

Lausunto Savonniemen asemakaavaehdotuksesta

RAKYL 15.06.2022 § 96
111/10.02.03.00/2022

Valmistelijat Rakennustarkastaja Juha Karvinen, puh. 044 - 417 4692,
juha.karvinen@savonlinna.fi ja ympäristöpäällikkö Matti Rautiainen, puh.
044 - 417 4685, matti.rautiainen@savonlinna.fi

Selostus Kaavamuuotosalue sijaitsee Savonlinnan keskustassa, 300 m etäisyydellä kauppatorista, 2. kaupunginosassa. Alueeseen kuuluu Savonniemen kaakkoisosa rajautuen Puistokatuun, Uimahallinkatuun ja asuinkerrostalokortteliin 22.

Alueella toimivan yhtiön tavoitteena on kehittää alueella yhtiön olemassa olevaa ravintola-, majoitus- ja panimotoimintaa. Tarkoituksena on tutkia mahdollisuus sijoittaa muutosalueelle hotelli, tapahtuma-alue ja elämyksellinen saunamaailma ulkoilmauima-altaineen.

Asemakaavalla on tarkoitus järjestää alue kesiksi pystytettävälle konserttiteltalle. Kaavalla on myös tarkoitus tutkia mahdollisuus rakentaa Huvilarakennuksen yhteyteen laajennus ja terasseja.

Kaavalla tutkitaan mahdollisuus rakentaa vesialueelle kattamatonta anniskelu- ja yleisötilaa ja uimalaitureita sekä vierasvenesatama. Vesialueelle sijoittuisi mahdollisesti myös katettua myyntitilaa ja sauna. Myös erillisten kelluvien saunojen sijoittamista alueelle tutkitaan.

Kaupungin tavoitteena on, että investointi luo edellytyksiä kaupungin julkisen uimahallitoiminnan säilymiselle.

Etelä-Savossa on tällä hetkellä voimassa kolme **maakuntakaavaa**:

- Etelä-Savon maakuntakaava, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä 4.10.2010.

- Etelä-Savon tuulivoimaa käsittelevä 1. vaihemaakuntakaava, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä 3.2.2016.

- Edellisiä päivittävä Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakaava, joka on tullut voimaan 20.3.2017 Etelä-Savon maakuntavaltuuston päätöksellä.

Suunnittelualue on maakuntakaavassa taajamatoimintojen sekä keskusta-toimintojen aluetta.

Alue sijoittuu **ydinkeskustan osayleiskaavan** alueelle, joka on hyväksytty 30.1.1995 ja vahvistettu 9.12.1997. Osayleiskaavan muutokset on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 3.5.2010 §154, 22.2.2010 § 9 ja 26.9.2011 §77.

Viimeisimmässä muutoksessa Huvilan alue osoitettiin liikerakennusten alueeksi ja ranta sen itäpuolella puistoksi. Huvila merkittiin suojeltavaksi.

Uusi **strateginen yleiskaava** Savonlinnaan on valmisteilla vuonna 2020.

Asemakaavan muutosalueella voimassa olevat **asemakaavat**:

- AK756 (9.12.2013), jonka alueelle sijoittuu pääosa kaavamuutosalueesta

- AK676 (5.3.2001), jonka länsireunalle sijoittuu VP-alue.

Kaavamerkinnot käyvät ilmi asemakaavakartasta.

Kaavahankkeesta on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Kaavaratkaisu:

Kaavamerkinnot käyvät ilmi asemakaavakartasta.

Hankkeen tavoitteena on toteuttaa alueelle hotelli, tapahtuma-alue ja elämyksellinen saunamaailma ulkoilma-altainen sekä vierasvenesatama sitä tukevine oheispalveluineen. Uimahallilta varmistetaan yhteys rantaan, erityisesti avantouintipaikalle.

Asemakaavalla on tarkoitus järjestää alue kesiksi pystytettävälle konserttitilalle. Kaavalla myös on tarkoitus tutkia mahdollisuus rakentaa Huvila -rakennuksen yhteyteen terasseja.

Kaavalla tutkitaan mahdollisuus rakentaa vesialueelle kattamatonta yleisö- ja anniskelutilaa. Vesialueelle sijoittuisi mahdollisesti myös katettua myyntitilaa ja sauna. Myös erillisten kelluvien saunojen sijoittaminen alueelle tutkitaan.

Savonniemessä kaupungin tavoitteena on julkisen rantareitin rakentaminen Savonniemen ympäri sekä avantouintipaikan ja uimarannan kehittäminen.

Alueen kulttuuriarvot sekä maisemalliset arvot pyritään säilyttämään. Osa alueesta on valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Huvilan rakennus on jo aikaisemmin suojeltu asemakaavalla (sr).

Asemakaavassa on huomioitu valtakunnallisesti arvokas kohde Olavinlinna sekä Kyrönsalmen ja Haapasalmen kulttuurimaisemat.

Rakennus- ja ympäristölautakunta päätti todeta lausuntonaan 26.1.2022 § 9 Savonniemen Huvilan ja uimahallin asemakaavan muutosluonnoksesta II sekä rakennusvalvonnan että ympäristönsuojelun osalta, että sillä ei ole huomautettavaa muutosluonnoksesta II.

Yritysvaikutusten arviointi

Savon Mafian matkailuinvestoinnin on arvioitu olevan kokonaisuudessaan noin 15 milj. euroa sekä tuovan noin 30 uutta työpaikkaa. Hankkeen on arvioitu tuovan kokonaisuudessaan noin 25 000 yöpymisvuorokautta ja noin 50 000 kävijää. Alueelle tulisi noin 100 huonepaikkaa lisää.

Ehdotus asemakaavan muutokseksi on esityslistaliitteenä A. Kaavaselostus sekä muut asiakirjat ovat kokonaisuudessaan luettavissa kaavoituksen internetsivuilla osoitteessa: <http://www.savonlinna.fi/asukas/kaavoitus>.

Esittelijät	Rakennustarkastaja Juha Karvinen, puh. 044 - 417 4692, juha.karvinen@savonlinna.fi ja ympäristöpäällikkö Matti Rautiainen, puh. 044 - 417 4685, matti.rautiainen@savonlinna.fi
Päätösehdotus	Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää todeta lausuntoaan Savonniemen Huvilan ja uimahallin asemakaavan muutosehdotuksesta rakennusvalvonnan osalta, että sillä ei ole huomautettavaa muutosehdotuksesta. Ympäristönsuojelun osalta lautakunta huomauttaa, että kaavan yleinen määräys ”Yleisötapahtumien järjestäjän on huolehdittava siitä, ettei melutaso ylitä valtioneuvoston antamia ohjearvoja kaava-alueen ulkopuolella sijaitsevilla asuin-, potilas- ja majoitusrakennusten piha-alueilla” kaipaa rakenteellista täsmennystä te - alueen melurakennevaatimuksista (vastaavaa kuin määräystä teltan väristä) ja viittausta ympäristöluvan lupamääräyksiin.
Käsittely	Jäsen Jussi Löppönen esitti, että luonnonmukaisen kaltainen uimaranta tulee säilyttää kaavassa. Jäsen Seppo Kosonen esitti, että rannantäyttöä kaava-alueella tulee välttää. Jäsen Liisa Hirvonen esitti, että te-aluetta tulee joko pienentää tai siirtää siten, että rannan täyttöä ei tarvita. Jäsenet Mervi Lipsanen, Anna-Liisa Uimonen ja Kari Jääskeläinen kannattivat Löppösen ja Kososen sekä Hirvosen esityksiä. Ympäristöpäällikkö täydensi päätösehdotusta Löppösen ja Kososen sekä Hirvosen esitysten mukaiseksi.
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin muutetussa muodossaan.
Toimenpiteet	Kaavoituspalvelut / asemakaavoitus