

**Lausunto kaavamuutosluonnoksesta II koskien 2. kaupunginosan korttelia 21 Savonniemen kaakkoisosassa sekä viereisiä katu-, virkistys- ja vesialueita (Savonniemen Huvila ja uimahalli)**

RAKYL 26.01.2022 § 9  
111/10.02.03.00/2022

Valmistelijat	Rakennustarkastaja Juha Karvinen, <a href="mailto:juha.karvinen@savonlinna.fi">juha.karvinen@savonlinna.fi</a> , puh. 044 - 417 4692 ja ympäristöpäällikkö Matti Rautiainen, <a href="mailto:matti.rautiainen@savonlinna.fi">matti.rautiainen@savonlinna.fi</a> , puh. 044 - 417 4685
Selostus	<p>Kaavamuutosalue sijaitsee Savonlinnan keskustassa, 300 m etäisyydellä Kauppatorilta, 2. kaupunginosassa. Alueeseen kuuluu Savonniemen kaakkoisosa rajautuen Puistokatuun, Uimahallinkatuun ja asuinkerrostalokortteliin 22.</p> <p>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.</p> <p>Asemakaavalla on tarkoitus järjestää alue kesiksi pystytettävälle konserttiteltalle. Kaavalla on myös tarkoitus tutkia mahdollisuus rakentaa Huvilarakennuksen yhteyteen laajennus ja terasseja.</p> <p>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.</p> <p>Kaupungin tavoitteena on, että investointi luo edellytyksiä kaupungin julkisen uimahallitoiminnan säilymiselle.</p> <p>Etelä-Savossa on tällä hetkellä voimassa kolme <b>maakuntakaavaa</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Etelä-Savon maakuntakaava, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä 4.10.2010.</li><li>- Etelä-Savon tuulivoimaa käsittelevä 1. vaihemaakuntakaava, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä 3.2.2016.</li><li>- Edellisiä päivittävä Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakaava, joka on tullut voimaan 20.3.2017 Etelä-Savon maakuntavaltuuston päätöksellä.</li></ul> <p>Suunnittelualue on maakuntakaavassa taajamatoimintojen sekä keskusta-toimintojen aluetta.</p> <p>Alue sijoittuu <b>ydinkeskustan osayleiskaavan</b> 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.</p> <p>Viimeisimmässä muutoksessa Huvilan alue osoitettiin liikerakennusten alueeksi ja ranta sen itäpuolella puistoksi. Huvila merkittiin suojeltavaksi.</p> <p>Uusi <b>strateginen yleiskaava</b> Savonlinnaan on valmisteilla vuonna 2020.</p> <p>Asemakaavan muutosalueella voimassa olevat <b>asemakaavat</b>:</p>

- 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.

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan uuden hotellin rakentaminen.

Samalla varaudutaan nykyisen uimahallin purkamiseen ja uuden, suuremman uimahallin rakentamiseen.

Rakennusalat sijoitetaan siten, että hotelli ja uimahalli voidaan toteuttaa yhtenä kokonaisuutena tai erikseen.

Hotellilla ja Huvilalla on luonteva yhteys siten, että ne voivat toimia erikseen, mutta toimintoja voidaan tarvittaessa yhdistää, esimerkiksi yleisötapahtumien aikana.

Rakennusalat on sijoitettu siten, että hotellin eteläpuolelle sijoittuvat uima-altaat ovat uimahallin välittömässä läheisyydessä ja mahdollisimman pitkään auringonvalossa.

Uimahallilta varmistetaan yhteys rantaan, erityisesti avantouintipaikalle.

Julkinen rantaraitti säilyy kaavassa. Rannoille varataan riittävästi tilaa uimarannan kehittämiseksi ja muuhun yleiseen virkistyskäyttöön. Kaavaan merkitään kallion eteläpuolelle rantaraitin ohjeellinen sijainti (raitin lopullinen sijainti päätetään tarkemman suunnittelun yhteydessä). Suojelumerkintöjä tarkistetaan.

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

-----

*Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää todeta lausuntonaan 5.8.2020 § 129 Savonniemen Huvilan ja uimahallin asemakaavan muutosluonnoksesta I rakennusvalvonnan osalta, että sillä ei ole huomautettavaa muutosluonnoksesta.*

*Ja ympäristönsuojelun osalta luonnon virkistyskäytön näkökulmasta, että uimarannan kehittäminen luonnoksessa esitetyllä paikalla on teknisesti ja turvallisuuden kannalta haastava toteuttaa ottaen huomioon laivaliikenteestä aiheutuvat ja etelätuulella syntyvät aallot ja vedenpinnan vaihtelut (syövyttävät rantahiekkaa) sekä Haapasalmen virtaukset (vesi on aina kylmää), joiden takia uimarannan kehittäminen tulee vaatimaan aallonmurtajan rakentamista. Lisäksi uiminen vain muutamien kymmenen metrin päässä laivaväylästä on turvallisuuden kannalta arveluttavaa ottaen huomioon, että väylällä liikkuu uimakaudella jatkuvasti veneitä, aluksia, vesijettejä jne. Uimarannan turvallinen käyttö vaatii uima-alueen rajaamista*

teknisellä esteellä samalla tavoin kuin Koulukadun uimarannalla on tehty.

Kevyenliikenteen väylä Savonniemen ympäri koko matkaltaan rantaan rakennettuna on kaupunkilaisten luonnon virkistyskäytön kannalta hankkeen parasta antia. Kaavaluonnokseen merkitty konserttialue tulee suunnitella siten, ettei kevyenliikenteen väylää tarvitse katkaista konserttien aikana. Väylä tulisi toteuttaa lähivuosina riippumatta hotelli- ym. hankkeiden toteutumisesta. (Savonniemen hotellihankehan ei ole uusi, vaan vastaavan kaltainen hanke oli parisen kymmentä vuotta sitten, joka operaattorin puuttuessa jäi toteutumatta. Tässä Savon Mafian hankkeessa alueen käyttöä on mietitty kokonaisvaltaisemmin.)

Luonnon virkistyskäytön kannalta on merkittävää myös niemen viehättävä silokallioalue, joka säilyminen rakentamisen ulkopuolella tulee kaavamuuoksessa varmistaa hotellivieraiden ohella myös kaikkien kaupunkilaisten käyttöön. Virkistys-, suojelu- tai puistoalueen merkintä olisi olla perusteltua ottaa kaavaan kallioalueen kohdalle.

Melun torjunnan näkökulmasta tarkasteltuna kaavamääräyksiin tulisi merkitä desibeliraja, jota konserttimelu ei saa ylittää suunnittelualueen ympäristön asuinkiinteistöillä. Konserttitoiminta vaatii ympäristöluvituksen, mutta tehokkaampi tapa on jo kaavassa ottaa melualue huomioon, jolloin konserttitoiminnan vaikutus ympäristöön on pakko ottaa suunnitteluvaiheessa paremmin huomioon. Ympäristölupavaiheessa ollaan jälkijättöisesti toteutuneiden tosiasioiden ongelmassa.

Luonnonsuojelun näkökulmasta tarkasteltuna luontoselvityksistä kasvillisuus- ja linnustokartoitukset olisi teetettävä jo loppukesän 2020 aikana ja niiltä osin kuin ne eivät ole enää mahdollisia, kevään ja alkukesän 2021 aikana. Selvitykset ovat tarpeen vaikka pääosa alueesta ei olekaan luonnontilaista. Asianmukaisilla selvityksillä voidaan yksi mahdollinen valitusperuste poistaa.

(Käsittely:) Ympäristöpäällikkö täydensi päätösesitystään siten, että ohjeellinen kevyen liikenteen väylän linjaus poistettaisiin kaavasta.

Kaavoittaja antoi lausunnosta seuraavan vastineen:

Luonnosvaiheessa II rantojen käyttöä on muutettu; uimiselle varataan aluetta vain niemen eteläosasta. Etelärannan olemassa olevaa uimapaikkaa on mahdollista kehittää. Asemakaavaluonnokseen on lisätty määräys uimiseen tarkoitetun alueen rajaamisesta poijuköydellä tai muulla teknisellä esteellä.

Asemakaavassa ei esitetä konserttialueen rajausta eikä oteta kantaa rantaraitin katkaisemiseen. Rantaraitti sijaitsee kokonaan kaupungin yleisellä alueella. Rantaraitin väliaikaisesta sulkemisesta, luovuttamisesta ja sen ehdoista tehdään erillinen päätös. Rantaraitin sulkeminen tapahtuu nykytilanteessakin teknisen lautakunnan myöntämällä luvalla. Väliaikaisesti suljettavan alueen laajuus ja muoto voi vaihdella tapauskohtaisesti, riippuen tapahtuman koosta. Rantaraitin ollessa poikki, korvaava reitti on mahdollista järjestää Huvilan länsipuolelta. Rantaraitin jatkaminen länteen on mahdollista, vaikka hotellihanke ei toteutuisikaan. Niemen itäosassa hotellin rakentaminen vaatii rannan täyttöö ja jo olemassa olevan rantaraitin siirtämisen.

Silokallio on kaavaluonnoksessa lähivirkistysaluetta (VL). Silokallio on kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittävää aluetta (ma-1). Ohjeellinen kevyen liikenteen väylän linjaus

*silokallion eteläpuolelta on poistettu.*

*Asemakaavaluonnoksessa määrätään: ”Yleisötapahtumien järjestäjän on huolehdittava siitä, ettei melutaso ylitä valtioneuvoston antamia ohjearvoja kaava-alueen ulkopuolella sijaitsevilla asuin-, potilas- ja majoitusrakennusten piha-alueilla.” Siten numeerisia arvoja ei ole syytä esittää asemakaavassa. Jos ohjearvot muuttuvat, toiminnassa on noudatettava uusia arvoja.*

*Vuonna 2013 alueelle teetettiin luontoselvitys asemakaavamuutosta varten. alueelta ei löytynyt suojeltavia arvoja. Selostuksessa on kooste selvityksestä kohdassa 2.2.10 – Luonnonolot ja kasvillisuus. Koko kaavamuutosalue on voimakkaasti ihmisen muokkaama.*

#### 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.

Luonnos 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, [juha.karvinen@savonlinna.fi](mailto:juha.karvinen@savonlinna.fi), puh. 044 - 417 4692 ja ympäristöpäällikkö Matti Rautiainen, [matti.rautiainen@savonlinna.fi](mailto:matti.rautiainen@savonlinna.fi), puh. 044 - 417 4685

#### Päätösehdotus

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

#### Päätös

Esitys hyväksyttiin.

#### Tiedoksi

Kaavoitus / asemakaavoitus