



Nälkälinnanmäki kaavaselostus



SAVONLINNAN KAUPUNKI ASEMAKAAVAN SELOSTUS

NÄLKÄLINNANMÄKI, 1 KAUPUNGINOSA (KAAVOITUSOHJELMAN KOHDE 16)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

2 Tunnistetiedot

ASEMAKAAVA/ASEMAKAAVAN MUUTOS/TONTTIJAKO:

Hyväksytty Savonlinnan  
kaupunginhallituksessa kaupunginvaltuustossa  
20.8.2014 § 373 22.9.2014 § 81  
Virallisesti: *Maria Ralli-Lampinen*  
MARIA RALLI-LAMPINEN  
ARKKITEHTI

ALLEKIRJOITUS PVM. 8.11.2012 luonnos 7.2.2013 ehdotus, selostus päivitetty 23.1.2014	VIREILLETULO PVM. kh 20.8.2012 § 280 kaava vireille	TEKNINEN LTK. PVM. 13.11.2012 § 298 luonnos nähtäville 12.2.2013 § 81 ehdotus nähtäville 25.3.2014 § 106, pöydälle 5.8.2014 § 210, hyväksym.	NÄHTÄVÄNÄ OLO 21.11. – 21.12.2012 (luonnos) 22.2 – 25.3.2013 (ehdotus)
KAUPUNGINHALLITUS PVM kh 20.8.2012 § 280 kaava vireille kh 18.2.2013 § 90 ehdotus nähtäville 20.8.2014 § 373 hyväksyminen	KAUPUNGINVALTUUSTO PVM. 22.9.2014 § 81 hyväksyminen	KAAVAN VAHVIKASTUSNRO JA LAINVOIMAISUUS PÄIVÄ AK 780, 7.4.2017	
LAATIJA/YHTEYSTIEDOT:			
ASEMAKAAVA-ARKKITEHTI PÄIVI BEHM	OLAVINKATU 27 B 3.KRS 57130 SAVONLINNA	PUH. 044 417 4655	
paivi.behm@savonlinna.fi	SELOSTUS: PB	TELEFAX 015 525 0237	



## 2.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Savonlinnan 1. kaupunginosassa 740-1-18-11 tontilla. Kohdenumero 16. on kaavoitusohjelmasta.

## 2.2 Kaavan nimi

Kaavan nimi on Nälkälinnanmäki.

## 2.3 Kaavan vireille tulo ja vaiheet

Kaupunginvaltuusto hylkäsi Nälkälinnanmäelle valmistellun asemakaavan muutoksen lomarakentamiseen kokouksessaan 19.3.2012.

Korkein hallinto-oikeus hylkäsi 15.5.2012 kaupungin ja YIT Oy:n välisestä aiesopimuksesta tehdyn valituksen.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 22.2.2010 ydinkeskustan osayleiskaavamuutoksen, jossa Nälkälinnanmäen alue osoitettiin majoitus- ja matkailurakennusten alueeksi (K-1). Korkein hallinto-oikeus on 15.5.2012 hylännyt ydinkeskustan osayleiskaavan muutoksesta Nälkälinnanmäen osalta tehdyn valituksen. Näin ollen voimassa olevassa osayleiskaavassa Nälkälinnanmäen alue on majoitus- ja matkailurakennusten aluetta (K-1).

Kaupunginhallitus päätti alueen kaavoituksesta yleiskaavan mukaiseen tarkoitukseen 20.8.2012 § 280.

*"Kaupunginhallitus hyväksyy teknisen lautakunnan esityksen ja käynnistää tontin 1-18-11 (Nälkälinnanmäki) asemakaavan laatimisen ja asettaa tavoitteeksi alueen kaavoittamisen yleiskaavan mukaisesti matkailukäyttöön voimassa olevan asemakaavan mukaisella rakennusoikeusmäärällä."*

Kaavamuutos laaditaan tämän päätöksen pohjalta.

Kaavatyön vireille tulo ja vaiheet on muilta osin esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, liite 2.

## 2.4 Suunnittelutyö

Asemakaavan muutos on laadittu kaupunkisuunnittelupalveluissa. Kaavaehdotuksen valmistelusta on vastannut asemakaava-arkkitehti Päivi Behm.

Entisen pääkirjastorakennuksen hallinnointi ja uusi kirjasto Joeli Asemantiellä ovat kaupungin toimitilapalveluiden vastuulla, yhteyshenkilöt Paula Kokkonen tai Jukka Oikari.

## 2.5 Selostuksen sisällysluettelo

<b>1</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>1</b>
1.1	Tunnistetiedot .....	1
1.2	Kaava-alueen sijainti .....	2



1.3	Kaavan nimi.....	2
1.4	Kaavan vireille tulo ja vaiheet.....	2
1.5	Suunnittelutyö.....	2
1.6	Selostuksen sisällysluettelo .....	2
1.7	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....	4
2	<b>TIIVISTELMÄ.....</b>	<b>5</b>
2.1	<b>Kaavatyön lähtökohdat .....</b>	<b>5</b>
	Kirjaston siirtyminen.....	5
	Matkailurakentaminen.....	6
	Muita kaavatyön aikana esitettyjä maankäyttövaihtoehtoja .....	6
2.2	<b>Kaavamuutoksen sisältö.....</b>	<b>9</b>
3	<b>NYKYTILANNE.....</b>	<b>11</b>
3.1	<b>Kaavatilanne.....</b>	<b>11</b>
	Maakuntakaava .....	11
	Yleiskaava .....	13
	Asemakaava.....	14
3.2	<b>Suunnittelutilanne.....</b>	<b>15</b>
4	<b>SELVITYS ALUEESTA.....</b>	<b>17</b>
4.1	<b>Maisema- ja kaupunkikuva ja kulttuuriympäristö .....</b>	<b>17</b>
4.2	<b>Alueen historia .....</b>	<b>21</b>
4.3	<b>Kirjastorakennus ja rakennettu ympäristö .....</b>	<b>25</b>
4.4	<b>Luonnonympäristö .....</b>	<b>29</b>
	Luontoselvitys.....	29
	Ympäristön häiriötekijät.....	29
	Pohjavesi.....	29
	Kallioperä .....	30
4.5	<b>Elinympäristö .....</b>	<b>30</b>
5	<b>ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS JA VAIKUTUKSET .....</b>	<b>31</b>
5.1	<b>Vaikutukset rakentamiseen ja mitoitus.....</b>	<b>31</b>
5.2	<b>Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....</b>	<b>31</b>
	Kirjastorakennus.....	31
	Kaupunkiarkeologia .....	32
5.3	<b>Vaikutukset maisema- ja kaupunkikuvaan sekä kulttuuriympäristöön.....</b>	<b>33</b>
5.4	<b>Vaikutukset liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen.....</b>	<b>40</b>
	Pysäköinti .....	40
	Kulkuyhteydet.....	41
	Liikenneyhteydet ja liikennesuunnittelu .....	44



Liikenneturvallisuus .....	44
<b>5.5 Vaikutukset yhdyskuntatekniseen huoltoon .....</b>	<b>47</b>
<b>5.6 Vaikutukset luonnonympäristöön .....</b>	<b>47</b>
Kasvillisuus .....	47
Maa- ja kallioperä .....	48
<b>5.7 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....</b>	<b>48</b>
<b>5.8 Vaikutukset elinympäristöön .....</b>	<b>50</b>
<b>6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....</b>	<b>51</b>

## 2.6 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Seurantalomake

Liite 2: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 23.1.2014

Liite 3. Poistuva kaava

Liite 4: Yhdyskuntatekninen huolto, voi tutustua kaavoituspalveluissa

Liite 5: Luontoselvitykset 2010 ja 2012



### 3 TIIVISTELMÄ

#### 3.1 Kaavatyön lähtökohdat

##### Kirjaston siirtyminen

Asemakaavamuutoksen lähtökohtana on Savonlinnan kaupungin päätös kirjastotoiminnan siirtämisestä muualle. Nälkälinnanmäen kirjasto oli jäänyt liian pieneksi, eikä täyttänyt enää laitospkirjastolle asetettuja vaatimuksia eikä ollut kohtuullisin kustannuksin saneerattavissa ja laajennettavissa tähän tarkoitukseen. Päätöksenteon taustaksi vuonna 2005 perustettiin erillinen hankeryhmä selvittämään vaihtoehtoja pääkirjaston tulevaisuudesta. Kirjastolle asetettiin vaatimuksina mm. keskeinen sijainti, oppilaitosten läheisyys, helppo saavutettavuus kevyelle liikenteelle, esteettömyys, hyvät julkiset liikenneyhteydet, riittävästi paikoitustilaa ja viihtyisä ympäristö. Lisäksi arvioitiin kirjaston toiminnallisuutta sekä eri vaihtoehtojen kustannuksia. Vaihtoehtoina hankeryhmällä olivat a) kirjaston säilyminen nykyisellä paikallaan ja laajennus b) muut kaupungin omistuksessa olevat kiinteistöt esim. Puistokatu ja c) tilojen ostaminen yksityisiltä markkinoilta esim. linja-autoasema ja d) sijainti liikekeskuksessa esim. Savola ja e) uudisrakennus. Tehtyjen selvitysten ja vertailujen perusteella hankeryhmä esitti, että uusi kirjastotalo rakennetaan kaupungin pääkeskuksen alueelle. Paikaksi valikoitui Asemantien seutu. Kaupunginvaltuusto teki päätöksen 9.3.2009 § 63 siitä, että uusi kirjastotalo sijoitetaan Asemantien varteen. Kirjaston suunnittelu Asemantielle aloitettiin vuonna 2009, ja alueelle laadittiin asemakaava, joka vahvistui 2010. Kaupunginvaltuusto hyväksyi talousarvion 31.1.2011 § 23, jonka mukaan uusi pääkirjasto Joeli on rakennettu. Uutta kirjastoa on merkittävästi rahoitettu Opetusministeriöstä.

Kirjaston siirryttyä Nälkälinnanmäen kirjastorakennus on jäänyt pääosin tyhjilleen. Entiseen lehtilukusaliin on sijoitettu väliaikaisesti päivähoitotoimintoja.



*Kaava-alueen rajausta ilmakuvan päällä*



## Matkailurakentaminen

Nälkälinnamäki sijaitsee keskeisellä paikalla 1. kaupunginosassa lähellä palveluita ja kesämatkailun ydinaluetta, joka tukee ajatusta alueen kehittämisessä majoitus- ja matkailurakennusten alueena voimassa olevan 2012 vahvistuneen yleiskaavan mukaisesti.

## Muita kaavatyön aikana esitettyjä maankäyttövaihtoehtoja

Asemakaavatyön aikana ehdotukset alueen julkisuuden / yksityisyyden, puistomaisuuden / rakentamisen määrän suhteen sekä rakennuksen kunnostamisen / suojelevarvon / purkamisen sekä alueen käytön suhteen ovat eronneet toisistaan. Alueen statukseen kirjastokäytössä ja kaupunkikuvassa on totuttu noin neljäkymmenen vuoden aikana, jolloin osa asukkaista kokee muutokset negatiivisena.

Näitä toisistaan eroavia näkemyksiä on otettu huomioon alueen asemakaavamuutoksessa (MRL 54 §) mm. julkinen puistoalue, rakentamisen tehokkuuden säilyminen voimassa olevan asemakaavan mukaisena ja kerroskorkeudessa sekä määräyksessä korkeatasoisesta ympäristöön sopivasta rakentamisesta.

Kaavoitustyön aikana on selvitetty rakennuksen säilyttämisedellytyksiä eri käyttötarkoituksiin sekä tontin uutta käyttötarkoitusta. Kirjaston säilyttämisedellytyksiin vaikuttavat käyttötarkoituksen lisäksi myös kustannukset, joita on esitetty kohdassa 5.2.

### a) *Taidenäyttely- tai museotoiminta*

Kirjaston julkisina muina toimintoina on ehdotettu mm. taidenäyttelytilaa tai museota, jossa investoijana olisi joko kaupunki, valtio tai yksityinen tahon. Taidenäyttelytiloista ollaan yrittäjien puolelta kiinnostuneita erityisesti kesäisin, mutta ympärivuotista toimintaa on vaikea saada kannattavaksi. Valtio rahoittaa ammatillisia museoita valtionosuuksilla tai hankeperusteisesti, mutta näissä edellytetään, että museolla on oma toimintaa ylläpitävä tahon esim. kunta tai säätiö. Lisäksi valtion avun piiriin pääseminen edellyttää vakiintunutta ammattimaista museotoimintaa. Kaupungilla (sivistystoimiala) ei itsellään ole tarvetta uusille näyttelytiloille. Uuden museon perustaminen ilman kaupungin taloudellista panosta tai osittaista panostusta on epärealistista.

Kirjastorakennuksen kunnostaminen taidenäyttely- ja museotoimintaan on maisema- ja kaupunkikuvallisesti nykyistä ympäristöä säilyttävä ja siten sille löytyy perustelunsa. Näyttely- tai museotoiminta ei välttämättä edellyttäisi kaavamutosta, jos rakennus säilyisi kaupungin ylläpidettävänä sekä investointiraha rakennuksen muutos- ja korjaustöihin osoitettaisiin budjetista.

### b) *Pysäköinti*

Nykyiset kirjaston pysäköintipaikat eivät ole riittäviä, jos alueelle suunnitellaan vetovoimaista uutta matkailukohdetta. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan alueelle on osoitettava velvoitepysäköintipaikat, joiden sijoittaminen on kaikissa uusissa Nälkälinnamäelle ehdotetuissa maankäyttötarkoituksissa ratkaistava joko rakenteellisena tai maanpäällisenä. Pysäköinti voitaisiin



osoittaa myös lähistön pysäköintilaitoksista, joissa tällä hetkellä kuitenkin ei ole kovin paljoa lisäkapasiteettia.

Rinnakkaisväylän suunnittelutyön yhteydessä selvitettiin kallioiltojen louhintaa Nälkälinnanmäen alle pysäköintiä varten, mutta kustannukset nähtiin korkeina. Myös ajorampit luolaan olivat vaikeat järjestää nykyiseen katuverkkoon. Pysäköintiluola ja ajoluiskat edellyttäisivät kaavamuutosta.

### c) *Teatteri tai kulttuurikeskus*

Lisäksi yksittäisissä asukaspalautteissa on ehdotettu mm. teatterin siirtämistä Nälkälinnanmäelle tai kulttuurikeskusta myös osittain louhimalla mäen alle. Nämä vaihtoehdot eivät kustannussyistä ja kaupunkikuvallisista syistä ole realistisia toteuttaa. Rakennusalaltaan ainakin teatteri tarkoittaisi massiivista rakentamista, esim. vertailuna Kisalinnan tai Savonlinnasalin kokoinen rakennus pitäisi sijoittaa Nälkälinnanmäelle. Nämä edellyttäisivät kaavamuutosta.

### d) *Asuinrakentaminen* Alueelle on ehdotettu aiemmin rakennettavaksi kerrostaloja sekä näiden alapuolelle pysäköintiluola.

Keskustassa on tällä hetkellä useita asemakaavoja vireillä asuinrakentamiseen mm. Kirkkolahti, Savolan pohjoisosassa sekä Tottinkadun / Koulukadun risteyksen tontti (työnimi Hulikka) Nälkälinnanmäkeä vastapäätä, joten erityistä tarvetta uusille kerrostalokaavoille näiden lisäksi ei ole.

### e) *Näkötorni*

Edellä mainittujen toimintojen lisäksi kirjastorakennuksen laajennukseksi tai yhteyteen on tehty ehdotuksia ja aloitteita näkötornin rakentamiseksi. Näkötorni-idea viitannee kirjaston paikalla olleeseen näkötorniin ja kirjastorakennuksen alustavissa suunnitelmissa 1960-luvulla oli esitetty näkötorni kirjaston yhteyteen. Näkötorni edellyttäisi asemakaavamuutosta. Investointikustannukset ovat riippuvaisia näkötornin korkeudesta, hissistä (esteettömyys) ja torniin haluttavista toiminnoista esim. kahvila, ravintola tai myymälä sekä pysäköinnin järjestämisestä. Toisessa Näkötornista tehdyssä valtuustoaloitteessa verrattiin Särkänniemen huvipuiston ja Puijon näkötornin kävijämääriä ja pääsylipputuloja. Suuruusluokaltaan ja näkyvyydeltään puhuttaisiin tällöin jo todella massiivisesta rakentamisesta Nälkälinnanmäelle sekä miljoonainvestoinneista. Olavinlinnan vuosittaiset kävijämäärät ovat tällä hetkellä pienemmät kuin em. kohteissa. Jos haluttaisiin esim. kevytrakenteinen puinen kesäkäyttöön tarkoitettu näkötorni portailla, niin se on kustannuksiltaan halvempi toteuttaa eikä vaatisi yhtä paljon pysäköintikapasiteettia. Jos investointi halutaan kattaa, niin sen pitäisi onnistua esim. kahvila- tai pääsylipputuloilla, joka on riippuvainen kävijämääristä ja kohteen vetovoimaisuudesta. Näkötorni edellyttäisi joko yksityisen tahon löytämistä tai kaupungin omaa investointia näkötornirakennukseen. Näkötorni voisi olla kannattavampaa linkittää johonkin muuhun mäelle sijoitettavaan matkailutarkoitukseen tai osaksi puistoa, kuin itsenäisenä toimintona.



**f) Matkailukäyttö esim. hotelli / ravintola tai myymälöitä / toimitilaa yhdistyksille** Aiemman kaavoitustyön aikana on esitetty kirjastorakennuksen kunnostamisesta muuhun matkailukäyttöön esim. hotelliksi tai hostelliiksi (Näköalinnanmäki-Seura ry) tai "erkkeriasunnoiksi" ja rakennuksen korottamista (YLE:n Suojele minua -ohjelma). Hotellikäyttö edellyttää yksityistä toiminnanharjoittajaa ja pysäköinnin lisäämistä tontilla sekä kaavamuutosta. Tämä vaihtoehto on kaavamuutoksen kanssa samansuuntainen, sillä erotuksella, että rakennus säilytettäisiin. Muutostöiden teknisiä edellytyksiä ja kustannuksia on kuvattu kohdassa 5.2.

Lisäksi on ehdotettu alueen linkittämistä Linnankadun käsityömyymälöihin tai ravintolaa. Nämä edellyttäisivät kaavamuutoksella kulkuyhteyden järjestämistä Linnankatu 11 piha-alueen ja naapurikerrostalojen viheralueen kautta. Käsityömyymälät ja ravintola edellyttäisivät kaavamuutosta sekä mahdollisesti kiinteistön jäämistä kaupungin hallintaan, koska ravintola- tai myyntitoiminnalla ei saada katettua peruskorjaus- tai sisätöiden muutokuluja.

#### **g) Puisto**

Näköalinnanmäki on ollut puisto- ja laajemmassa virkistyskäytössä ennen kirjaston rakentamista 1960-luvulla. Koko tontti viheralueineen on tällä hetkellä asemakaavoitettu kirjastolle 1980-luvulla ja on rakennettavaa aluetta myös yleiskaavassa.

Kaupunki ei yleensä ole muuttanut keskusta-alueelta rakentamiseen asemakaavoitettuja alueita puistoksi. Ydinkeskustan saarilla on viheralueita säilytetty varsinkin ranta-alueilla, jotka ovat aktiivisessa virkistyskäytössä. Valtuusto on linjannut, että keskustan saarilla välillä Laitaatsalmi – Kyrönsalmi ei kaavoiteta omarantaisia tontteja rantaan saakka.

Kaupungilla ei ole tällä hetkellä sinänsä resursseja lisätä puistojen tai virkistysalueiden määrää kaavoituksella tai voimavaroja uusien alueiden hoitoon. Alueiden hoidosta vastaa kunnallistekniset palvelut. Kaupunkikeskustan pinta-alasta noin 30 % on puistoja ja virkistysaluetta, joista pinta-alaltaan merkittävin on Talvisalon ulkoilu- ja virkistysalue noin 19 ha. Hoidettavan viheralueen määrä on lisääntynyt rinnakkaisväylän ja sen katuyhteyksien valmistuttua.

Kaavamuutos siten, että alueesta kaavoitetaan kokonaan rakentamatonta aluetta, ei resursseihin ja nykyiseen kaavatilanteeseen (rakennettu tontti) vedoten ole välttämättä perusteltua. Alueen on toivottu säilytettävän puistomaisena, joka on kaavamuutoksessa lähtökohtana. Tätä on sivuttu myös muissa selostuksen kohdissa.

#### **h) Kaavoituksen ajankohta, investoijan etsiminen tai vaihtoehtoinen paikka**

Vaihtoehtona edellä mainittujen lisäksi on ehdotettu, että kaavoitusta ei jatkettaisi, vaan mietittäisiin rauhassa uutta käyttötarkoitusta ja etsittäisiin uusia investoijia.





Kaupungilla ei ole itsellään osoittaa rakennukseen muuta uutta käyttötarkoitusta, kun kirjasto on siirtynyt vuonna 2013 Asemantielle.

Nälkälinnanmäkeä on markkinoitu ns. Matkailuhankkeen yhteydessä (alkaen vuodesta 2008), jossa etsittiin investoijia ja operaattoreita matkailuhankkeisiin koko Savonlinnan alueelle, myös muihin kuin kaupungin omistamiin kohteisiin. Markkinointia suunnattiin myös ulkomaille.

Peruskorjausikä ja rakennuksen vaikea hyödynnettävyys muuhun käyttöön rajoittavat yksityisten tahojen halukkuutta investointeihin ja kirjastorakennuksen korjaamiseen. Muu kuin kirjastokäyttö edellyttää kaavamuutosta, jota nyt on valmisteltu. Kirjaston poistuttua alueen tuleva maankäyttö on tarkoituksenmukaista ratkaista.

### 3.2 Kaavamuutoksen sisältö

Nykyisessä asemakaavassa kaavamuutosalue on opetus- ja virkistystoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YOV). Rakennustehokkuus  $e$  on 0,4 ja tontin koko on 8723 m<sup>2</sup>, jolloin rakennusoikeutta tontilla on noin 3500 k-m<sup>2</sup>, kerroskorkeus II. Kaava on laadittu 1980-luvulla kirjastoa varten ja sen rakennusoikeudesta on käytetty noin puolet. Tällöin on ajateltu laajentaa nykyistä kirjastorakennusta.

Kaavamuutoksessa alueen käyttötarkoitus muuttuu osittain majoitus- ja matkailurakentamiseen (K-1). Rakentamisoikeus laskee kaavamuutoksessa jonkin verran nykyisestä ollen 3300 k-m<sup>2</sup>. Rakentaminen on kaavamuutoksessa osoitettu III-kerrokseen, joten kerroskorkeus nousee maltillisesti yhdellä kerroksella. Rakennusala on osoitettu väljänä, joka mahdollistaa vapauksia myöhemmin tehtävälle talosuunnittelulle, massoittelulle ja korkeatasoiselle arkkitehtuurille. Rakentaminen sijoittuu nykyisen kirjaston kohdalle sekä sen jatkeeksi itään päin.

Pysäköintiä on osoitettu nykyiselle kirjaston pysäköintialueelle mäen alapuolelle (LPA). Tämän pysäköintialueen vieressä on varaus yhdyskuntatekniselle huoltille (et). Osa pysäköinnistä on K-1 tontin pysäköintialueella (p). Rakenteellista pysäköintiä voidaan tarvittaessa talojen alle ensimmäiseen kerrokseen.

Ajoyhteydet Nälkälinnanmäelle ovat Tottinkadulta tai Koulukadun puolelta (ajo). Tottinkadun katualuetta on laajennettu kaavamuutoksessa vastaamaan nykytilannetta, sillä voimassa olevassa asemakaavassa kirjaston tontti ulottuu viereisen kerrostalon porraskäytävien eteen.

Puistoalue (VP) on Nälkälinnanmäen pohjois- ja länsirinteillä, joka on näkyvin osa kaupunkikeskustan suuntaan. Säilytettävä tai istutettava puusto on merkitty kaavamuutuskarttaan. Puistoalueen kautta on osoitettu yleiset jalankulkuyhteydet nykyistä polkuverkkoa pitkin. Puistoalueella oleva kallio, jossa on uhanalaisen keltakynsimön potentiaalinen esiintymä, on merkitty kaavamuutokseen luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeäksi alueeksi (luo-1).



*Ilmakuva Savonlinnan keskustasta, Nälkälinnanmäki on punaisen soikion kohdalla. Nälkälinnanmäki sijaitsee keskeisellä paikalla 1. kaupunginosan kaupunkirakenteessa. Ympäröivä rakennuskanta on pääosin 1960- 1980-luvuilta.*



## 4 NYKYTILANNE

### 4.1 Kaavatilanne

#### Maakuntakaava

Etelä-Savon maakuntakaava on hyväksytty 25.9.2009 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 4.10.2010. Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta (A). Aluevarausmerkinnällä osoitetaan maakuntakeskuksen ja seutukeskusten taajamatoimintojen alueet. Kohdemerkinnällä osoitetaan maakunnan keskusverkon perusrakenteen kannalta tärkeät paikalliskeskukset. Merkintä sisältää asumisen, kaupan, matkailun, palvelujen, hallinnon, teollisuus- ja muiden työpaikka- ym. 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 metsätalouskäytössä olevien alueiden säilyttämistä nykyisessä käytössä. 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 kestävään aluetaloudelliseen hyödyntämiseen
- ilmastomuutoksen ehkäisyyn ja ilmastomuutoksesta aiheutuvien haittojen, kuten tulva-vaaran lisääntymisen, huomioimiseen.

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



Maakuntakaavassa alue on myös keskustatoimintojen aluetta kohdemerkintä (c). 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

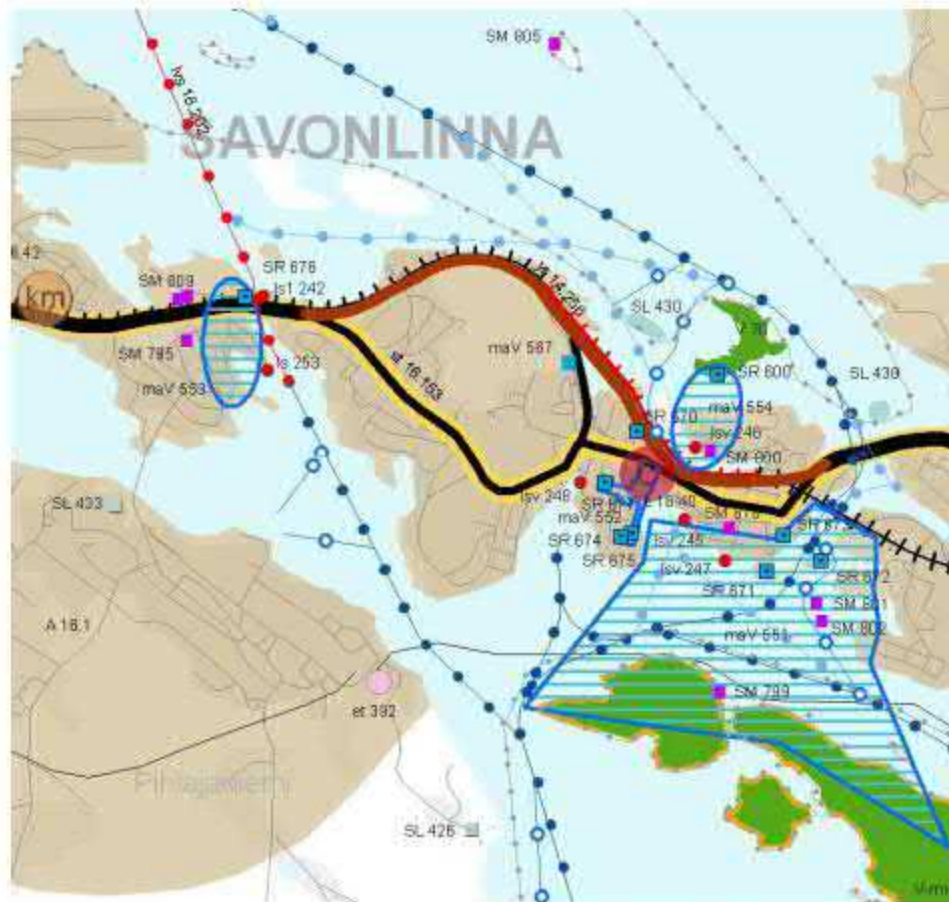
*Keskustatoimintojen alueiden sijainti ja laajuus on määritettävä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa siten, että alueet muodostavat toiminnallisesti yhtenäisen keskustahakuisiin toimintoihin painottuvan kokonaisuuden. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan seudullisia suuryksiköitä. Alueen suunnittelussa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

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

Kaavamuutosalueen luoteisosassa sijaitseva pysäköintialue on muinaismuistokohdetta SM 16.810 kaupunkiarkeologinen alue (arvo maakunnallinen), jolla on suojelumääräys "Alueella sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Aluetta koskevista maankäyttöhankkeista on neuvoteltava Museoviraston kanssa."

Nälkälinnanmäki rajoittuu etelälaidasta Olavinlinnan valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön ja maisema-alueeseen. Kirjistorakennusta ja sen tonttia ei ole maakuntakaavassa osoitettu rakennussuojelukohteeksi eikä suojelluksi esitetty alue sisälly maakuntakaavassa osoitettuihin kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviin alueisiin (maV ja ma). Kirjistorakennus ei myöskään sisälly ympäristöministeriön valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuurihistoriallisten kohteiden luetteloon tai maakuntaliiton maakunnallisesti merkittävien rakennusten kohdeluetteloon.

Kaavamuutoksen tavoitteet ovat maakuntakaavan mukaiset.



Ote maakuntakaavasta, vahvistettu ympäristöministeriössä 4.10.2010

## Yleiskaava

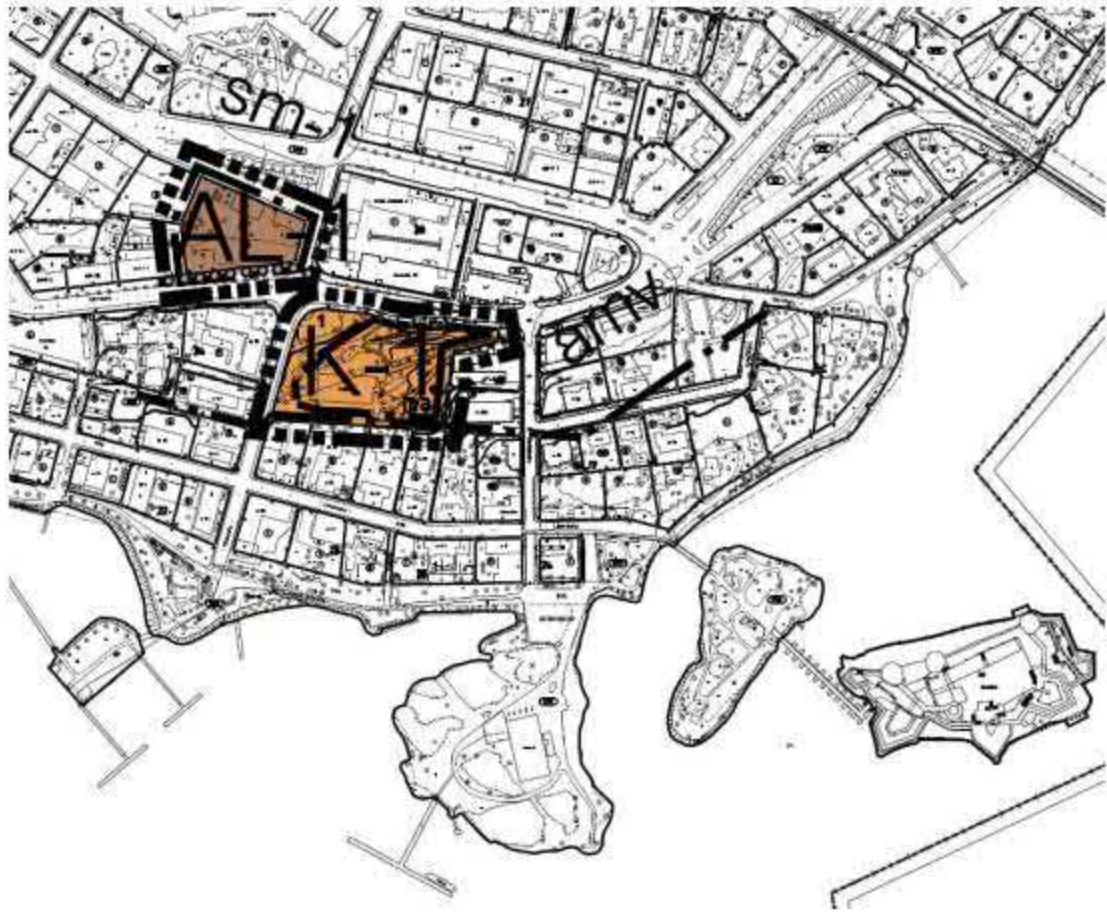
Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston hyväksymä ydinkeskustan osayleiskaavan muutos Nälkälinnanmäestä 22.2.2012 § 9. Yleiskaavassa alue on osoitettu majoitus- ja matkailurakennusten alueeksi (K-1).

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 42 §:n mukaan "yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa" ja 54 §:n mukaan "asemakaavaa laadittaessa on oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon".

Yleiskaavamuutoksessa Nälkälinnanmäen kaavamerkintää on muutettu siten, että kaupungin kehittämisen kannalta keskeinen matkailurakentaminen alueella tulee mahdolliseksi. Kaavamerkintä on K-1 eli majoitus- ja matkailurakennusten alue. Alueelle voidaan rakentaa rakennuksia matkailu- ja majoitustiloja varten. Yleiskaavassa edellytetään, että asemakaavassa on huolehdittava, että rakentaminen soveltuu lähistön valtakunnallisesti merkittäviin kulttuuriympäristön ja maiseman alueisiin.

Kirjastorakennus ja sen tontti eivät sisälly yleiskaavan kulttuurihistoriallisesti merkittävien alueiden ja kohteiden luetteloon, joka on aiemmin tehty vuonna 1997 vahvistettua ydinkeskustan osayleiskaavaa varten.

Tontin eteläpuolella on valtakunnallisesti arvokas maisema-alue (amv).



*Ote osayleiskaavasta*

Kaavamuutoksen tavoitteet ovat yleiskaavan mukaiset.

### **Asemakaava**

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava (AK362), joka on vahvistettu 25.8.1980. Asemakaavassa kaavamuutosalue on opetus- ja virkistystoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YOV). Rakennustehokkuus  $e$  on 0,4 ja tontin koko on 8723 m<sup>2</sup>, jolloin rakennusoikeutta tontilla on noin 3500 k-m<sup>2</sup>.

Lisäksi asemakaavaan n:o 362 kuuluvat alueen itäpuolella sijaitsevat kaksi kerrostaloa, joiden kaavaa ei tulla muuttamaan. Nämä ovat yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialuetta (ALK), asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK).

Suunnittelualan eteläpuolella on asuin- ja liikerakennusten korttelialuetta (AL). Korttelin kaakkoiskulmassa ovat Linnankadun 13 ja 11 suojellut puutalot (AL/s ja rakennukset sr). Linnankatu 11 ja 13 rajapyykit eivät ulotu kirjaston tontin rajaan.

Kirjaston siirtyessä toisaalle kaupungilla ei ole tarvetta Nälkälinnanmäen voimassa olevan asemakaavan mukaiseen julkiseen käyttöön.

Kirjistorakennusta ei ole nykyisessä asemakaavassa suojeltu.



Ote ydinkeskustan ajantasa-asemakaavasta, kaavamuuos koskee YOY-korttelia

#### 4.2 Suunnittelutilanne

Kaavamuuosalue tontti 740-1-18-11 on kaupungin omistuksessa.

Kaupunginvaltuuston hyväksymä Savonlinnan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2014.

Tontin tonttijako on hyväksytty ja se on rekisteröity 15.10.1969.

Pohjakartta on laadittu Savonlinnan kaupungin teknisen osaston mittaus- ja kartastoyksikön toimesta ja kartoitus ja pohjakartta täyttävät kaavoitusmittausasetuksen 1284/99 mukaiset vaatimukset.

Nälkälinnanmäki-Seura ry teki rakennusperinnön suojeluesityksen kirjastorakennuksesta, sitä ympäröivän puistoalueen ja pysäköintialueen suojelemisesta 13.9.2012 Etelä-Savon ELY-keskukselle. Kaupunginhallitus antoi lausuntonsa asiasta 18.2.2013 § 91. Kaupunki totesi lausunnossaan mm., että rakennussuojelun pääperiaate on, että asemakaavoitetulla alueella suojele tapahtuisi ensisijaisesti asemakaavalla. Nälkälinnanmäen tulevasta maankäytöstä ja kirjastorakennuksen säilyttämisestä tai purkamisesta tekee lopullisen päätöksen kaupunginvaltuusto asemakaavan mahdollisen hyväksymisen yhteydessä. Etelä-Savon ELY-keskus antoi suojeluesitystä koskevan päätöksensä 19.12.2013. Päätöksessä todetaan, että kirjastotaloa, Nälkälinnanmäen puistoa eikä pysäköintialuetta suojella rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla. ELY-keskus katsoo, että vaikka kirjastorakennuksella ja Nälkälinnanmäen puistolla on rakennusperintölaissa tarkoitettuja suojeluarvoja, ei ko. rakennuksen ja puiston



suojelemiseen voida soveltaa rakennusperintölakia. Kirjastotalolla ja sen puistolla ei ole valtakunnallista merkitystä. Museovirasto on katsonut, että MRL keinovalikoima on riittävä rakennuksen aseman ympäristössään sekä tilajaon ja ulkoasun keskeisten ominaispiirteiden säilyttämiseen.



*Kuva Linnankatu 21 kohdalta. Kirjastorakennus viheralueineen näkyy Linnankadulle kerrostalojen välistä.*





## 5 SELVITYS ALUEESTA

### 5.1 Maisema- ja kaupunkikuva ja kulttuuriympäristö

Nälkälinnanmäen tontti sivuaa valtakunnallisesti arvokasta Olavinlinnan maisema-alueetta sekä valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä "Olavinlinna, Kyrön- ja Haapasalmen" – kulttuurimaisema (RKY 2010 Museovirasto). RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä 22.12.2009 otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta. Nälkälinnanmäen tonttia ei ole tässä melko tuoreessa rajauksessa otettu osaksi valtakunnallisesti arvokasta maisema-alueetta tai valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.

*"Kyrönsalmi on valtakunnallisesti merkittävä maisema-alue sekä yksi kansallismaisemistamme ja alueen keskeisin elementti, keskiaikainen Olavinlinna on historiallisesti, maisemallisesti ja rakennustaiteellisesti merkittävimpiä historiallisia muistomerkkejämme.*

*Pihlajaveden ja Haapaveden välisen vuolaan Kyrönsalmen saarella sijaitseva 1475 rakennettu Olavinlinna tehtiin turvaamaan Ruotsin itärajaa. Linna pyöreine torneineen rakennettiin tuliaseiden käyttöön liittyvän uuden linnoitusjärjestelmän mukaisesti, ja se on maamme ensimmäinen varsinainen bastionilinnitys. Linnana on restauroitu 1800-luvun lopulta lähtien ja se tunnetaan maailmanlaajuisesti korkeatasoisista oopperajuhlistaan. Harmaasta luonnonkivistä muurattu linna pyöreine torneineen kuvastuu mustaan virtaan ja asettuu vaikuttavasti taustan metsämaisemaa vasten.*

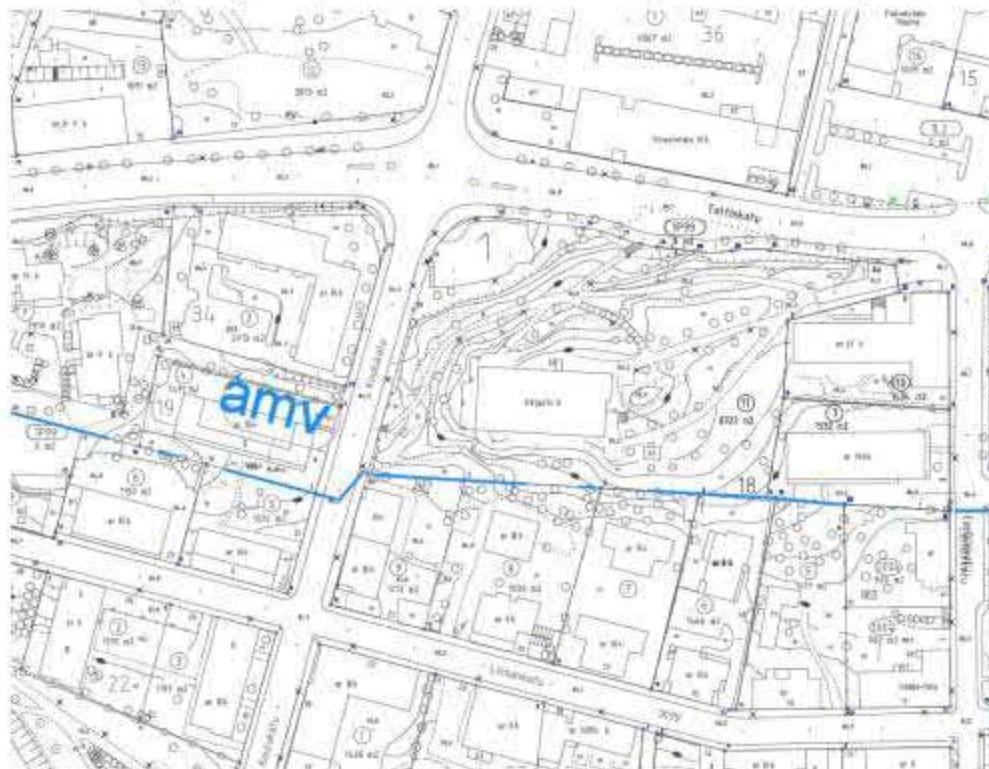
*Kulttuurimaisema muodostuu Savonlinnan keskeisten saarten itälaidalla virtaavan Kyrönsalmen rantamaisemista, vuolaan virran saarella kohoavasta Olavinlinnasta, Riihisaaren rantapuistosta entisine kruununmakasiineineen, Tallisaaren puistovyöhykkeestä ja Komendantinpuistosta, jotka yhdistävät Olavinlinnan ja Linnankadun itäpään vanhan puutaloalueen. Rakennetun maiseman lisäksi maiseman merkittäviä osia ovat linnan itäpuolella sijaitsevat luonnontilaiset Mallassaari, Kyrönniemi ja Venäjänniemi sekä eteläiset Kaupinsaari ja Uuraansari, jotka muodostavat erämaataustan keskiaikaiselle linnalle.*

*Linnankadun varrella on säilynyt kymmenkunta puista kaupunkitaloa 1800-luvun jälkipuoliskolta ja 1900-luvun alusta. Kyrönsalmen kulttuurimaisema jatkuu rantavyöhykkeenä kaupungin satamaan ja toriin, jonka maisemallisena taustana on Haapasalmen kulttuurimaisema, jonka muodostavat sataman ja torin lisäksi vesistöön varrella sijaitsevat, pääosin 1800-luvulta olevat kirkkopuisto, kirkko, silta, asuinrakennukset ja koulut.*

*Linnan maisemaan liittyy myös Kyrönsalmen silta, jonka merkitys perustuu sen monimuotoisuuteen, teknisiin ratkaisuihin ja historiaan. Silta koostuu neljästä eri jaksosta, joista merkittävin on jänneväliiltään 125 metriä pitkä ristikkosilta."*



*Olavinlinna, Kyrön- ja Haapasalmen kulttuurimaisema, Nälkälinnanmäki punaisella*



*Nälkälinnanmäki sivuaa Olavinlinnan maisema-alue/kulttuuriympäristöä. Merkintä amv on maisema-alueen raja yleiskaavassa.*



Vaikka Nälkälinnanmäkeä ei ole vuonna 2010 ja vuonna 2012 rajattu osaksi arvokasta kulttuuriympäristöä ja kaupunkipuistoa, niin sijainti kulttuuriympäristöalueen laidalla ja näkyvällä keskeisellä paikalla luo odotusarvoja alueen arkkitehtuurista ja ympäristöstä. Tätä on edellytetty myös voimassa olevassa yleiskaavassa.

Nälkälinnanmäki on 1. kaupunginosan korkeimmalla kohdalla, noin +90 - +100 metriä meren pinnasta. Tontti on maastonmuodoiltaan hyvin jyrkkä ja kookas puusto on hyvin nähtävissä kaupungin silhuetissa Pihlajaveden suunnasta. Pihlajaveden pinta on keskimäärin noin +75,7 metriä meren pinnasta.

Kirjastorakennus sijaitsee keskeisellä ja korkealla paikalla kaupunkikuvassa näkyen Pihlajaveden suuntaan. Erityisesti täysikasvuinen puusto erottuu kaupungin silhuetissa. Riihisaaresta käsin Nälkälinnanmäen rakennuskanta on hyvin nähtävissä Linnankadun kerrostalojen lomasta. Entisen kirjastorakennuksen näkyvimvät julkisivut ovat Tottinkadun ja Koulukadun suuntaan ns. Olavintorille päin.



*Nälkälinnanmäen puustoa Pihlajaveden suunnasta, jossa vasemmalla näkyy Töminpyörän saaren rantakalliota. Silhuetin korkeimmat kerrostalot ovat Satamakadulla ja matalammat Tottinkadulla ja Linnankadun länsiosassa.*



*Nälkälinnanmäki Pihlajaveden suunnasta, mäki erottuu lähinnä puuston vuoksi. Etualalla on Linnankadun kerrostaloja ja vierasvenesatama.*



*Kuva Tottinkadun ja Koulukadun suunnasta ns. Olavintori, josta käsin Nälkälinnanmäen rakennukset erottuvat eniten kaupunkikuvassa. Kaavamuutoksessa esitetään muutosta yhdellä kerroksella III-kerrokseen, nykyisin sallittu on II-kerrosta. Etualalla kuvassa on vuonna 1985 rakennetun virastotalon huoltokatosta. Kuvassa näkyvä rinnealue istutuksineen on tontin viheraluetta, joka tulisi kaavamuutoksessa olemaan puistoa. Kulmauksessa sijaitsee kirjaston pysäköintialue, joka on luokiteltu kaupunkiarkeologiseksi kohteeksi. Tämä alue jäisi pysäköintikäyttöön.*



## 5.2 Alueen historia

Nälkälinnamäki nimitys alueella on ollut jo 1600-luvun kartoissa ja Olavinlinnan tilikirjoissa. Hunger borg. Nälkälinnamäkeä on todennäköisesti käytetty linnan puolustamiseen, sillä nimi viittaa linnoitushistoriaan. Mäellä on voinut sijaita suojarustus, pieni linnake tai tähystys- ja vartiointipaikka. Hunger viittaa vähempiarvoiseen tai toissijaiseen paikkaan. Vastaavia nimiä on myös muiden linnoitusten läheisyydessä.

Nälkälinnamäki oli vielä 1800-luvun loppupuolelle saakka rakentamatonta aluetta, jolla oli käyttöä alueen kallioiden vuoksi lähinnä laidun- tai kasvimaana. Mäen juurella oli vaatimattomampaa rakennuskantaa. Tottinkadun varrella oli pyöröhirsinen lautakattoinen mökki ja pärekattoisia hökkeitä, jotka olivat peräisin 1700-luvulta.



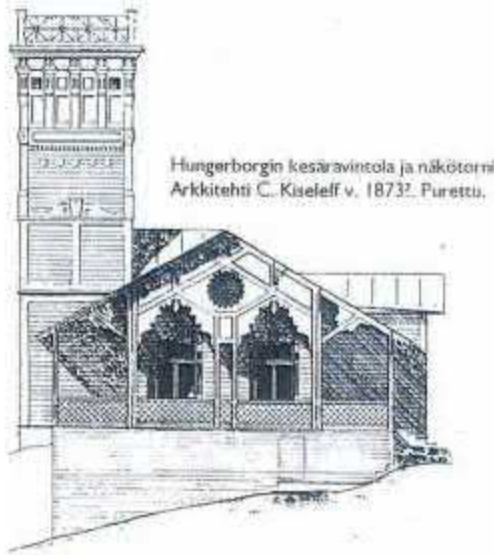
Savonlinnan kaupunkikartta vuodelta 1843, C.W.Gylden. Kuvassa on nähtävissä Nälkälinnamäki ennen näkötornin rakentamista.

Nälkälinnamäen ympäristöä haluttiin parantaa, joten Nälkälinnamäki siistittiin virkistyskäyttöön sopivaksi istutuksin ja sinne rakennettiin vuonna 1873 Constantin Kiseleffin suunnittelema Hungerborgin kesäravintola näkötorneineen. *Historismille tyypillisesti rakennus oli yhdistelmä eri tyyllilajeista. Siinä on sveitsiläis-tyylille ominainen kalliolle sijoitettu "alppimaja" lehtisahakoristeineen täydennettynä Kiseleffin omaperäisellä vapaalla klassismilla.* Alue oli suosittu näköala-, huvittelu- ja vapunviettopaikkana. Tottinkadun puolelle rinteeseen rakennettiin myös renessanssityylinen pärekattoinen keilarata.

Näkötorresta on ikuistettu näkymiä valokuvoin ja taideteoksina, mm. Albert Edefelt piirsi Hungerborgin tornista kivi- ja puurakenteen Olavinlinnasta, joka ilmestyi 1893 teoksessa "Suomi 19. vuosisadalla".



*Nälkälinnamäen näkötorni on kuvassa oikealla. Ympäröivä rakennuskanta oli puutaloja ja Koulukadulta avautuu suora näkymä lyseolle, joka on nykyisin osa kaupungintaloa.*



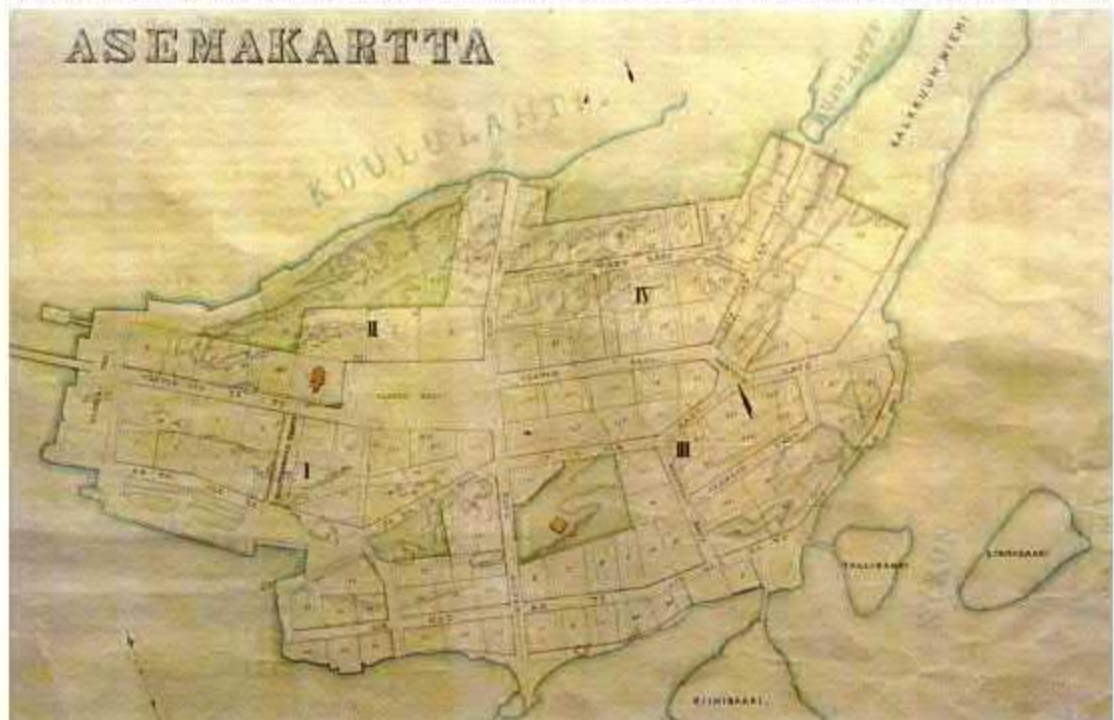
*Hungerborgin kesäravintola ja näkötorni*



20



Kuvat ovat kirjasta Savonlinna, kuvia vanhasta kaupungista. Näköalinnanmäen juurella oli renessanssityylinen pärekattoinen keilapaviljonki. Tottinkadun varrella oli pyöröhirsinen lautakattoinen mökki ja pärekattoisia hökkeitä, jotka olivat peräisin 1700-luvulta. Yläpuolella oleva Edelfeltin piirustus on näkötorresta.



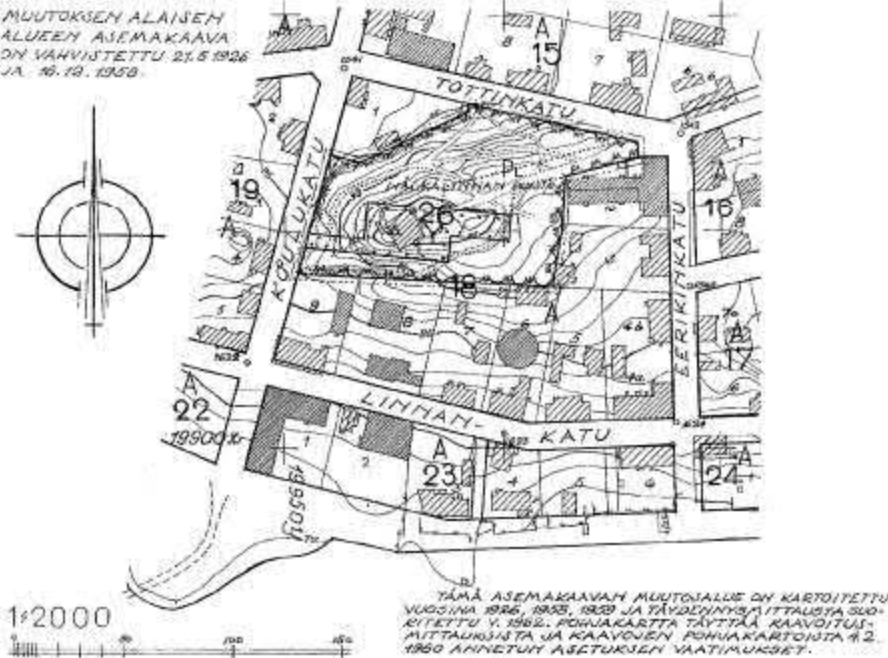
W. Nohstörmin Savonlinnan asemakaavakartta vuodelta 1895, jossa näkyy näkötorren sijainti ja viheralue.



Ennen kirjaston rakentamista 1960-luvulla mäki oli kokonaan kaupunkilaisten virkistyskäytössä. Kiseleffin suunnittelema näkötorni purettiin pääkirjaston tieltä vuonna 1963. Seuraavassa näkyy ote vuoden 1963 asemakaavasta, jossa uusi kirjastorakennus ajateltiin yhdistää Koulukatuun. Kaavamääräys Y on, että "yleisen rakennuksen tontille saadaan rakentaa puiston luonteeseen sopeutuva kirjasto- ja näköalarakennussivutiloineen". Näkötornia ei ole toteutettu. Rakennuksen kooksi määrättiin enintään 1500 k-m<sup>2</sup>. Kaavan pohjakartassa näkyy nykyisen pysäköintipaikan kohdalla ollut pihapiiri ja puretun näkötornin sijaintipaikka. Viheralue on luonnontilaisena säilytettävänä puistona P<sub>L</sub>. Sittemmin 1980-luvulla alettiin keskustella kirjaston laajentamisesta, tilojen käytyä pieneksi. Kirjastosta laadittiin tuolloin nykyisin voimassa oleva asemakaava, jossa on rakennusoikeutta noin 3500 k-m<sup>2</sup>, millä kirjastoa olisi ollut mahdollista laajentaa.

ASEMAKAAVAN MUUTOS NÄLKÄLINNAN PUISTOALUEELLA  
SAVONLINNAN KAUPUNGIN I KAUPUNGINOSASSA  
KIRJASTO- JA NÄKÖALARAKENNUSKORTTELIIN MUOOSTAMISEKSI.

MUUTOKSEN ALAISEN  
ALUEEN ASEMAKAAVA  
ON VÄHVISTETTY 21.5.1956  
JA 16.12.1958.



TÄMÄ ASEMAKAAVAN MUUTTOALUE ON KARTOITETTU  
VUOSINA 1956, 1958, 1959 JA TÄYDENTYNYTTÄ TILALUJA SUD-  
KUTTU V. 1962. POHJAKARTTA TÄYTTÄÄ KAAVOITUS-  
MITTAUKSISTA JA KAAVOJEN POHJAKARTOISTA 9.2.  
1960 ANNETTUJEN ASETUKSEN VAATIMUKSET.

KAUPUNGINNEUVOSTO

MATTI JALKANEN

POHJAKARTTAMERKINNÄT:

+	KOORDINAATTIRUUDOSTUN PÄTE.		OLEMASSOLEVA KIVINEN RAKENNUS.
△	KOLMIKIPSTE.		OLEMASSOLEVA PUUNEN RAKENNUS.
○	KORKEUSKÄYRÄ.		PUISTOTEITÄ.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT:

---	3 METRIÄ SEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA, JOTA VÄHVISTÄMINEN KOSKEE.		ASUNTO- TAI LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
---	RBI ASEMAMAÄRÄYKSEN ALAISTEN ALUEEN OSIEN VÄLINEN RAJA.		LUONNONTILASSA SÄILYTETTÄVÄ PUISTOALUE.
---	KORTTELIIN, KORTTELIOSAN JA ALUEEN RAJA.		YLEISEN RAKENNUKSEN KORT- TELIALUE.
26	TONTIN RAJA.	1	TONTIN NUMERO.
	KORTTELIIN NUMERO.	.....	PUISTOTIE.

ASEMAMAÄRÄYKSET:

YLEISEN RAKENNUKSEN TONTILLE SAADAAN RAKENTAA PUISTON LUON-  
TEESEEN SOPEUTUVA KIRJASTO- JA NÄKÖALARAKENNUS SIVUTI-  
LOINEEN, JONKA KERROSALA ON ENINTÄÄN 1500 M<sup>2</sup>.  
23.10.1962  
SAVONLINNASSA H-3-1963.

KAUPUNGINARKKITEHTI *Heikki Suominen*

Ote vuoden 1963 asemakaavasta, josta näkyy puretun näkötornin sijainti sekä Nälkälinnan puisto P<sub>L</sub> ja uuden kirjastorakennuksen sijainti. Kirjaston rakennusala oli ulotettu Koulukadun varteen, josta oli ajateltu kulkuyhteyttä uuteen kirjastorakennukseen. Ajoyhteys oli Eerikinkadun kautta.





### 5.3 Kirjastorakennus ja rakennettu ympäristö

Nälkälinnanmäen entinen kirjastorakennus on rakennettu 1964. Arkkitehteina olivat Kaisa Harjanne ja Maija Suurla, jotka ovat suunnitelleet myös mm. Lieksan (1981) ja Valtimon (1984) kirjastot.

Savonlinnan kaupungin historiassa osa III kerrotaan kirjaston historiasta, että *"Kaupunginkirjasto joutui vuosikymmenestä toiseen toimimaan Satama- ja Kalmarinkatujen kulmassa olleessa vanhassa puurakennuksessa. Tilanteen kestämättömyys oli kyllä jo kauan tunnustettu, ja kirjastoa oli ehdotettu siirrettäväksi milloin lakkautettavaksi aiottuun kauppahalliin, milloin työväenyhdistyksen vasta valmistuneeseen Kisalintaan. Vihdoin vuonna 1962 tehtiin päätös kirjaston rakentamisesta Nälkälinnanmäelle. Kaunis ajanmukainen rakennus valmistui sopivasti juuri kaupungin 325-vuotisjuhliin 1964."*

Entinen kirjastorakennus oli aikaansa hyvin edustava ja valmistuessaan mainittiin Suomen kauneimpana. Rakennuksen arkkitehtuurin erityispiirteisiin kuuluvat mm. kirjastosalin viuhkamaiset maisemaikkunat, jotka avautuvat Pihlajaveden suuntaan. Alkuperäiset julkisivut ovat säilyneet. Rakennus on kaksikerroksinen, betonirunkoinen rakennus, joka on verhottu vaalealla kalkkihiiekkatiilillä ja yksityiskohdat, ikkunat sekä sokkelikerros ovat tummasävyiset. Sisääntuloluiskissa ja portaissa on käytetty vuolukiveä. Rakennuksen tyyli suuntaa edustaa modernismia, joka arkkitehtuurissa näkyi vastavetona 1800 – 1900-lukujen vaihteen tyyli suunnille. Tämä näkyy arkkitehtonisten muotojen yksinkertaistamisena, linjakkuutena ja "tarpeettomien yksityiskohtien" poistamisena.

Nykyisessä asemakaavassa sanotaan rakentamisesta, että *"julkisivut on suunniteltava ja rakennettava yhtenäistä rakennustapaa noudattaen, ensisijaisesti poltettua tiiltä tai puuta käyttäen"*. Kaavaselostuksessa kuvataan, että *"kaava-alueen ympäristö on tiiviisti rakennettua historiallista kaupunkialuetta, jossa rehevä luonto kuuluu oleellisena osana kaupunkikuvaan"*. Kaavamuutoksessa vuodelta 1980 pyrittiin turvaamaan se, että *"vanha rakennuskanta voitaisiin tarvittaessa uusida tai peruskorjata, kirjastotalon laajentamismahdollisuus voitaisiin turvata ja Tottinkadun leventäminen kokonaissuunnitelman mukaan olisi mahdollista"*. Kaavaselostuksessa todetaan, että *"kirjasto on toimintojensa osalta käynyt pieneksi ja sen laajentaminen kaupungin toimesta on myös lähivuosien asia"*.

Pääkirjasto toimi Nälkälinnanmäellä vuodesta 1964 alkaen. Talon hyötypinta-ala on noin 1 079 m<sup>2</sup>. Taloa ei ole tuona aikana peruskorjattu eikä laajennettu. Sisätilojen käyttötarkoituksia on vuosien mittaan jonkin verran muutettu ja tehty pieniä pintaremontteja. Sisätilat, värit ja yksityiskohdat ovat säilyneet pääosin lähes alkuperäisessä asussaan. Talon yläkerrassa olivat aikuisten osasto, jonka tiloihin kuuluvat yläkerran iso lainaussali, lasiseinän takana oleva Akvaario ja käsikirjastohuone. Ison lainaussalin keskellä on erikoisuutena lattiapinnan ja hyllyjen tasovaihtelu portaineen. Seinillä on Olli Mäen Savonlinna-aiheiset kuvakudokset. Nuorten- ja lastenosastot olivat erotettuina lasiseinin muusta kirjastosalista. Talon alakerrassa olivat lehtisali, henkilökunnan aineistovarasto ja kotiseutukokoelma. Työtiloja oli molemmissa kerroksissa. Lehtisaliin oli kulkuyhteys hankalasti ulkokautta ja portaita. Musiikkikirjasto toimi aiemmin tilan puutteen vuoksi Kirkkokadulla, ennen uuden kirjastotalon Joelin valmistumista v. 2013.



Rakennusta ei ole suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa, rakennussuojelulailla tai valtion asetuksella eikä siitä ole mainittu kulttuurihistoriallisten rakennusten luettelossa. Maakuntakaavan ja yleiskaavan inventoinneissa rakennusta ei ole mainittu. Vuonna 2012 vahvistuneessa yleiskaavassa rakennusta ei ole suojeltu. Kirjastorakennus on kaavamuutoksesta Museovirastolta ja Etelä-Savon ELY-keskukselta saaduissa lausunnoissa luokiteltu paikallisesti arvokkaaksi.

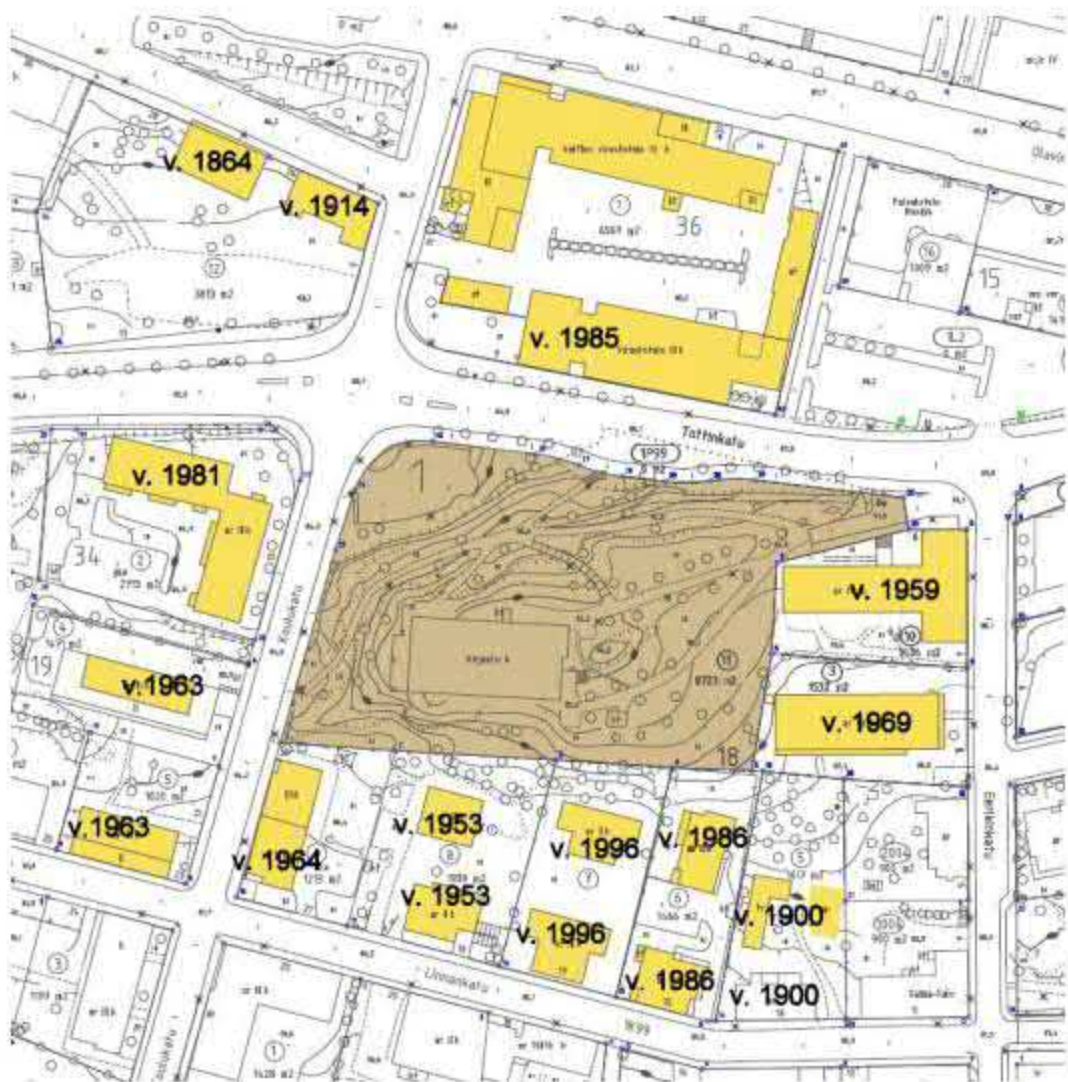
Savonlinnan 1950-luvun jälkeisestä rakennetusta kulttuuriympäristöstä ei ole tehty erillistä selvitystä. Tulkinnat tämän aikakauden rakennuskannasta ja sen arvosta ovat tapauskohtaisia. 1960-luvun muita rakennuksia kaupunkikeskuksessa ovat mm. Possentornit, Kuutinkulma, Olavinkatu 33 ja 38, Postitalo sekä Casino.



*Kirjaston länsipääty, Koulukadun puoleinen julkisivu*

Nälkälinnanmäen eteläpuolella sijaitsevan Linnankadun historiallista arvoa on heikentänyt Nälkälinnanmäkeä ympäröivien puutalojen purkaminen ja korvaaminen uudisrakentamisella 1960- ja 1980-luvuilla, joten mäen ympäristö ei ole rakennuskannaltaan melko tuoretta. Pääosa ympäröivästä rakennuskannasta ei vastaa enää massoitteeltaan, sijainniltaan, kerroskorkeudeltaan ja rakennustyyliään aiemmin paikalla ollutta puutalorakentamista. Uusimmat talot ovat tasakattoisia elementtitaloja. Alue ei ole erityisen yhtenäinen, vaan on kirjavaa väriykseltään ja materiaaleiltaan. Vastapäätä kirjastotaloa on 1985 rakennettu valtion virastotalo.

Nälkälinnanmäen korttelin kaakkoiskulmassa ovat säilyneet kaupungin omistuksessa olevat Linnankatu 11 ja 13 puutalokorttelit (v.1900), jotka on suojeltu ja kunnostettu matkailukäyttöön. Näiden pihoilta ei ole kulkuyhteyttä Nälkälinnanmäelle, ja kulkuyhteyttä ei ilman kaavamuutosta voida järjestää. Tottinkadun ja Koulukadun kulmauksessa on puutaloja 1900-luvun vaihteesta (v.1864, v.1914), alue on osa ns. Olavintoria, johon kuuluu myös kaupungintalon vanha osa ja Pikkukirkko sekä oopperajuhlien käytössä oleva entinen kaupungintalo.



Nälkälinnanmäkeä ympäröivä rakennuskanta ja rakentamivuodet (entinen kirjasto vuodelta 1964).

Museovirasto toteaa ELY-keskukselle antamassaan lausunnossa 14.3.2013, että Nälkälinnanmäellä on kaupunkikuvallisia ja kulttuurihistoriallisia erityispiirteitä ja että kirjastotalolla on rakennusperintölain tarkoittamaa paikallista merkitystä rakennushistorian ja rakennustaiteen kannalta. Merkitys perustuu ensi sijassa rakennusperintölain 8 §:ssä tarkoitettuun edustavuuteen, joka kohteella on aikakautensa arkkitehtuuria ilmentävänä kulttuuri- ja sivistysalan rakennuksena paikkakunnallaan. Kirjastorakennus on Museoviraston mukaan edustava esimerkki aikansa kulttuuripolitiikasta, kulttuurilaitosten infrastruktuurin rakentamisesta ja aikakautensa uudistuvasta kirjastoarkkitehtuurista, jonka erityispiirteiden esimerkkinä ovat lukusyvennykset ja viuhkamaiset maisemaikkunat. Puitolla ja paikalla on Olavinlinnan sotilaalliseen käyttöön ja virkistyskäyttöön liittyvää historiaa, mutta nykytilassaan tontti on julkisen rakennuksen viherympäristöä. Savonlinnan uudempaan rakennuskantaan sisältyviä arvoja ei toistaiseksi ole selvitetty. Suojelun tarve kohdistuu rakennuksen asemaan ympäristössään sekä ulkoasun ja tilajaon keskeisten ominaispiirteiden säilyttämiseen. Museovirasto on puoltanut kirjastotalon säilyttämistä ja uudelleenkäyttöä ja katsonut, että suojelun turvaamiseen riittävät asemakaavassa annettavat määräykset.



*Entisen kirjaston maisemaikkunat Pihlajaveden suuntaan, joka on edustavin osa rakennusta*



*Entisen kirjaston julkisivu Pihlajaveden suuntaan, sokkelin yläosassa lehtienlukusalin ikkunat. Lehtilukusaliin on järjestetty tilapäisesti päivähoitotoimintoja.*



## 5.4 Luonnonympäristö

### Luontoselvitys

Kaavoitusta varten tehtiin luontoselvitys elokuussa 2010. Nälkälinnanmäki on ihmistoiminnan muokkaamaa rakentamista, viheraluetta ja sorapintaisia hiekkapolkuja. Joitain pienialaisia kallioita voidaan luontoselvityksen mukaan pitää kasvillisuudeltaan luonnontilaisen kaltaisina. Alueen lajisto on tavanomaista.

- Yhdeltä Koulukadun puoleiselta kalliolta tehtiin havainto erittäin uhanalaisesta keltakynsimöstä (*Draba nemorosa*) ja luokiteltiin kolme muuta aluetta potentiaalisiksi keltakynsimön esiintymiksi. Keltakynsimön potentiaaliset esiintymät tarkistettiin kevään 2012 luontoinventoinnissa kahteen kertaan, liite 5. Selvityksessä ilmeni, että keltakynsimöä ei löytynyt vuonna 2010 merkityiltä potentiaalisilta alueilta. Kallioalueelle, jossa keltakynsimöä vuonna 2010 esiintyi, on voinut jäädä keltakynsimön siemenpankki, vaikka kasvia ei havaittu vuoden 2012 inventoinnissa. Tämä on otettu kaavamuutoksessa huomioon.
- Istutetuista lajeista on olemassa tarkempi kasviluettelo kaupungin kunnallisteknisissä palveluissa, joka vastaa kirjaston viheralueen hoidosta. Kirjaston länsipäädyssä kasvaa suuria metsävaahteroita ja lounaiskulmassa pihasyreeneitä. Kirjaston edustalla kasvaa kaksi siperianpihtaa ja rauduskoivu. Tottinkadun linja-autopysäkin takana kasvaa koivua, metsävaahteroita ja kotipihlajaa. Kirjastorakennuksen koillispuolen nurmikkoalueen koristepuita ovat suuret lehtikuuset ja metsävaahterat. Koillis-  
kulmassa kasvaa suuri pihta, jonka länsipuolelta on kaadettu yksi puu. Kirjastorakennuksen itäpuolen nurmikkoalueen keskellä, lipputangon vieressä, on pieni kallioalue. Rakennuksen kaakkoispuolella kasvaa metsävaahteroita. Kirjaston kaakkoispuolella olevan pienen huoltorakennuksen vieressä kasvavat palsamipoppeli ja pihta. Lähellä eteläpuolen aitaa kasvaa palsamipoppelin juurivesoja. Kirjaston Pihlajaveden puoleisen julkisivun edessä on suuria lehmuksia. Aidan tuntumassa on heinäkavillisuutta. Rakennuksen lounaiskulmasta alkaa kasvillisuudeltaan melko edustava kallioalue, joka jatkuu lähes Koulukadun reunaan asti. Alueella kasvavat koristepensaina tuomi, hernepensaat, happomarjat, rusokuusamat ja isotuomipihlajat sekä karviainen ja taikinamarja.

### Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutosalueella ei tiettävästi ole pilaantuneita maita tai muita ympäristön häiriötekijöitä. Jos pilaantuneita maita esim. rakentamisvaiheessa löytyisi, niiden kunnostamisvastuu on kaupungilla.

### Pohjavesi

Lähin pohjavesialue on Lähteelässä noin 6 km päässä. Kallioisella tontilla ei ole hyödynnettävää vettä.



## Kallioperä

Nälkälinnamäestä tehtiin 1980-luvulla selvitys noin 4000 m<sup>2</sup> pysäköintiluolasta, joka oli tarkoitus rakentaa siten, että Linnankatu 11 tontin puutalot purettaisiin toista sisäänkäyntiä varten ja toinen sisäänkäynti pysäköintiluolaan olisi tullut kirjaston nykyisen pysäköintialueen kautta. Kallioperän todettiin em. selvityksessä liuskeisuudeltaan (luode-kaakkosuuntainen sarvivälkeliuske) ja rakoi-luominaisuuksiltaan soveltuvan kalliorakentamiseen.

## 5.5 Elinympäristö

Nälkälinnamäki sijaitsee kaupunkikeskustassa 1. kaupunginosassa, jossa on asukkaita noin 1700 (luvussa ei mukana "Kasinonsaarta"). Olavinlinnan ympäristö 1. kaupunginosassa on erityisesti kesäkauden matkailun ydinaluetta. Palvelut, kuten virastot, kaupat, tori, kauppatorin asema, vierasvenesatamat ja ravintolat, ovat kävelyetäisyydellä.



Nälkälinnamäen sijainti 1. kaupunginosassa ja kaupunkirakenteessa on keskeinen. Kaikki palvelut ovat lähellä.



## 6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS JA VAIKUTUKSET

### 6.1 Vaikutukset rakentamiseen ja mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 8723 m<sup>2</sup>, josta majoitus- ja matkailurakennusten korttelialuetta (K-1) on 4458 m<sup>2</sup>, katualuetta (Tottinkatu) on 439 m<sup>2</sup>, puistoa (VP) on 3163 m<sup>2</sup> ja korttelin (18-1) pysäköintialuetta (LPA) on 662 m<sup>2</sup>.

Kokonaisrakennusoikeus on 3300 k-m<sup>2</sup>. Rakentaminen on kaavamuutoksessa III-kerrokseen.

Pysäköintimitoitus on 1 autopaikka/ 75 k-m<sup>2</sup>.

### 6.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

#### Kirjastorakennus

Entinen kirjastorakennus on kuntotarkastuksen (v. 1999) ja kiinteistökatselmuksen (v. 2012) perusteella rakennusteknisesti ikäänsä nähden kohtuullisessa kunnossa. Rakennuksen säilyvyyden kannalta tarvittavat välittömät kunnossapitotoimenpiteet ovat vähintään 100 000 €. Mutta koska rakennusta ei ole rakentamisvuoden 1964 jälkeen peruskorjattu, niin rakennuksen kunnostuskustannukset nousevat korkeiksi. Kiinteistökatselmuksen ja kuntoarvion perusteella mm. talotekniikka, ikkunat ja katto on uudistettava sekä lisäksi tulevat esim. mahdolliset seinärakenteiden muutostyöt energiamääräysten osalta. Peruskorjaaminen nykyiseen käyttötarkoitukseen ja laajuuteen maksaa arviolta noin 3,0 – 3,5 milj. €. Riippuen uuden käyttötarkoituksen vaatimista tilaratkaisuista, nousisivat lopulliset kokonaiskustannukset edellisestä. Vuosittaiset käyttökustannukset (peruslämpö päällä) ovat noin 22 000 € vuodessa rakennuksen tyhjänä ollessakin.

Museovirasto esittää lausunnossaan asemakaavaluonnoksesta 20.12.2012, että *"Rakennus on aihetta varustaa asemakaavassa suojelumerkinnällä, mahdollisesti myös sisätilojen tilaratkaisujen pääpiirteiden osalta."* ja *"Suunniteltu matkailu- ja majoitusrakennusten lisärakentaminen on mahdollista toteuttaa olevan rakennuksen yhteyteen, mieluummin sopivalla nivelosalla. Uudisosa voi olla ehdotetulla tavalla kaksi- tai kolmikerroksinen. Uudisosan arkkitehtuuria ei ole tarpeen sitoa olevan rakennuksen muotokieleen, mutta osien on sovittava toisiinsa ja uudisosan on oltava vaativaa rakennuspaikkaa vastaten korkeatasoista arkkitehtuuria."*

Museoviraston lausunnosta voidaan todeta, että julkisrakennuksen mitoilla tehty rakennus ei sellaisenaan ole muutettavissa majoitus- ja matkailukäyttöön. Kirjastorakennusta ei voida kohtuullisin teknisen edellytyksin tai kustannuksin liittää osaksi asemakaavamuutoksessa esitettyä uudisrakentamista. Vaikka rakennus on rungoltaan kunnossa, niin sen korottaminen yhdellä kerroksella vaatii erityistoimenpiteitä esim. lisätukirakenteita, koska kantavia väliseiniä ei ole ja talon runko on tehty julkisrakennuksen mitoilla. Teknisesti haastavat muutostyöt voidaan toki tehdä, mutta kustannukset muodostuisivat korkeammiksi uudisrakentamiseen verrattuna, joten investointi ei ole välttämättä taloudellisesti järkevä. Rakennuksen ulkonäköön tehtäisiin korotettaessa oleellisia muutoksia (esim. mahdolliset parvekkeet, ikkunat, tukipalkit) sekä sisä- että ulkotiloihin, jol-



loin uudisrakentaminen voi olla myös kaupunkikuvallisesti perusteltavampi ja yhtenäisempi vaihtoehto.

On myös huomatta, että rakennuksen uusiokäyttö majoitus- ja matkailurakentamiseen edellyttäisi merkittäviä muutoksia ja investointeja kirjastorakennuksen sisätiloihin. Näiden muutostöiden kustannusten suuruusluokkaa ei voida luotetavasti arvioida, koska käyttötarkoitusta ei tiedetä. Koska rakennus ei tule säilymään alkuperäisessä käyttötarkoituksessaan, rakennuksen sisätilojen suoje-  
lua ei ole nähty kaupungin puolelta perusteltuna

Sisätilojen muutostöitä ja peruskorjaustöitä sekä soveltuvuutta uudisrakennuksen osaksi arvioitaessa kaupungilla on ollut käytössään kirjastorakennuksen nykyiset pohjapiirrokset ja julkisivukuvat sekä kuntoarvio vuodelta 1999 sekä viimeisin kiinteistökatselemus on tehty vuonna 2012 välittömien kunnossapito-toimenpiteiden kartoittamiseksi. Näihin selvityksiin voi tutustua kaupunkisuunnittelupalveluissa. Lisäksi kaupungilta löytyy suunnittelukuvia ja vanhoja pohjakarttoja Nälkälinnanmäen aiemmista vaiheista.

Rakennusta ei kaavamutoksessa esitetä suojeltavaksi. Kaupunki on selvittänyt riittävässä määrin rakennuksen säilyttämisedellytyksiä eri käyttötarkoituksiin, ks. kohta 2.1. Uutta käyttötarkoitusta rakennukseen ei ole ollut osoittaa.

Kirjastorakennukselle ei ole voimassa olevaa purkulupaa, eikä purkulupaa ole haettu.

Museovirasto esitti kaavaluonnoksesta 20.12.2012 antamassaan lausunnossa, että *"Kaavan toteutusvaiheessa on syytä laati kirjastosta rakennushistoriaselvitys sen suojelun ja muutosten tueksi; asia on hyvä mainita kaavamääräyksissä."* Kirjastorakennus on rakennettu vuonna 1964, ja siitä on käytössä tässä kaavaselostuksessa kuvatut tiedot, joten kaavamääräystä ei ole Museoviraston esittämällä tavalla tarpeen tehdä. Tontin viheralueet on kaavamutoksessa pääosin osoitettu puistoksi sekä esitetty säilytettävien tai istutettavien puiden paikat nykyisille paikoilleen. Etelä-Savon ELY-keskus esitti viheralueille suojelumerkintää (VP/s). Kaupunki on kaavamutoksessa osoittamassa viheralueet tavalliseksi puistoksi.

### **Kaupunkiarkeologia**

Savonlinnasta tehdyssä kaupunkiarkeologisessa selvityksessä vuodelta 2003 (Teemu Mökkönen) on rajattu tutkimuksellisesti ja suojelullisesti mielenkiintoiset alueet, joissa on ollut kaupunkia edeltänyt linnan malmin asutusalue ja 1600-luvun asemakaavas suunnitelmia. Oheisessa kuvassa näkyvässä kartassa rajatulla alueella on ilmoitettava rakennus- ja kaivutöistä etukäteen Museovirastolle. Nälkälinnanmäki on ollut kallioisena alueena vaikeasti rakennettavissa, joten ei kuulu siksi em. kaupunkiarkeologiseen alueeseen.





SAVONLINNA  
Tutkimuksellisesti ja suojellisesti mielenkiintoiset alueet  
mk 1:5000

Muokattu RHO/T.Mökönen 2003

Karttakaarti © Savonlinnan kaupunki, Tekninen palvelu, Mittaus- ja karttatekniikka



*Kaupunkiarkeologinen selvitys (Mökönen, 2003) karttarajaus. Nälkälinnamäkeä ei ole luokiteltu em. selvityksessä tutkittavaksi alueeksi.*

Kaavamuutosalueen luoteisosassa sijaitseva pysäköintialue on maakuntakaavassa muinaismuistokohdetta SM 16.810 kaupunkiarkeologinen alue (arvo maakunnallinen), jolla on suojelumääräys "Alueella sijaitsee muinaismuistolaita rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Aluetta koskevista maankäyttöhankkeista on neuvoteltava Museoviraston kanssa."

Kaavamuutoksen yleisissä kaavamääräyksissä on, että jos alueelle kaivetaan rakenteita nykyisen maanpinnan alapuolelle, alueelle on tehtävä arkeologinen inventointi. Tonttia ei siten voida rakentaa, ennen kuin Museovirastolle on annettu mahdollisuus tutkia alueen maaperää kaupunkiarkeologiselta kannalta. Inventoinnissa mm. tarkistetaan alueella mahdollisesti sijainneet kohteet ja tehdään koekaivauksia tarvittavista kohdista. Mäen päällä ollut 1873 rakennettu näkötorni on 1960-luvulla purettu ja sen kohdalle on rakennettu kirjasto. Nykyisen kirjaston pysäköintialueen kohdalla Tottinkadun ja Koulukadun kulmauksessa on ollut 1700- ja 1800-luvuilla pihapiirit. Rinteessä on ollut 1800-luvun lopulla keilapaviljonki. Nämä alueet jäävät asemakaavassa pysäköintialueeksi ja puistoksi.

### 6.3 Vaikutukset maisema- ja kaupunkikuvaan sekä kulttuuriympäristöön

Alueen uudisrakentamisen on kaavamuutoksen määräyksissä edellytetty olevan korkeatasoista ja ottavan huomioon kulttuuriympäristön läheisyyden (MRL 54 § ja 57 §). Asemakaavamuutoksessa otetaan huomioon rakentamisen sopeutu-



minen maisema- ja kaupunkikuvaan sekä alueen puistomaisuuden säilyminen, jota myös kirjastoa asemakaavoitettaessa 1980-luvulla on haluttu.

Kaavamuutoksessa on otettu huomioon arvokkaan kulttuuriympäristön läheisyys seuraavasti:

- Esitetty uudisrakentaminen on sovitettavissa mäen päälle. Rakentamistehokkuutta ei asemakaavamuutoksessa nosteta. Uudisrakentaminen sijoittuu nykyisen kirjaston kohdalle ja sen jatkeeksi itäpuolelle, samaan suuntaan, kuin kirjastoa aiemmin suunniteltiin laajennettavan. Rakennusalan rajaus on asemakaavamuutoksessa esitetty väljänä, jotta myös rakennussuunnitteluvaiheessa on enemmän vapauksia rakennuksen muodon ja arkkitehtuurin osalta tai vaikkapa sen osalta, että rakentaminen tehdään kahdella talomassalla ja eri tonteille. Rakennuslupavaiheessa tarkentuvat alueen lopullinen ulkoasu ja muut yksityiskohdat.
- Nälkälinnanmäestä on aiempien kaavoitusvaiheiden aikana tehty useita havainnekuvia, joiden perusteella päätettiin, että kaavamuutos laaditaan matalampana maksimissaan neljään kerrokseen. Kaavamuutoksessa esitetty kerroskorkeus on nyt enintään kolme kerrosta. ELY-keskuksen pyynnöstä havainnekuvia tehtiin tuolloin myös Pihlajaveden suunnasta. Uudisrakentaminen jää puuston silhuetin alapuolelle eikä yhden kerroksen korotus oleellisesti muuta alueen näkymistä Pihlajavedelle. Muutokset ovat suurimmat ns. Olavintorin suuntaan ja naapuritaloihin. Kaupungin näkemyksen mukaan havainnekuvia ja arviointeja on tehty maisema- ja kaupunkikuvan osalta riittävästi sekä kuvissa on voitu esittää rakentamisen näkyvyys ja soveltuvuus ympäristöönsä.
- Rakentamiskorkeus nousee yhdellä kerroksella. Rakentamiskorkeus vastaa ympäristössä käytettyä, jossa kerroskorkeudet ovat II ½, III ja IV. Nälkälinnamäkeä vastapäätä Tottinkadun ja Koulukadun kulmaukseen on rakennettu mäen päälle III ja IV-kerroksisia taloja.
- Nälkälinnanmäki on paikkana sellainen, että rakentamista ei voida täysin piilottaa.

Pihlajavedeltä katsottuna ydinkeskustassa on runsaasti kaupungin silhuettiin kuuluvia korkeitakin kerrostaloalueita mm. Keskussairaalan rakennukset, Heikinpohja, Savonniemi, Matkustajasataman ympäristö sekä Linnankadun kerrostalot.

Alueelta ei ole suoraa näköyhteyttä Olavinlinnan suuntaan katselukurkeudelta. Uudisrakentaminen tulee näkymään Linnankadulle ja Riihisään suuntaan samalla tavalla kuin kirjasto nykyisin, mutta yhtä kerrosta korkeampana. Rakentaminen ei vaikuta Linnankadun katunäkymään, joka avautuu Olavinlinnan suuntaan. Rakentaminen tulee näkymään erityisesti Koulukadun/Tottinkadun (ns. Olavintori) suuntaan, jota muutosta vähentää kerroskorkeuden nousu yhdellä ja rinnealueiden puistomaisuus, joka säilyy nykyisellään.

Naapurikerrostalojen oleskelupihat, parvekkeet ja ikkunajulkisivut avautuvat pääosin etelään pois päin Nälkälinnanmäestä.

Nälkälinnanmäen eteläpuolella sijaitsevan Linnankadun historiallista arvoa on heikentänyt Nälkälinnamäkeä ympäröivien puutalojen purkamis-



nen ja korvaaminen uudisrakentamisella 1960- ja 1980-luvuilla, joten Nälkälinnanmäki ja sen ympäristö ei ole rakennuskannaltaan kovin vanhaa. Vastapäätä kirjastotaloa on myös 1985 rakennettu valtion virastotalo. Pääosa ympäröivästä rakennuskannasta ei vastaa enää massoittelultaan, sijainniltaan, kerroskorkeudeltaan ja rakennustyyliiltään (materiaalit ja värit) aiemmin paikalla ollutta puutalorakentamista. Uusimmat talot ovat tasakattoisia elementtikerrostaloja. Alue ei näyttäydy kaupunkikuvassa erityisen yhtenäisenä.

Etelä-Savon ELY-keskus toteaa kaavaluonnoksesta antamassaan lausunnossa 20.12.2012 " *Myönteisiä muutoksia ovat johdonmukaisemmat kaavamääräykset mm. aluevarausmerkinnän K-1 osalta, kalliolouhintaa edellyttävän kellarikerroksen poistaminen tontin kaavamääräyksistä sekä maanpinnan alle tulevien rakenteiden osalta arkeologista inventointia edellyttävä uusi kaavamääräys. Parannuksia ei ole tehty uudisrakentamisen eikä pysäköinnin sovittamiseksi paremmin ko. paikalle: uudisrakentamisen massoittelua ei edelleenkään ohjata kaavamääräyksin tai –merkinnöin vanhaan kaupunkiin sopivaksi eikä tontin etelärinteiden muuttamista tasaiseksi pysäköintikentäksi havainnollisteta kaavaselostuksessa. Näin myös kaavan vaikutusten arviointi Savonlinnan Vanhan kaupungin historialliseen kaupunkikuvaan jää edelleen puutteelliseksi. Nyt luonnosteltu pitkä muurimainen rakennus ei ELY-keskuksen näkemyksen mukaan tue vanhan kaupungin erityis- ja ominaispiirteitä.*" Näihin lausunnossa esitettyihin kommentteihin on edellä vastattu. ELY-keskuksen kaavaluonnoksesta antamassa lausunnossa 20.12.2012 viitataan "Savonlinnan Vanhan kaupungin historialliseen kaupunkikuvaan". Käsitettä "Vanha kaupunki" ei ole virallisesti määritelty tai rajattu kartoille, mutta ilmeisesti ELY-keskus tarkoittaa tällä 1. kaupunginosan Linnankadun miljöötä, joka on otettu huomioon Olavinlinnan kulttuuriympäristö- ja maisema-alueajauksessa.

Seuraavassa on valokuvia alueelta:



*Ilmakuva Olavinlinnasta ja Savonlinnan keskustasta, Nälkälinnanmäki punaisella.*



*Tontin itäosa, kuvassa näkyy nykyinen kirjaston pääty. Kaavamuutoksessa tämä tasainen nurmikkoalue on osoitettu pääosin uudisrakentamiseen ja pysäköintialueeksi.*



*Kirjastonmäen nykyiset ajo- ja huoltoreitit. Kulkuyhteydet on esitetty kaavamuutoksessa pääosin näiden nykyisten reittien kautta.*



*Linnankadun kerrostalot sijaitsevat alempana rinteessä. Oikealla näkyvän kerrostalon takana oleva puusto on Linnankatu 13 tontilla. Rinteessä on nykyisin tontin rajan kohdalla matala puuaita. Pysäköintialue tulisi kuvassa näkyvän nurmikkoalueen kohdalle ja reunaan noin 4 – 5 metriä leveä istutuskaisa.*



*As Oy Eerikinkatu 3:n pääty kirjaston nurmikkoalueen suuntaan. Kaavamuutokseen on esitetty noin 4- 5 metriä leveä istutuskaista, joka erottaa pysäköintialueen kerrostalosta.*



*Kuvassa oikealla As Oy Eerikinmäen päätyikkunoita ja nykyinen ajoyhteys, joka pääosin säilyy.*



*Näkymä tontin kaakkoiskulmuksesta, kuvassa huoltorakennus ja kirjaston pääty. Pysäköinti-alue tulisi tälle tasaiselle tontin osalle ja uudisrakentaminen kirjaston kohdalle ja jatkeeksi.*



*Näkymä kirjastorakennuksen alapuolelta Linnankadun suuntaan, oranssi rakennus keskellä on Vivi Lönnin suunnittelema Hospitz, naapuritalot aidan takana 60- ja 80-luvulta*



Näkymä Nälkälinnanmäelle Linnankatu 11 ja Linnankatu 13 välistä. Kirjasto ei näy kadulle tähän suuntaan katselukorkeudelta täysikasvuisen puuston vuoksi.

## 6.4 Vaikutukset liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen

### Pysäköinti

Nykyinen asemakaava olisi mahdollistanut lisäpysäköintipaikat Nälkälinnanmäen päällä, näitä ei kuitenkaan ole toteutettu, vaan nykyinen pysäköintialue on mäen alapuolella.

Kaavamuutoksessa on tarvetta uusille pysäköintipaikoille:

- Asemakaavatyön aikana selvitettiin, onko mahdollista tehdä pysäköintiluola Nälkälinnanmäen alle rinnakkaisväylän rakentamisen yhteydessä. Luolan louhiminen todettiin teknisesti vaikeaksi ja kalliiksi, vaikka kallio rakentamiseen soveltuukin. Ajoluiskat olisi vaikea järjestää nykyiseen katuverkkoon. Pysäköintiluola olisi ollut perusteltua kesän matkailusesonkia varten, jolloin 1. kaupunginosasta olisi vapautunut tilaa kehittää katuja kävelypainotteisemmiksi. Lisäksi viereisillä kerrostaloilla ja virastotaloilla on puutetta pysäköintipaikoista.
- Kaavoitustyön aikana pohdittiin kaksitasoisen paikoitustilan rakentamista nykyisen pysäköintialueen kohdalle. Tämä edellyttäisi kallioalueen louhimista merkittävässä määrin eli nykyisen pysäköintialueen laajentamista sekä ajoramppeja, jotka ovat tontille hankalasti järjestettävissä. Ratkaisu olisi myös kallis rakentamisen määrään nähden.
- Kirjaston nykyinen pysäköintialue poistuu käytöstä kirjaston siirtyessä, mutta yleistä pysäköintiä on jonkin verran osoitettavissa lähikaduille ja esim. Totinkadun pysäköintihallista.





Kaavamääräyksen mukaan autopaikkoja on varattava vähintään 1 autopaikka 75k-m<sup>2</sup> kohden.

Kirjaston nykyiselle pysäköintialueelle, mäen alla (LPA), sijoitetut pysäköintipaikat (15 autopaikkaa) eivät ole kulkuyhteyksiltään parhaalla mahdollisella paikalla, mutta koska kyse on matkailurakentamisesta, niin ratkaisu on tyydyttävä. Tällä on ajateltu pienentää mäen päälle sijoitettavien pysäköintipaikkojen määrää. Mäen päälle mahtuu vähintään noin 30 autopaikkaa. Osa pysäköinnistä voidaan tehdä mäen päällä myös rakenteellisena 1. kerrokseen.

On todennäköistä, että pysäköinti on vilkkainta kesäsesongin aikana, mutta mitoituksessa on lähdetty siitä, että autopaikkoja on riittävä määrä, vaikka osa vuodesta saattaisi olla hiljaisempaa, jolloin kaikkea pysäköintikapasiteettia ei tarvittaisi.



*Kirjaston nykyinen pysäköintialue, joka kaavamuutoksessa on LPA-alueita.*

### **Kulkuyhteydet**

Nälkälinnanmäelle on nykyisin ajoyhteys Eerikinkadulta. Kirjastoautot eivät pääsääntöisesti ajaneet Nälkälinnanmäelle, vaan käyttivät mäen alla sijaitsevaa pysäköintialuetta lastaamiseen. Mäen päälle oli tavanomaista huoltoajoa. Suurin osa liikenteestä mäen päälle oli kuitenkin henkilöautoliikennettä.

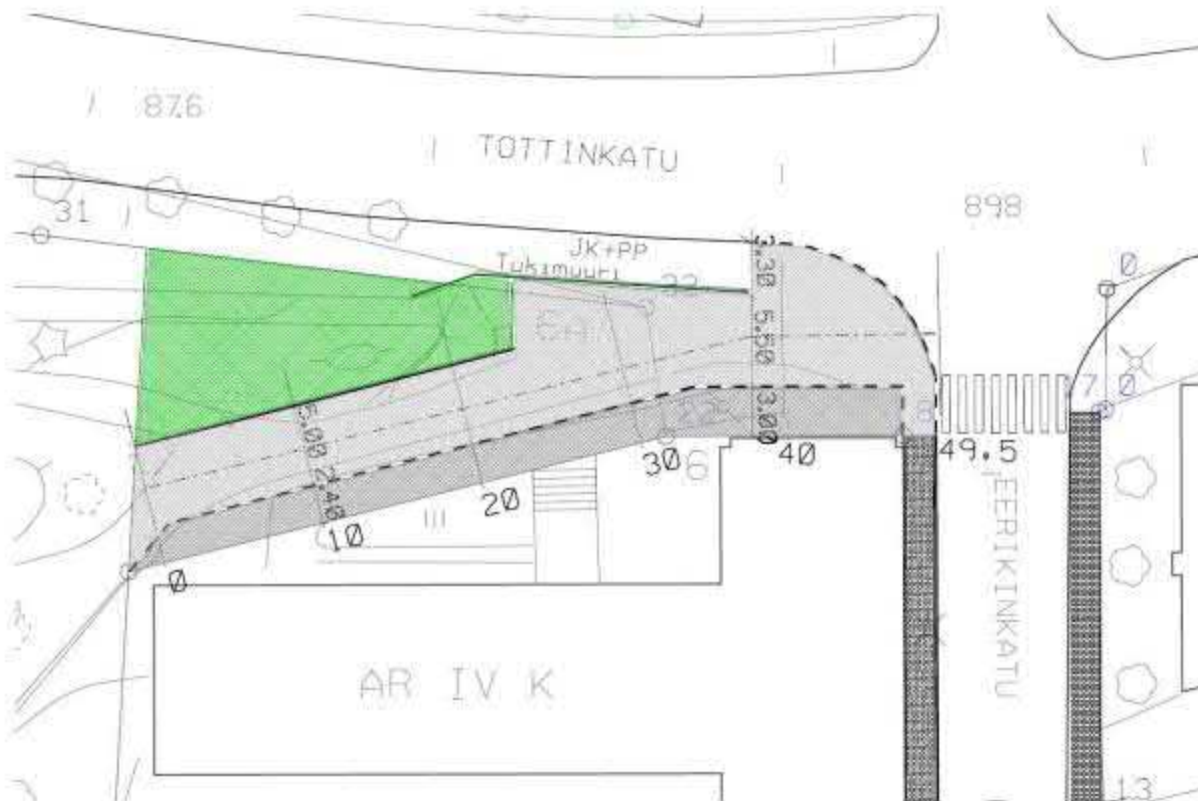
Kaavamuutoksessa on osoitettu Eerikinkatu 1 kerrostalon kohdalle Tottinkadun katualuetta 439 m<sup>2</sup>. Nykyisessä asemakaavassa Eerikinkatu 1:n ajoyhteys ja jalkakäytävät ovat kirjaston tontilla joten asemakaavaa muutetaan vastaamaan nykyistä tilannetta.

Nälkälinnanmäelle tulee kaavamuutoksessa kaksi ajoyhteyttä, joista toinen Eerikinkadun kautta ja toinen Koulukadulta.



Toinen ajoyhteys on osoitettu Koulukadun kautta. Tämän uuden liittymän pituuskaltevuus 10 % on hieman yli normien mukaista (7 – 8 %) eli ratkaisu vaatii normaalia parempaa kunnossapitoa talvisin.

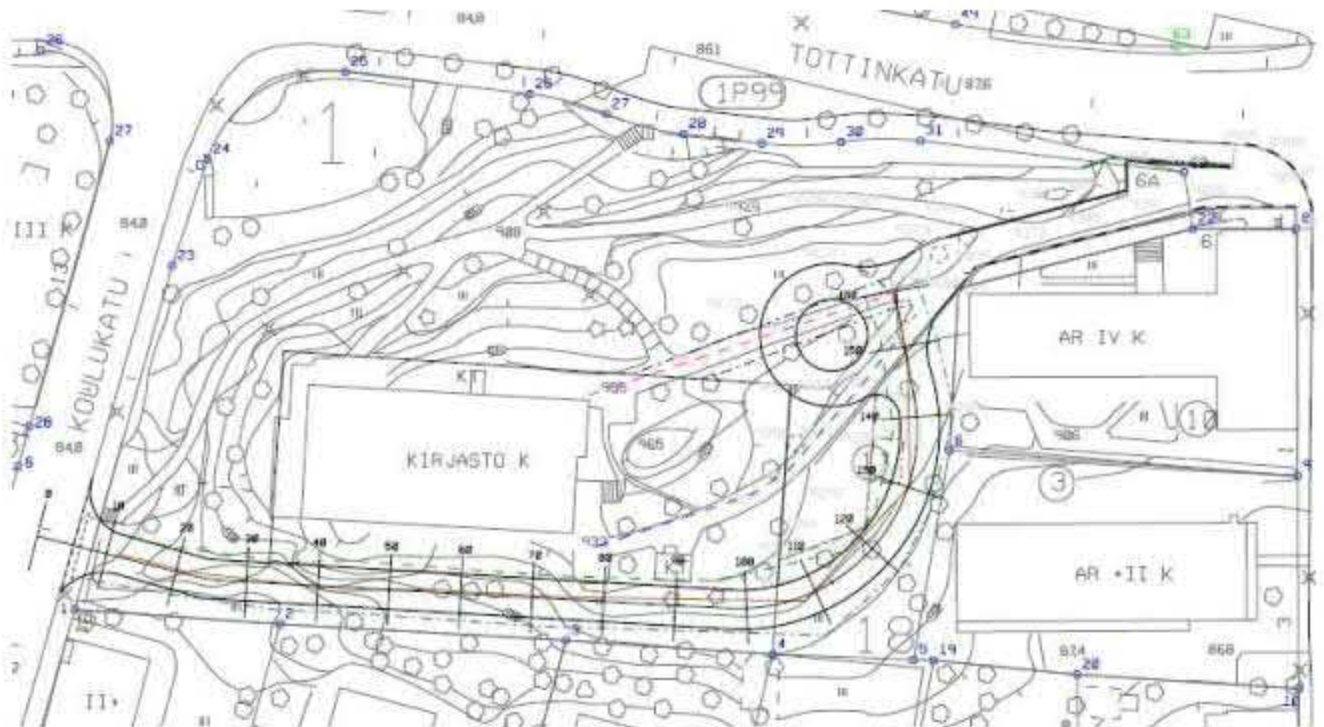
Kaavamuutoksessa puistoalueen (VP) kautta on osoitettu nykyiset yleiset jalkenkulkuyhteydet puistoalueen läpi.



*Tottinkadun katualuetta laajennetaan kaavamuutoksessa As Oy Eerikinmäen kohdalle vastaamaan nykytilannetta. Jalkakäytävät ja ajoreitti Nälkälinnanmäellä ovat nykyisen asemakaavan mukaan pääosin kirjaston tontilla.*



Tonttiliittymä Nälkälinnanmäelle on Eerikinkadulta. Kuvassa As Oy Eerikinmäki ja oikealla puolen takana kirjastorakennus. Oikealla kuvassa pysäköidyt autot (tukimuurin yläpuolella) ovat nykyisen asemakaavan mukaan entisen kirjaston tontilla. Samoin As Oy Eerikinmäen kuvassa näkyvät porraskäytävät johtavat entisen kirjaston tontilla sijaitsevalle jalkakäytävälle.



Koulukadun ajoyhteys tontille sijoittuu Linnankadun kerrostalojen yläpuolelle rinteeseen. Liikenneympyrän ja ajoyhteyden mitoitus kuvassa on viitteellinen. Suunnittelussa on lähinnä teknisesti tarkistettu, että ajoyhteydestä saadaan toimiva. Talojen ja ajoyhteyden välissä on nykyisin kookasta puustoa ja reitin viereen on kaavamuutoksessa esitetty puurivistöt.



*Liittymä Koulukadulta on esitetty kaavamuutoksessa noin kuvan liikennemerkin kohdalta. Portaat ja jalankulkureitti mäelle säilyvät.*

### **Liikenneyhteydet ja liikennesuunnittelu**

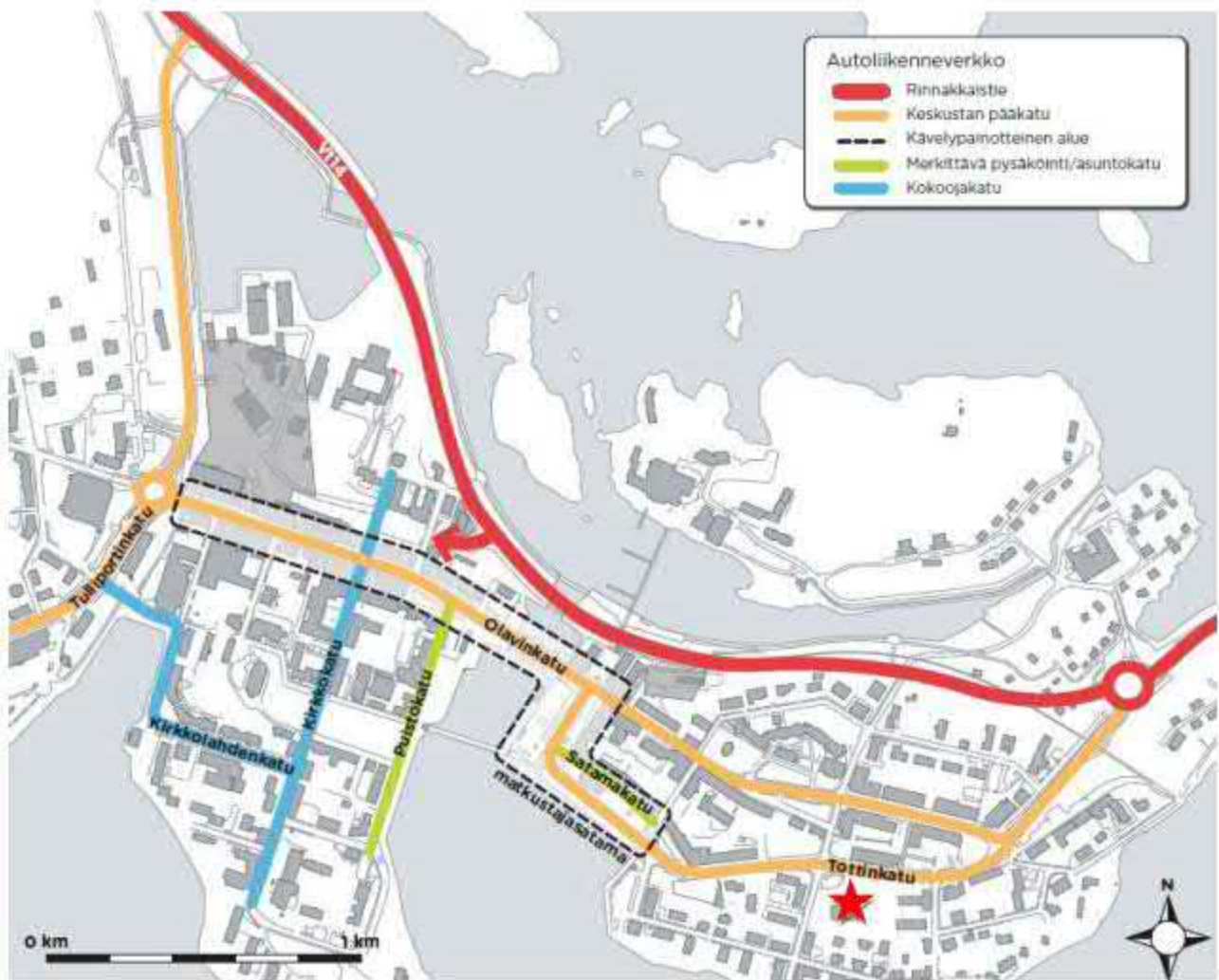
Nälkälinnanmäen ohi kulkeva Tottinkatu on yksi keskeisistä pääkaduista ja joukkoliikennereitti kulkee Tottinkatua pitkin.

Oheisessa kuvassa on esitetty arvio Olavinkadun liikennemääristä vuoteen 2020 mennessä rinnakkaisväylän rakentamisen jälkeen. Olavinkadun yleisuunnitelma on vuonna 2010 laadittu siten, että Olavinkadun länsipäästä tehdään kaksiajokaistainen. Olavinkadun katu- ja rakennussuunnitelmia laaditaan parhaillaan. Rinnakkaisväylän myötä liikennemäärät myös Tottinkadulla tulevat laskemaan arviolta noin puolella nykyisestä. Tottinkadulla nykyiset liikennemäärät ovat vuoden 1998 tietojen mukaan 9700 ajoneuvoa vuorokaudessa (KVL).

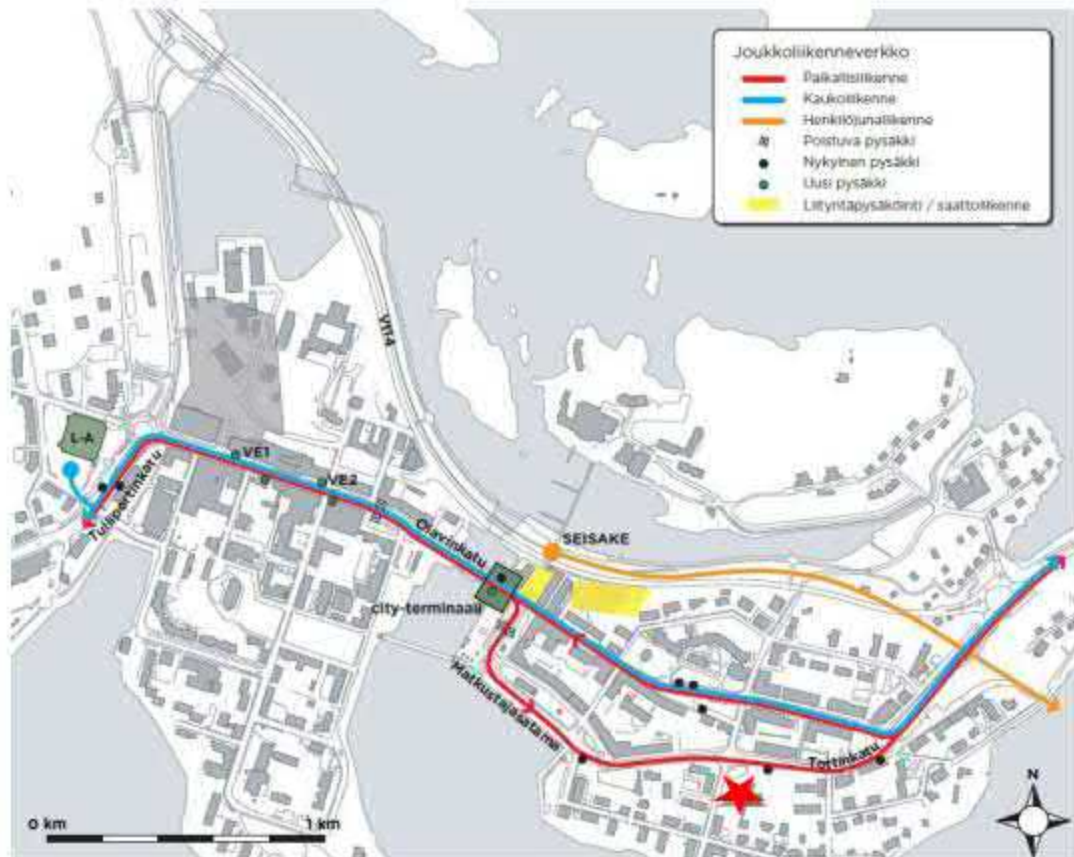
Ensimmäisen kaupunginosan liikennejärjestelyjä pääkaduilla suunnitellaan tarkemmin vuonna 2015 ja eteenpäin, kun liikennemäärien lasku antaa mahdollisuuden muuttaa katu ympäristöä.

### **Liikenneturvallisuus**

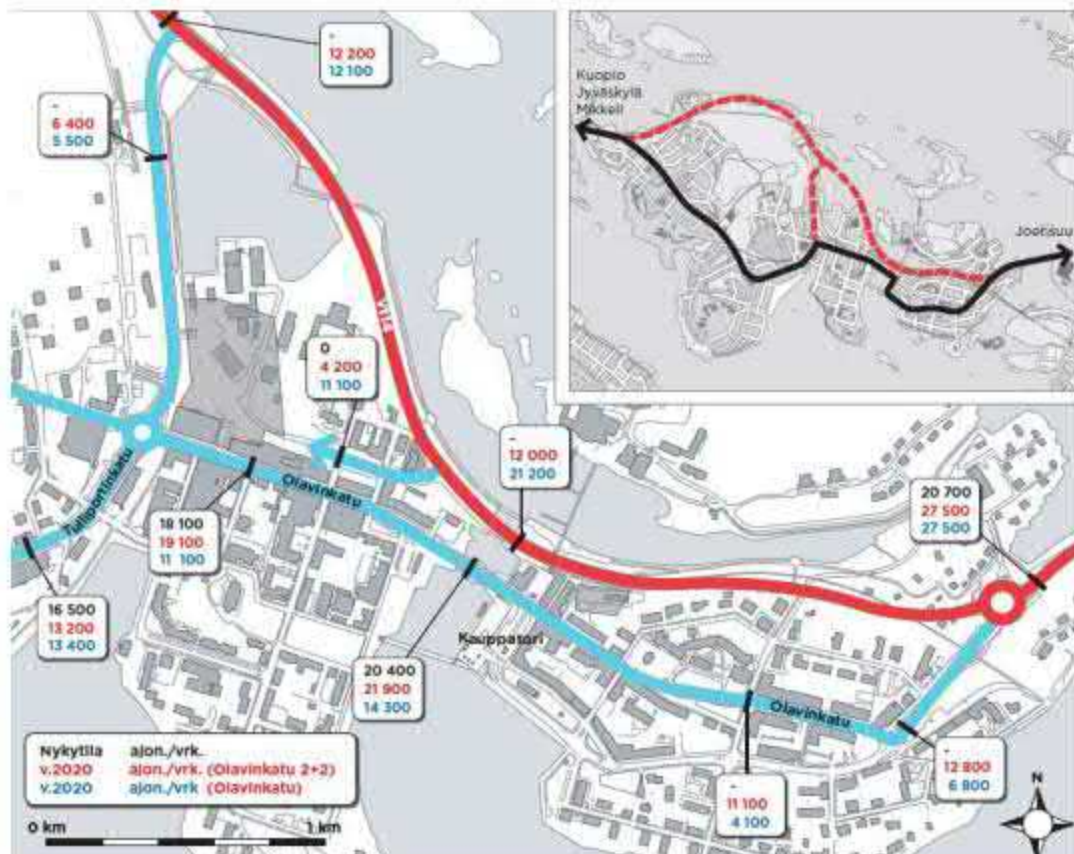
Liikenne Nälkälinnanmäelle on luultavasti vilkkainta lomasesonkina heinäkuussa. Mäen päälle (p) mahtuu noin 30 tai yli autopaikkaa ja nykyiselle pysäköintialueelle mäen juuressa (LPA) noin 15 autopaikkaa. Pysäköintipaikkojen aiheuttama liikenteen lisäys katuverkossa ei ole merkittävä, ja täten heikennä liikenneturvallisuutta Tottinkadun ja Koulukadun liittymässä.



Pääkatuverkko, Näikälinnanmäki punainen tähti



Joukkoliikennereitit keskustassa, Nälkälinnamäki punainen tähti



Olavinkadun nykyiset ja ennustetut liikennemäärät vuoteen 2020 (musta nykytilanne, sininen Olavinkatu 2-ajokaistainen, jota parhaillaan suunnitellaan).



## 6.5 Vaikutukset yhdyskuntatekniseen huoltoon

Kunnallistekniikka ja kaukolämpöverkko on rakennettu tontille (yhdyskuntatekniikka, liite 4, voi tutustua kaavoituspalveluissa). Kaava-alueella on tietoliikennekaapelireittejä. Johdoille on Koulukadun puolelta osoitettu kaavarasiitteet. Johtoreitit ovat myös järjestettävissä ajoyhteyksien (ajo) ja pysäköintipaikan (p) kautta tontille (K-1).

Nälkälinnanmäen alapuoliselle pysäköintialueelle (LPA) on kaavamuutoksessa osoitettu varaus yhdyskuntatekniselle huollolle (et) esim. puistomuuntamolle.

Kunnallistekniikan ja kaukolämmön liittymismaksut sekä muutokset tontilla K-1 oleviin linjoihin maksaa tuleva tontin omistaja. Tontin omistaja vastaa ajoyhteyksien ja pysäköintialueiden rakentamisesta.

Rakentamisen myötä muodostuvien hulevesien määrää vähentävät läpäisevät pinnoitteet ja istutettavien alueiden säilyminen lähes nykyisellään. Hulevesien tarkempi johtaminen suunnitellaan rakennuslupaa haettaessa.

## 6.6 Vaikutukset luonnonympäristöön

### Kasvillisuus

Keltakynsimön mahdollinen esiintymä sijaitsee kaavamuutoksessa puiston (VP) istutettavalle alueella. Sijainnista on tiedotettu tontin viheralueen ylläpidosta vastaavalle kaupungin kunnallisteknisille palveluille, jotta kallioaluetta ei esim. niitetä ennen keltakynsimön siementen varisemista. Esiintymä on rajattu kaavakarttaan merkinnällä (luo-1) eli luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue, joka on säilytettävä luonnontilaisena. Alueella olevia erityisiä luonnonarvoja ei siten tulla hävittämään (MRL § 54).

Nälkälinnanmäen pohjoisosan Tottinkadun ja Koulukadun puoleiset luonnontilaiset kalliot ja viheralue säilyvät rakentamisen ulkopuolella. Ne on merkitty kaavakarttaan istutettavana alueen osana.

Istutukset:

- Säilytettävä tai istutettava puusto on merkitty kaavakartassa nykyisten puiden kohdalle, joten huonokuntoiset puut voidaan tarvittaessa uusia entisille paikoilleen.
- Rakentaminen merkitsee entiselle kirjastolle johtavan lehtikuusikujanteen kaatamista. Asemakaavamuutoksessa on osoitettu korvaava puusto.
- Mäen päällä oleva uusi pysäköintialue on tasaisella tontin osalla, jossa on kirjaston huoltoreitti ja ajoyhteys lukusalille sekä nurmikkoa.
- Naapuritonttien rajalle on merkitty istutettavat puurivistöt.

Etelä-Savon ELY-keskuksen lausunnossa kaavaluonnoksesta 20.12.2012 todetaan, että *"Kaava-alueen pohjoisosassa oleva Nälkälinnan aikainen historiallinen puisto tulee säilyttää kokonaisuudessaan asemakaavamuutoksessa (esim. VP/s merkinnällä)".* Tontin viheralueita ei ole kuitenkaan missään valtakunnallisessa tai seututason tai yleiskaavan selvityksessä todettu Nälkälinnan aikaiseksi historialliseksi puistoksi. Lausunnossa viitatu pohjoisosan viheralueet on kaavamuutoksessa osoitettu puistona.



Viheralueen istutuksista löytyvät tiedot kaupungin kunnallisteknisillä palveluilla, joka vastaa alueen hoidosta. Puistoalueella (VP) tullaan jatkossakin suosimaan siellä aiemmin käytettyjä lajeja ja tämä on otettu kaavamuutoksen kaavamääräyksissä (MRL § 57) huomioon. Säilytettävät ja istutettavat puut on merkitty kaavakarttaan. Vanhat havupuut sijaitsevat tällä pohjoisosan puistoalueella (VP). Nämä havupuut alkavat olla käyttöikänsä loppupuolella, joten niiden kuntoa joudutaan seuraamaan ja mahdollisesti uudistamaan lähitulevaisuudessa. Osa kaavakarttaan merkitetyistä säilytettävistä puista on kooltaan vielä pieniä. Koska säilytettävien puiden ja istutusten kannalta tärkein osa tontin viheralueesta säilyy nykyisellään ja myös kulkureitit, suojelumerkinnän tai muiden suojelumääräysten tekemistä kaavamuutoksen puistoalueelle ei voida pitää tarpeellisena. Puisto on Museoviraston ja ELY-keskuksen lausunnoissa todettu olevan paikallisesti arvokas.

### **Maa- ja kallioperä**

Uudisrakentaminen on sijoitettu sille tontin osalle, jossa rakentaminen aiheuttaa mahdollisimman vähän maansiirto- tai louhintatöitä eli nykyisen kirjastorakennuksen kohdalle ja sen jatkeeksi. Alueella on tasaista hoidettua nurmikenttää huoltoreitteineen. Tämä on se alue, johon myös nykyistä kirjastoa on aiemmin suunniteltu laajennettavan. Maa- ja kallioperä soveltuu hyvin rakentamiseen. Puistoalueella kalliot säilyvät nykyisellään.

Liikenneyhteyksistä uusi Koulukadun puoleinen liittymä edellyttää maansiirtotöitä.

Tontin kautta kulkee nykyisin johtoja ja kaukolämpöjohto kirjastorakennukseen, jotka on louhittu kallioon ja osittain kaivettu maahan.

## **6.7 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat alueiden käytön yleisluonteisia tavoitteita, joita ovat mm. toimiva aluerakenne, eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat, toimivat yhteysverkostot ja energiahuolto. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Seuraavassa on kuvattu kaavamuutosta yleisesti VAT-tavoitteiden kautta:

- Toimiva aluerakenne ja eheytyvä yhdyskuntarakenne:
  - Kaavamuutosalue on osa keskikaupungin tiivistyvää yhdyskuntarakennetta.
  - Maakuntakaavassa Nälkälinnanmäki on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, jonka kanssa kaavamuutos ei ole ristiriidassa. Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on varattu majoitus- ja matkailurakennusten alueeksi, joten asemakaavamuutos on yleiskaavan tavoitteiden mukainen.





- Elinympäristön laatu:
  - Paikallisesti arvokkaaksi arvioitua entistä kirjastorakennusta ei edellytetä kaavamutoksessa säilytettäväksi. Rakentaminen esitetään entisen kirjastorakennuksen kohdalle ja sen jatkeeksi itäpuolelle. Nykyisen asemakaavan rakennusoikeutta ei nosteta, mutta kerrokorkeus nousee yhdellä. Kaavamutoksessa edellytetään korkeatasoista kulttuuriympäristön läheisyyden huomioon ottavaa uudisrakentamista.
  - Rakentaminen ei muuta merkittävästi näkymiä kaukomaisemassa Pihlajavedelle ja Olavinlinnan kulttuuriympäristö- ja maisema-alueen suuntaan (VAT-Vuoksi).
- Virkistyskäyttö:
  - Kaavamutoksessa esitetään yleiset kulkureitit ja puistot Nälkälinnamäelle tontin pohjoisosaan.
- Kulttuuri- ja luonnonperintö:
  - Alueella ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti tai paikallisesti merkittäviksi luokiteltuja kulttuuriympäristökohteita tai alueita. Kaavamääräyksissä on annettu ohjeet kaupunkiarkeologian huomioon ottamisesta.
  - Potentiaalinen uhanalaisen keltakynsimön esiintymä on rajattu kaavamutoksessa luo 1-merkinnällä puistoalueelle (VP).
- Toimivat yhdysverkot ja energiahuolto:
  - Kaavamutosalue on hyvällä paikalla lähellä palveluita ja muuta matkailun ydintoimintaa, joten lisäinvestointeja palveluverkkoon ei tarvita. Kaavamutos antaa mahdollisuuden kehittää matkailupalveluita myös Nälkälinnamäelle.
  - Rinnakkaisväylän myötä liikennemäärät Nälkälinnamäen ympäristön katuverkossa tulevat vähenemään. Kaavamutoksessa hyödynnetään osittain nykyisiä pysäköintipaikkoja ja liittymiä. Kaavamutoksessa pysäköinnin aiheuttamat liikennemäärät nykyisellä katuverkolla ovat pieniä ja eivät siten vaikuta liikenneturvallisuuteen katuliittymisissä. Keskeinen sijainti lähellä palveluita ja kevyen liikenteen verkostoa vähentävät tarvetta käyttää henkilöautoa edestakaiseen liikkumiseen.
  - Nälkälinnamäelle tulee nykyisin kaukolämpö. Lisäksi muu infra, kuten kunnallistekniikka, telekaapeliyhteydet ja katuverkko ovat valmiina.



*Ilmakuva Kyrönsalmi-Haapasalmi välisestä alueesta, Nälkälinnanmäki punaisen aluerajauksen kohdalla. Nälkälinnanmäki sijaitsee keskeisen pääkadun Tottinkadun varrella*

## 6.8 Vaikutukset elinympäristöön

Asemakaavamuutos tulee muuttamaan aluetta seuraavasti:

- Julkisessa käytössä oleva alue muuttuu K-1 alueen osalta yksityiseksi. K-1 merkintä kuitenkin rajoittaa alueen käyttöä esim. pysyvään asumiseen.
- Kaavamuutos antaa mahdollisuuden majoitustoiminnan lisäksi osoittaa matkailuun liittyviä palveluita myös Nälkälinnanmäelle.
- Näkyvin muutos kaupunkikuvassa on Tottinkadun ja Koulukadun suuntaan (ns. Olavintori). Naapurikiinteistöjen parvekkeet ja oleskelualueet avautuvat pääosin etelään pois päin Nälkälinnanmäestä, mutta myös näiden kiinteistöjen lähiympäristö muuttuu aiemmasta.
- Liikenneyhteydet järjestetään K-1 tontille sekä Tottinkadun että Koulukadun kautta, jolloin ne saadaan nykyistä sujuvammiksi ja turvallisiksi (MRL 54 §).



- Nälkälinnanmäen tontin virkistyskäyttöä heikentävät tontin suuret korkeuserot. Alueella liikkuminen liittyy pääosin kirjastokäyttöön. Asemakaavamuutoksessa kaupunkikuvan kannalta keskeiset istutetut alueet ja läpikulkureitit tontin pohjoisosassa, ollaan muuttamassa nykyisen voimassa olevan asemakaavan rakennettavasta kirjastotontista puistoksi (VP). Tällöin tontin vakiintunut käyttö läpikulkureittinä ei heikkene sekä tämän alueen luonne säilytetään puistomaisena ja viihtyisänä (MRL 54 §).

Kaavoitettavalla alueella tulee tulevaisuudessa olemaan ja sen lähiympäristössä on riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita (MRL 54 §). Kävelyetäisyydellä Nälkälinnanmäestä sijaitsevat mm. Pikku-Kakkosen vuonna 2012 kunnostettu leikkipuisto, Koulukadun uimaranta ja vierasvenesatama sekä Tallisaari ja Rihisaari sekä Olavinlinnasta Matkustajasatamaan kulkevat rantareitit. Näiden merkitys ydinkeskustan virkistyskäyttöön on oleellinen.

- Ydinkeskustan palvelut ovat kaikki lähellä ja hyvin saavutettavissa (MRL 54 §). Uusia palveluita ei ole tarpeen kaavoittaa.

Osa lähiasukkaista ja osa kaupunkilaisista on kokenut kaavamuutoksen negatiivisena mm. siksi, että:

- Alueen statukseen kirjastokäytössä ja kaupunkikuvassa on totuttu viimeisen noin neljänkymmenen vuoden aikana.
- Mielenpito kirjaston ja tontin tulevasta maankäytöstä eroavat toisistaan ks. 2.1. Mielenpitoissa on haluttu entisen kirjastorakennuksen ja puistoalueen säilyttämistä tai suojelua.
- Lähiasukkaat ovat epäilleet rakentamisen aikaisia haittoja asumiselle sekä rakentamisen muutoksia asunnoista avautuviin näkyymiin Nälkälinnanmäelle sekä matkailutoiminnan aiheuttamaa häiriötä liikenteen ja asumisen äänien osalta.

## 7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan saatua lainvoiman Savonlinnan kaupunki tekee tarvittavat tonttijakojen laatimiset ja rekisteröinnit. Alue on nykyisin liitetty mm. kunnallistekniikkaan ja kaukolämpöön. Nykyisen pysäköintialueen viereen on osoitettu varaus yhdyskuntatekniselle huollolle (et).

Alueelle tulee laatia sitova tonttijako. Tonttijakoa ei vahvisteta asemakaavassa. Yleensä kaupunki on laatinut sitovan tonttijaon asemakaavavaiheen jälkeen. Jos rakentaminen tehdään kahdessa eri vaiheessa voi olla tarvetta tulevaisuudessa jakaa korttelialue K-1 vaikkapa kahteen omaan tonttiinsa.

Asemakaavan toteuttamisesta vastaa tontin omistaja. Alueen rakentaminen voidaan aloittaa aikaisintaan kaavan saatua lainvoiman. Pääkirjasto Joeli on valmistunut vuonna 2013 Asemantielle.

Kaavamääräysten yleisten ohjeiden lisäksi kaupunki pystyy vaikuttamaan tontin rakentamisen laatuun ja arkkitehtuuriin rakennusluvan yhteydessä tai tarvittaessa laatimaan jälkikäteen alueelle täydentävät rakennustapaohjeet tai esim. järjestämällä tontinluovutuskilpailun.



Alueella ei kaavamuutoksessa ole tarvetta uudelle nimistölle.

Asemakaavan toteutumista seurataan yhteistyössä Savonlinnan kaupungin teknisen osaston eri yksikköjen kanssa.

Savonlinnassa 23.1.2014,

Päivi Behm

asemakaava-arkkitehti