

Asemakaavamuutos

SAVONNIEMI

ASEMAKAAVAEHDOTUKSESTA II (PÄIVÄTTY 17.1.2024) ANNETUT LAUSUNNOT JA
MUISTUKSET SEKÄ NIIHIN LAADITUT VASTINEET

Asemakaavaehdotus II, päivätty 17.1.2024, oli yleisesti nähtävänä 7.2.–
7.3.2024.

Tieto asemakaavaehdotuksen nähtävilläolosta ja ilmoitus
mahdollisuudesta jättää muistutus on kuulutettu:

Kaupungin ilmoitustaulu ja kotisivut	7.2.–7.3.2024.
Savonmaa-lehti	7.2.2024.

Asemakaavaehdotuksesta on pyydetty lausunto seuraavilta tahoilta:

	lausunto saapunut:
Rakennus- ja ympäristöviranomainen	2024.03.20
Savonlinnan Vesi	-
Kunnallistekniset palvelut	-
Tilapalvelut	-
Sivistystoimi	-
Tonttipalvelut	-
Mittauspalvelut	-
Yrityspalvelut	-
Etelä-Savon maakuntaliitto	-
Etelä-Savon ELY	2024.03.07
Riihisaari – Savonlinnan museo	2024.03.07
Museovirasto	-
Pohjois-Savon ELY (liikenne)	2024.02.28
Terveystieteiden tutkimuskeskus	-
Savonlinnan Yritystilat	-
Palo- ja pelastusviranomainen	2024.03.01
Väylävirasto	2024.03.07
Itä-Suomen aluehallintovirasto AVI	-
Järvi-Suomen Energia Oy	2024.02.14
Suur-Savon Sähkö Oy	-
Suur-Savon Sähkö Oy, Lempeä	-
Blue Lake Communications Oy	2024.02.12
Elisa Oyj	-
Telia Finland Oyj	2024.02.13

Tieto nähtävänäolosta lähetetty naapureille:

		muistutus
20-11	E-Savon kampuskiinteistöt kuntayhtymä	-
20-12	Savonlinnan Vuokratalot Oy	-
20-13	Savonlinnan Opiskelija-asunnot Oy	-
20-13	Savonlinnan Vuokratalot Oy	-
20-14	Savonlinnan Opiskelija-asunnot Oy	-
22-2, 22-3	Asunto Oy Savonniemi	2024.03.06

Muut saapuneet muistutukset:

Itä-Savon luonnonsuojeluyhdistys	2024.03.06
Näkölinnanmäki-Seura	2024.02.22
Osallinen 1	2024.03.06
Osallinen 2	2024.03.06
Osallinen 3	2024.02.14
Osallinen 4	2024.03.06
Kymmenen osallista	2024.03.04

LAUSUNTO

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää todeta lausuntonaan Savonniemen asemakaavaehdotuksesta II rakennusvalvonnan ja ympäristönsuojelun osalta, että kaavamuuotosalue kuuluu Savonlinnan kansalliseen kaupunkipuistoon, jonka tavoitteena on säilyttää kaupunkiluontoa ja rakennettua kulttuuriympäristöä laajana ja ehjänä kokonaisuutena, jonka vaikutus on otettava huomioon kaavaehdotuksessa.

Savonlinnan kaupungin kestävä kehityksen ohjelman yhtenä vesiensuojelutavoitteena on rantojen täyttöjen ja ruoppausten vähentäminen. Nyt lausunnolla olevassa kaavamuuotuksessa nämä on huomioitu aiempaa paremmin.

Alueen kulttuurihistoriallisista arvoista laaditun selvityksen mukaan uimahalli on paikallisesti merkittävä kohde rakennushistoriallisten, kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen ansiosta. Synergiaetujen vuoksi uimahalli olisi tarkoituksenmukaisempaa rakentaa liikuntakeskukseen, etenkin jos avantouintimahdollisuus voidaan järjestää muulla tavoin ko. kaavamuuotosalueella.

Huvilalla kesäaikana järjestettäville konserteille on myönnetty määräaikainen ympäristölupa, joka on sidottu alueen kaavoituksen lainvoimaiseksi tuloon. Konserteista aiheutuu meluhaittaa ja lähimpien häiriintyvien kohteiden osalta on ollut haasteita täyttää annetut melun raja-arvot. Uuden konserttien järjestämipaikan osalta on syytä esittää melumallinnus melun leviämisestä.

Alue sijaitsee hulevesiverkoston alueella, johon on lain mukaan velvollisuus liittyä. Saunan / saunojen jätevedet on muiden rakennusten ohella johdettava jätevesiviemäriin.

Hankkeella ei saa heikentää merkittävänä kevyen liikenteen reittinä toimivan rantaraitin käyttömahdollisuuksia ja jatkorakentamista.

VASTINE

Itärannassa puistoaluetta, jolla ympäristö on suojeltava (VP-1), on laajennettu ja vastaavasti hotellirakennusten korttelialuetta (KL-2) on pienennetty. Siten tervalepät tenniskentän itäpuolella jäävät suojellulle puistoalueelle. Myös itärannan rantaviiva on VP/s-alueella.

Nykyistä uimahallirakennusta ei suojella. Alue on sijainniltaan hyvä vaihtoehto uudelle hallille keskustassa ja järven rannassa. Jos uusi uimahalli rakennetaan muualle, vanhalle uimahallirakennukselle olisi erittäin vaikea löytää uutta käyttötarkoitusta. Jos uusi käyttötarkoitus löytyisi, se menettäisi muutostöissä rakennushistoriallista arvoaan. Muutostyöt olisivat kustannuksiltaan korkeat.

Melumallinnus on esitetty selostuksessa kohdassa 2.2.13 (häiriötekijät). Asemakaavan mukaisesti toteutuneessa tilanteessa hotellirakennus olisi meluesteenä konserttiteltan ja pihojen välissä, joten tilanne olisi lähialueen asukkaiden kannalta mallinnuksessa esitettyä tilannetta parempi.

Asemakaavaehdotuksessa määrätään noudatettavaksi valtioneuvoston antamia ohjeita melutasosta. Konserttitoiminnalle on joka tapauksessa haettava ympäristölupa, jossa voidaan tarvittaessa asettaa tiukempiakin määräyksiä. Ympäristöluvassa voidaan myös määrätä melun leviämistä estäviä toimenpiteitä. Äänitasoa mitataan jokaisen konsertin aikana.

Asemakaavassa on yleinen määräys:

Maanpintaa muokattaessa tontilla tulee olla rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymä hulevesien hallintasuunnitelma.

Rantaraitti on merkitty asemakaavaan.

LAUSUNTO

Riihisaari – Savonlinnan museo

Savonniemen asemakaavamuutos, Savonlinna

Savonlinnan kaupungin kaavoituspalvelut on pyytänyt Savonlinnan museolta lausuntoa koskien Savonniemen Huvilan ja uimahallin asemakaavamuutosta. Kaavamuutos koskee 2. kaupunginosan korttelia 21 (uimahalli ja Huvila) Savonniemen kaakkoisosassa sekä viereisiä katu-, virkistys- ja vesialueita. Savonlinnan museo on lausunut aikaisemmista luonnoksista sekä ehdotuksesta 2.6.2020, 31.1.2022 ja 23.6.2022. Museo lausuu kaavasta kulttuuriympäristön osalta.

Kaavatilanne

Suurin osa kaavamuutosalueesta on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009 Olavinlinna, Kyrön- ja Haapasalmen kulttuurimaisema) ja valtakunnallisesti arvokasta maisema-alueita (VAMA 2021 Kyrönsalmen kulttuurimaisema). RKY- ja maisemarajaus on huomioitu Etelä-Savon maakuntakaavassa (2010/2016).

Ydinkeskustan osayleiskaavassa (1997/2011) Huvila on merkitty rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai maisemakuvan kannalta arvokkaaksi rakennukseksi, jota ei saa purkaa. Huvilan ympäristö on majoitus-, liike- ja ravintolarakennusten korttelialuetta, rannat puistoa ja uimahallin ja pelikenttien alue urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta.

Vireillä olevassa strategisessa yleiskaavassa alue on osoitettu matkailupalveluiden alueeksi, jossa *uudis- ja täydennysrakentaminen tulee sopeuttaa ympäristöönsä mittakaavaltaan ja kaupunkikuvallisesti sekä suunnitteluratkaisulla tulee edistää viihtyisää maisema- ja kaupunkikuvaa---*. Ranta-alueet on osoitettu viheralueiksi, joiden *tarkemmassa suunnittelussa tulee --- ottaa huomioon luonnon-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen säilyminen*. RKY- ja VAMA-alueella määrätään muun muassa, että *täydennysrakentamisen ja ympäristön muutosten tulee olla sellaisia, että alueen rakennushistoriallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy*. *Yksityiskohtaisemmassa maankäytön suunnittelussa on annettava kaavamääräykset maiseman, rakennetun kulttuuriympäristön ja suojeltavien rakennusten säilyttämiseksi*. Ja että *maankäytön ratkaisujen ja täydennysrakentamisen on tuettava arvokkaan kansallismaiseman säilyttämistä*. *Merkittävimpiin suunnitelmiin tulee sisällyttää kokonaistarkastelu ja arvio maisema-arvojen säilymisestä*. *Tarkemmassa kaavoituksessa on annettava kaavamääräykset maiseman ja suojeltavien rakennusten ja siltojen säilyttämiseksi*.

Asemakaavassa (2013) Huvila on merkitty suojeltavaksi rakennukseksi: *Maisema- ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus, joka suojellaan*. *Muutokset eivät saa vähentää suojeluarvoa*. *Rakennuksen ulkovaippaa korjattaessa on vesikatto sekä julkisivut ikkuna- ja oviaukkoineen sekä rakennustaiteelliset yksityiskohdat säilytettävä*. Lisäksi yleismääräyksissä on tarkentavia määräyksiä uudisrakentamiselle.

Huvilan alue, pohjoisosan puisto ja ranta-alueet ovat osa Savonlinnan kansallisen kaupunkipuiston rajausta.

Museon kommentit

Uudessa kaavaehdotuksessa on säilytetty Huvilan ja sen ulkorakennuksen suojelumerkinät ja RKY- sekä VAMA-alueen osoittava ma-1-merkintä määräyksineen. Myös yleismääräys *rakentamisen tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkeatasoista ja valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön soveltuvaa* on entisenlainen. Aiempaan kaavaehdotukseen verrattuna Huvilan eteläpuolisen katetun terrassin aluetta on pienennetty 50 m², mikä on positiivista. Kaavamääräyksessä sanotaan, että *katoksen tulee olla mittasuhteiltaan ja arkkitehtuuriltaan selkeästi päärakennukseen nähden alisteinen ja sen ominaispiirteisiin sopeutuva*. Kaavamääräys on tarpeellinen, mutta terrassialueen kattamista kiinteän katteen sijaan esimerkiksi siirreltäville varjoilla tai markiiseilla kannattaa myös harkita, sillä kiinteä katos jo tehdyn katoksen lisänä saattaa levittää rakennusta häiritsevästi.

Voimassa olevassa asemakaavassa otetaan kantaa myös KL-1-alueen pihapiiriin; *pihapiirin istutusten ja pinnoitteiden --- on sovelluttava suojelurakennuksen tyyliin*. Myös tässä kaavamuutoksessa kannattaa kiinnittää huomiota erityisesti KL-1-alueen, mutta myös KL-2-alueen pinnoitteiden ja istutusten soveltuvuuteen valtakunnallisesti merkittävälle alueelle ja suojelurakennusten tyyliin.

Kaavaselostuksen mukaan Puistokatua levennetään sen itäreunasta ja paikalle on mahdollista sijoittaa linja-autopysäkki ja yleisiä pysäköintipaikkoja henkilöautoille. Rannan puistoalueet sekä alue Huvilalta entiselle sairaalalle ovat osa kansallista kaupunkipuistoa. Museo toistaa aikaisemman lausunnon mukaisesti, että Puistokadun varren autopaikat vievät puistolta tilaa ja erottavat historiallisesti toisiinsa liittyvät Huvilan ja entisen yleisen sairaalan entistä enemmän toisistaan. Samoin Huvilan ja sairaalan välinen yhteys heikkenee, kun LPA-alue tuodaan melkein kiinni suojelurakennuksiin ja kasvillisuutta joudutaan poistamaan. Puusto ja muu kasvillisuus luo viihtyisyyttä, pehmentää maisemallisia vaikutuksia ja yhdistää eri alueita toisiinsa, mikä tulee huomioida myös LPA-alueella. Positiivinen muutos edelliseen kaavaehdotukseen on se, että parkkialuetta ei uloteta Uimahallinkadun varren kallioalueelle.

Itärannalla asemakaavamuutos ei enää edellytä vesialueen täyttöä eikä muutoksia rantaviivaan, mikä on merkittävä parannus edelliseen kaavaehdotukseen. Kaavaselostuksen mukaan hotellin toteutuessa osa rantaraittia siirretään muutaman metrin lähemmäs hiekkarantaa. Samalla raitin pengerrys tulisi lähemmäksi hiekkarantaa. Puusto rantaraitin ja järven välissä säilyy, mutta asemakaavan toteutuessa suurin osa puustosta nykyisen tenniskentän ja rantaraitin välistä todennäköisesti joudutaan poistamaan. Koko kaava-alueella tulisi säilyttää mahdollisimman paljon puustoa ja muuta kasvillisuutta sekä välttää jyrkkiä leikkauksia ja pengerryksiä.

V-2-alueella kelluvien laitureiden ja lautan yhteenlaskettua alaa on pienennetty 1000 k-m²:stä 700 k-m². Hotellin tonttia ja yleisötapahtuma-aluetta on pienennetty. Hotellin rakennusoikeutta on pienennetty 5000 k-m²:sta 3800 k-m² ja kerroslukua nostettu kerroksella (IV). Yta-1-alueen kaavamääräyksessä sanotaan, että yleisötapahtumia varten alueelle saa sijoittaa väliaikaisen teltan enintään neljän vuorokauden ajaksi kerrallaan, minkä jälkeen teltta rakenteineen on purettava. Esiintymislavalle on oma rakennusala, johon saa rakentaa pysyvän 60 m² lavan ja lavan saa kattaa vuosittain ajalle 1.5.-30.9.

Kaavaprosessissa on tullut todettua, että alue on yksinkertaisesti liian pieni, jotta kaikki halutut toiminnot saataisiin sovitettua alueelle kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot täysin huomioiden. Kulttuuriympäristön kannalta kaavaehdotus on parantunut edellisestä versiosta, mutta alueen kulttuuriympäristö- ja maisema-arvojen huomioimisessa olisi vielä parannettavaa. Esimerkiksi varmistamalla tapahtuma-alueen reunalla sijaitsevan puuston säilyminen ja pudottamalla hotellirakennuksen harjakorkeutta noin alueen puiden latvojen tasolle myös maisemalliset vaikutukset paranevat. Jos Huvilan ympäristön viheralueita saisi rauhoitettua parkkipaikoilta ja parkkipaikalla huomioitua myös kasvillisuutta sekä huomioitua muita lausunnossa aiemmin esitettyjä huomioita alueen kulttuuriympäristöarvot säilyisivät vielä paremmin.

Savonlinnan museolla ei ole huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

VASTINE

Itärannassa puistoaluetta, jolla ympäristö on suojeltava (VP-1), on laajennettu ja vastaavasti hotellirakennusten korttelialuetta (KL-2) on pienennetty. Siten tervalepät tenniskentän itäpuolella jäävät suojellulle puistoalueelle. Myös itärannan rantaviiva on VP/s-alueella.

Vaatimuksia autopaikkojen rakentamiseksi on alennettu. ja uusi määräys lisätty:

50 % autopaikoista on osoitettava korttelin 21 yhteiskäyttöön.

Siten hyödynnetään uimahallin ja matkailupalveluiden sesonkien eriaikaisuus.

Autopaikkojen korttelialuetta (LPA) on pienennetty sen pohjoisosasta. Autopaikat pyritään keskittämään lähelle hotellia ja uimahallia. Huvilan ja vanhan talousrakennuksen välistä pysäköintialuetta on mahdollista muuttaa viheralueeksi. Näin ollen puurakennusten ja rantapuiston lähiympäristö jopa paranisi nykyisestä.

Puistokadun levennystä on pienennetty.

Uusi määräys lisätty:

Autopaikkojen korttelialueella (LPA) on autopaikkarivien väliin istutettava puita ja pensaita.

Asemakaavassa on määräys:

ma-1

*Kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta
valtakunnallisesti merkittävä alue.*

*Maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön
osatekijöitä, kokonaisuutta ja ominaispiirteitä ei
saa heikentää.*

*Merkittävistä alueelle kohdistuvista toimenpiteistä
on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta ja
alueelliselta ympäristöviranomaiselta.*

Yleisiä määräyksiä:

*Rakentamisen tulee olla arkkitehtuuriltaan ja
materiaaleiltaan korkeatasoista ja
valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön
soveltuvaa.*

*Autopaikkojen korttelialueella (LPA) on
autopaikkarivien väliin istutettava puita ja
pensaita.*

*Lähivirkistysalueella (VL), puistossa (VP) sekä
matkailu- ja ravintolarakennusten korttelialueella
(KL-1) maisemassa tärkeitä puita on pyrittävä
säilyttämään ja uusia puita on istutettava siten,
että alue näyttäytyy kaukomaisemassa puustoisena.*

Hotellin sallittu kerrosluku on kuusi. Savonniemen maiseman pääperiaate tulee säilymään; rannat ovat viheralueina ja sisäosat tehokkaasti rakennettua kerrostalovaltaista kaupunkikeskustaa. Kesäisin satamasta katsottaessa rantapuusto suurelta osin peittää rakennuksen. Haapasalmen näkymissä on jo useita suunnilleen yhtä korkeita rakennuksia. Kerrostalot ovat luonteva osa kaupunkikuvaa ja arkkitehtuuriltaan onnistunut uusi kerrostalo piristää yleisilmettä.

LAUSUNTO

Etelä-Savon ELY-keskus

Kaavamuutosalue sijaitsee Savonlinnan keskustassa Savonniemen eteläkärjessä. Kaavamuutoksen tavoitteena on toimijan osalta kehittää alueella jo olevaa ravintola-, majoitus- ja konserttitoimintaa mahdollistamalla mm. hotellin ja tapahtuma-alueen sijoittaminen alueelle. Samalla tutkitaan mahdollisuutta anniskelutilan, katetun myyntitilan ja kelluvien saunojen sijoittamiseen. Kaupungin osalta kaavamuutoksen tavoitteena on rantaraitin ja uintipaikan kehittäminen sekä varautuminen uimahallin purkamiseen ja korvaamiseen suuremmalla.

Kaavamuutoksen ensimmäisen ehdotuksen jälkeen kaavaa on muutettu merkittävästi mm. vähentämällä hotellin ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten rakennusoikeutta, pienentämällä yleisötapahtuma-alueita ja rajoittamalla tapahtumateltan käyttöaikaa. Itärannalla asemakaavamuutos ei enää edellytä laajaa vesialueen täyttöä eikä Uimahallinkadun ja asuinkerrostalojen välissä sijaitsevalle kallioiselle viheralueelle sijoiteta pysäköintiä. Tehdyt muutokset ovat siinä määrin olennaisia, että ehdotus on asetettu uudelleen nähtäville.

ELY-keskuksen lausunto

Maisema ja luonnonarvot

Savonniemen rantapuiston maiseman ja luonnon ominaispiirteisiin kuuluvat avoimet kallioalueet ja niiden väliset näyttävät järeää tervaleppää kasvavat painanteet sekä puustoinen rantavyöhyke. Kaavaehdotus II onkin tässä suhteessa kehittynyt monelta osin edellistä versiota laadukkaammaksi. Myös rakennusten välisillä alueilla olevalla puustolla on suuri merkitys alueen kaupunkikuvan, viihtyisyyden ja sekä virkistyskäytön kannalta.

Kaavaehdotus II mahdollistaa laajan yhtenäisen puuttoman parkkipaikka-alueen, jonka jatkona olisivat 17.01.2024 päivättyjen havainnekuvien mukaan puuton hotellin ja huvilan välinen alue sekä puuton tapahtumakenttäalue.

Huvilan rakennusryhmän maisemalliset arvot heikentyvät, jos rakennusryhmä jää avoimen paikoitusalueen ja uudisrakentamisen myötä irralliseksi kokonaisuudeksi kaupunkikuvaa tarkasteltaessa. Puuston ja kasvillisuuden säilyttämistä LPA-alueen ja rakennusten välillä tulee edellyttää kaavamääräyksellä.

Hotellin ja rannan välisen olemassa olevan arvokkaan puuston säilyttäminen on tärkeää niin luonnon monimuotoisuuden kannalta kuin myös hotellin maisemavaikutusten lieventäjänä vesistöön päin.

Kaavaehdotus mahdollistaa nyt tapahtuma-alueen ulottamisen ja suurten tervaleppien kaatamisen nykyiseen rantaraittiin saakka. Lisäksi kaava nyky muodossaan edelleen mahdollistaa rannan täyttöö osalla rantapuistoa. ELY-keskus esittää, että KL-2 -alueella yta-alueen (nykyisen tenniskentän) reunassa kasvavat tervalepät, jotka havainnekuvissa on korvattu istutettavilla puilla, tulee säästää. Lisäksi VL-alueiden kaavamääräykseen tulee lisätä velvoite säilyttää rantaviiva luonnontilaisena siellä, missä se vielä on sellainen. Nämä seikat voisivat turvata valtakunnallisesti arvokkaan alueen säilymistä edelleen niin kulttuuriympäristö- kuin maisema-arvoiltaankin kansallismaiseman edellyttämällä tasolla.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Asemakaavaehdotuksessa mahdollistetaan merkittävää uudisrakentamista Olavinlinnan, Kyrön- ja Haapasalmen valtakunnallisesti merkittävälle kulttuurimaisema-alueelle (RKY 2009, VAMA 2021), minkä vuoksi uudisrakentamisen sijoittamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Kaavatyön yhteydessä tehdyn runsaan havainnemateriaalin perusteella voidaan todeta, että raskaalla ja korkealla massoittelulla on kielteisiä vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön ja maisemaan. Lisäksi kaavamääräyksissä on varsin väljästi ohjattu uudisrakentamista valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä.

Kaava-alueella tulee huomioida, että rakentamisen ja muiden muutoksien tulee olla toteutukseltaan ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoisia. Rakennushankkeet eivät saa heikentää valtakunnallisesti merkittävän kulttuurimaiseman arvoja tai erityispiirteitä, mikä koskee myös urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta. Edellisen lisäksi kaavamääräyksiin tulee lisätä, että uudisrakentaminen sovitetaan sijoittelun, materiaalien, mittasuhteiden ja värityksen osalta rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Kaavatyön yhteydessä on laadittu uimahallin rakennusinventointi (Savonlinnan kaavoituspalvelut 07.12.2021). Selvityksen mukaan uimahalli on paikallisesti merkittävä kohde rakennushistoriallisten, kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojensa vuoksi. Paikallisesti merkittävät kohteet kertovat oleellisella tavalla paikallisesta historiasta ja ympäristön kehityksestä, mutta yleensä niiden maakunnallista tai valtakunnallista merkittävyyttä ei ole vielä arvioitu. Epäselväksi jää,

miksei paikallisesti merkittäväksi arvioidun kohteen kulttuurihistoriallisia arvoja ole huomioitu asemakaavassa.

Suuret pysäköintitarpeet ja tiivis rakentaminen lisäävät tonttien pinnoitettujen alueiden osuutta, mikä puolestaan vaikeuttaa osaltaan hulevesien hallintaa ja lisää hulevesitulvien riskiä. Historiallisen viheralueen säilyttäminen hulevesialueena säästää alueen rakennettua kulttuuriympäristöä tulvariskeiltä ja edistää maisemallisten arvojen säilymistä.

Johtopäätökset

ELY-keskus katsoo, että Savonlinnan kaavoituspalvelut on kokonaisuutena onnistunut yhdistämään kaava-alueen keskenään ristiriitaiset tavoitteet varsin tyydyttävästi. Savonniemen pitkähkö kaavaprosessi osoittaa, kuinka huolellinen suunnittelu, osallistaminen ja eri näkökulmien aito huomioiminen lopulta johtaa punnittuun ja perusteltuun ratkaisuun. ELY-keskuksen käsitys kuitenkin on, että Savonniemen valtakunnallisesti merkittävän ympäristön vaaliminen edellyttää vielä aiemmin tässä lausunnossa esitettyjen seikkojen huomioon ottamista.

VASTINE

Itärannassa puistoaluetta, jolla ympäristö on suojeltava (VP-1), on laajennettu ja vastaavasti hotellirakennusten korttelialuetta (KL-2) on pienennetty. Siten tervalepät tenniskentän itäpuolella jäävät suojellulle puistoalueelle. Myös itärannan rantaviiva on VP/s-alueella.

Vaatimuksia autopaikkojen rakentamiseksi on alennettu. ja uusi määräys lisätty:

50 % autopaikoista on osoitettava korttelin 21 yhteiskäyttöön.

Siten hyödynnetään uimahallin ja matkailupalveluiden sesonkien eriaikaisuus.

Autopaikkojen korttelialuetta (LPA) on pienennetty sen pohjoisosasta ja Puistokadun levennystä on pienennetty.

Uusi määräys lisätty:

Autopaikkojen korttelialueella (LPA) on autopaikkarivien väliin istutettava puita ja pensaita.

Asemakaavassa osoitetaan tarkasti hotellin sijoittuminen ja massoittelu. Myös uimahallin sijainti on osoitettu varsin tarkasti. Uimahallin tilaohjelmaa ole käytettävissä.

Asemakaavassa on aluemerkinä:

ma-1

Kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittävä alue.

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

Yleisiä määräyksiä asemakaavassa:

Rakentamisen tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkeatasoista ja valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön soveltuvaa.

Matkailu- ja ravintolarakennusten korttelialueelle (KL-1) saa sijoittaa kaavakarttaan merkittyjen rakennusten lisäksi talousrakennuksia, laajuudeltaan yhteensä enintään 30 k-m².

Talousrakennusten ja terassikatoksen (tk) tulee olla mittasuhteiltaan ja arkkitehtuuriltaan selkeästi päärakennukseen nähden alisteisia ja sen ominaispiirteisiin sopeutuvia.

Talousrakennusten ja terassikatoksen lisäksi alueelle ei saa sijoittaa muita kaukomaisemassa näkyviä rakennelmia, kuten teltoja.

Lähivirkistysalueelle (VL) puistolle (VP) ja on laadittava MRA 46 §:n tarkoittama puistosuunnitelma.

Lähivirkistysalueella (VL), puistossa (VP) sekä matkailu- ja ravintolarakennusten korttelialueella (KL-1) maisemassa tärkeitä puita on pyrittävä säilyttämään ja uusia puita on istutettava siten, että alue näyttäytyy kaukomaisemassa puustoisena.

Nykyistä uimahallirakennusta ei suojella. Alue on sijainniltaan hyvä vaihtoehto uudelle hallille keskustassa ja järven rannassa. Jos uusi uimahalli rakennetaan muualle, vanhalle uimahallirakennukselle olisi erittäin vaikea löytää uutta käyttötarkoitusta. Jos uusi käyttötarkoitus löytyisi, se menettäisi muutostöissä rakennushistoriallista arvoaan. Muutostyöt olisivat kustannuksiltaan korkeat.

Yleinen määräys asemakaavassa:

Maanpintaa muokattaessa tontilla tulee olla rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymä hulevesien hallintasuunnitelma.

LAUSUNTO

Pohjois-Savon ELY-keskus

Pohjois-Savon ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella ei ole kaavaehdotukseen huomautettavaa.

VASTINE

Lausunto merkitään tiedoksi.

LAUSUNTO

Väylävirasto

Savonlinnan kaupunki vastaa Savonniemen kaava-alueen edustalla sijaitsevien kelluvien merenkulun turvalaitteiden ylläpidosta. Kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse Väyläviraston ylläpitämiä turvalaitteita.

Kaavamääräyksissä on huomioitu uimiseen varatun vesialueen osan (v-3) rajaaminen poijuköydellä tai muulla teknisellä esteellä uimareiden ja vesiliikenteen turvallisuuden varmistamiseksi. Väylävirastolla ei ole huomautettavaa kaavaehdotukseen.

VASTINE

Lausunto merkitään tiedoksi.

LAUSUNTO

Etelä-Savon pelastuslaitos

ASIA

Savonlinnan kaupungin kaavoituspalvelut pyytää lausuntoa kaavaehdotuksesta / asemakaavan muutos, Savonniemi, kaavaehdotus

Alueella toimivan yhtiön (Savon Mafia Oy / Savonniemi Invest Oy) tavoitteena on kehittää yhtiön jo olemassa olevaa ravintola, majoitus- ja konserttitoimintaa alueella. Tarkoituksena on tutkia mahdollisuus sijoittaa muutosalueelle hotelli, tapahtuma-alue ja elämyksellinen saunamaailma ulkouima-altaineen. Samalla varaudutaan nykyisen uimahallin purkamiseen ja uuden, suuremman uimahallin rakentamiseen.

Kaavalla tutkitaan mahdollisuus rakentaa vesialueelle kattamatonta anniskelu- ja yleisötilaa ja uimalaitureita sekä vierasvenesatama. Vesialueelle sijoittuisi mahdollisesti myös katettua myyntitilaa ja sauna. Myös erillisten kelluvien saunojen sijoittamista alueelle tutkitaan. Kaupungin tavoitteena on julkisen rantaraitin rakentaminen Savonniemen alueelle sekä avantouintipaikan ja uimarannan kehittäminen. Suojelumerkinnet tarkistetaan. Kaavamuuotosalueella, tontilla 740-2-21-3 sijaitsee ravintolakäytössä oleva suojeltu puurakennus (Huvila) ja saman ikäinen talousrakennus. Muutosalue on pääosin valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta.

LAUSUNTO

Etelä-Savon pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa kaavaehdotukseen.

VASTINE

Lausunto merkitään tiedoksi.

LAUSUNTO

Telia Finland Oyj

Teliällä ei huomautettavaa kaavamuuotukseen.

VASTINE

Lausunto merkitään tiedoksi.

LAUSUNTO

Järvi-Suomen Energia Oy

Ei huomautettavaa.

Järvi-Suomen Energia Oy:llä on kyseisellä kaavamuuotosalueella ja sen välittömässä läheisyydessä sähköverkkoa.

Mikäli kaavan muutos aiheuttaa muutoksia olemassa olevaan sähköjakeluverkkoon esim. siirto tai suojaustarpeita, kustannuksista vastaa työn tilaaja.

VASTINE

Lausunto merkitään tiedoksi.

LAUSUNTO

BLC Infra Oy

Lausuntopyyntö asemakaavan muutos, Savonniemi, kaavaehdotus alueella BLC Infra Oy:llä on tietoliikennereittejä ja tietoliikennekaapeleita.

Jos tulee kaapeleiden- ja kaapelireittien siirtoja, niin kaapeleiden- ja kaapelireittien siirron maksaa tilaaja.

BLC Infra Oy:llä ei ole huomautettavaa lausuntopyyntö asemakaavan muutos, Savonniemi, kaavaehdotus alueesta.

Liitteessä on korostettu vihreällä BLC:n tietoliikennekaapelit ja tietoliikennereitit.

Liitteenä karttaote alueesta.

VASTINE

Lausunto merkitään tiedoksi.

MUISTUTUS

Asunto Oy Savonniemi

Asunto Oy Savonniemi, Uimahallinkatu 4 – 6, 57100 Savonlinna jättää nähtävillä olevaan Savonniemi asemakaavamuutokseen seuraavat muistutukset:

1. Pysäköintipaikkojen riittävyys suunniteltujen toimintojen toteuttamiseksi on välttämätöntä, mutta käytännössä haasteellista toteuttaa. Ehdotuksessa esitetty suuri parkkipaikka kaadettuine puineen on esteettinen haitta alueen yleisilmeeseen. Se ei myöskään riitä toimintoihin liittyviin tarpeisiin.

Kaupunkilaisina pyydämme tarkempia kustannuserittelyjä ja vastuunjakoa kaupungin ja mahdollisen yrittäjän välillä kaavan toteuttamisessa. Toimintaympäristö, toimiala ja kustannukset ovat aiesopimuksen solmimisen jälkeen muuttuneet, jopa hakijayritys on prosessin aikana muuttunut. Tästä syystä olisi entistä tärkeämpää tarkastella koko suunnitelman realistisuutta.

2. Kymmenen metriä Uimahallinkadun asuinrakennuksia korkeampi hotelli ei sovi maisemallisesti alueelle. Myös uusi uimahalli suunnitellun kokoisena on liian suuri alueelle eikä ota huomioon läheisiä rakennuksia eikä kokonaiskuvaa maisemallisesti.

3. Mikäli rantaraitti rakennetaan raitti tulisi rakentaa veden päälle koskematta kallioihin.

Kaupungin taloudellisen tilanteen huomioiden tulisi ensisijaisesti kunnostaa olemassa olevia reittejä (seurakuntakeskuksen kohdalta Uimahallinkadulle).

Lähivirkistysalueella (VL) tulisi puusto ja nykyinen maisema tulee säilyttää.

Urheilutoiminta palvelevien rakennusten korttelialueella (YU) oleva pysäköintialue (p) tulisi poistaa ja pysäköinti keskittää autopaikkojen korttelialueelle (LPA).

Kaavoituksessa oleva alue sisältyy valtakunnallisesti arvokkasiin maisema-alueisiin (VAMA2021) ja museoviraston inventointiin valtakunnallisesti merkittävistä rakennetuista kulttuuriympäristöistä (RKY).

Toteutuessaan hanke turmelisi palan viihtyisää kaupunkikuvaa, jota alueen asukkaiden lisäksi myös vierailevat turistit arvostavat. Hankkeen negatiiviset vaikutukset alueen asukkaiden elämään ovat konkreettisia,

visuaalisia ja logistisia. Ehdotuksessa ei ole käsitelty hankkeen yleisiä negatiivisia vaikutuksia tai niitä on vähätelty.

VASTINE

1.

Vaatimuksia autopaikkojen rakentamiseksi on alennettu ja uusi määräys lisätty; 50 % autopaikoista on osoitettava korttelin 21 yhteiskäyttöön. Siten hyödynnetään uimahallin ja matkailupalveluiden sesonkien eriaikaisuus.

Uusi määräys lisätty:

Autopaikkojen korttelialueella (LPA) on autopaikkarivien väliin istutettava puita ja pensaita.

Kaupungin ja yrityksen (Savon Mafia Oy/Savonniemi Invest Oy) väliset sopimukset ja vastuunjako on esitetty selostuksen kohdassa 3.1 - vireilletulo ja sopimustilanne. Kustannuksista on tietoa selostuksessa kohdassa 6.1 - taloudelliset vaikutukset.

2.

Hotellin sallittu kerrosluku on kuusi. Savonniemen maiseman pääperiaate tulee säilymään; rannat ovat viheralueina ja sisäosat tehokkaasti rakennettua kerrostalovaltaista kaupunkikeskustaa. Kesäisin satamasta katsottaessa rantapuusto suurelta osin peittää rakennuksen. Haapasalmen näkymissä on jo useita suunnilleen yhtä korkeita rakennuksia. Kerrostalot ovat luonteva osa kaupunkikuvaa ja arkkitehtuuriltaan onnistunut uusi kerrostalo piristää yleisilmettä.

Vuonna 2016 selvitettiin, millainen uimahalli olisi Savonlinnaan tarkoituksenmukaisin. Selvityksen mukaan laajuuden tulisi olla noin 3000 brm². Tarvittava kerrosala olisi bruttoalaa pienempi. Kaavaan osoitetaan rakennusoikeutta varmuuden vuoksi yli arvioidun tarpeen.

Asemakaavan vaikutuksista maisemaan myös selostuksen kohdassa 4.10 - Maisema- ja kaupunkikuva.

Asemakaavassa raitti on sijoitettu kaakkoisosassa jyrkän kalliorinteen päälle mistä se laskeutuisi kohti itää rantaviivalle. Siten rantamaisemassa merkittävä kallioseinä säilyisi pääosin koskemattomana.

Kerrostalojen kohdalla raitti voi sijoittua rantaviivan tuntumaan.

3.

Asemakaavassa osoitetaan rantaraitin sijainti pääpiirteittäin. Asemakaavassa määrätään virkistysalueille, mukaan lukien rannoille, tehtäväksi MRA § 46:n mukainen puistosuunnitelma. Kevyen liikenteen väylät voidaan esittää myös erillisessä katusuunnitelmassa. Puistosuunnitelman tai katusuunnitelman yhteydessä päätetään raitin tarkka sijainti, sen luonne, rakenteet ja mahdolliset portaat, luiskat ja laiturit. Suunnittelun yhteydessä tutkitaan myös raitin sijainti suhteessa rantakallioihin. Puistosuunnitelmassa myös esitetään myös puusto ja muu kasvillisuus.

Itäinen ranta-alue on merkitty:

VP/s

Puisto, jossa ympäristö säilytetään.

Itärannassa puistoaluetta on laajennettu ja vastaavasti hotellirakennusten korttelialuetta (KL-2) on pienennetty. Siten tervalepät tenniskentän itäpuolella jäävät suojellulle puistoalueelle. Myös itärannan rantaviiva on VP/s-alueella.

Yleinen määräys asemakaavassa:

Lähivirkistysalueella (VL), puistossa (VP) sekä matkailu- ja ravintolarakennusten korttelialueella (KL-1) maisemassa tärkeitä puita on pyrittävä säilyttämään ja uusia puita on istutettava siten, että alue näyttäytyy kaukomaisemassa puustoisena.

Autopaikat pyritään keskittämään jo käytännöllisyyssyistä LPA-alueelle lähelle katua ja rakennusten pääsisäänkäyntejä. Uimahallin länsipuolelle on mahdollista sijoittaa tarvittaessa esimerkiksi henkilökunnan autopaikkoja. Asemakaavalla varaudutaan 4000 k-m²:n laajuisen uimahallin rakentamiseen, toteutuva rakennus oletettavasti tulisi olemaan selvästi pienempi. Silloin pysäköintipaikkojakin tarvittaisiin vähemmän.

Asemakaavan vaikutuksista maisemaan myös selostuksen kohdassa 4.10 - Maisema- ja kaupunkikuva.

MUISTUTUS

Itä-Savon luonnonsuojeluyhdistys

Uudessa kaavaehdotuksessa ei ole korjattu useita oleellisia seikkoja, joiden perusteella Itä-Savon luonnonsuojeluyhdistys edellisessä kaavaehdotusvaiheessa esitti ehdotuksen hylkäämistä. Toteutuessaan kaavamuutos toisi edelleen huomattavia haittojasekä ympäristölle että asukkaille. Mielestämme suunniteltu hotellirakennus ja siihen liittyvät rakennelmat ja toiminnot eivät yksinkertaisesti sovellu Savonniemenmiljööseen.

Valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle ja suunnitellun kansallisen kaupunkipuiston lähelle esitetään edelleen kelluvaa sauna- ja ravintolamaailmaa ja aivan liian korkeaa hotellirakennusta. Mielestämme nämä ovat täysin sopimattomiamaisema-alueita ja kansallista kaupunkipuistoa ajatellen.

Kaavaehdotuksessa ei täysin suljeta pois vesialueen jonkinasteista täyttöä ja rantanäkymän perusteellista muutosta. Näin kai on ymmärrettävä ilmaisu "Itärannalla asemakaavamuutos ei edellytä vesialueen täyttöä eikä muutoksia rantaviivaan, myös rantaraitin ja rantaviivan välissä sijaitsevat tervalepät on tarkoitus säilyttää."

Mielestämme vesialuetta ei saa täyttää ja tervalepät pitää säilyttää. Vesialueen täyttöä ei pidä tehdä muuallakaan kaava-alueella.

Kaavaehdotus mahdollistaa kesäaikaan hyvin usein iltaisin tapahtuvan häiritsevän melun konserteilla, jotka voisivat jatkua jopa klo 01.00 saakka. Tapahtumateltilta sijaitsisi suunnitellun hotellin vieressä, mikä rajoittaisi melua asuinrakennusten suhteen, mutta ei vesistön ja kaupunkikeskustan suuntaan.

Toteutuessaan kaavaehdotus muuttaisi asuin- ja virkistysalueen vielä nykyistäkin rauhattomammaksi. Melun lisäksi liikenne kasvaisi voimakkaasti ja suunnitellut 165 pysäköintipaikkaa vaatisivat rajusti lisää alaa. Kaavamuutos sallisi myös liikkumisrajoitukset rantaraitilla konserttien aikana.

Hotellisuunnitelman toteuttaminen kaventaisi myös nykyiseen tai tulevaan uimahalliin mahdollisesti liittyvien oheistoimintojen laajentamismahdollisuuksia. Toteutuessaan hotellisuunnitelma edellyttäisi kaupungilta 1 miljoonan euron rahoitusta niemeä kiertävän rantaraitin rakentamiseen, joka turmelisi vielä koskemattoman keskustan kalliorannan ja mielestämme ei ole välttämätön ainakaan ehdotetussa muodossa mahdollisine rantojen täyttöineen.

Edellä mainituilla perusteilla esitämme myös tämän kaavaehdotuksen hylkäämistä.

VASTINE

Rakennuksen vaikutusta maisemaan on kuvattu selostuksessa (maisema- ja kaupunkikuva).

Asemakaavaehdotuksessa itärannan käyttötarkoitualue on:

VP/s

Puisto, jossa ympäristö säilytetään.

Itärannassa puistoaluetta on laajennettu ja vastaavasti hotellirakennusten korttelialuetta (KL-2) on pienennetty. Siten tervalepät tenniskentän itäpuolella jäävät suojellulle puistoalueelle. Myös itärannan rantaviiva on VP/s-alueella.

Vesialueen raja sijoittuu asemakaavalle tarkoituksenmukaisella tarkkuudella nykyisen rantaviivan kohdalle.

Asemakaavaehdotuksessa määrätään noudatettavaksi valtioneuvoston antamia ohjearvoja melutasosta. Konserttitoiminnalle on joka tapauksessa haettava ympäristölupa, jossa voidaan tarvittaessa asettaa tiukempiakin määräyksiä. Ympäristöluvassa voidaan myös määrätä melun leviämistä estäviä toimenpiteitä.

Rantaraitti suljetaan konserttien ajaksi. Nykytilanteessakin teknisen lautakunnan myöntämällä luvalla. Asemakaavamuutos ei muuta tilannetta.

Uimahallille on osoitettu rakennusoikeutta 4000 k-m². Rakennusoikeus on mitoitettu siten, että rakennukseen voidaan sijoittaa toimintoja, joiden tarvetta ei vielä osata ennakoida. Lähivirkistysalueelle (VL) voidaan sijoittaa esim. sauna ja pukeutumistiloja.

Vaatimuksia autopaikkojen rakentamiseksi on alennettu. ja uusi määräys lisätty:

50 % autopaikoista on osoitettava korttelin 21 yhteiskäyttöön.

Siten hyödynnetään uimahallin ja matkailupalveluiden sesonkien eriaikaisuus.

Autopaikkojen korttelialuetta (LPA) on pienennetty sen pohjoisosasta. Puistokadun levennystä on pienennetty.

Uusi määräys lisätty:

Autopaikkojen korttelialueella (LPA) on autopaikkarivien väliin istutettava puita ja pensaita.

Pysäköintipaikkojen määrä tarkentuu myöhemmin hanke- ja rakennussuunnittelun yhteydessä. Vaikka asemakaavalla varaudutaan 4000 k-m²:n laajuisen uimahallin rakentamiseen, toteutuva rakennus oletettavasti tulisi olemaan huomattavasti pienempi. Silloin pysäköintipaikkojakin tarvittaisiin vähemmän. Pysäköinnistä selostuksessa kohdassa 4.4 - Pysäköinti.

Savonniemen kiertävä rantaraitti on myös voimassa olevassa asemakaavassa. Asemakaavamuutoksessa rantaraitti sijoittuu rantaviivalle vain kaava-alueen lounaiskulmassa. Siten muutosalueella kalliorannat säilyvät pääosin luonnontilaisena.

Hotelli- ja matkailupalveluiden, yleisötapahtumien, sekä myös veneilypalvelujen sijoittaminen kävelymatkan päähän ydinkeskustasta valmiin katuverkon yhteyteen ja lähelle linja-auto- ja juna-asemaa edistää toimivuutta, hyvää saavutettavuutta sekä taloudellisesti ja ekologisesti kestävästä yhdyskuntarakennetusta. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen edistää myös kestävästä kehityksestä, ilmastotavoitteiden toteutumisesta sekä tavoitteita päästöjen vähentämiseksi.

Asemakaavasta päätettäessä kaupungin tulee punnita hankkeen etuja ja haittoja kokonaisvaltaisesti. Huomioon on otettava hankkeen vaikutus mm. matkailuun ja keskustan elinvoimaan. Kaupunki hyötyy myös mm. kiinteistöjen vuokratuloista, veroista sekä työpaikoista.

MUISTUTUS

Nälkälinnanmäki-seura

Nälkälinnanmäki-Seura toteaa, että vajaa kaksi vuotta sitten nähtävillä olleeseen Savonniemen asemakaavaehdotukseen on tullut muutama huomattava parannus: 1) Itärannan mittavasta pengerryksestä on luovuttu, ja vanhat tervalepät säästyvät. 2) Kevyen liikenteen väylä {Savonniemenraitti} kulkee nyt puistoalueen poikki – kaukana rantalaiturista ja avantouintipaikasta - alueelle suunniteltujen rakennusten vierustoja pitkin jyrkän kallion juurelle asti. 3) Uimahallinkadun puoleinen kallio on palautettu parkkipaikasta viheralueeksi. 4) Suunniteltujen rakennusten kokoa on pienennetty 5000 kerrosneliömetristä 4000:een {uimahalli} ja 3800:aan (hotelli).

Parannuksista huolimatta seuran on todettava, että toista kaavaehdotusta vaivaa sama ongelma kuin aiempia kaavaluonnoksia ja ensimmäistä kaavaehdotusta: selkeiden havainnekuvien puute, jota tässä vaiheessa kaavoitusta lienee jo lupa nimittää selkeiden havainnekuvien kammoksi. Aineistoon ei edelleenkään toistuvista pyynnöistä huolimatta ole sisällytetty yhtään havainnekuvaa siitä, miltä Savonniemen alue tulisi rakentamisen jälkeen näyttämään torin ja sataman suunnasta tai toisaalta syväväylän ja Heikinpohjan suunnasta katsottuna.

Koska havainnekuvia ei ole, Nälkälinnanmäki-Seura haluaa kantaa kortensa kekoon esittämällä valokuvien avulla edes tärnänhetkisen tilanteen. Sen, miten Savonniemen kaavoitettava alue linkittyy Olavinlinnan kansallismaisemaan Heikinpohjan Huutokallion tienoilta Citymarkettiin ulottuvalta kevyen liikenteen väylältä katsottuna (KUVA 1., ja sen, miltä Savonniemen itäranta näyttää torin ja sataman suunnalta katsottuna (KUVA 2).

Kuvasta 1 näkyy (ios on päättelykykyä), että jos Uimahallinkadun kerrostaloja kymmenen metriä korkeampi kuusikerroksinen hotellirakennus nousisi puiden latvojen yläpuolelle horisonttiin liki Olavinlinnaa, se hallitsi maisemaa ja pilaisi kansallismaiseman täydellisesti.

Kuvasta 1 näkyy myös, miten kauniisti kerrostalon päädyn ja uimalaiturin välinen pitkä rantakallio laskeutuu veteen. On sääli, jos näkymä joudutaan pilaamaan pengerryksellä kevyen liikenteen väylän takia.

Kuvasta 2 huomaa, miten matala ja suojatton Savonniemen itäranta on sataman suunnasta katsottuna etenkin talviaikaan. Puita on ranta-

alueella vain harvakseltaan. Kaksi- tai oikeastaan puolitoistakerroksinen Huvilan rakennus näyttää matalalla niemellä kovin korkealta.

Kuusikerroksinen hotelli Huvilan takana tai vieressä kohoaisi ainakin 18 metrin korkeuteen ja ulottuisi puiden latvojen yläpuolelle, jolloin vanhat puutalot menettäisivät arvokkuutensa. Korkea rakennus turmelisi näkymän, ei pelkästään kaupungin asukkailta vaan myös matkailijoilta.

Savonniemen silhuetti sietää korkeintaan kaksi- tai kolmikerroksisen hotellin rakentamisen puutalojen tuntumaan. Esimerkkiä voisi hakea läheltä Olavinlinnaa Lossiranta Lodgesta ja Hotelli Hospitzistä. Jos hotellin kerrosala puolitettaisiin, myös maisemaa rumentavien pysäköintialueiden tarve vähenisi.

Kuusikerroksiselle hotellille ei ole tarvetta kuin kesällä oopperajuhlien aikaan. Jo nyt Itä-Savon keskustelupalstalla on tuotu esiin toive, että osa hotellin kerroksista kaavoitettaisiin pysyvään asumiseen. On vaikea tietää, onko tämä myös hotellyrittäjän tavoitteena. On todella vahinko, jos Savonniemen virkistysalue viedään matkailun varjolla savonlinnalaisilta niin kuin Kasinonsaaren kylpylähotellin viereinen kallioniemi.

Teltoista, hotellin eteen suunnitelluista altaista, rantaan suunnitelluista kelluvista rakennelmista ja muista kammutuksista ei ole muuta positiivista sanottavaa kuin se, että pysyvästi ne eivät kaiketi pysty maisemaa turmelemaan; niistä lienee verraten helppo päästä eroon, jos tuulet alkavat puhaltaa uudelta suunnalta (vrt. kelluva Liekkilohi kauppatorin vierellä ja kelluva keskiaikakrouvi Hilpeä Munkki Riihisaassa).

Kaavoitusta varten teetetyssä selvityksessä uimahalli Pikku Saimaa on todettu paikallisesti merkittäväksi. Uimahalli on ehdottomasti säilytettävä nykyisellä paikallaan kaupungin omistuksessa.



Kuva 1.



Kuva 2.

VASTINE

Liitteessä 8B - hotelli, havainnepiirustukset on esitetty upotusnäkökuva Haapasalmen kevyen liikenteen sillalta ja toinen Halkosaaresta. Kuvissa näkyy myös hotelli.

Liitteessä 7 on useita näkökuvia lintuperspektiivistä.

Lisäksi nähtävillä on ollut htm-3D-malli, millä aluetta voi tarkastella mistä suunnasta tahansa. Mallissa on myös hotelli.

Heikinpohjan eteläkärjestä katsottuna hotellin yläosa hieman näkyisi kuvassa 1 näkyvän kerrostalon takaa. Uimahalli näkyisi rannassa enemmän, jos se sijoittuisi sille varatun rakennusalan eteläosaan.

Hotellin sallittu kerrosluku on kuusi. Savonniemen maiseman pääperiaate tulee säilymään; rannat ovat viheralueina ja sisäosat tehokkaasti rakennettua kerrostalovaltaista kaupunkikeskustaa. Kesäisin satamasta katsottaessa rantapuusto suurelta osin peittää rakennuksen. Haapasalmen näkymissä on jo useita suunnilleen yhtä korkeita rakennuksia. Kerrostalot ovat luonteva osa kaupunkikuvaa ja arkkitehtuuriltaan onnistunut uusi kerrostalo piristää yleisilmettä.

Asemakaavassa on määräys:

Hotellirakennusten korttelialueelle (KL-2) ei saa sijoittaa pysyvää asumista.

Vesialueelle asemakaava sallii vain kelluvia rakenteita. Näin ollen, toiminnan loputtua ne voidaan poistaa eikä rakenteista jää jälkiä.

Asemakaava ei edellytä nykyisen uimahallin purkamista.

Nykyistä uimahallirakennusta ei suojella. Alue on sijainniltaan hyvä vaihtoehto uudelle hallille keskustassa ja järven rannassa. Jos uusi uimahalli rakennetaan muualle, vanhalle uimahallirakennukselle olisi erittäin vaikea löytää uutta käyttötarkoitusta. Jos uusi käyttötarkoitus löytyisi, se menettäisi muutostöissä rakennushistoriallista arvoaan. Muutostyöt olisivat kustannuksiltaan korkeat.

MUISTUTUS

Osallinen 1

Mielipide ja muutosvaatimus Savonniemen kaavaehdotukseen esillä
7.2.-7.3.2024

Aiempaan verrattuna tähän kaavaehdotukseen on tehty hyviä muutoksia koskien mm. rantojen täyttökieltoa, rantaraittia, puuston säilyttämistä, sekä rantojen ja kallioiden säilyttämistä luonnontilaisina.

Sen sijaan kaupunkilaisille ja matkailijoille tärkeät luontonäkymät ovat jääneet lähes tyystin huomiotta.

Siksi vaadin, että V-2 vesialueen osa, jolle kaavaehdotuksen mukaan saisi sijoittaa kelluvia erillisiä saunalauttoja yms. tulee poistaa, koska se on osa valtakunnallisesti erittäin merkittävää, arvokasta ja herkkää rakennettua kulttuuriympäristöä Olavinlinna-Kyrönsalmi-Haapasalmi maisema-alueella. Siksi sinne ei tule sallia mitään kaavaehdotuksessa esitetyn kaltaisia pysyviä tai edes tilapäisiä kelluvia saunalauttoja ja laitureita, jotka näkyisivät matkustajasataman ja torin suunnilta katsottuina niemen kärjestä Törninyörän saaren suuntaan. Sama koskee myös etelästä sataman suuntaan tulevaa näkymää.

VASTINE

Laiturit, sillat ja muut rakenteet kuuluvat olennaisesti Savonlinnan taajaman rantanäkymiin. Siten lautta sopii hyvin Haapasalmen ja sataman ympäristöön.

Vesialueelle asemakaava sallii vain kelluvia rakenteita. Näin ollen, toiminnan loputtua ne voidaan poistaa eikä rakenteista jää jälkiä.

Lautan ja laitureiden suurin sallittu yhteenlaskettua laajuus on 700 m². Tästä suuri osa tulee olemaan venelaituria. Lautalle saa sijoittaa ravintola ja saunatiloja, yhteensä enintään 150 k-m². Lisäksi v-2-alueelle saa sijoittaa kelluvia saunalauttoja, yhteensä enintään 100 k-m².

Asemakaavasta päätettäessä kaupungin tulee punnita hankkeen etuja ja haittoja kokonaisvaltaisesti. Huomioon on otettava hankkeen vaikutus mm. matkailuun ja keskustan elinvoimaan.

Kaupungin tavoitteena on ydinkeskustan vetovoiman lisääminen. Hotelli- ja konserttitoiminta lisää

kävijöiden määrää koko keskustassa ja vaikuttaa siten koko kaupungin vetovoimaan ja talouteen. Kaupunki hyötyy myös mm. kiinteistöjen vuokra- tai myyntituloista, veroista sekä työpaikoista.

Hotelli- ja matkailupalveluiden, yleisötapahtumien, sekä myös veneilypalvelujen sijoittaminen kävelymatkan päähän ydinkeskustasta valmiin katuverkon yhteyteen ja lähelle linja-auto- ja juna-asemaa edistää toimivuutta, hyvää saavutettavuutta sekä taloudellisesti ja ekologisesti kestävästä yhdyskuntarakennetusta. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen edistää myös kestävästä kehitystä, ilmastotavoitteiden toteutumista sekä tavoitteita päästöjen vähentämiseksi.

MUISTUTUS

Osallinen 2

Tässä muistutuksessa haluan nostaa esille Savonniemen kaavaehdotuksessa havaitsemiani ristiriitoja Savonlinnan kaupunkistrategian 2022–2025, Savonlinnan kaupungin kestävästä kehityksen ohjelman, sekä Etelä-Savon maakuntastrategian välillä.

Savonniemen kaavaehdotuksessa tontille nro. 6, jossa sijaitsee uimahalli, on esitetty rakennusoikeuden kasvattamista 1950 k-m²:sta 4000 k-m²:iin. Tässä mahdollistetaan nykyisen uimahallin korvaaminen uudella, yli kaksi kertaa suuremmalla rakennuksella, jonka massoittelu poikkeaa huomattavasti Savonniemen muusta rakennuskannasta, jonka kanssa nykyinen uimahalli muodostaa ehjän modernin kokonaisuuden.

Vuonna 1970-luvulla rakennetun rakennuksen korvaaminen uudella, on Savonlinnan kaupunkistrategian, Savonlinnan kaupungin kestävästä kehityksen ohjelman sekä Etelä-Savon maakuntastrategian vastaista. Purkava täydennysrakentaminen, jossa vain 50 vuotta vanha rakennus korvattaisiin uudella, on kaupunkistrategian kestävästä kehityksen ja ekologisuuden tavoitteiden vastaista. Se on myös kaupunkistrategiassa mainitun kaupunkibrändin kannalta hyvin epäedullista, sillä matkailun kehittämiseksi rakennuskannan kerroksellisuus ja modernin rakennusperinnön kiinnostavuus tulisi valjastaa yhdeksi arvokkaaksi tekijäksi. Sen lisäksi kaavaehdotus on vastoin puhtaan veden ja ympäristön kaupunkistrategiassa esitettyjä tavoitteita, sillä runsas uudisrakentaminen ei ainoastaan aiheuta valtavia hiilipäästöjä, joiden takaisinmaksuaika on usein pidempi kuin rakennuksen laskennallinen

käyttöikä, vaan osaltaan myös heikentää järvi-ekosysteemien elinolosuhteita. Kuten monissa tutkimuksissa on todettu, on peruskorjaus tai perusparannus lähes poikkeuksetta kestävämpi vaihtoehto. Uuden uimahallin rakentamisen mahdollistava kaava on Savonlinnan kestävä kehityksen tavoitteen kohtien: puhdas vesi ja vesistö, kestävä infrastruktuuri, kestävä kaupunki, vastuullinen kuluttaminen ja veden alainen elämä, vastaisia. Sen lisäksi edotus on vastaan Etelä-Savon maakunnan strategian kestävä luonnonvarojen käytön, kestävä matkailun ja kestävä järvirakentamisen tavoitteita.

Savonniemen kaavaehdotuksessa tontti nro. 5, johon on esitetty uuden hotellin rakentamista sekä pysäköintialue, joka laajenisi kaavaehdotuksessa nykyisestä pysäköintialueesta, tuhoton tontin 6 ja 5 välisen puuston, on yhtä lailla suuressa ristiriidassa kaupungin ja maakunnan strategioiden kanssa. Tämä on erityisesti ristiriidassa Etelä-Savon maakunnan strategian kestävä luonnonvarojen käytön, kestävä matkailun ja kestävä järvirakentamisen tavoitteiden kanssa. Tällä hetkellä vehreä julkisten palvelujen alue muuttuu ehdotuksessa valtavaksi pinnoitetuksi parkkialueeksi sekä uudeksi matkailurakennukseksi. Suuri pinnoitettu parkkialue on kaupunkistrategian, kestävä kehityksen tavoitteiden ja maakuntastrategian kestävä rantarakentamisen ja puhtaan vesistön tavoitteiden vastaista. Sen lisäksi valtava parkkialue ja rantaan rakennettava hotelli on kaikkia keskeisiä kestävä matkailun tavoitteiden vastainen.

Kaiken kaikkiaan kaavaehdotuksessa uuden uimahallirakennuksen sekä hotellin ja parkkialueen ympäristövaikutukset ovat luonnon, niin maanpäällisen kuin vedenalaisen, ekosysteemejä ja monimuotoisuutta heikentäviä ja useiden kaupungin ja maakunnan strategioiden vastaisia. Kokonaisuus on myös vastaan Savonlinnan kaupungin hiilineutraaliustavoitteita. Sen lisäksi ehdotus heikentää kaupungin vetovoimaisuutta kulttuurikaupunkina, yksityistämällä julkisia ranta-alueita ja tuhoamalla rakennusperintöä muuttaen kerroksellisen kaupunkikuvan arkkitehtuuriltaan heikkolaatuiseksi ja paikkaan sopimattomaksi.

Edellä mainituilla perusteilla on kaavaehdotusta muutettava niin, että uimahallin säilyttämisen ja korjaamisen tulisi olla ensisijainen vaihtoehto, esimerkiksi rakennusoikeutta rajaamalla sekä määrittelemällä rakennusalueen rajat nykyisen uimahallin mukaisesti. Sen lisäksi uuden hotellin ja uimahallin parkkialueen kokoa ja sijaintia tulee muuttaa niin, että mahdollisimman vähän olemassa olevaa

puustoa ja muuta kasvillisuutta tuhotaan sen tieltä ja mahdollisimman paljon vettä läpäisevää ja imeyttävää pintaa säilyy. Uuden uimahallin ja majoitusrakennuksen soveltuvuutta ympäristöön ja sen vaikutuksia edellä mainittuihin ekosysteemeihin sekä kestäväen kehityksen tavoitteisiin tulee uudelleen arvioida ja kaavaa muuttaa niiden mukaisiksi tai vaihtoehtoisesti suunnitelman osoittautuessa soveltumattomiksi strategiaan tavoitteisiin muutoksista huolimatta, tulee kaava hylätä.

VASTINE

Uusi asemakaava ei edellytä uimahallin purkamista.

Nykyistä uimahallirakennusta ei myöskään suojella. Alue on sijainniltaan hyvä vaihtoehto uudelle hallille keskustassa ja järven rannassa. Jos uusi uimahalli rakennetaan muualle, vanhalle uimahallirakennukselle olisi erittäin vaikea löytää uutta käyttötarkoitusta. Jos uusi käyttötarkoitus löytyisi, se menettäisi muutostöissä rakennushistoriallista arvoaan. Muutostyöt olisivat kustannuksiltaan korkeat.

Nykyinen hallitila ei vastaa nykypäivän vaatimuksia. Uimahallin peruskorjauksesta on 26 vuotta ja hallin pohjaratkaisut ovat jo 54 vuoden takaa.

Tehdyistä korjaustoimenpiteistä huolimatta uimahallin ylläpito vaatii tulevien vuosien aikana runsaasti kunnossapitorahaa.

Uimahallin tilanteesta selostuksessa: 2.5.12 - Aluetta koskevia hankkeita.

Nykyisessä asemakaavassa korttelialueelle osoitettu rakennusoikeus on 6233 k-m². Nykyisen rakennuksen laajuus on noin 1950 k-m².

Asemakaavasta päätettäessä kaupungin tulee punnita hankkeen etuja ja haittoja kokonaisvaltaisesti. Huomioon on otettava hankkeen vaikutus mm. matkailuun ja keskustan elinvoimaan.

Kaupungin tavoitteena on ydinkeskustan vetovoiman lisääminen. Hotelli- ja konserttitoiminta lisää kävijöiden määrää koko keskustassa ja vaikuttaa siten koko kaupungin vetovoimaan ja talouteen. Myös uusi uimahalli lisää kävijöiden määrää kaupungissa.

Kaupunki hyötyy myös mm. kiinteistöjen vuokra- tai myyntituloista, veroista sekä työpaikoista.

Hotelli- ja matkailupalveluiden, yleisötapahtumien, sekä myös veneilypalvelujen sijoittaminen kävelymatkan päähän ydinkeskustasta valmiin katuverkon yhteyteen ja lähelle linja-auto- ja juna-asemaa edistää toimivuutta, hyvää saavutettavuutta sekä taloudellisesti ja ekologisesti kestävästä yhdyskuntarakennetta. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen edistää myös kestävästä kehitystä, ilmastotavoitteiden toteutumista sekä tavoitteita päästöjen vähentämiseksi.

Edellä mainitut tavoitteet on kirjattu tavoitteina myös Savonlinnan kestävästä kehityksen ohjelmassa.

Asemakaavalla tuetaan Savonlinnan kaupunkistrategian tavoitteita, kuten; yritysystävällinen toimintaympäristö, matkailun ympärivuotistaminen, kaupunkikeskustan elinvoimaisuus, elinvoimaiset sekä monimuotoiset liikuntapalvelut sekä tasapainoinen kuntatalous.

Asemakaavalla tuetaan myös Etelä-Savon maakuntastrategian tavoitteita, kuten; Saimaan maakunta on asumisen ja matkailun vetovoimainen kohde - Saimaan alue on kansainvälisen järvimatkailun ja palveluiden ykköskohde maailmassa ja vesistöt hyödynnetään asumis- ja virkistyskäytössä kestävästi.

MUISTUTUS

Osallinen 3

Uimahalli kuuluu ehdottomasti Savonniemeen ja järven rantaan. Paikka on upea ja hallista on järviuintimahsollisuus. Mahdollinen uusikin halli kuuluu samaan paikkaan.

Mutta tarvitseeko Savonlinna uutta hotellia ainakaan tähän paikkaan? Toisaalta Savonlinnasta puuttuu yleinen järviuintisauna. Jos mahdollinen sauna toteutetaan yksityisin voimin niin meneekö rahastukseksi. Savonlinnassa ja keskustassa on muitakin paikkoja saunalle. Joensuussa on hieno ja hyvin toimiva Jääkarhujen saunaprojekti. Vastaavalla olisi kysyntää ja mahdollisuuksia Savonlinnassakin. Vaikka Savonlinna on tavallaan Vuoken vesistön keskus niin täältä puuttuu kunnolliset veneilypalvelut. Savonniemi voisi olla sellainen. Siis uimahallin paikka on Savonniemessä.

VASTINE

Asemakaava ei edellytä nykyisen uimahallin purkamista.

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

Kaupungin tavoitteena on ydinkeskustan vetovoiman lisääminen. Hotelli- ja konserttitoiminta lisää kävijöiden määrää koko keskustassa ja vaikuttaa siten koko kaupungin vetovoimaan ja talouteen.

Kaupunki hyötyy myös mm. kiinteistöjen vuokra- tai myyntituloista, veroista sekä työpaikoista.

Hotelli- ja matkailupalveluiden, yleisötapahtumien, sekä myös veneilypalvelujen sijoittaminen kävelymatkan päähän ydinkeskustasta valmiin katuverkon yhteyteen ja lähelle linja-auto- ja juna-asemaa edistää toimivuutta, hyvää saavutettavuutta sekä taloudellisesti ja ekologisesti kestävästä yhdyskuntarakennetusta. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen edistää myös kestävästä kehityksestä, ilmastotavoitteiden toteutumisesta sekä tavoitteita päästöjen vähentämiseksi.

Asemakaavamääräyksen mukaan lähivirkistysalueelle (vl) saa rakentaa alueen käyttötarkoituksen mukaisia rakennuksia yhteensä enintään 100 k-m². Esimerkiksi uimakopit tai avantouimareille tarkoitettu sauna soveltuvat alueelle.

MUISTUTUS

Osallinen 4

Mielestäni hankkeesta tulisi kokonaan luopua, koska alue, jolle sitä suunnitellaan on liian pieni aiottuja toimintoja ajatellen. Ehdotuksessa ei ole otettu huomioon negatiivisia vaikutuksia Savonniemen asukkaiden arkeen ja asumisviihtyvyyteen. Ehdotus on käytännössä kritiikitön ja palvelee vain tiettyjen intressitahojen liiketoiminnallisia tavoitteita.

Kuten ehdotuksessa on todettukin, maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön osatekijöitä, ominaispiirteitä ja kokonaisuutta ei saa heikentää. Toteutuessaan hanke muuttaisi rauhallisen ja viihtyisän Savonniemen maisemaa teollisuusalueomaiseen suuntaan. Myös turistinäkökulmasta kaupungin vetovoimatekijöitä ovat luonto ja rauhallinen pikkukaupunki tunnelma.

Onko kaupungin hotellien käyttöaste niin korkea, että lisämajoitustarve on järkevää saati kannattavaa rakentaa ja ylläpitää Savonniemessä? Jos hanke nähtäisiin edes tulevaisuudessa kannattavana, sille kannattaisi etsiä sellainen paikka, jonne kaikki suunnitellut toiminnot mahtuisivat ongelmitta.

1) Hotelli

- kymmenen metriä Uimahallinkadun asuinrakennuksia korkeampana ei istu muiden rakennusten korkeuteen ja peittää alueella asuvien näkymiä. Hotellin korkeutta ei ole relevanttia verrata kampuksen mäen päällä sijaitsevien rakennusten korkeuteen
- mikäli hotelli on välttämätöntä rakentaa nimenomaan Savonniemeen, tulisi sen suunnittelun lähtökohtana olla Uimahallinkadun rakennukset ja niiden mittasuhteet, esim porrastus, jotta hotelli muodostaisi olemassa olevien rakennusten kanssa mielekkään kokonaisuuden.

2) Pysäköintialue

- suuri pysäköintialue josta puut on kaadettu rumentaa alueen yleisilmettä eikä suunnitelman mukaan edes riitä tarpeeseen, joita hotelli- ja tapahtuma-alueen vieraat ja mahdollisen laajennetun uimahallin asiakkaat tarvitsisivat
- ehdotuksessa on selkeästi tuotu esiin, että pysäköintipaikkoja tarvittaisiin lisää satoja. Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueelle suunnitellut pysäköintipaikat pitää suunnitelmasta poistaa ja siirtää suunnitelluille pysäköintialueille.

3) Liikenne

- alueen liikenne melu- ja saastehaittoineen lisääntyy moninkertaisesti etenkin kesäkuukausina
- alueella asuu paljon ikääntynyttä väestöä, joille kasvavat liikennemäärät voisivat aiheuttaa turvallisuusriskejä
- alueelle saapuvan ja varsinkin sieltä lähtevän liikenteen vuoksi Olavinkadun liikenne tukkeutuu ajoittain
- Uimahallinkadun ja Kirkkokadun kapeuden vuoksi alueelta poistuva liikenne, varsinkin bussiliikenne, aiheuttaa merkittäviä liikennehaittoja alueella asuville sekä Kirkkokadun poikittaiskatujen käyttäjille
- Melu, saaste ja logistiset negatiiviset vaikutukset ulottuvat Uimahallinkadun, Puistokadun ja Kirkkokadun varrella asuvien lisäksi myös Olavinkadulla asuvien ja sillä liikennöivien ihmisten arkeen

4) Uimahalli

- uusi uimahalli suunnitellun kokoisena on aivan liian suuri alueelle eikä ota huomioon läheisiä rakennuksia eikä maiseman kokonaiskuvaa
- vanhan uimahallin purku tuo alueelle runsaasti maansiirtokoneiden ja ajoneuvojen liikenteen melua ja pölyä – kestääkö alueen tiestö runsasta raskaiden ajoneuvojen liikennettä?
- kestävätkö lähimmät rakennukset uuden uimahallin mahdollisen paalutuksen aiheuttamia rakenneaurioita?
- uusi ”todennäköisesti suurempi, mutta ei merkittävästi korkeampi” uimahalli tulisi kaavaehdotuksen toteutuessa entistä lähemmäksi viereistä asuinrakennusta ja peittäisi suurelta osin rakennuksen alimmat kerrokset. Ehdotuksessa mainittu haitta ei ole ainoastaan ikkunasta näkyvien maisemien muuttuminen.

Muutosten toteutuessa viereisen asuinrakennuksen asuntojen arvo tulisi laskemaan. Iso osa asunnoista tulisi jäämään rakennusten muodostamaan kuiluun, mikä vähentäisi niiden valoisuutta varsinkin talviaikaan (kaunisteltu 3D- malli ei havainnollista tätä riittävästi, uuden uimahallin todellinen koko ja sijainti liian lähellä viereistä asuinrakennusta on hahmotettavissa vain käymällä paikan päällä)

5) Rantaraitti

- kaupungin nykyisessä taloustilanteessa, onko kallioiden ulkopuolisen rantaraitin kustannukset huomioiden edes järkevää toteuttaa?

VASTINE

Keskeinen sijainti parantaa hotellin, ravintoloiden, konserttitoiminnan ja muiden palvelujen kannattavuutta. Vastavuoroisesti palvelutarjonta lisää kävijöiden määrää koko keskustassa ja vaikuttaa siten koko kaupungin vetovoimaan ja talouteen.

Kaupungin tavoitteena on ydinkeskustan vetovoiman lisääminen. Kaupunki hyötyy myös mm. kiinteistöjen vuokra- tai myyntituloista, veroista sekä työpaikoista.

Hotelli- ja matkailupalveluiden, yleisötapahtumien, sekä myös veneilypalvelujen sijoittaminen kävelymatkan päähän ydinkeskustasta valmiin katuverkon yhteyteen ja lähelle linja-auto- ja juna-asemaa edistää toimivuutta, hyvää saavutettavuutta sekä taloudellisesti ja ekologisesti kestävästä yhdyskuntarakennetusta. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen edistää myös kestävästä kehityksestä, ilmastotavoitteiden toteutumisesta sekä tavoitteita päästöjen vähentämiseksi.

1.

Hotellin ja lähimmän asuinrakennuksen välinen etäisyys on noin 100 metriä, joten hotelli ei kohtuuttomasti peitä näkymiä asunnoista. Uimahalli sijaitsee asuinrakennusten ja hotellin välissä.

Hotellirakennuksen porrastaminen tai madaltaminen johtaisi sen pohjapinta-alan kasvamiseen, mikä aiheuttaisi ongelmia maantasossa. Hotellin rakennusala on asuinkerrostaloja reilusti kauempana rannasta, joten rantaa kohti porrastuva rakennus ei kaupunkikuvallisena aiheena samalla tavalla toimisi. Hotellirakennuksen ja asuinrakennusten välissä on uimahalli, joten rakennuksista ei muodostuisi paikalla hahmottuvaa yhtenäistä kokonaisuutta. Sataman suunnasta katsottuna porrastettu rakennus olisi maiseman muusta rakennuskannasta poikkeava.

2.

Uimahallia varten rakennettavien pysäköintipaikkojen määrä tarkentuu myöhemmin hanke- ja rakennussuunnittelun yhteydessä. Vaikka asemakaavalla varaudutaan 4000 k-m²:n laajuisen uimahallin rakentamiseen, toteutuva rakennus

tulisi mahdollisesti olemaan selvästi pienempi. Silloin pysäköintipaikkojakin tarvitaan vähemmän. Vuonna 2016 selvitettiin, millainen uimahalli olisi Savonlinnaan tarkoituksenmukaisin. Selvityksen mukaan laajuuden tulisi olla noin 3000 brm². Tarvittava kerrosala olisi bruttoalaa pienempi. Kaavaan osoitetaan rakennusoikeutta varmuuden vuoksi yli arvioidun tarpeen.

Vaatimukset pysäköintipaikkojen rakentamiseksi on mitoitettu siten, että paikkoja on normaalikäytössä riittävästi. On mahdollista, että suurimpien tapahtumien aikana kaavamuutosalueen autopaikat eivät riitä ja autoja joudutaan jättämään kauemmaksi. Pysäköintialueita ei ole kuitenkaan tarkoituksenmukaista mitoittaa suurimman mahdollisen käytön mukaan. Tavoitteena on, että suuria tapahtumia olisi muutama kesässä. Konserttialuetta on ehdotusvaiheessa pienennetty.

Ehdotusvaiheessa vaatimuksia autopaikkojen rakentamiseksi on alennettu. Uudet määräykset lisätty:

50 % autopaikoista on osoitettava korttelin 21 yhteiskäyttöön.

Autopaikkojen korttelialueella (LPA) on autopaikkarivien väliin istutettava puita ja pensaita.

Siten hyödynnetään uimahallin ja matkailupalveluiden sesonkien eriaikaisuus. Uimahallissa kävijöitä on kesäkuukausina selvästi alle puolet verrattuna talvikuukausiin. Matkailupalvelujen käyttö on suurinta kesäkuukausina.

Pysäköinnistä enemmän selostuksessa kohdassa 4.4 - Pysäköinti.

3.

Ajoneuvoliikenteelle on olemassa valmis, selkeä ja toimiva reitti. Ajoradat ovat vähintään 3,4 metriä leveät. Vain lyhyellä osuudella Kirkkokadulla ajoradat jäävät kapeammiksi, kun pysäköinti molemmin puolin on sallittu.

Katujen reunoilla on korotetut, tilavat ja turvalliset jalkakäytävät.

Savonniemen ympäri kiertävä rantaraitti tulee olemaan uusi turvallinen vaihtoehtoinen reitti kevyelle liikenteelle.

Liikenteestä enemmän selostuksessa kohdissa;

2.2.4 - Liikenne ja pysäköinti ja

4.5 - Katualueet ja liikenne.

4.

Uimahallin rakennusosalalle on osoitettu rakennusoikeutta 4000 k-m². Vuonna 2016 laaditun selvityksen mukaan Savonlinnaan riittäisi noin 3000 brm² laajuinen uimahalli. Tarvittava kerrosala olisi bruttoalaa pienempi. Kaavaan osoitetaan rakennusoikeutta varmuuden vuoksi yli arvioidun tarpeen. Havainnekuvissa on esitetty uimahallin suurin mahdollinen laajuus. Uimahallin lopullinen laajuus tarkentuu myöhemmin hanke- ja rakennussuunnittelun yhteydessä. Uusi uimahalli jossakin määrin peittäisi näkymiä viereisen asuintalon ikkunoista itään päin. Rakennusten peittävä vaikutus kuitenkin on tavanomaista kaupunkien keskustoissa.

Katuverkko on rakennettu vuosikymmeniä sitten ja kaduilla on kulkenut myös raskasta liikennettä. Tarvittaessa katuja on korjattu ja voidaan korjata jatkossakin.

Uimahallin rakennusalueen rajan etäisyys lähimmästä asuinrakennuksesta on noin 28 metriä. Mahdollisen paalutustyö ja muut rakennustöiden aiheuttamat haitat ovat hallittavissa tavanomaisin keinoin, kun läheinen rakennus otetaan huomioon perustamis- ja rakennustapaa valittaessa.

5.

Rantaraitin rakentamista keskustan ympäri on suunniteltu vuosikymmeniä ja raittia on toteutettu vaiheittain. Savonniemessä reitistä puuttuu noin 200 metrin osuus Uimahallilta länteen.

Rantaraitti on voimassa olevissa kaavoissa; ydinkeskustan osayleiskaavassa (1995), asemakaavoissa AK676 (2001) ja AK756 (2013) sekä uudessa ehdotusvaiheessa olevassa yleiskaavassa.

MUISTUTUS

Kymmenen osallista

Savonlinnan Savonniemen asemakaavaehdotuksessa on yhä paljon kohennettavaa, vaikka ehdotuksesta on poistettu rantojen täyttöjä pengerrykset ja myös rantapuusto aiotaan säästää. Kiitos näistä muutoksista. Silti huomautettavaa löytyy yhä.

On huolehdittava viihtyisästä kaupunkikuvasta ja maisemasta sekä kaavahankkeen liitännäisvaikutuksista, jotta alueen arvokas luonne säilyy. Savonniemen viheralueita on säilytettävä mahdollisimman pitkälle kaupunkilaisten virkistyskäytössä.

Kuusikerroksinen hotelli on liian korkea, sillä se kohoaisi yli Savonniemen muun rakennuskannan. Asema-, yleis- ja maakuntakaavojen mukaan uudisrakentamisen tulee sopeutua ympäristöön mittakaavaltaan ja kaupunkikuvallisesti.

Matkustajasatamasta päin katsottuna puiden latvojen yläpuolelle kohoava hotelli veisi kaiken huomion Pihlajaveden kansallismaisemassa. Samoin Heikinpohjasta päin katsottuna se söisi Olavinlinnan maiseman.

Hotelli ja telta sijoittuvat alueelle, jossa asemakaavassa on merkintä "kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta merkittävä alue". Kaavaehdotus on vastoin valtakunnallisesti arvokasta maisema-alueita (VAMA) ja valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä Olavinlinnan, Kyrönsalmen ja Haapasalmen kulttuurimaisemassa (RKY). Myös Savonlinnan kansallinen kaupunkipuisto ulottuu Savonniemen liepeille. Lisäksi Haapasalmen rannoille on merkitty suojelumääräyksiä Etelä-Savon maakuntakaavassa (2009) ja voimassa olevassa yleiskaavassa sekä uudessa yleiskaavan luonnoksessa (2024).

Mitä suurempi hotelli, sitä enemmän liitännäisvaikutuksia: yksityisauto- ja huolintaliikenne alueella lisääntyvät merkittävästi. Tämä tuo sekä melua että päästöjä ja haastaa liikkumisen turvallisuuden alueella, jolla on runsaasti virkistyskäyttöä. Kaavailtu parkkipaikka näyttää kauhealta, vaikka sen kokoa on pienennetty edellisestä kaavaversiosta.

Asukasnäkökulmasta meluhaitat kasvavat kesä-syyskuussa, mikä tuottaa äänisaastetta, jopa terveyshaittoja yöunia verottaessaan, ja pilaa viihtyvyyttä. Yrityksen asiakkailleen tarjoama viihdemusiikki kiirii tunnetusti vettä myöten ainakin keskustaan, Olavinlinnaan ja Kyrönniemelle, Haapasalmeen ja saaristoon asti. Käytännössä yksi

yritys saisi yksityistää akustisen tilan noin puolelta Savonlinnaa. Ei siinä auta, että teltta välillä purettaisiin pois. Ympäristölupamääräyksistä huolimatta melutaso on jo monta kesää ollut korkea. Telttasuunnitelma ei sekään vahvista kulttuurimaisemaa, jossa vedenylišenä naapurina ovat mm. Olavinlinna ja museolaivat. Viihdemusiikin kova volyyymi on häirinnyt myös Savonlinnan oopperajuhlien esityksiä. Oopperajuhlat on ehdoton lippulaiva Savonlinnan matkailussa.

Näin ollen hotellin edustalle kaavailtu tapahtuma- ja konserttialue, esiintymislava ja teltta pitää ehdottomasti karsia pois asemakaavasta. Niemi on liian pieni kaikelle tälle toiminnalle. Ulkouima-altaat sijoittuvat nekin herkälle alueelle, eikä niillä olisi käyttöä kuin parina kesäkuukautena, jolloin järvikin on aivan vieressä tarjolla. Jos hotellihanke ei löytäisikään rahoitusta niin kuka takaa, ettei rannasta tulisi pelkän teltan ja aukion ympärille rakennettu viihdekeidas? Hotellin seinät sentään pitäisivät desibelit sisällään.

Olemme jo aiemmilla osallistumis- ja arviointisuunnitelmakerroksilla (2020, 2021, 2022) huomauttaneet ylimitoitetusta hotelli-, tapahtuma- ja telttahankkeesta. Esitimme mm. viisikerroksisen hotellin rakennusoikeuden pienentämistä kolmikerroksiseksi ja rakennusmassan porrastamista. Nyt neliöitä on vähennetty, mutta korkeutta kasvatettu. Kuusi kerrosta on ehdottomasti liikaa. Kaupungin hotellikapasiteetti riittää vähintäänkin hyvin muina vuodenaikoina kuin kesän ydinsesonkina, käytännössä kuutena viikkona. Savonniemessä nykyiset kesähotelli Villa Aria ja ravintola Huvila sijoittuvat kauniisti maisemaan, ei tosin Huvilan teltta.

Savonlinnan keskustan rantojen valuminen asuinkäyttöön matkailutoimintojen edistämisen varjolla on ollut trendinä jo pitkään. Tästä esimerkkeinä ovat Kasinonsaaren niemen ns. huoneistohotellialueen siirtyminen asuinkäyttöön, minkä takia suosittu lenkipolku sulkeutui kaupunkilaisilta ja rannan käyttö estyi, samoin kylpylä-hotellin tornitaloon kaavaillut asunnot (vain murto-osa niistä olisi tullut matkailukäyttöön). Onko varmaa, ettei Savonniemessä ole taka-ajatuksena asuntojen sijoittaminen rakennukseen? Ideanhan voi myöhemmin "keksiä" ja hakea virkistysalueelle asemakaavamuutosta. Kiinteistösijoittaja toimi näin Kasinon tornihotellissa. Kaupunkilaisten rakastaman Savonniemen ulkoilun alueen liukuminen yksityiseen omistukseen olisi anteeksiantamaton menetys.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkoituksena on kuulla myös kaupunkilaisten näkemyksiä, eikä ajaa yksinomaan yrityselämän etua. Yhdymme

näkemykseen, jonka mukaan eri intressipiirien - kaupunkilaisten ulkoilu ja virkistys, luontoarvot ja liike-elämän tarpeet - tulisi ottaa tasavertaisina huomioon. Kaupunki antoi hankkeen aiesopimuksella suoraan yhden toimijan käsiin (kaupunginjohtaja Janne Laineen ja Savon Mafia Oy:n Janne Kupiaisen aiesopimus 2019 ja sen siirtyminen Waahto-konserniin kuuluvalla Savonniemi Invest Oy:lle). Tietävästi ko. taho on kärsinyt talousvaikeuksista, kerrottiin Yle:n uutisissa 28.2.2024 ja 1.3.2024. Asemakaavoitusta ei voi tehdä vain yhden yritysryppään ehdoilla, koska tilanteet voivat muuttua nopeasti. Virkistysarvoja ei saa takaisin, jos ympäristö pilataan.

Uimahallin säilyminen ja uimarannat ovat tärkeitä savonlinalaisille, unohtamatta suosittua avantouintipaikkaa. Sekä talviuinti että pieni, lapsiperheille sopiva hiekkapoukama tulee säilyttää - vuoden 2024 kaavaehdotuksen havainnekuvan perusteella näin näyttäisi tapahtuvankin. Uimahallin on tärkeää pysyä julkisena palveluna. Uimahallille riittäisi kaavassa potentiaalinen 3 000 neliön rakennusoikeus (nyt kaavailtu 4 000 neliötä) – mutta nykyhallikin riittää ja kelpaa (noin 1 900 neliötä). Hallin sijainti Saimaan äärellä on paras mahdollinen aktiivikäyttäjille ja avantouimareille.

Suunniteltu rantaraitti ei saa pilata Savonniemen kärjen upeita silokallioita, kuten täyttömaa niiden edustalla tekisi, eikä maapallon vanhimpia kallioita Pihlajaveden äärellä saa yhtään louhia. Muistutamme, että maisema-alue Olavinlinnan liepeillä on yksi Suomen 27:sta kansallismaisemasta. Savonniemen kävelyreittiä ei tule kaavoittaa itse niemen kärkeen. Reitti voisi kulkea niemessä joko korkean kallion päältä tai nousta seurakuntatalon kohdalta katualueelle ja pujahtaa sitten takaisin rantaan. Raitin reititys ei saa estää uimarannan kesäkäyttöä tai talvista avantouintia.

Tiivistettynä:

1. Mielestämme Savonniemi tulee säilyttää ensisijaisesti kaupunkilaisten virkistysalueena.
2. Kuusikerroksinen hotellisuunnitelma on liian massiivinen maisemaan. Savonniemeen ei sovi kolmea kerrosta korkeampi hotelli, jos hotelli ollenkaan. Jos rakennusta ei mataloiteta, esitämme kaavan hylkäämistä hotellin osalta. Myös parkkipaikkaa on pienennettävä.
3. Teltasta, konsertti- ja tapahtuma-alueesta, esiintymislavasta ja ulkouima-altaista on kokonaan luovuttava.
4. Savonniemen uusi kävelyreitti on sinänsä hyvä ajatus, mutta se tulee suunnitella ja toteuttaa kevyellä kädellä niin, että sitä ei sijoiteta itse

niemen kärkeen. Se ei saa tuhota ainutlaatuisia kallioita louhinnalla, täytöllä tai aiheuta muitakaan luontovaurioita. Korkea kallio ja matalat silokalliot tulee säilyttää koskemattomina.

VASTINE

Savonniemen maiseman pääperiaate tulee säilymään; rannat ovat viheralueina ja sisäosat tehokkaasti rakennettua kerrostalovaltaista kaupunkikeskustaa. Haapasalmen näkymissä on jo useita suunnilleen yhtä korkeita rakennuksia. Kerrostalot ovat luonteva osa keskustan kaupunkikuvaa ja arkkitehtuuriltaan onnistunut uusi kerrostalo piristää yleisilmettä. Hotelli ja Haapasalmen vastarannalla Malminrannassa sijaitseva, hotellia korkeampi tornitalo muodostaisivat luontevan porttiaiheen Haapasalmen ja sataman vesialueelle.

Heikinpohjasta päin katsottuna hotellin vaikutus maisemaan on vähäinen; hotelli jää asuinkerrostalojen taakse eikä se peittäisi näkymää linnaan. Etäisyys Heikinpohjasta Olavinlinna on noin 1,7 kilometriä ja Savonniemi on suurin piirtein matkan puolivälissä.

RKY- ja VAMA-alueet, kansallinen kaupunkipuisto, maakuntakaava sekä voimassa oleva ja uusi yleiskaava on otettu kaavaa laatiessa huomioon. Katso selostuksen kohta 5 - Suhde muuhun suunnitteluun.

Ajoneuvoliikenteelle on olemassa valmis selkeä reitti. Ajoradat ovat vähintään 3,4 metriä leveät. Vain lyhyellä osuudella Kirkkokadulla ajoradat jäävät kapeammiksi, kun pysäköinti molemmin puolin on sallittu.

Katujen reunoilla on korotetut ja tilavat jalkakäytävät. Savonniemen ympäri kiertävä rantaraitti tulee olemaan uusi turvallinen vaihtoehtoinen reitti kevyelle liikenteelle.

Pysäköintipaikkojen määrä riippuu rakentamisen määrästä. Vaikka asemakaavalla varaudutaan 4000 k-m²:n laajuisen uimahallin rakentamiseen, toteutuva rakennus oletettavasti tulisi olemaan huomattavasti pienempi. Silloin pysäköintipaikkojakin tarvittaisiin vähemmän ja alueelle mahtuu enemmän kasvillisuutta.

Ehdotusvaiheessa vaatimuksia autopaikkojen rakentamiseksi on alennettu. Uudet määräykset lisätty:

50 % autopaikoista on osoitettava korttelin 21 yhteiskäyttöön.

Autopaikkojen korttelialueella (LPA) on autopaikkarivien väliin istutettava puita ja pensaita.

Siten hyödynnetään uimahallin ja matkailupalveluiden sesonkien eriaikaisuus.

Melumallinnus on esitetty selostuksessa kohdassa 2.2.13 (häiriötekijät). Asemakaavan mukaisesti toteutuneessa tilanteessa hotellirakennus olisi meluestenä konserttiteltan ja pihojen välissä, joten tilanne olisi lähialueen asukkaiden kannalta mallinnuksessa esitettyä tilannetta parempi.

Konserttitoiminnalle tarvitaan ympäristölupa, jossa esitetään tarkemmat määräykset äänitasosta ja sen tarkkailusta. Äänitasoa mitataan jokaisen konsertin aikana.

Kaavamääräyksen mukaan yleisötapahtumien järjestäjän on huolehdittava siitä, ettei melutaso ylitä valtioneuvoston antamia ohjeita kaava-alueen ulkopuolella sijaitsevilla asuin-, potilas- ja majoitusrakennusten piha-alueilla.

Konserttialuetta on pienennetty siten, että puut tenniskentän itäpuolella säilyvät. Siten väliaikainen teltta ja esiintymislava sijoittuvat suunnilleen tenniskentän kohdalle.

Kaupunki omistaa kiinteistöt ja voi vuokranantajana tai myyjänä asettaa ehtoja rakentamiselle ja aikataululle.

Asemakaavassa on määräys:

Hotellirakennusten korttelialueelle (KL-2) ei saa sijoittaa pysyvää asumista.

Uimarannat silokallion molemmin puolin säilytetään. Niitä on mahdollista kunnostaa ja kehittää.

Rantaraitti on asemakaavassa ohjeellisena linjattu kulkemaan uimarantojen, silokallion ja kalliojyrkänteen

pohjoispuolella. Asuinkerrostalojen kohdalla raitti sijoittuisi rantaviivan tuntumaan.

Asemakaavassa osoitetaan rantaraitin sijainti pääpiirteittäin. Asemakaavassa määrätään virkistysalueille, mukaan lukien rannoille, tehtäväksi MRA § 46:n mukainen puistosuunnitelma. Kevyen liikenteen väylät voidaan esittää myös erillisessä katusuunnitelmassa. Puistosuunnitelman tai katusuunnitelman yhteydessä päätetään raitin tarkka sijainti, sen luonne, rakenteet ja mahdolliset portaat, luiskat ja laiturit. Suunnittelun yhteydessä tutkitaan myös raitin sijainti suhteessa rantakallioihin.

Uimahallin rakennusosalalle on osoitettu rakennusoikeutta 4000 k-m². Vuonna 2016 laaditun selvityksen mukaan Savonlinnaan riittäisi noin 3000 brm² laajuinen uimahalli. Tarvittava kerrosala olisi bruttoalaa pienempi. Kaavaan osoitetaan rakennusoikeutta varmuuden vuoksi yli arvioidun tarpeen. Uimahallin lopullinen laajuus tarkentuu myöhemmin hanke- ja rakennussuunnittelun yhteydessä.

Hotelli- ja matkailupalveluiden, yleisötapahtumien, sekä myös veneilypalvelujen sijoittaminen kävelymatkan päähän ydinkeskustasta valmiin katuverkon yhteyteen ja lähelle linja-auto- ja juna-asemaa edistää toimivuutta, hyvää saavutettavuutta sekä taloudellisesti ja ekologisesti kestävästä yhdyskuntarakennetusta. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen edistää myös kestävästä kehityksestä, ilmastotavoitteiden toteutumista sekä tavoitteita päästöjen vähentämiseksi.

Asemakaavasta päätettäessä kaupungin tulee punnita hankkeen etuja ja haittoja kokonaisvaltaisesti. Huomioon on otettava hankkeen vaikutus mm. matkailuun ja keskustan elinvoimaan. Kaupunki hyötyy myös mm. kiinteistöjen vuokratuloista, veroista sekä työpaikoista.