

Lausunto Kauppatorin ja Matkustajasataman asemakaavan muutoksesta

RAKYL 18.05.2022 § 76
613/10.02.03.00/2022

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 Kauppatorin asemakaavoitus käynnistyi kaupunginhallituksen päätöksellä
6.8.2018 § 260.

Voimassa oleva asemakaava on osin vanhentunut eikä vastaa suunnitel-
mia, 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.

Kaupunginhallituksen kaavoituspäätöksen mukaan asemakaavan laatimi-
sen yhtenä lähtökohtana on se, että kaavaa tarkistetaan siten, että
Kalastajan Kojun toiminta voi jatkua nykymuotoisena nykyisellä paikallaan.

Teknisen lautakunnan huhtikuussa 2019 tekemän päätöksen mukaisesti
asemakaavamuutoksen yhteydessä käsitellään myös Satamapuiston
alueella sijaitsevan ravintola Vaahdon hakemus lisäalueen vuokraamiseksi
ja terrassin laajentamiseksi. Voimassa oleva asemakaava ei salli
lisärakentamista.

Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää maisema-aluetta Olavinlinna,
Kyrönsalmi ja Haapasalmen kulttuurimaisema.

Etelä-Savossa on tällä hetkellä voimassa kolme maakuntakaavaa:

- Etelä-Savon maakuntakaava, vahvistettu ympäristöministeriössä
4.10.2010

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

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

Asemakaavamuutosalueella voimassa olevat asemakaavat:

- AK9 (21.5.1926), Olavinkatu ja sen pohjoispuolinen aukio (Asema-aukio)
- AK144 (20.5.1960), kortteli 2
- AK585 (17.2.1992), kortteli 42 Asema-aukiolla
- AK624 (14.7.1995), ohiajotie ja rata
- AK685 (17.6.2002), pääosa kaavamuutosalueesta
- AK722 (16.6.2008), Satamakadun puisto ja ravintola Vaahto.

Savonlinnan kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 3.9.2018 § 62.

Kaavaratkaisu:

Voimassa olevassa asemakaavassa, yleiskaavassa ja maakuntakaavassa on kaavamuuotosalueelle suojelumääräyksiä. Määräykset koskevat maisema-aluetta eikä alueella ole yksilöityjä suojelukohteita.

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.

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.

Kaavamerkinnot käyvät ilmi asemakaavakartasta.

Asemakaavan toteuttaminen ei aiheuta merkittäviä muutoksia kaukomaisemaan. Tärkeimmät puurivit merkitään säilytettäväksi. Toteuttaminen ei edellytä muutoksia esimerkiksi torin rajaukseen ja sen itäreunan graniittimuureihin. Matkustajasatama on hiljattain saneerattu ja asemakaava vahvistaa rakennetun tilanteen. Kaava-alueen maanpinta on tarkoitus säilyttää pääosin nykyisessä tasossa.

Asemakaavan toteuttaminen ei heikennä alueen kulttuurihistoriallisia arvoja.

Kaavamuuotosalueella, tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole merkittävää luonnonympäristöä.

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

Asemakaavasta ei aiheudu haitallisia ympäristövaikutuksia.

Rakennus- ja ympäristölautakunta on antanut 21.1.2021 § 9 seuraavan lausunnon kauppatorin asemakaavan muutosehdotuksesta että, sillä ei ole huomautettavaa rakennusvalvonnan osalta. Peruste: kaavoittaja on tehnyt paljon yhteistyötä kaavan valmistelun aikana ja näin ollen vuorovaikutus on toteutunut hyvin.

Ympäristönsuojelun osalta lautakunta on todennut lausuntonaan, että kaavaratkaisun -kohdassa 4.15 on viitattu rakennusjärjestyksen mukaiseen alimpaan suositeltavaan rakentamiskorkeuteen +77,925 m (NN) ja alempana samassa kohdassa Yleisessä määräyksessä, että rakennettaessa korkeusaseman +78,00 alapuolelle tulvien aiheuttamia haittoja on estettävä ennakolta rakenteellisin keinoin. Kohta on epäselvä korkeustasojärjestelmän puuttuessa. Ilmeisesti korkeusasema +78,00 m on N60 -järjestelmän mukainen, koska se ei ole sama kuin rakennusjärjestyksen mukainen alin suositeltava rakentamiskorkeus +77,925 m (NN). Ottaen huomioon, että kaavat voivat olla voimassa kymmeniä vuosia, niin nyt jo yli 60 vuotta vanhojen korkeustasojärjestelmien käyttö Savonlinnassa tulisi lopettaa ja ottaa käyttöön myös kaavoituksessa valtakunnallisen suosituksen mukainen N2000 -korkeustasojärjestelmä (ero N60 ja N2000 -järjestelmien välillä on merkittävä, Savonlinnan kohdalla noin 27 cm ja vanhempaan NN -järjestemään vieläkin enemmän).

Kaavoittaja on antanut lausunnosta seuraavan vastineen:

Kaikki selostuksessa mainitut korkeuslukemat ovat NN-järjestelmän mukaisia, kuten alueen pohjakartta.

Rakennusjärjestyksen mukaan alin suositeltava rakentamiskorkeus on +78,0 (N60), joka vastaa NN-järjestelmän korkeutta +77,925.

Määräykseen on selkeyden vuoksi laitettu pyöristetty luku +78,0. Erotus on vain 75 mm. Määräyksen loppuun lisätään korkeusjärjestelmän tunnus.

Kaavan pohjakartan korkojärjestelmä (NN) on merkitty myös kaavakartan vasempaan alakulmaan.

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

Yritysvaikutusten arviointi

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

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 lausuntonaan rakennusvalvonnan osalta että, sillä ei ole huomautettavaa ehdotuksesta rakennusvalvonnan osalta. Peruste: kaavoittaja on tehnyt paljon yhteistyötä kaavan valmistelun aikana ja näin ollen vuorovaikutus on toteutunut hyvin.

Ympäristönsuojelun osalta lautakunta toteaa lausuntonaan alueen virkistyskäytön näkökulmasta, että puistoon rakentamista tulisi tarkastella kriittisesti. Mikäli halutaan ravintola ja sille terassi kaava-alueen ainoalle puistosuikaleelle, niin merkittävään se sitten liiketoiminnan korttelialueeksi eikä puistoksi, joka on yleiseen virkistyskäyttöön tarkoitettua aluetta.

Savonlinnan kauppatori tunnetaan vesistönäkymistään. Sen vuoksi vesialueelle rakentamista tulisi kaavaan merkitä vähemmän, jotta vesipeili jäisi näkyviin torilta Haapasalmen suuntaan katsottaessa; vl-4 -merkinnästä tulisi poistaa sijoittamismahdollisuus myyntikojuille sekä kelluvalle ravintolalle tai kahvilalle.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Toimenpiteet

Kaavoituspalvelut / asemakaavoitus