

Lausunto Savonniemen asemakaavaehdotuksesta II

RAKYL 20.03.2024 § 49
111/10.02.03.00/2022

Valmistelijat	Rakennustarkastaja Juha Karvinen, puh. 044 417 4692, juha.karvinen@savonlinna.fi ja ympäristöpäällikkö Matti Rautiainen, puh. 044 417 4685, matti.rautiainen@savonlinna.fi
Selostus	<p>Kaavamuutosalue sijaitsee Savonlinnan keskustassa, 300 m etäisyydellä kauppatorista, 2. kaupunginosassa. Alueeseen kuuluu Savonniemen kaakkoisosa rajautuen Puistokatuun, Uimahallinkatuun ja asuinkerrostalokortteliin 22.</p> <p>Kaavamuutos liittyy Savonniemen alueen majoitus- ja ravintolaliiketoiminnan kehittämiseen sekä siitä laadittuun 16.7.2019 kaupunginjohtajan allekirjoittamaan aiesopimukseen Savon Mafia Oy:n kanssa. Kaavamuutos on käynnistetty kaupunginhallituksen päätöksellä 2.9.2019 § 322.</p> <p>Hankkeen tavoitteena on toteuttaa alueelle hotelli, tapahtuma-alue ja elämyksellinen saunamaailma ulkouima-altaineen. Vesialueelle on tarkoitus sijoittaa myös vierasvenelaitureita ja erillisiä kelluvia saunoja.</p> <p>Asemakaavalla on tarkoitus järjestää alue konsertteja varten. Konsertit olisivat pääsääntöisesti ulkoilmakonsertteja. Teltta olisi mahdollista pystyttää väliaikaisesti konsertin ajaksi.</p> <p>Kaupungin tavoitteena on, että investointi luo edellytyksiä kaupungin julkisen uimahallitoiminnan säilymiselle. Aiesopimuksen mukaan hanke ei koske kaupungin uimahallia. Nyt tehtävässä kaavamuutoksessa on kuitenkin osoitettava mahdollisuus rakentaa alueelle uusi, nykyistä suurempi uimahalli, kiinteistöjen uudet rajaukset, pysäköinti ja kulkureitit.</p> <p>Kaupungin tavoitteena on julkisen rantareitin rakentaminen Savonniemen ympäri sekä avantouintipaikan ja uimarannan kehittäminen.</p> <p>Alueen kulttuuriarvot sekä maisemalliset arvot pyritään säilyttämään. Osa alueesta on valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Huvilan rakennus on jo aikaisemmin suojeltu asemakaavalla (sr).</p> <p>Helmikuussa 2022 tehdyllä kaupalla kaikki Savon Mafia Oy:n liiketoiminnat on myyty VPM-konsernille. Nyt hakija on Savonniemi Invest Oy.</p> <p>Etelä-Savossa on tällä hetkellä voimassa kolme maakuntakaavaa:</p> <ul style="list-style-type: none">- Etelä-Savon maakuntakaava, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä 4.10.2010.- Etelä-Savon tuulivoimaa käsittelevä 1. vaihemaakuntakaava, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä 3.2.2016.- Edellisiä päivittävä Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakaava, joka on tullut voimaan 20.3.2017 Etelä-Savon maakuntavaltuuston päätöksellä. <p>Suunnittelualue on maakuntakaavassa taajamatoimintojen sekä keskusta-toimintojen aluetta.</p>

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

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

Uusi **strateginen yleiskaava** Savonlinnaan on valmisteilla vuonna 2024.

Asemakaavan muutosalueella voimassa olevat **asemakaavat**:

- AK756 (9.12.2013), jonka alueelle sijoittuu pääosa kaavamuutosalueesta
- AK676 (5.3.2001), jonka länsireunalle sijoittuu VP-alue.

Kaavamerkinnot käyvät ilmi asemakaavakartasta.

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

Kaavaratkaisu

Kaavamerkinnot käyvät ilmi kaavakartasta.

Asemakaavaehdotuksen I nähtävilläolon jälkeen ehdotusta on korjattu, palaute huomioiden. Tärkeimpiä muutoksia olivat:

- Hotellin rakennusoikeutta on vähennetty, ollen nyt 3800 k-m², sallittukerroskorkeus on kuusi, hotellin tontti on aikaisempaa pienempi.
- Yleisötapahtuma-aluetta on pienennetty ja teltan saa pystyttää enintään neljäksi vuorokaudeksi kerrallaan.
- Esiintymislavalle saa tehdä katoksen vuosittain vain ajalle 1.5. – 30.9.
- Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen rakennusoikeutta pienennetty, ollen nyt 4000 km².
- Itärannalla asemakaavamuutos ei edellytä vesialueen täyttööä eikä muutoksia rantaviivaan. Myös rantaraitin ja rantaviivan välissä sijaitsevat tervalepät on tarkoitus säilyttää.
- Uimahallinkadun ja asuinkerrostalojen välisissä sijaitsevalle kalliolle ei sijoiteta pysäköintiä.
- Lautan ja laitureiden suurinta sallittua yhteenlaskettua laajuutta on pienennetty, ollen nyt 700 m².
- Autopaikka- ja polkupyöräpysäköintivaatimukset tarkistettu.
- Huvilan eteläpuolelle sallitun katetun terassin pinta-alaa pienennetty, ollen nyt 50 m².

Rakennus- ja ympäristölautakunta päätti todeta lausuntonaan 15.6.2022 § 95 Savonniemen asemakaava ehdotuksesta I:

Rakennusvalvonnan osalta sillä ei ole huomautettavaa muutosehdotuksesta. Ympäristönsuojelun osalta lautakunta huomauttaa, että kaavan yleinen määräys "Yleisötapahtumien järjestäjän on huolehdittava siitä, ettei melutaso ylitä valtioneuvoston antamia ohjearvoja kaava-alueen ulkopuolella sijaitsevilla asuin-, potilas- ja majoitusrakennusten piha-alueilla" kaipaa rakenteellista täsmennystä te - alueen melurakennevaatimuksista (vastaavaa kuin määräystä teltan väristä) ja viittausta ympäristöluvan lupamääräyksiin.

Vastine:

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

Uudessa ehdotuksessa hotellia ja konserttialuetta on pienennetty.

Itärannalla asemakaavamuutos ei edellytä vesialueen täyttöä eikä muutoksia rantaviivaan.

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

Yritysvaikutusten arviointi

Matkailuinvestoinnin on arvioitu olevan kokonaisuudessaan noin 15 milj.€ sekä tuovan noin 30 uutta työpaikkaa. Hankkeen on arvioitu tuovan kokonaisuudessaan noin 25 000 yöpymisvuorokautta ja noin 50 000 kävijää. Alueelle tulisi noin 70 huonepaikkaa lisää.

Esittelijät

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

Päätösehdotus

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

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

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

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.

Käsittely

Kaavoituspäällikkö Päivi Behm selosti asiaa kokouksessa.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Toimenpiteet

Kaavoituspalvelut / asemakaavoitus