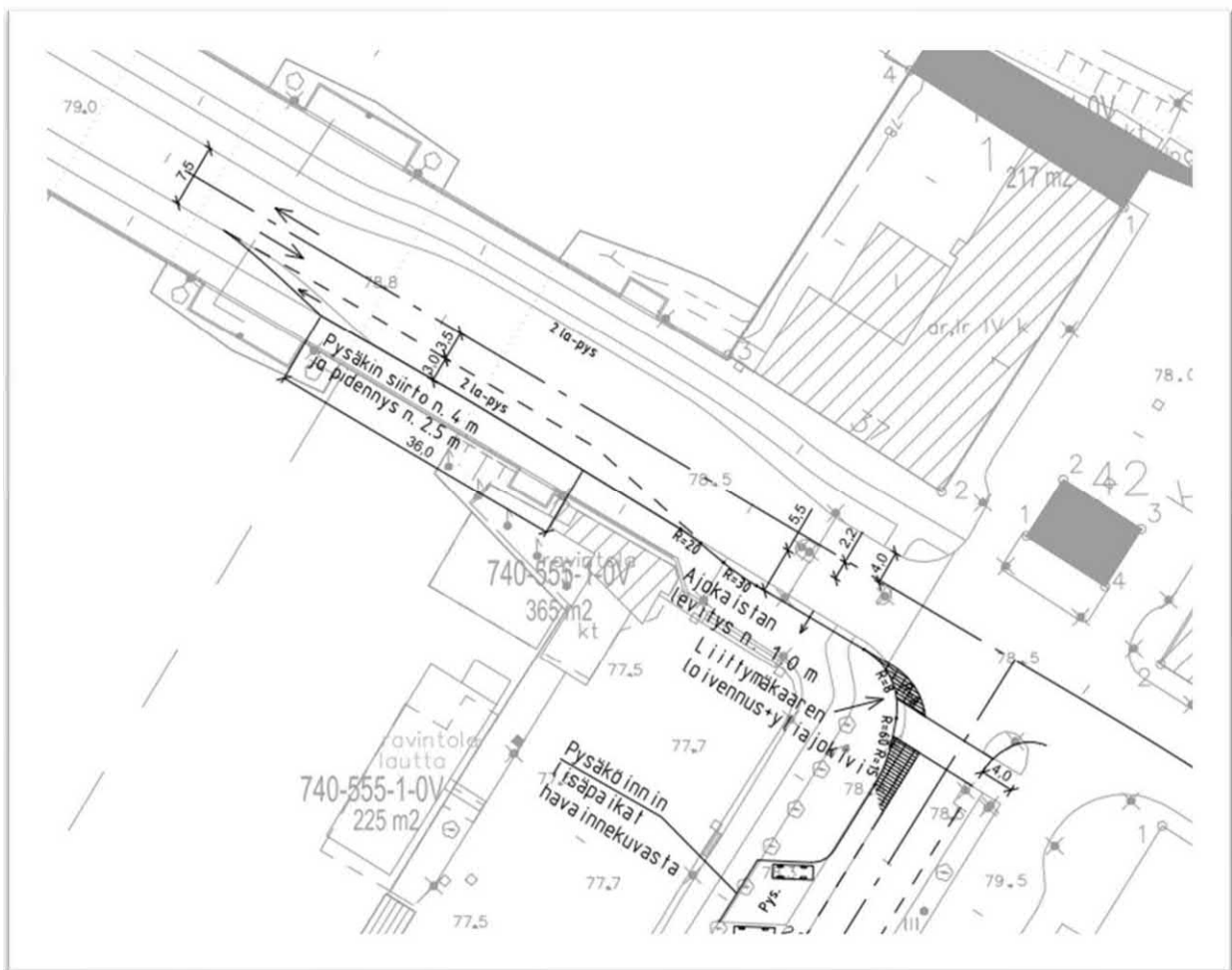
Olavinkadun länsiosan remontti valmistui kesällä 2018 ja lännestä tulee risteykseen nyt vain yhtä kaistaa. Kesällä vilkkaan liikenteen aikaan Pitkäsillalle muodostuu pitkiä jonoja.



KAUPPATORI JA MATKUSTAJASATAMA

Selvitys- ja suunnittelutyönä oli laatia suositus Olavinkadun risteys- ja toimivuuden parantamiseksi. Työn tuloksena ehdotettiin Olavinkadun nykyisen ajokaistan leventämistä torin kohdalla n. yhdellä metrillä 5,5 metriin. Levennys mahdollistaa Olavinkatua kulkevan liikenteen ohittaa Satamapuistonkadulle etelään kääntyvän liikenteen ruuhkauttamatta liikennettä Olavinkadulla.

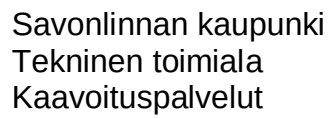
Liikenteen simuloinnin perusteella muutoksella Olavinkadulle kääntyvän maksimi jonon pituus on mahdollista saada puolittumaan ja ajoneuvokohtainen viivytys sillan tulossuunnalla laskemaan tarkastelussa 20-35 sekunnista 10-20 sekuntiin.



Ote selvityksestä 2022.

Nykyinen voimassa oleva asemakaava tai ehdotusvaiheessa oleva uusi asemakaava ei estä kaistan leventämistä.

Selvityksen tuloksena hotelli Seurahuoneen edustalle on laadittu alla esitetty suunnitelma. Kuvassa esitetty muun muassa: huolto- ja jakeluliikenteen ajosuunta (charterbussi-, jakelu- ja huoltoliikenne), joka suositellaan kulkeväksi pohjois-etelä suuntaisesti Olavinkadulta ylätorille.



Ylätorille on esitetty kaksi kappaletta charterbussin mahdollisia pysähtymispaikkoja. Satamakadun linja-auton pysähtymispaikka on myös mahdollinen, jos sen katsotaan olevan riittävä vastaamaan mm. hotellin tarpeisiin. Linja-autoreittiliikennettä alueen läpi ei sallita.



Ylätorin muun liikenteen (henkilöautot, taksit) kulku tapahtuu molempiin suuntiin Satamapuistonkadun tonttiliittymän kautta.

Selvitysten perusteella voidaan todeta, että Olavinkadun erkanemiskaista ja hotelli Seurahuoneen edustan liikennejärjestelyt voidaan toteuttaa toimivalla tavalla niille asemakaavaehdotuksessa varatuilla alueilla.

2.4.13 Muut aluetta koskevat hankkeet ja suunnitelmat

Yhdyskuntatekniikka

Kauppatorin länsireunalta Haapasalmen ali pohjaa pitkin länteen kulkee kaksi vesijohtoa. Eteläisempi näistä mahdollisesti uusitaan lähiaikoina. Suunnittelu on käynnissä.

Ydinkeskustaan valmistui 2021 EU-rahoitusta saanut Savonlinna Illumination–hanke. Hankkeeseen sisältyi mm. osin asemakaavamuutosalueella sijaitsevan kevyen liikenteen sillan valaistus.

Kaupunginvaltuusto päätti 17.12.2018, että kelluvasta esiintymislavasta tehdään vuonna 2019 hankesuunnitelma, jossa selvitetään mm. yhteys torialueen aikaisempaan suunnitelmaan ja myös mahdollisiin muihin hankkeisiin esim. Illumination-hankkeeseen. Hankesuunnitelman laatiminen on kuitenkin lykkääntynyt myöhemmäksi.

Ravintola Waahdon terassi

Satamapuistossa sijaitseva ravintola Waahto on esittänyt hakemuksen lisäalueen vuokraamiseksi ja terassin laajentamiseksi. Voimassa olevassa asemakaavassa puistoalueella on liike- ja palvelurakennuksille osoitettu rakennusala. Nykyinen ravintola terasseineen täyttää rakennusalan kokonaan. Laajennus vaatisi siis rakennusalan laajentamista. Alue on nyt nurmikkoa.

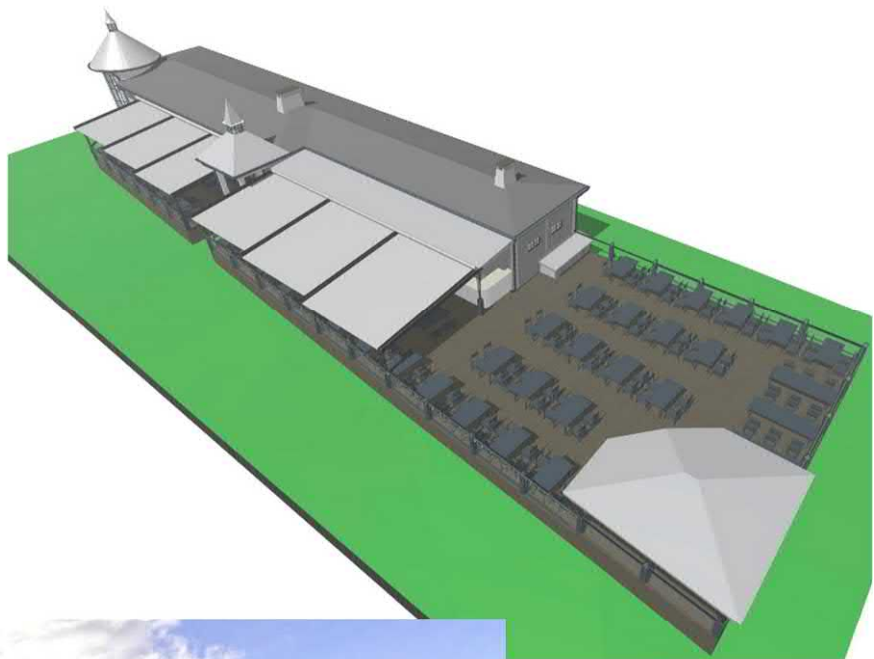
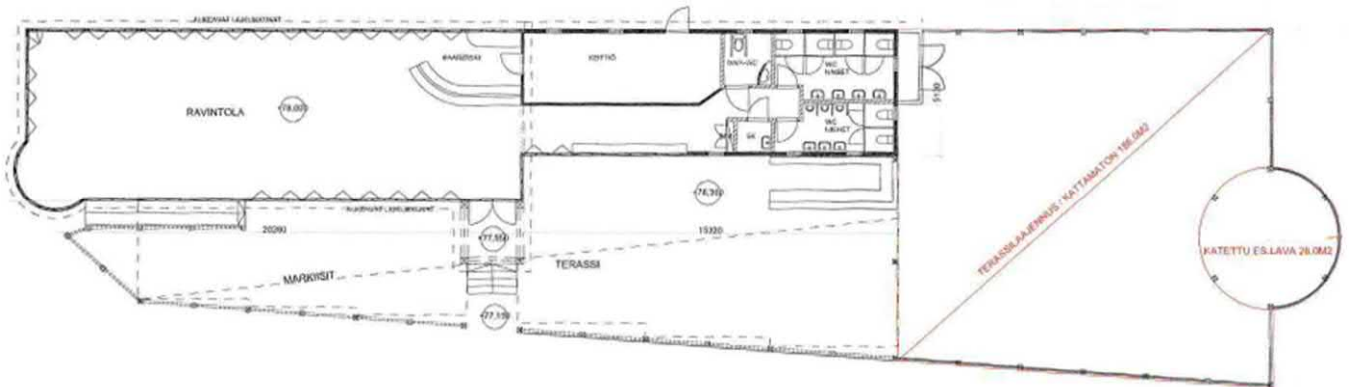
Terassia on tarkoitus laajentaa kattamattomana noin 186 m² ja kaakkoispäätyyn sijoittuisi pyöreä katettu, noin 28 m² laajuinen esiintymislava. Luonnoksessa mitta nykyisen terassin reunalta esiintymislavan kaakkoisreunaan on noin 17 metriä.

Kesällä 2020 paikalla oli infrapäällikön myöntämällä luvalla vastaavan kokoinen väliaikainen ja kevytrakenteinen terassi. Luvan perusteena oli koronarajoitusten aiheuttama poikkeuksellinen tilanne.

Tekninen lautakunta päätti 21.09.2021 § 155, että kaavaan lisätään Ravintola Waahdon terassin lisäosa, joka on ollut kahtena kesänä paikallaan tilapäisluvalla.

Alla havainnekuvia ja pohjapiirros ravintola Waahdon terassilaajennuksesta. Uusimman suunnitelman mukaan katettu osa tulee olemaan terassin kaakkoispään keskikohdalla ja muodoltaan pyöreä.

KAUPPATORI JA MATKUSTAJASATAMA





3 SUUNNITTELUN VAIHEET JA OSALLISTUMINEN

3.1 Kaavan vireille tulo

Kauppatorin asemakaavoitus käynnistyi kaupunginhallituksen päätöksellä 6.8.2018 § 260. Kaupunginhallituksen kaavoituspäätöksen mukaan asemakaavan laatimisen yhtenä lähtökohtana on se, että kaavaa tarkistetaan siten, että Kalastajan Kojun toiminta voi jatkua nykymuotoisena nykyisellä paikallaan.

Kaavahankkeesta on laadittu Maankäyttö- ja rakennuslain 63 § mukainen Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).

OAS on suunnitelma osallistumis- ja arviointimenettelystä kaavan laadinnan eri vaiheissa sekä suunnitelma kaavan vaikutusten arvioinnista. OAS sisältää mm. tiedot suunnittelualueesta ja sen sijainnista, kaavan lähtökohdat ja tavoitteet, ketkä ovat osallisia, kaavan laadinnan vaiheet, tiedot osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestämisestä ja valmistelijan yhteystiedot.

3.2 Valmisteluvaihe

Asemakaava pääosin perustuu vuonna 2014 valmistuneeseen Olavinkadun ja Kauppatorin yleissuunnitelmaan. Yleissuunnitelmaa varten laadittiin selvityksiä, kuultiin sidosryhmiä ja pidettiin yleisötapamisia.

Katso myös 2.3 (Suoritetut selvitykset) ja 2.4.12 (Katusuunnittelu).

Kaavan valmisteluvaiheessa kaavaluonnosta on täydennetty ja korjattu tarpeen mukaan.

Satamapuistossa sijaitseva ravintola Waahto on esittänyt hakemuksen lisäalueen vuokraamiseksi ja terassin laajentamiseksi puistoalueelle. Tekninen lautakunta päätti 9.4.2019, että ravintola Waahtoon hakemus käsitellään torialueen kaavoituksen yhteydessä. Katso 2.4.13 (Muut aluetta koskevat hankkeet ja suunnitelmat). Rakennusala terassilaajennukselle esitettiin kaavaluonnoksessa.

LUONNOS - päiväys 22.5.2019

Teknisen lautakunnan päätöksellä 28.5.2019 § 104 kaavaluonnos, selostus ja muu valmisteluaineisto asetettiin nähtäville ajalle 7.6.–8.7.2019. Luonnoksesta pyydettiin lausunnot ja mielipiteet. Nähtävillä olosta tiedotettiin Itä-Savo lehdessä 6.6.2019 ja kaupungin ilmoitustaululla ja nettisivulla.

Asemakaavasta saapui seitsemän lausuntoa ja 11 mielipidettä. Lausunnot, mielipiteet ja niihin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä 5.



3.3 Ehdotusvaihe

EHDOTUS - päiväys 04.09.2019

Kaavaluonnosta on korjattu saatu palaute huomioiden kaavaehdotukseksi;

- Lisätty määräys, jonka mukaan merkittävistä ma-1 alueelle kohdistuvista toimenpiteistä on pyydettävä lausunto Museoviranomaiselta ja alueelliselta kulttuuriympäristöviranomaiselta.
- Waahdon terassin rakennusalan muotoa on tarkennettu.
- Torirakennuksen sallittu kerrosala oli luonnoksessa 100 k-m² ja ehdotuksessa se on 120 k-m².
- Korttelien yksi ja kaksi pohjoispuolella sijaitsevat LPA-1 ja ET-alueet on merkitty sitovan tonttijaon mukaisiksi tonteiksi. Vaatimus erillisestä tonttijaosta koko kaava-alueelle on poistettu tarpeettomana; muu kaava-alue on yleistä aluetta.

Selostusta on ehdotusvaiheessa tarkennettu mm.;

- Liikenneturvallisuukselvityksen päivitys 2018 on huomioitu.
- Vaikutukset Olavinkadun risteuksen toimintaan täydennetty.

10.9.2019 § 143 tekninen lautakunta päätti palauttaa ehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi siten, että sataman puistoaluetta ei pienennetä ja liikennealueiden käytännön toimivuus tarkistetaan.

EHDOTUS - päiväys 30.09.2020

Päätöksen jälkeen asemakaavaehdotusta on muutettu;

- Satamapuisto ja ravintola Waahto on rajattu kaava-alueen ulkopuolelle. Siten puistoon jää voimaan 16.6.2008 hyväksytty asemakaava AK722, joka ei salli terassilaajennusta.
- Yleisiin määräyksiin on lisätty vaatimus sujuvan etelä-pohjois-suuntaisen jalankulkureitin järjestämisestä.
- Satamarakennuksen rakennusosalle on lisätty tarkentava määräys, jossa erikseen mainitaan sallituksi kahvila ja terassi.
- Asema-aukion koilliskulma oli kaavaluonnoksessa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (ET). Alue osoitetaan katualueeksi. Entiset taksiasema ja VR:n tila puretaan ja alue asfaltoidaan. Portaat säilyvät.

Asemakaavaselostusta on ehdotusvaiheessa muutettu mm.;

- Edellä mainittuja muutoksia koskevat kohdat muutettu.
- Selostukseen on täydennetty selvitystä liikennealueiden toimivuudesta, katso 2.4.12 (Katusuunnittelu).

Kaavaehdotus esitettiin tekniselle lautakunnalle 06.10.2020 § 169. Tekninen lautakunta päätti palauttaa ehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi siten, että; *"lautakunnan aiemman päätöksen mukaisesti Satamapuisto otetaan mukaan kaavoitettavaan alueeseen ravintolan ja sen viereisen VP merkinnällä olevan alueen osalta. Asemakaavan merkinnät ja määräykset luetteloon lisäys: Satamapuistoon VP-alueelle ei saa rakentaa tilapäisiä kaupallisia rakenteita."*



EHDOTUS - päiväys 12.10.2020

Päätöksen jälkeen asemakaavaehdotusta on muutettu;

- Satamapuisto ja ravintola Waahto on otettu kaava-alueeseen mukaan. Yleisiin määräyksiin on lisätty kiello kaupallisille rakenteille.

Asemakaavaselistusta on muutettu;

- Edellä mainittua muutosta koskevat kohdat selostuksessa ja sen liitteissä on muutettu.

Asemakaavaehdotus asetettiin nähtäville teknisen lautakunnan päätöksellä 17.11.2020 § 201.

Ehdotus oli nähtävillä 04.12.2020–15.01.2021

Nähtävänäolosta tiedotettiin lehdessä sekä kaupungin ilmoitustaululla ja nettisivuilla. Luonnoksesta pyydettiin lausunnot ja osallisilla oli mahdollisuus antaa muistutus.

Asemakaavaehdotuksesta saapui 11 lausuntoa ja kahdeksan muistutusta. Lausunnot, muistutukset ja niihin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä 6.

Yhdessä muistutuksessa esitetään kaksisuuntaisen kadun sijoittamista korttelin 13 (Seurahuone) eteen. Poistuvien ajokaistojen kohdalle tehtäisiin pysäköintialue.

Yhdessä muistutuksessa esitetään myös kaksisuuntaisen kadun sijoittamista korttelin 13 (Seurahuone) eteen ja lisäksi kauppahallin rakentamista poistuvien ajokaistojen kohdalle. Muistutuksen liitteenä esitetään 2D- ja 3D-havainnekuvia.

Savon Mafia Oy:n laatimassa muistutuksessa esitettiin kattoterassisuunnitelma ravintola Waahtoon katolle. Muistutuksessa ehdotettiin myös esiintymislavan sijoittamista Satamapuistoon rakennusalan (kl-2) ulkopuolelle. Myöhemmin yhtiö perui muistutuksensa.

Kaavaehdotukseen ei ole tehty muistutusten johdosta muutoksia.

EHDOTUS, päiväys 14.09.2021

Asemakaavaehdotusta on korjattu lausunnot huomioiden;

- Asema-aukion pohjoisrajaa on muutettu siten, että purettavan taksikopin kohdalle rakennettava valtatie tukimuuri tulee sijaitsemaan maantiealueella.
- Lisätty yleinen määräys;
rakentamisen tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkeatasoista ja valtakunnallisesti merkittävälle alueelle soveltuva.
- Lisäys vesialueen osan vl-4 määräykseen;
rakennuksessa saa olla enintään yksi kerros.

Jos kaavaehdotusta on olennaisesti muutettu sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville, se asetetaan uudelleen nähtäville.



Uudelleen nähtäville asettaminen ei kuitenkaan ole tarpeen, jos muutokset koskevat vain yksityistä etua ja niitä osallisia, joita muutokset koskevat, kuullaan erikseen.

Muutokset eivät edellytä uudelleen nähtäville asettamista.

Asemakaavaehdotus, päivätty 14.09.2021, esiteltiin tekniselle lautakunnalle hyväksyttäväksi 21.09.2021 (§ 155).

Tekninen lautakunta päätti palauttaa asemakaavan uudelleen valmisteltavaksi, seuraavin ohjein;

- Selvitettävä torikahvioiden siirtomahdollisuus toisaalle torialueella yhdessä torialueen kehittämishankkeessa mukana olevien tahojen kanssa.
- Selvitettävä Pitkäsillan suunnasta tulevalle liikenteelle mahdollisen erkanemiskaistan rakentaminen Matkustajasataman suuntaan käännettäessä.
- Selvitettävä Charterbussien pysäyttämisen-/pysäköintipaikkojen sijaintimahdollisuus koskien esim. hotelli Seurahuoneen liikennettä.
- Selvitettävä hotelli Seurahuoneen taksi- ja huoltoliikenteen toimivuus, esim. tavarantoimitukset ja jätteiden noutaminen hotellin sisäpihalta porttikongin takaa.
- Lisäksi kaavaan lisätään Ravintola Waahdon terassin lisäosa, joka on ollut kahtena kesänä paikallaan tilapäisluvalla.

Päätöksen jälkeen torikahviloiden siirtomahdollisuutta on selvitetty yhdessä torialueen kehittämishankkeessa mukana olevien tahojen kanssa. Kehittämishankkeen ohjausryhmän pöytäkirjaan 13.1.2022 kirjattiin seuraava lausunto lausunto tekniselle lautakunnalle:

"Puhuimme Heikkisen Pasin kanssa torikahviloiden sijainnista ja totesimme, että kääntämällä kahvilarakennukset toisinpäin (Puistokadun suuntaisesti) saadaan kyselyssäkin kaivattua järvinäkymää enemmän auki. Terassit saa niin Haapasalmen kuin matkustajasataman puolelle. Tämä onnistuu nykyisen kaavaehdotukseen piirretyt rakennusalan mukaisesti."

Joten asemakaavaehdotukseen ei tehdä muutoksia torikahviloiden osalta.

Olavinkadun erkanemiskaistasta ja hotelli Seurahuoneen lähiympäristön liikennejärjestelyistä on teetetty selvitykset. Katso 2.4.12 (kaatusuunnittelu) ja erilliset liitteet.

Selvitysten perusteella voidaan todeta, että Olavinkadun erkanemiskaista ja hotelli Seurahuoneen edustan liikennejärjestelyt voidaan toteuttaa toimivalla tavalla niille asemakaavaehdotuksessa varatuilla alueilla. Siten, näiltä osin asemakaavaa ole syytä muuttaa.



EHDOTUS, päiväys 14.04.2022

Asemakaavaa on muutettu; Satamapuistoon on lisätty alueen osa Ravintola Waahdon terassin laajennusta varten teknisen lautakunnan päätöksen mukaisesti.

Jos kaavaehdotusta on olennaisesti muutettu sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville, se asetetaan uudelleen nähtäville. Uudelleen nähtäville asettaminen ei kuitenkaan ole tarpeen, jos muutokset koskevat vain yksityistä etua ja niitä osallisia, joita muutokset koskevat, kuullaan erikseen.

Muutos on alueen keskeisen sijainnin ja asian kiistanalaisuuden vuoksi olennainen, joten asemakaava on syytä asettaa uudelleen nähtäville.

Teknisen lautakunnan päätöksellä kaavaehdotus, selostus ja muu aineisto asetetaan nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi. Ehdotuksesta pyydetään lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Kunnan jäsenillä ja osallisilla on tilaisuus esittää mielipiteensä asiassa (muistutus). Nähtävillä olosta tiedotetaan Itä-Savo-lehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla ja nettisivulla.

Asemakaavaehdotuksesta saapuvat lausunnot, muistutukset ja niihin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä hyväksymisvaiheessa.

Asemakaavaehdotusta korjataan tarpeen mukaan, saatu palaute huomioiden.

3.4 Hyväksymisvaihe

Tekninen lautakunta ja kaupunginhallitus esittävät asemakaavaehdotuksen hyväksymistä valtuustolle. Valtuusto hyväksyy asemakaavan.

Valtuuston hyväksymispäätös julkaistaan julkisten kuulutusten ilmoitustaululla sekä tarpeen vaatiessa muulla kunnan päättämällä tavalla. Hyväksymispäätöksestä tiedotetaan myös Etelä-Savon ELY-keskukselle ja muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa.

3.5 Muutoksenhaku

Kaavan hyväksymistä koskevaan valtuuston päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten, kuin kuntalaissa säädetään. Muutoksenhakua voi hakea 30 vuorokauden kuluessa siitä, kun päätöksen katsotaan kuntalain 140 §:n mukaisesti tulleen kunnan jäsenen tietoon.

Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.



3.6 Voimaantulo

Kaavan voimaantulosta kuulutetaan, kun päätös on saanut lainvoiman. Asemakaava tulee voimaan, kun hyväksymispäätöksestä on kuulutettu kaupungin ilmoitustaululla ja nettisivuilla.

Jos kunnanhallitus on maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla määrännyt kaavan osan tulemaan voimaan ennen kuin hyväksymispäätös on saanut lainvoiman, kuuluttaminen voidaan tehdä välittömästi määräyksen antamisen jälkeen.

3.7 Osalliset

Osallisia ovat maanomistajat ja -haltijat, naapurit ja asukkaat, yritykset ja työntekijät ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin elinoloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia ovat esimerkiksi;

- Maanomistajat, vuokralaiset, naapurit ja kaupungin asukkaat
- Kaupungin viranomaiset:
 - ~ ympäristö- ja rakennusvalvonta
 - ~ Savonlinnan Vesi
 - ~ kunnallistekniset palvelut
- Muut viranomaiset:
 - ~ Etelä-Savon maakuntaliitto
 - ~ Etelä-Savon ELY-keskus
 - ~ Pohjois-Savon ELY/liikenne
 - ~ Riihisaari – Savonlinnan museo
 - ~ Museovirasto
 - ~ Väylävirasto
 - ~ palo- ja pelastusviranomainen
 - ~ terveydensuojeluviranomainen
 - ~ Senaatti-kiinteistöt
- Yhdyskuntatekniikka:
 - ~ BLC Oy, Sonera Oy, Telia Oyj
 - ~ Järvi-Suomen Energia Oy
 - ~ Suur-Savon Sähkö Oy

Jos osallisten listaan haluaa täydennyksiä ja asemakaavahankkeen osallisten postituslistalle, siitä voi tehdä ilmoituksen asemakaavoitukseen.



3.8 Yhteystiedot

Kaupungin kuulutukset:

https://www.savonlinna.fi/paatoksenteko/virallinen_ilmoitustaulu/kuulutukset

Nähtävänäoloaikoina materiaali on tarkasteltavissa ja ladattavissa:

<https://www.savonlinna.fi/asukas/kaavoitus>

Nähtävänäoloaikoina kaavaluonnoksesta tai -ehdotuksesta on mahdollisuus antaa palautetta sähköpostilla osoitteeseen:

kaavoitus@savonlinna.fi

tai kirjeellä:

Savonlinnan kaupunki
Kaavoituspalvelut
Olavinkatu 27
57130 Savonlinna

Kaavan laatijan yhteystiedot:

Pasi Heikkinen
Asemakaava-arkkitehti
Savonlinnan kaupunki
Kaavoituspalvelut
Olavinkatu 27
57130 Savonlinna tai
pasi.heikkinen@savonlinna.fi
044 417 4666



4 KAAVARATKAISU, SEN PERUSTELUT JA VAIKUTUKSET

4.1 Kaavaratkaisu

Voimassa oleva asemakaavatilanne on osin vanhentunut ja poikkeaa monilta osin rakennetusta nykytilanteesta.

Kaavamerkinnot käyvät ilmi asemakaavakartasta.

Torialueen osalta asemakaava perustuu pääosin vuonna 2014 valmistuneeseen Olavinkadun yleissuunnitelmaan. Merkittävin ero ko. suunnitelmaan on korttelin 51 (Cafe Sataman Sydän) poistuminen ja katulinjauksen muutos sen kohdalla ja eteläpuolella.

Mitoitus

Kaavamuuotosalueen pinta-ala on noin 5,8 ha, mistä maata 2,3 ha.

Asemakaavan mitoitus esitetään tarkemmin hyväksymisvaiheessa selostuksen liitteenä olevassa asemakaavan seurantalomakkeessa.

4.2 Korttelialueet

Kauppatorin eteläpuolelta poistetaan liikerakennusten kortteli 52. Alue on nyt vesialuetta ja tarpeellinen laivaliikenteelle. Kaupungilla ei ole rakennuskorttelille tarvetta.

Liikerakennusten kortteli 42 Olavinkadun pohjoispuolella muutetaan katualueeksi. Paikalla ollut kioski on jo purettu ja alue on liikennekäytössä.

Liikerakennusten kortteli 51 nykyisen Kauppatori-kadun ajokaistojen välistä poistetaan. Toiminnan jatkuminen kahvilarakennuksessa (Cafe Sataman Sydän, Husson Huussi) vaatisi saneerauksen, jonka toteuttaminen ei ole taloudellisesti kannattavaa. Rakennus on lisäksi liikenteellisesti ja korkeusasemansa vuoksi hankalassa paikassa. Purkamalla rakennus katua voidaan linjata uudelleen ja torialueen käyttö tehostuu.

Rantakadun länsipuolella sijaitseva liikerakennusten korttelialue 50 muutetaan Satamatoimintojen alueeksi ja paikalla sijaitsevalle sataarakennukselle merkitään rakennusala.

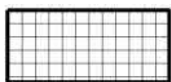
Korttelin 1 ja radan välinen alue on voimassa olevassa asemakaavassa katualuetta. Alue on ollut vuosikymmeniä korttelin 1 käytössä ja alueesta on kaupungin kanssa vuokrasopimus. Kaavamuutoksella käyttötarkoitus muutetaan ja rajat tarkistetaan.

LPA-1

*Autopaikkojen korttelialue.
Alueelle saa sijoittaa autopaikkoja sekä katoksia
korttelin 1 käyttöön.*



4.3 Torialueet

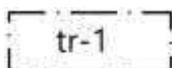


Tori

Kauppatorin vieressä kahden ajokaistan poistaminen ja kaistojen välissä sijaitsevan kahvilarakennuksen purkaminen mahdollistaa kadun linjaamisen uudelleen. Vapautunutta aluetta muutetaan torialueeksi. Kauppatorin reunalle vapautuu tilaa, mm. lastaukselle, invataksille, uudelle torirakennukselle sekä jätahuollolle. Muutos mahdollistaa hotellin edustan kehittämisen.

Torin monikäyttöisyyttä parannetaan; torin laajentaminen katualueelle sekä kelluva esiintymislava mahdollistaa monenlaisten tapahtumien järjestämisen samaan aikaan kun torin myyntipaikat ovat käytössä.

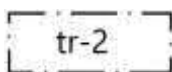
Kauppatorin itäreunalle on sijoitettu rakennusala torirakennusta varten (tr-1). Alustavasti rakennusosalalle on suunniteltu torirakennusta, johon sijoitettaisiin torivalvojan tila, varasto ja WC-tilat asiakkaille ja erikseen torimyyjille.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa torin toimintaa varten tarvittavia yleisiä tiloja, kuten huolto-, valvonta- ja WC-tiloja ja teknisiä tiloja.

Rakennusoikeutta rakennusosalalle osoitetaan 120 k-m².

Torin pohjoiskulmassa on voimassa olevassa asemakaavassa puistoalue. Alueella sijaitsee ravintola. Uudessa asemakaavassa puisto muutetaan torialueeksi. Alueelle sijoitetaan rakennusala torirakennusta varten (tr-2). Merkintä sallii esimerkiksi ravintolan sijoittamisen.

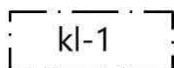


Rakennusala, jolle saa sijoittaa torin toimintaan liittyviä tiloja, kuten ravintola- ja kahvilatiloja sekä yleisiä tiloja.

Rakennusoikeutta rakennusosalalle osoitetaan 130 k-m².

Katualuetta levennetään nykyisen kalaravintolarakennuksen kohdalle rakennettavaa jalankulkuluiskaa varten.

Nykyään torikahvilat ovat irrallisia torimyyntirakennelmia ja -kojuja, joihin ei vaadita rakennuslupia. Torikahvilat ovat toimineet säännöllisesti uusittavilla vuokrasopimuksilla. Torikahviloille osoitetaan uudessa kaavassa rakennusala nykyiselle paikalle torin eteläosaan. Tämä mahdollistaa pysyvän rakennuksen rakentamisen. Rakennusosalalle osoitetaan rakennusoikeutta 65 k-m². Tällä hetkellä kolmen myyntikojun pinta-ala on yhteensä noin 38 m² ja lasitettua asiakastilaa on noin 120 m².



*Rakennusala, jolle saa sijoittaa torikahviloita.
Kerrosalaan laskettavan tilan lisäksi rakennusallalle
saa sijoittaa lasitettua tilaa enintään 140 m².*

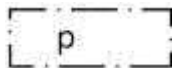
Torialueita koskeva yleinen määräys;

*Torialueille saa sijoittaa pysyviä rakennuksia vain
merkityille rakennusaloille.
Torialueille rakennusalojen ulkopuolelle saa sijoit-
taa kesäajaksi torin toimintaan liittyviä rakennuksia,
kuten kioskirakennuksia, kukin kooltaan enintään
20 k-m².*

Myös katualueille on mahdollista sijoittaa väliaikaisia rakennuksia,
kuten kioskeja.

Kauppatori-kadun itäpuolisten ajokaistat poistetaan ja alueelle muo-
dostuu uusi torialue (Ylätori). Nykyisen kaltaiset kausiterassit ovat
jatkossakin mahdollisia.

Ylätorille nykyisten vinopysäköintipaikkojen kohdalle merkitään;



Pysäköimispaikka.

Kauppatorin länsireuna on tarkoitus muuttaa oleskelu- ja kulkualu-
eeksi. Rannassa on nykyisin neljä kojua, joissa sijaitsevat torimyy-
jien ja asiakkaiden WC-tilat, torivalvojan tila, varasto mm. toripöytiä
varten sekä kaksi kalakojua. Torialueella on myös Pahka- ja Kukka-
kioski. Näille rakennuksille ei merkitä rakennusaloja ja ne on tarkoi-
tus poistaa.

Yleinen määräys;

*Jalankulkijoille ja pyöräilijöille on järjestettävä sujuvat
ja turvalliset reitit Asema-aukiolta Kauppatorin läpi
Matkustajasatamaan.*

4.4 Puistoalueet

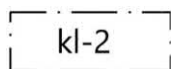
Satamapuiston länsiosan käyttötarkoitus ei muutu;



Puisto.

Puiston rajoja tarkennetaan rakennetun tilanteen mukaiseksi.

Puiston länsiosaan, ravintola Waahdon kohdalle on merkitty;



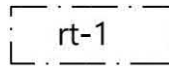
Rakennusala, jolle saa sijoittaa ravintolan.

Rakennusallalle merkitään kerrosluku I ja rakennusoikeutta 350 k-
m², kuten on poistuvassa kaavassa. Poistuvassa kaavassa



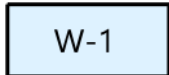
rakennusalueelle sallitaan ympäristöön soveltuvia liike- ja palvelurakennuksia. Rakennusoikeutta on käytetty 222 k-m².

Ravintolan kaakkoispuolelle puistoalueelle on merkitty;

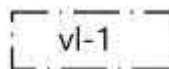


Rakennusala, jolle saa sijoittaa ravintolan terassin, laajuudeltaan 230 m², josta katettua enintään 30 m².

4.5 Vesialueet

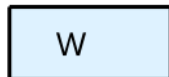


Vesialue, joka on tarkoitettu matkustajasataman käyttöön.

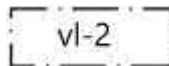


Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa laitureita.

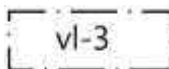
Kauppatorin länsipuoliselle vesialueelle on voimassa olevassa asemakaavassa (kl-1) sallittu laitureita sekä ravintola- ja paviljonkitiloja. Uudessa kaavassa määräyksiä tarkennetaan.



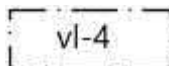
Vesialue.



Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa esiintymislavan. Esiintymislavan seinien tulee olla kirkasta väritöntä lasia.



Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa laitureita sekä katetun ja lasitetun terassin.



Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa:
- laitureita
- ravintolalaivoja
- myyntikojuja, kukin kooltaan enintään 20 k-m²
- kelluvan ravintolan tai kahvilan, pinta-alaltaan enintään 270 m², josta kerrosalaan luettavaa tilaa 1/3 ja lasitettua tilaa 1/3.
Rakennuksessa saa olla enintään yksi kerros.

Vesialue kiviportaiden edustalla varataan kelluvaa esiintymislavaa varten. Tarkoitus on, että esiintymislava olisi vapaasti siirrettävissä.

Ravintolalaivojen kokoa ei ole rajoitettu. Kelluvien, lauttamaisten ravintoloiden koko on rajoitettu, jotta torin länsipuolen luonne vesialueena säilyy. Uusi kaava ei estä nykyisen kelluvan ravintolan toiminnan jatkumista nykyisellä paikalla.

Kaava sallii torin länsipuolelle nykyisen kaltaiset asiointilaiturit. Ne voivat olla kelluvia tai kiinteitä pohjaan perustettuja.



Vesialueelle sijoittuvat myyntikojut voivat olla kelluvia tai pohjaan perustettuja. Ajatuksena on ollut, että vesialueelle sijoittuisi nimenomaan kalan myyntiä, mutta tuotevalikoiman rajoittaminen ei kuulu asemakaavamääräyksiin.

Tori- ja vesialueen omistajana kaupunki voi sopimuksilla tarkemmin määritellä alueelle sijoittuvien toimintojen ominaisuudet, ehdot ja ajallisen keston.

4.6 Katualueet



Sekä Kauppatori-kadun että Satamapuistonkadun katualueita kaivennetaan ja linjauksia muutetaan verrattuna voimassa olevaan kaavaan.

Asemakaavan toteutuessa korttelin 13 länsipuolella olevat kaksi ajokaistaa poistetaan ja lehmusrivien välissä oleva katu muutetaan kaksisuuntaiseksi.

Kahden ajokaistan poistaminen ja kaistojen välissä sijaitsevan kahvilarakennuksen purkaminen mahdollistaa kadun uuden linjaamisen. Kauppatorin reunalle vapautuu tilaa, mm. lastaukselle, invataksille sekä uudelle torirakennukselle. Samalla Satamakadun risteysalue saadaan selkeämmäksi ja turvallisemmaksi.

Tarkoituksena on, että asemakaavan toteutuessa lopputilanteessa Olavinkadun risteys on ristin muotoinen ja kaikki neljä risteävää katu ovat kaksikaistaiset.

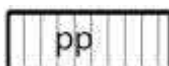
Risteysjärjestelyt sekä kaistojen ja pysäköintipaikkojen tarkempi suunnittelu tehdään myöhemmin katusuunnitelmien yhteydessä.

Asemakaavamuutos ei ota kantaa kaistajärjestelyihin; esimerkiksi Lännestä saavuttaessa katualueella olisi tilaa myös kolmelle kaistalle, jos tarve vaatii.

Olavinkadun pohjoispuolinen aukio säilyy kokonaisuudessaan katualueena ilman yksityiskohtaisempia merkintöjä. Kortteli 42 poistetaan Asema-aukiolta.

Rautatien ja korttelin 2 välissä sijaitsevat entinen VR:n odotustila ja entinen taksiasema. Rakennukset on tarkoitus purkaa ja aukiota laajennetaan entisen taksiaseman kohdalle. Rakennusten välissä sijaitsevat portaat aukiolta korttelin 2 sisäiselle kujalle säilyvät. Voimassa olevassa kaavassa rautatiealueeksi osoitettu alue muutetaan katualueeksi.

Haapasalmenraitti pysyy merkinällä;



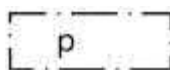
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



4.7 Pysäköinti



Yleinen pysäköintialue.



Pysäköimispaikka.

Kauppatori-katu kavennetaan ja linjausta muutetaan.

Asemakaavaan päivitetään Rantakadun länsipuolisen pysäköinti-alueen rakennettu tilanne.

Pysäköintipaikkoja osoitetaan korttelin 13 edustalle torialueelle.

Alustavasti autopysäköintipaikkoja on suunniteltu kaavamuutosalueelle seuraavasti (vertaa havainnekuva, liite 8):

	nykytilanne	tuleva tilanne
Asema-aukio	27	16
Korttelin 13 edusta	12	6
Kauppatorin itäreuna	15	14
Satamapuistonkatu	27	27
Eteläosa	47	43-47
Yhteensä	128	106-110

Lisäksi alueelle on luonnosteltu kolme paikkaa invatakselle; Asema-aukion pohjoisosaan, Ylätorille sekä Kauppatorin kaakkoiskulmaan.

Lukemissa eivät ole mukana taksipaikat asema-aukiolla. Taksipaikat tulevat olemaan alustavien suunnitelmien mukaan Asema-aukiolla sen länsisivulla. Nykytilanteessa ne sijaitsevat aukion koilliskulmassa.

Pysäköintipaikat Satamapuistonkadun reunassa, vinopysäköinti Kauppatorin laidassa ja Asema-aukiolla ovat katualueella.

Eteläosasassa satamarakennuksen rakennusala on laajennettu siten, että nykyisen inforakennuksen eteläpuolelle voi sijoittaa kahvilaterassin. Tällöin poistuisi enintään neljä autopaikkaa.

Satamapuistonkadun pohjoisreunalla on nykytilanteessa yhdeksän pysäköintipaikkaa mopoille ja moottoripyörille. Niihin ei ole tulossa muutosta.

Rantakadun viereisellä pysäköintialueella on nykytilanteessa pysäköintipaikkoja linja-autoille, eikä tilanne muutu. Satamakadulla Hotellin viereen mahdollista osoittaa tila linja-autojen lyhytaikaiselle pysäköinnille.

Pysäköintipaikkojen määrä ja sijainnit tarkentuvat katusuunnitelmissa.



Kaupunki voi osoittaa pysäköintipaikkoja myöhemmin rajattujen ryhmien käyttöön esim. torikauppiaille, asiakkaille, viereisille kortteleille, liikuntaesteisille tai sähkölatauspisteiksi. Myös pysäköintiaikoja voidaan rajoittaa.

Katumuutokset mahdollistavat tavaratoimituksille ja jätehuollolle varatun alueen sijoittamisen torialueen läheisyyteen. Tavaratoimituksia voidaan tehdä kadun reunaan sijoittuvilta lastauspaikoilta myös toriaikana.

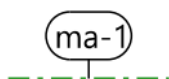
Lastauspaikkojen viereen on tarkoitus sijoittaa osin maanalaisia jätesäiliöitä torimyyjien käyttöön. Jätesäiliöiden tarkka sijainti määritellään myöhemmin. Sijaintiin vaikuttaa mm. maanalaisten viemäri- ja vesiputkien sijainti.

Yleinen määräys;

Ylätorin kautta voidaan sallia korttelia 13 palvelevaa ajoneuvoliikennettä.

4.8 Rakennettu kulttuuriympäristö

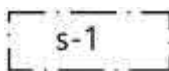
Asemakaavamuutosalue, Asema-aukiota lukuun ottamatta, merkitään aluemerkinällä ma-1. Rajausta noudattaa pääpiirteittäin Museoviraston valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) rajausta.



Kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittävä alue.

Maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön osatekijöitä, kokonaisuutta ja ominaispiirteitä ei saa heikentää. Merkittävistä alueelle kohdistuvista toimenpiteistä on pyydettävä lausunto Museoviranomaiselta ja alueelliselta kulttuuriympäristöviranomaiselta.

Kauppatori ja Ylätori merkitään suojeltaviksi.



Suojeltava alueen osa.

Alueen kulttuurihistorialliset ominaispiirteet tulee säilyttää. Torin ja sitä rajaavien kivistä rakenteiden korjaus- ja muutostyöt tulee tehdä siten, että niiden kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.

Määräyksessä mainituilla kivistä rakenteilla tarkoitetaan Kauppatorin länsireunan laituria ja portaita, itäreunan muuria ja siihen liittyviä portaita sekä pohjoisreunan portaita sekä Ylätorin länsireunan lehmusriviä kiertävää muuria.

Kaava-alueella ei ole historiallisesti tai rakennustaiteellisesti merkittäviä rakennuksia.



Asemakaava toteuttaminen edellyttää Kauppatori-kadun ajokaistojen välissä sijaitsevan rakennuksen purkamista (Cafe Sataman Sydän).

Torin pohjoisosassa kaavan toteuttaminen edellyttää paikalla väliaikaisella rakennusluvalla olevan ravintorakennuksen purkamisen (Kalastajan Koju).

Kaavamuutoksessa ei osoiteta rakennusaloja torin länsireunalla sijaitseville neljälle kojulle, eikä pahka-kukkakojulle torin kaakkoiskulmassa.

4.9 Maisema- ja kaupunkikuva

Asemakaavan toteuttaminen ei aiheuta merkittäviä muutoksia kaukomaisemaan. Tärkeimmät puurivit merkitään säilytettäväksi. Toteuttaminen ei edellytä muutoksia esimerkiksi torin rajaukseen. Kaava-alueen maanpinta on tarkoitettu säilyttää pääosin nykyisessä tasossa. Matkustajasatama on hiljattain saneerattu ja asemakaavaan päivitetään rakennettu tilanne.

Asemakaavan tavoitteena on torin yleisilmeen parantaminen; alueelle sallittaville rakennuksille osoitetaan pysyvä paikka, jotta ne voidaan tehdä pitkälle tulevaisuuteen investoiden ja laadukkaasti. Muualle rakentaminen erikseen kielletään. Tällä estetään väliaikaisiksi tarkoitettujen, mutta helposti ympärivuotisiksi ja pitkäaikaisiksi jäävien rakennusten tekeminen alueelle.

Merkittävä vaikutus on Kauppatori -kadun kaistojen välissä sijaitsevan (Cafe Sataman Sydän) purkamisella. Kahvila voidaan purkaa myös nykyisen asemakaavan voimassa ollessa.

Uudelle torirakennukselle on merkitty rakennusala keskeiselle paikalle toriaukiolle, mikä asettaa vaatimuksia rakennuksen arkkitehtuurille.

Torin pohjoiskulmaan, sillan kupeeseen lisätään uusi rakennusala, jolle voidaan sijoittaa pysyvä rakennus. Rakennusala on osittain paikalla nyt sijaitsevan ravintolan kohdalla, eikä vaikutus kaupunkikuvaan siten ole suuri.

Kauppatorin länsirannassa olevat ympärivuotiset kojut poistetaan, mikä parantaa torin julkisivukuvaa lännestä ja avaa näkymät torilta Puistokadun suuntaan.

Yleinen määräys:

Rakentamisen tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkeatasoista ja valtakunnallisesti merkittävälle alueelle soveltuvaa.



4.10 Luonnonympäristö

Kaavamuutosalueella, tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole merkittävää luonnonympäristöä.

Kauppatorin itäpuolella olevat kaksi lehmusriviä merkitään;

O Säilytettävä/istutettava puu.

Asemakaavalla on vaikutusta alueen puustoon;

- Kadun uuden linjauksen toteuttaminen edellyttää Cafe Sataman Sydämen eteläpuolella olevan suuren lehmuksen poistamista.
- Satamapuistonkadun ja Kauppatorin liittymässä olevat kaksi pylväshaapaa poistetaan
- Uuden torirakennuksen ja huoltoalueen toteuttaminen edellyttää läntisen lehmusrivin kahden eteläisimmän puun poistamista.
- Satamapuistossa Ravintola Waahdon itäpuolella sijaitseva puista yksi iäkäs lehmus on kaavamuutosalueella ja se joudutaan mahdollisesti kaatamaan terassin tieltä.

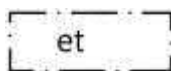
4.11 Yhdyskuntatekninen verkosto

Alueella on valmis yhdyskuntatekninen verkosto. Kaavan toteuttaminen edellyttää verkostoon muutoksia.

Nykyisen Kalastajan Kojun lasitetun terassin alla sijaitsee kaukolämpöputki. Uuden rakennuksen tekeminen edellyttää putken siirtämistä.

Uuden torirakennuksen rakentaminen edellyttää paikalla sijaitsevan painejätevesiviemärin siirtämistä.

Pilssiveden pumppausasema merkitään;



Yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattu alueen osa.

Arvio asemakaavan toteuttamisen kustannuksista, katso 6.1 (Kustannukset).

Vesialueelle sijoittuvat kelluvat ravintolat ja myyntikojut voidaan yhdistää vesi- ja viemäriverkkoon. Vesialueella kelluva Opera Grill on nykyäänkin yhdistetty vesi- ja viemäriverkkoon.

4.12 Tonttijako

Korttelin 1 pohjoispuolella sijaitseva LPA-1 -alueelle muodostetaan tontti. Tonttijako on tarkoitus hyväksyä asemakaavan yhteydessä.

Kaavamääräys;

34

Sitovan tonttijaon mukainen tontti ja numero.



4.13 Nimistö

Nykytilanteessa nimi Kauppatori viittaa tori- ja katualueisiin rautatien ja matkustajasataman välisellä alueella, lukuun ottamatta alueen jakavaa Olavinkatua. Selkeyden vuoksi osa-alueiden nimiä muutetaan;

- Olavinkadun pohjoispuolella oleva katualueen osa on nykyisin nimeltään Kauppatori. Aukion uusi nimi on Asema-Aukio.
- Olavinkadun ja Satamapuistonkadun yhdistävä katu kaavamuu-
tosalueella on nykyisin nimeltään Kauppatori. Uusi nimi on Sata-
mapuistonkatu.
- Korttelin 13 länsipuolelle muodostuvan uuden torialueen nimeksi merkitään Ylätori.
- Matkustajasatama -nimi merkitään satama-alueen nimeksi.
Aikaisemmin nimi ei ole ollut asemakaavoissa.

4.14 Haitallisten ympäristövaikutusten torjunta

Asemakaavasta ei aiheudu haitallisia ympäristövaikutuksia.

Rantaan ja veden päälle sijoittuvia toimintoja koskevat ympäristön-
suojelumääräykset ja jätehuoltomääräykset ja sekä ao. lait ja ase-
tukset.

4.15 Tulvariskit

Torin eteläosaan sijoittuvan kahvilan kohdalla maanpinta on ta-
sossa noin +77,0 (NN). Torin pohjoisosaan sijoittuvan torirakennuk-
sen lähistöllä maanpinta on nykyään tasossa +77,5 ja kadun var-
teen sijoittuvan torirakennuksen kohdalla noin +77,7. Rakennusten
lattiapinnat on hyvä sijoittaa lähelle torin tasoa esteettömyyden
sekä tavaraliikenteen vuoksi. Tästä syystä rakennuksille asetetaan
rakennusjärjestyksen suosituksesta poikkeava alin sallittu rakenta-
miskorkeus.

Yleinen määräys:

*Rakennettaessa korkeusaseman +78,00 (NN)
alapuolelle tulvien aiheuttamia haittoja on estettävä
ennakolta rakenteellisin keinoin.*

*Kauppatorilla ja satama-alueella pysyvien raken-
nusten kastumisesta vaurioituvien rakenteiden alin
sallittu korkeusasema on +77,0 (NN).*

Rakennusjärjestyksessä alin suositeltava rakentamiskorkeus on
N60 -järjestelmän mukaisesti +78,00. Kaavamuu-
tosalueella käytet-
tävän NN -järjestelmän mukaiseksi muutettuna korko on +77,925 .

Torialueelle on tarkoitus sijoittaa uusia maan alle upotettavia jä-
teastioita. Torilla on sähkökeskuksia tulvariskialueella.



5 SUHDE MUUHUN SUUNNITTELUUN

5.1 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.

Asemakaavamuutoksella:

- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
- Kaavamuutoksella edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Asemakaavalla on merkittävä vaikutus kansalliseen kulttuuri- tai luonnonperintöön. Kulttuuriympäristöt muuttuvat varsinkin talousteen, elinkeinoelämään ja väestönkehitykseen liittyvien muutosten seurauksena. Rakennetun ympäristön vajaakäyttö tai käytön puute ovat suurimpia haasteita kulttuuriympäristöjen arvojen säilyttämiselle. Rakennetun ympäristön kehittämisellä edistetään kulttuuriympäristön monimuotoisuutta ja ajallista kerroksellisuutta. Alueen merkitys kaupungin identiteetille ja vahvuuksiin perustuvalle elinkeinoelämälle sekä asukkaiden viihtyisyydelle turvataan.

5.2 Maakuntakaava

- Alue on maakuntakaavassa taajamatoimintojen sekä keskusta-toimintojen aluetta.
- Asemakaava ei ole ristiriidassa maakuntakaavan suunnittelumääräysten kanssa
- Asemakaavassa on huomioitu valtakunnallisesti arvokas kohde Olavinlinna, Kyrön- ja Haapasalmen kulttuurimaisema.

5.3 Yleiskaava

Yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen. Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi.

Kaavamuutos on voimassa olevan Ydinkeskustan osayleiskaavan sekä valmisteilla olevan Strategisen yleiskaavan tavoitteiden mukainen yleiskaavan yleispiirteisyys huomioon ottaen.



6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Kustannukset

Asemakaavan toteuttaminen vaati investointeja katuverkkoon tai kunnallistekniikkaan.

Vuonna 2014 valmistuneen yleissuunnitelman yhteydessä laaditun kustannusarvion mukaan;

- Torialueen uudistaminen 1,4 milj. €,
- Asema-aukio 0,35 milj. €,
- Kauppatori-katu ja Ylätori 0,9 milj. €.

Kunnallistekniset palvelut on tarkistanut kustannusarvion kesällä 2019. Lukemiin tulee lisätä noin 10 %:n rakennuskustannusindeksi-korotus, muuten lukemien suuruusluokka oikea.

Kustannusarviossa ei ole otettu huomioon rakentamista vesialueelle (laiturit, ravintolat, esiintymislava). Lukemassa ei ole myöskään mukana rakennuksia, eikä Cafe Sataman Sydämen purkukustannuksia.

Investoinnit on mahdollista toteuttaa vaiheittain kaupungin taloudellisen tilanteen näin salliessa ja jakaa edellä esitettyä pienempiin osiin. Kauppatorin alueen investointeja ei ole kaupungin talousarviossa vuosille 2021 - 2024.

Ravintola Kalastajan Kojulla on rakennuslupa vuoteen 2021 ja vuokrasopimus vuoteen 2027. Rakennuslupaa on mahdollisuus jatkaa vain maankäyttö- ja rakennuslain 173 § mukaisella poikkeamisluvalla.

Kaavoituspäällikkö myönsi 3.2.2020 poikkeamisluvan väliaikaisen rakennusluvan jatkamiseksi vuokra-ajan loppuun 31.12.2027 saakka.

Kun ravintola aikanaan poistuu, sopimuksen mukaan yrittäjällä on velvollisuus purkaa ja siistiä alue. Tämän jälkeen alue tulee rakentaa alueen uuden kaavan mukaisesti. Kaavassa ei oteta kantaa mikä taho alueelle rakentaa. Alue on mahdollista vuokrata, kuten tähänkin saakka, tai rakennuksen voi toteuttaa kaupunki, joka vuokraisi tilat.

Nykyisen Kalastajan Kojun lasitetun terassin alla sijaitsee kaukolämpöputki ja telejohtoja. Uuden torirakennuksen tekeminen edellyttää putken ja johtojen siirtämistä. Alustava kustannusarvio siirroille on yhteensä noin 55 000 €.

Kaukolämpöputken uuden linjauksen päälle on tarkoitus tehdä jalankulkuluiska. Luiskan kustannukset eivät sisälly edellä mainittuun summaan.



Rakennusalueelle nykyiselle maapohjalle on mahdollista rakentaa 130 k-m² laajuinen rakennus. Suurempaa rakennusta varten vesialueelle olisi tehtävä muuria ja täyttömaata, mikä lisää kustannuksia.

Torialueelle kadun varteen sijoittuvan torirakennuksen kohdalla sijaitsee painejätevesiviemäri, joka joudutaan siirtämään.

Kauppatorin länsirantaan kaava ei edellytä muutostöitä. Kaava kuitenkin mahdollistaa yleissuunnitelman mukaista rakentamista veden päälle. Osa vesialueesta on nykyään matalaa; matalan veden aikaan kalliota on näkyvissä. Pohjakallioiden poistaminen +72,7 metrin tasoon olisi kustannuksiltaan noin 150 000 €. +72,7 olisi riittävä syvyys kelluvalle ravintolalle tai ravintolalaivalle.

Matkustajasataman alueella kaavan toteuttaminen ei edellytä muutoksia.

Kauppatorista ei ole laadittu varsinaista kuntotutkimusta. Torialueen pohjoispääty on saneerattu matkustajasataman uudistamisen yhteydessä. Samalla rakennettiin kunnallistekniikka torikahvioihin.

Torin kiviportaavat on kunnostettu muutama vuosi sitten. Koska tori on kokonaan täyttöalueella, vanhat sekalaiset pohjarakenteet ovat saattaneet osin valua järveen tai lahota, mikä näkyy veden lammitumisenä ja asfalttipinnan epätasaisuutena.

6.2 Toteuttamisen ajoitus ja seuranta

Kaavan toteutus on mahdollista sen vahvistuttua.

Kauppatorin alueen investointeja ei ole kaupungin taloussuunnitelmassa. Asemakaavan vahvistuttua kaupunki voi päättää rakentamisaikataulun ja -vaiheistuksen.

Kaavan toteuttamista seurataan normaalin rakennusvalvonnan keinoin.

6.3 Toteutusta havainnollistavaa aineistoa

Alueen tarkempi suunnittelu tehdään rakennussuunnittelun ja yhdyskuntateknisen suunnittelun yhteydessä.

2D Havainnekuva selostuksen liitteenä 8.

Luonnoksen ja ehdotuksen nähtävänäoloaikana kauppatorin alueesta on nähtävänä myös internet selaimella avautuva 3D-malli osoitteessa;

https://kartta.savonlinna.fi/Savonlinna_3D/Hankkeet/KAUPPATORI20220414/KAUPPATORI.htm

Alla kuvakaappauksia 3D-mallista.

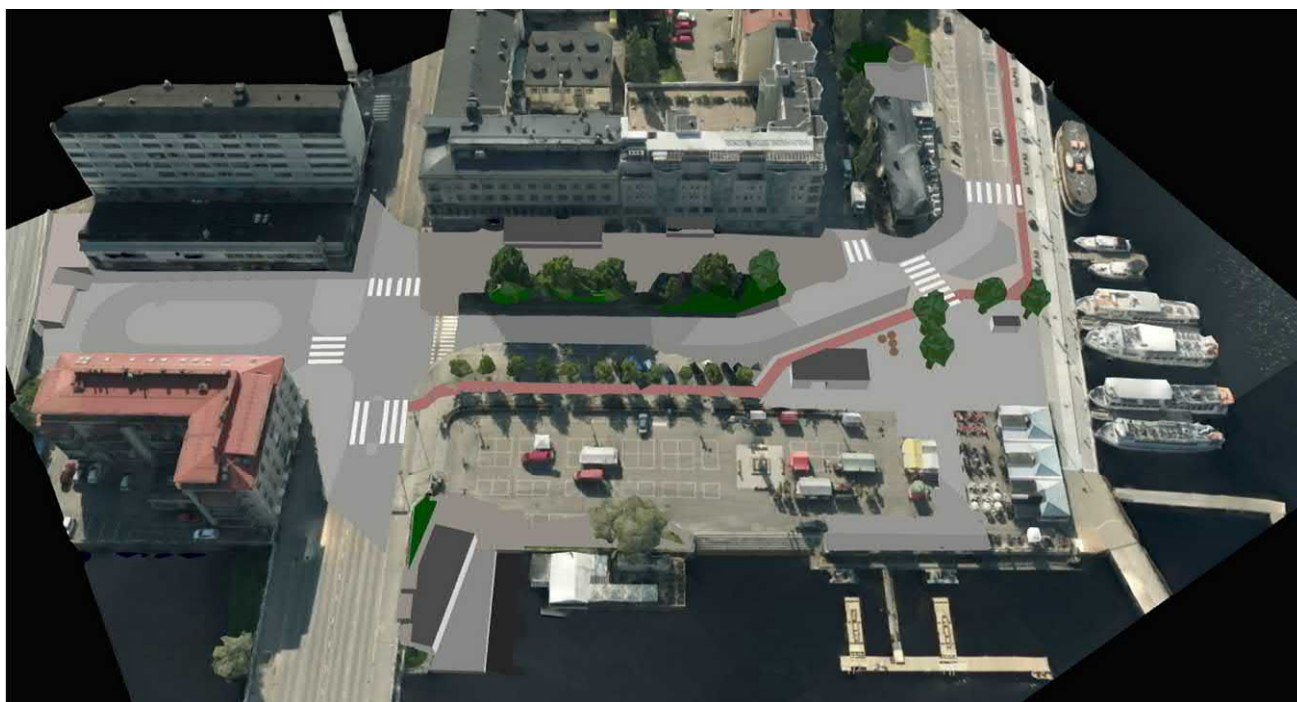
Havainnekuva ja 3D-malli eivät ole sitovia, vaan ne esittävät pääpiirteittäin uuden kaavan mahdollistaman rakentamisen.





KAUPPATORI JA MATKUSTAJASATAMA





Savonlinnassa

Pasi Heikkinen
Asemakaava-arkkitehti