

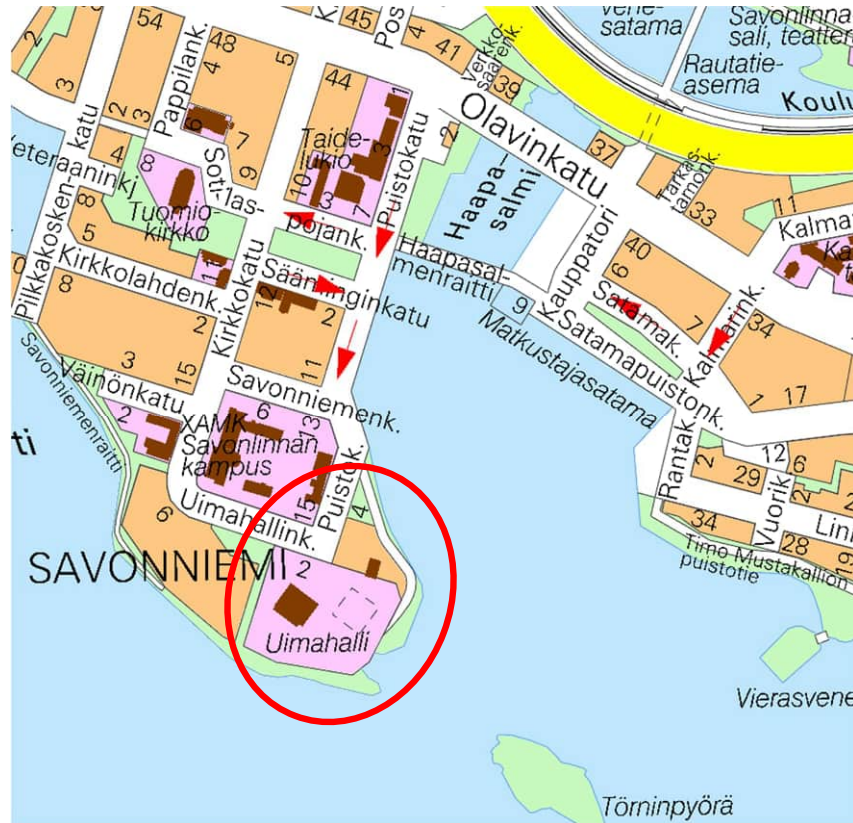


LIITTYY 20.5.2024 PÄIVÄTTYYN ASEMAKAAVAKARTTAAN

ASEMAKAAVASELOSTUS

LIITE B

SAVONNIEMI



VIREILLETULO	KAUPUNGINHALLITUS	02.09.2019 § 322
LUONNOS I NÄHTÄVILLE NÄHTÄVILLÄ	TEKNINEN LAUTAKUNTA	26.05.2020 § 104
LUONNOS II NÄHTÄVILLE NÄHTÄVILLÄ	TEKNINEN LAUTAKUNTA	02.06.2020-03.07.2020 14.12.2021 § 237 21.12.2021-31.01.2022
EHDOTUS I NÄHTÄVILLE NÄHTÄVILLÄ	TEKNINEN LAUTAKUNTA	17.05.2022 § 91
EHDOTUS II NÄHTÄVILLE NÄHTÄVILLÄ	TEKNINEN LAUTAKUNTA	24.05.2023-23.06.2022 23.01.2024 § 4 07.02.2024-07.03.2024
HYVÄKSYNTÄ	TEKNINEN LAUTAKUNTA KAUPUNGINHALLITUS KAUPUNGINVALTUUSTO	--- --- ---
VOIMAANTULO		---

KAAVAN VAHVISTUSNUMERO



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alue

Kaavamuutosalue sijaitsee Savonlinnan keskustassa, noin kolmesataa metriä Kauppatorilta etelään, kaupunginosassa 2.

Alueeseen kuuluu Savonniemen kaakkoisosa rajautuen Puistokatuun, Uimahallinkatuun ja asuinkerrostalokortteliin 22.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 6 ha, josta maata noin 3,5 ha.

1.2 Kaavan tarkoitus

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 sauna-maailma ulkouima-altaineen.

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

Kaavalla tutkitaan mahdollisuus rakentaa vesialueelle kattamatonta an-niskelu- 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 ympäri sekä avantouintipaikan ja uimarannan kehittäminen.

Suojelumerkinnyt tarkistetaan. Kaavamuutosalueella sijaitsee ravintola-käytössä oleva suojeltu puurakennus (Huvila) ja saman ikäinen talousrakennus. Muutosalue on pääosin valtakunnallisesti arvokasta maisema-alueita.

1.3 Suunnittelutyö

Asemakaavan muutos on laadittu Savonlinnan kaupungin maankäyttö- ja kaavoituspalveluissa. Kaavatyön valmistelusta on vastannut asemakaava-arkkitehti Pasi Heikkinen.



Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Kaava-alue.....	2
1.2	Kaavan tarkoitus	2
1.3	Suunnittelutyö	2
2	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	5
2.1	Tavoitteet	5
2.2	Selvitys alueesta	8
2.2.1	Kaava-alueen sijainti ja rajaus	8
2.2.1	Maisema ja rakennettu ympäristö	11
2.2.1	Yleiskuvaus muutosalueesta	13
2.2.2	Rakennukset kaavamuuosalueella.....	17
2.2.3	Yhdyskuntatekninen verkosto	22
2.2.4	Liikenne ja pysäköinti	22
2.2.5	Pinta- ja pohjavesi	23
2.2.6	Topografia ja maanpinta	26
2.2.7	Maa- ja kallioperä	26
2.2.8	Luonnonolot ja kasvillisuus	26
2.2.9	Maanomistus.....	27
2.2.10	Kiinteistörekisteri ja rasitteet	28
2.2.11	Historiaa.....	28
2.2.12	Muinaisjäännökset.....	29
2.2.13	Häiriötekijät	29
2.3	Suoritettut selvitykset.....	30
2.4	Pohjakartta.....	30
2.5	Muu suunnittelu ja päätökset.....	30
2.5.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT).....	30
2.5.2	Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY).....	31
2.5.3	Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (VAMA).....	32
2.5.4	Kansallinen kaupunkipuisto	32
2.5.5	Kaavatilanne	34
2.5.6	Suojelutilanne.....	47
2.5.7	Rakennusjärjestys	47
2.5.8	Rakennuskiellot.....	48
2.5.9	Ympäristönsuojelumääräykset.....	48
2.5.10	Jätehuoltomääräykset	48
2.5.11	Ympäristöluvut	48
2.5.12	Aluetta koskevia hankkeita	49
3	VIREILLETULO JA VUOROVAIKUTUS.....	53
3.1	Vireilletulo ja sopimustilanne	53
3.2	Valmisteluvaihe.....	54
3.3	Ehdotusvaihe	55
3.4	Hyväksymisvaihe	57
3.5	Muutoksenhaku	57
3.6	Voimaantulo.....	58
3.7	Osalliset.....	58
3.8	Yhteystiedot	59



4	KAAVARATKAISU, SEN PERUSTELUT JA VAIKUTUKSET.....	60
4.1	Kaavaratkaisu	60
4.2	Kaavan rakenne ja mitoitus.....	60
4.3	Rakennuskorttelit	61
4.4	Pysäköinti	62
4.5	Katualueet ja liikenne.....	64
4.6	Yhdyskuntatekninen verkosto	65
4.7	Kevyt liikenne.....	65
4.8	Virkistysalueet.....	65
4.9	Vesialueet.....	66
4.10	Maisema- ja kaupunkikuva.....	67
4.11	Rakennettu kulttuuriympäristö.....	69
4.12	Luonnonympäristö	70
4.13	Haitallisten ympäristövaikutusten torjunta	70
4.14	Tulvariskit.....	71
4.15	Nimistö.....	71
5	SUHDE MUIHUN SUUNNITTELUUN.....	72
5.1	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen.....	72
5.2	Maakuntakaava	72
5.3	Yleiskaava	72
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	75
6.1	Taloudelliset vaikutukset	75
6.2	Toteuttamisen ajoitus ja seuranta	75
6.3	Toteutusta havainnollistavaa aineistoa.....	75

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista:

Liite 1:	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)	20.05.2024
Liite 2:	Asemakaavan seurantalomake (hyväksymisvaihe)	21.05.2024
Liite 3:	Poistuva asemakaava	07.12.2021
Liite 4:	Palaute ja vastineet: kaavaluonnos I	07.12.2021
Liite 5:	Palaute ja vastineet: kaavaluonnos II	06.05.2022
Liite 6:	Palaute ja vastineet: kaavaehdotus I	17.01.2024
Liite 7:	Havainnekuvia, Savonniemi	20.05.2024
Liite 8A:	Hotelli: arkkitehtipiirustukset ja havainnekuvia	21.09.2023
Liite 8B:	Hotelli: havainnekuvat, hotelli maisemassa	18.10.2023
Liite 9:	Selvitys uimahallin kulttuurihistoriallisista arvoista	07.12.2021
Liite 10:	Palaute ja vastineet: kaavaehdotus II	20.05.2024

3D-malli:

https://kartta.savonlinna.fi/Savonlinna_3D/Hankkeet/SAVONNIEMI-20240520/SAVONNIEMI.htm

Nähtävilläoloaikoina 3D-malli avautuu internet-selaimella.

Kuvakaappauksia 3D-mallista on liitteessä 7.



2 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

2.1 Tavoitteet

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.

Hankkeen tavoitteena on toteuttaa alueelle hotelli, tapahtuma-alue ja elämyksellinen saunamaailma ulkouima-altaineen sekä vierasvenesatama sitä tukevine oheispalveluineen.

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.

Asemakaavalla on tarkoitus järjestää alue konsertteja varten. Konsertit olisivat pääsääntöisesti ulkoilmakonsertteja. Teltta olisi mahdollista pysyttää väliaikaisesti konsertin ajaksi.

Kaavalla tutkitaan mahdollisuus rakentaa vesialueelle kattamatonta yleis- ja anniskelutilaa. Vesialueelle sijoittuisi mahdollisesti myös katettua myyntitilaa ja sauna. Myös erillisten kelluvien saunojen sijoittaminen alueelle tutkitaan.

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.

Kaupungin tavoitteena on julkisen rantareitin rakentaminen Savonniemen ympäri sekä avantouintipaikan ja uimarannan kehittäminen.

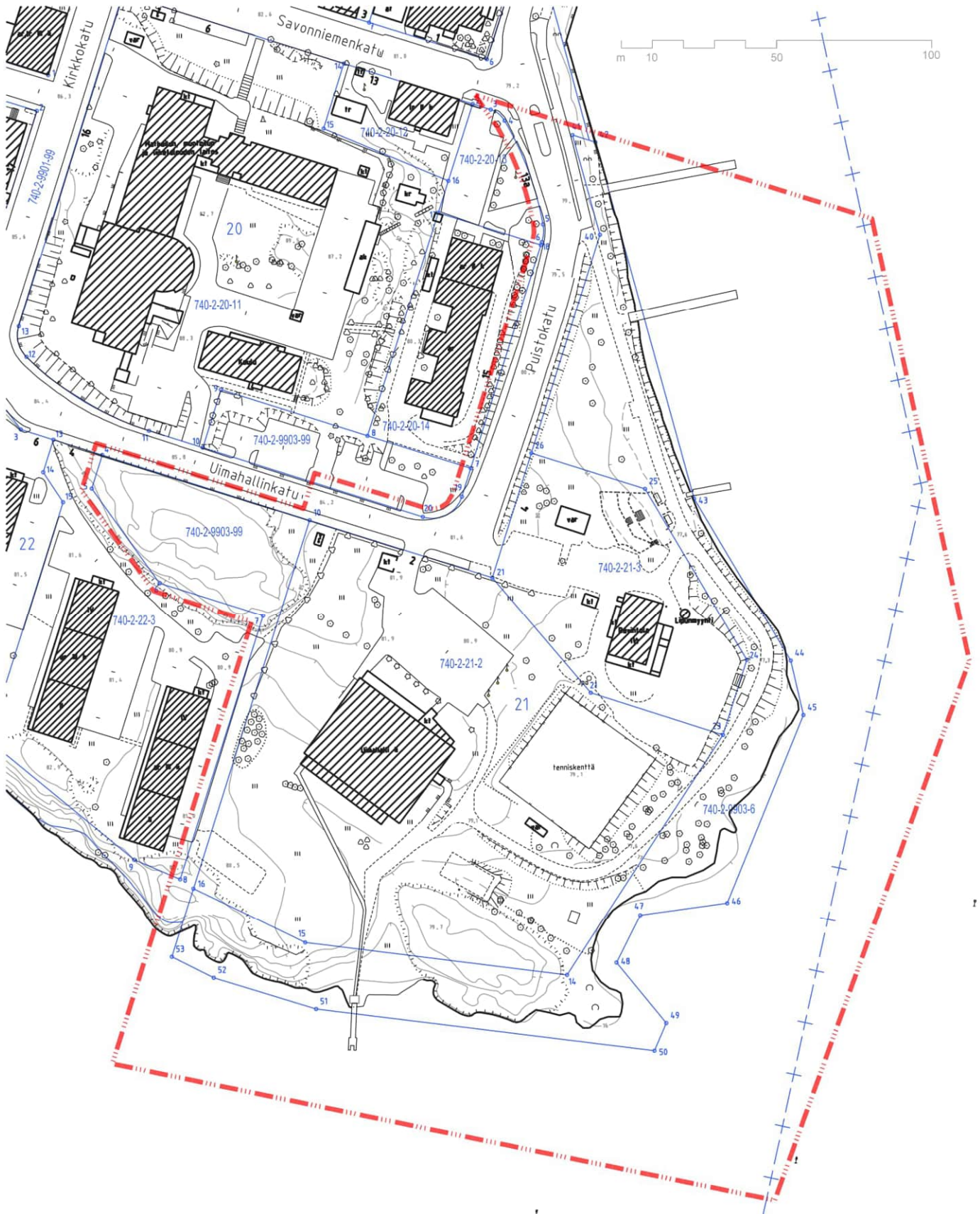
Alueen kulttuuriarvot sekä maisemalliset arvot pyritään säilyttämään. Osa alueesta on valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Huvilan rakennus on jo aikaisemmin suojeltu asemakaavalla (sr).

Tavoitteena on, että Huvilan asemakaavamuutos etenee valtuuston hyväksyttäväksi vuoden 2024 aikana.

Helmikuussa 2022 tehdyllä kaupalla kaikki Savon Mafia Oy:n liiketoiminnat on myyty VPM-konsernille. Nyt hakija on Savonniemi Invest Oy.



Ortokuva, kesä 2021.



Pohjakartta, 2021.



2.2 Selvitys alueesta

2.2.1 Kaava-alueen sijainti ja rajaus

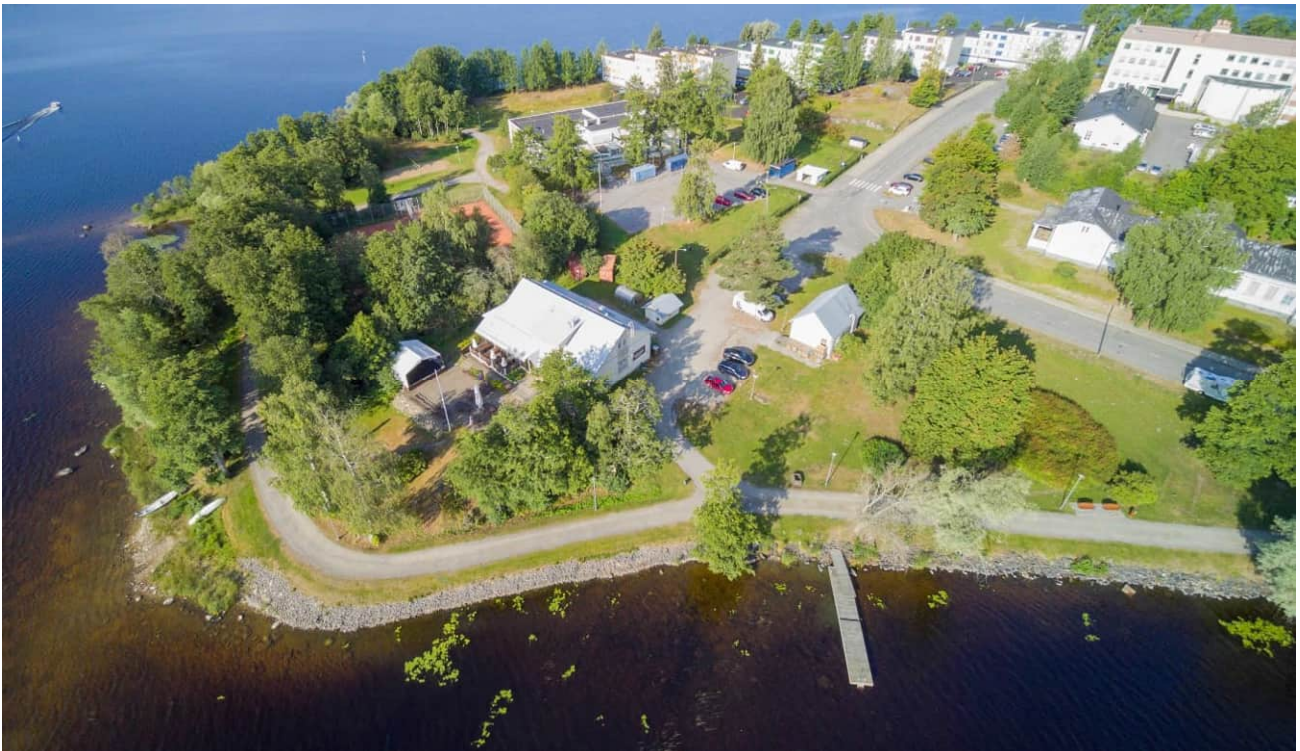
Kaavamuutosalue sijaitsee Savonlinnan keskustassa 2. kaupungin-osassa.

Savonlinnan tärkein kaupp- ja asiointikatu Olavinkatu sekä Kauppatori ovat noin kolmesataa metriä alueesta pohjoiseen. Matkustajasatama on koillisessa Haapasalmen vastarannalla.

Alueeseen kuuluu Savonniemen kaakkoiskärki rajautuen Puistokatuun, Uimahallinkatuun ja asuinkerrostalokortteliin 22.

Kaavamuutosalue on laajuudeltaan noin 5,5 ha, josta maata on noin 3,0 ha.

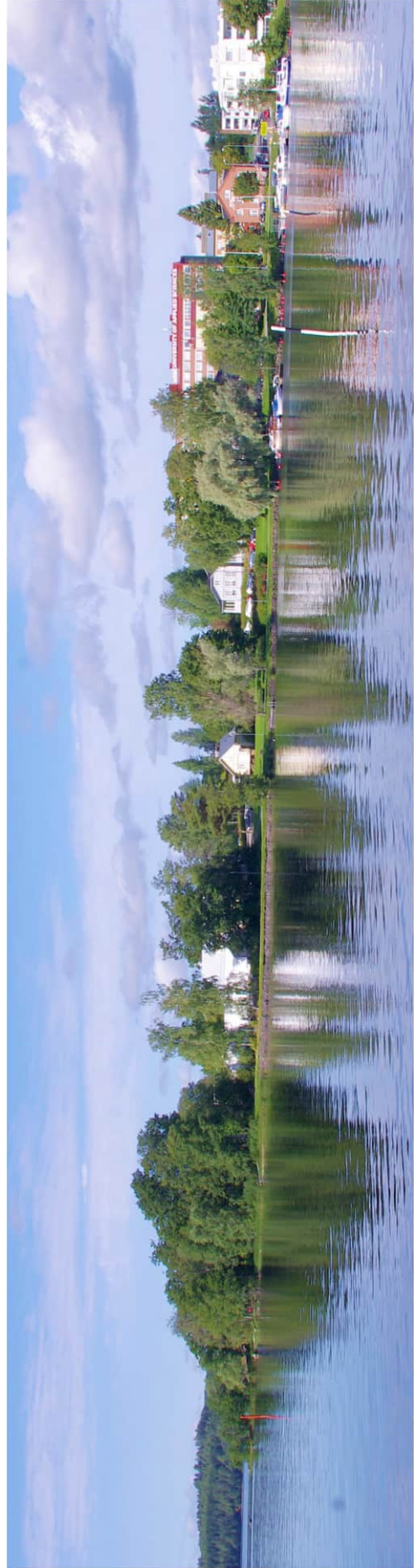
Kaavamuutosalueen pituus pohjois-eteläsuunnassa on noin 350 metriä ja itä-länsisuunnassa noin 300 metriä.



Ilmakuva vuodelta 2019.



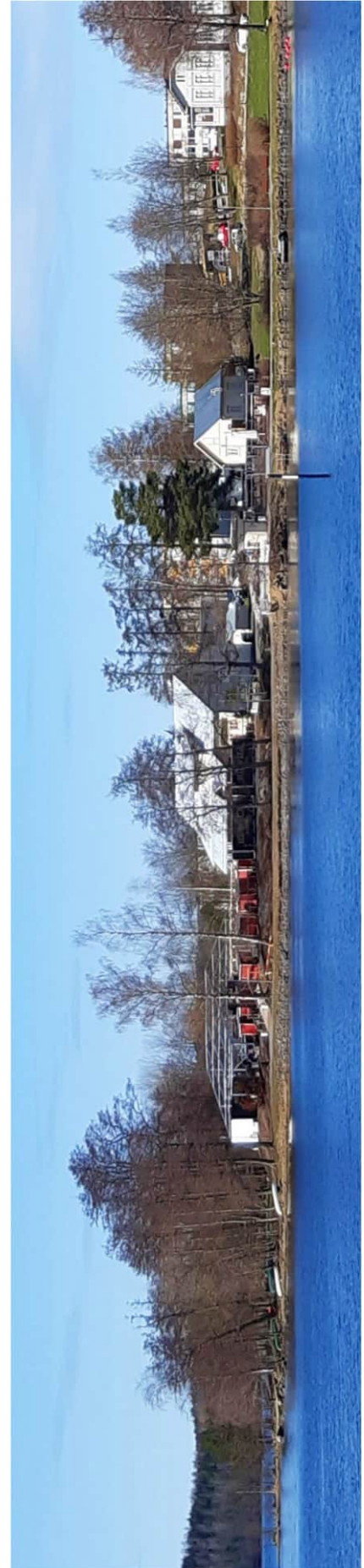
Näkymä Haapasalmen sillalta. Kesä 2020.



Näkymä Matkustajasataman eteläkärjestä. Kesä 2020.



Näkymä Haapasalmen sillalta. Kevät 2022.



Näkymä Matkustajasataman eteläkärjestä. Kevät 2022.



2.2.1 Maisema ja rakennettu ympäristö

Suurin osa kaavamuutosaluetta on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY) ja valtakunnallisesti arvokasta maisema-alueita (VAMA). Haapasalmen rannoille on merkitty suojelumääräyksiä Etelä-Savon maakuntakaavassa (2009) ja voimassa olevassa yleiskaavassa sekä uuden yleiskaavan luonnoksessa. Katso; 2.5 *Muu suunnittelu ja päätökset*.



Ilmakuva 2019.

Matkustajasataman suunnasta katsottuna Savonniemi näyttäytyy kerrostalovaltaisena alueena. Mäellä sijaitsevat Xamkin viisikerroksiset rakennukset ja kirkon torni nousevat muita ylemmäs. Puistokadun vieressä rannassa on harvakseltaan puita.

Kaavamuutosalue on Matkustajasataman suunnasta katsottuna vehreä ja puustoinen. Huvila näkyy osittain kesäisinkin, mutta uimahalli peittyy puiden taakse.

Uimahallinkadun pohjoispuolella on suojellussa puurakennuksessa kesähotelli Villa Aria (Uimahallinkatu 1 / Puistokatu 15). Rakennus on rakennettu 1894-1896 yleiseksi sairaalaksi. Rakennuksessa on yksikerroksinen puurakenteinen osa ja kaksikerroksinen kivirakenteinen osa.

Rakennus on maakunnallisesti arvokas kohde, johon liittyy rakennushistoriallisia ja maisemallisia arvoja. Kohde on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä ja suojeltu maakuntakaavalla ja



asemakaavalla sekä valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/85) nojalla.

Sairaalan alkuperäisistä rakennuksista on säilynyt lisäksi asuinrakennus, kellari ja pesutuparakennus. Xamkin tontilla oleva asuinrakennus vuodelta 1896 on saneerattu ja nykyisin tiimiopiskelijoiden käytössä. Rakennus on suojeltu asemakaavalla ja asetuksen (480/85) nojalla varjeltu.

Villa Arian länsipuolella sijaitsee Kaakkois-Suomen ammattikorkeakoulu Xamkin kampus ja sen länsipuolella Savonlinnan seurakunnan seurakuntatalo.

Kaavamuutosalueen länsipuolella on 70-luvun alkupuolella rakennettu asuinkerrostalokortteli 22. Rakennusten kerrosluku kasvaa etelästä pohjoiseen porrastuen kolmesta viiteen. Maantasokerroksessa on autotallit ja yhteistiloja.

Savonlinnan keskustaa voi tarkastella internet-selaimella avautuvasta 3D-kaupunkimallista:

https://www.savonlinna.fi/asukas/rakentaminen/kartat_ja_kiinteiston_muodostus/3d-kaupunkimalli



Ilmakuva vuodelta 2019.



Ilmakuva vuodelta 2019.

2.2.1 Yleiskuvaus muutosalueesta.

Muutosalueen pohjoiskärjessä Puistokadun ja Haapasalmen välisellä nurmipeitteisellä puistokolmiolla kasvaa harvakseltaan puita. Alue on maisemallisesti tärkeä Haapasalmen rantamaiseman eteläreunalla. Kauppatorin ja Matkustajasataman suunnasta katsottuna näkymää rajaavat Hotelli Willa Aria, Huvila, sen pieni talousrakennus ja puiston puut.

Rannassa sijaitsee Puistoniemen eteläkärkeen avantouintilaiturille päättyvä kevyen liikenteen rantaraitti. Rantaviiva on koillisessa täyttölouhetta ja Huvilan kohdalta etelään rakentamatonta.

Huvila-rakennuksessa toimii ravintola. Ullakkokerroksessa on majoitus-tilaa. Asiakaspaiikkoja sisätiloissa on nyt noin 120.

Huvilan itäpuolella on ravintolan terassi, pyöreä lipunmyyntikioski sekä kesäisin konserttiteltoa. Rakennuksen länsipuoli toimii huoltopihana. Huvilan pohjoispuolelle on tehty terasseja kesällä 2021.

Vuosien 2020–2021 aikana Huvilan itä- ja eteläpuolelta on poistettu puita ja pihaa on tasattu konserttiteltoa varten. Teltoa on tapahtumasta riippuen laajuudeltaan noin 400 m²–800 m². Kävijöitä on ollut enimmäkseen noin 1300.

Huvilan alueella järjestetään noin 15 konserttia kesässä. Yrityksellä on ollut vuodesta 2013 teknisen lautakunnan päätöksellä myönnetty lupa sulkea rantaraitti konserttien ajaksi.



Näkymä rantaraitilta. Takana näkyy konserttiteltan runko. Kevät 2022.



Konserttiteltta idästä. Kevät 2022.



Näkymä rantaraitilta kohti pohjoista. Loppukesä 2021.



Näkymä rantaraitilta kohti etelää. Loppukesä 2021.

Huvilan eteläpuolella on kaksi verkkoaidalla ympäröityä hiekkapintaista tenniskenttää. Yleisessä käytössä olevat kentät ovat kaupungin omistamat ja ylläpitämät.

Kenttien läheisyydessä ja rannassa kasvaa suuria tervaleppiä. Kaupunki on harventanut puustoa ja siistinyt aluskasvillisuutta keväällä 2020. Kentän pohjoispuolelta puita on poistettu ja Huvilan pihaa on tassattu ja laajennettu lähelle kentän pohjoisreunaa.

Rannassa Huvilan ja tenniskenttien kohdalla on veneiden maihinvetopaikkoja.

Matalan veden aikaan itärannan kivikkoinen pohja paljastuu jopa parikymmentä metriä selälle päin.



Niemen itärantaa. Loppukesä 2021.



Niemen kaakkoiskärki. Loppukesä 2021.

Niemen eteläosassa on osin paljas ja sileäpintainen laakea kallio.

Kallion kaakkoispuolella on louhikkoa ja soraa ja äärimmäisenä kärkeässä on sileäpintainen kallioluoto. Luodon korkein kohta on tasossa +75,8, eli juuri keskivedenkorkeuden alapuolella, joten osan vuodesta luodolle voi kävellä kuivin jaloin.

Silokallion pohjoispuolella on hiekkaranta. Rannan pinta on tasaista hienoa hiekkaa noin 10–20 metrin leveydeltä ja pohjaa on kunnostettu. Hiekkaranta ei kuitenkaan ole kaupungin virallinen uimaranta.

Silokallion länsipuolella notkelmassa on loivasti laskeutuva sorapintainen ranta. Rannassa on laituri avantouintia varten. Vieressä on uima-reille pukukopit.

Uimaranta on sosiaali- ja terveysministeriön asetuksen mukainen pieni yleinen uimaranta, jota hoitaa kunnallistekniset palvelut. Sekä jätehuolto että kunnossapito ovat kesällä viikoittaisia. Veden laatua tarkkaillaan. Vuonna 2019 veden laatu oli kaikissa mittauksissa hyvä.



Avantouintipaikka idästä. Loppukesä 2021.



Rantaa laiturilta kuvattuna. Loppukesä 2021.

Virtauksista ja tuulisesta sijainnista johtuen vesi ei Savonniemen rannassa pääse lämpenemään kuten suojaisemmalla paikalla. Toisaalta ranta ei ole erityisen altis leväongelmille.

Laivaväylää rajaavat poijut sijaitsevat nyt niemen itäpuolella noin 80 metriä rantaviivasta ja noin 70 metriä niemen eteläpuolella.

Kaavamuutosalueen lounaisrannalla koskematon kallioseinä nousee jyrkästi muutaman metrin vedenpinnasta. Sen pohjoispuolella kasvaa nuoria haapoja.

Uimahallin lähiympäristö on pääosin hoidettua nurmikkoa.

Kerrostalokorttelin 22 ja Uimahallinkadun välissä on paljas kallio, joka nousee noin kahdeksan metriä kerrostalon pihan tasosta.

Uimahallinkadun eteläpuolella on uimahallin jätekatos ja muuntamo.

2.2.2 Rakennukset kaavamuutosalueella

Huvila

- Osoite Puistokatu 4.
- Laajuus 290 k-m².
- Omistaja Savonniemi Invest Oy
- Rakennettiin vuonna 1912, lupapiirustusten päiväys 21.12.1909. Suunnitellut Lauri Korhonen.
- Rakennettu kulkutauti-/kuumesairaalaksi.
- Toimi kuumesairaalana vuoteen 1955 saakka ja myöhemmin mielisairaalana pitkäaikaispotilaille (B-mielisairaala), ns. "Höpölä".
- Sairaalanrakennuksessa oli kaksi isompaa sairaanhuonetta, kaksi yhden potilaan huonetta, sairaanhoitajattaren huone, vastaanottohuone, keittiö ja kylpyhuone. Rakennuksessa oli aluksi kymmenen potilaspaikkaa.
- 1931 lisätty huoneita ja ikkunoita ja kattoa osin korotettu.
- 1956 poistettu itäjulkisivulta ulkoneva porrasetinen ja sisäänkäynti.



- 2001–2002 alakerran potilas- ja sairaalatilat muutettu ravintola-, keittiö- ja panimotiloiksi. Ullakkokerroksen asunnot muutettiin majoitus- huoneiksi, toimistotiloiksi ja henkilökunnan sosiaalitiloiksi ja ullakolle rakennettiin IV-konehuone ja varastotiloja. Uutta katettua kuistitilaa 53 m². Muutokset toteutettiin Museoviraston ohjeiden mukaisesti. Panimokäyttöön oli varattu noin 50 hum².
- Rakennustyylillä on vuosisadan alun historismi eli kansallisromantiikka. Tätä ilmentävät ikkunoiden yläosan pieniruutuisuus, litteät ikkunan vuorilaudat ja koristeaihe sekä kuistien ikkunalliset ovet. Rakennuksessa on myös hieno avoveranta ja aumakatto. Rakennuksen arvo paikallinen rakennushistoriallinen, historiallinen ja maisemallinen (lähde rakennusinventointi v. 1992 Savonlinnan maakuntamuseo).
- Voimassa olevassa asemakaavassa suojeltu.
- Voimassa olevassa yleiskaavassa suojeltu.
- Luonnosvaiheessa olevassa strategisessa yleiskaavassa suojeltu, merkitys paikallinen.
- Panimotilat muutettiin ravintolatiloiksi 2022–2023.
- Huvilaravintolassa on asiakaspaikkoja sisällä 120.



Huvila ja lipunmyyntikioski idästä vuonna 2020.



Huvila pohjoisesta. Oikealla jätekatos. 2020.



Talousrakennus

- Laajuus noin 64 k-m².
- Alkuperäisten lupapiirustusten päiväys 21.12.1909.
 - Alun perin pesutupa ja renkitupa.
 - Muutettu saunaksi 1961.
- Muutettu varastoksi 2002, väliseinät poistettu ja kate uusittu.
- Rakennusta ei ole suojeltu.
- Voimassa olevan asemakaavan luonnoksesta ja ehdotuksesta antamissaan lausunnoissa vuonna 2013 Etelä-Savon ELY-keskus ja Museovirasto vaativat rakennuksen suojelemista.



Talousrakennus idästä. 2020.

Huvilan jätekatos

- Noin 16 k-m².
- Puurakenteinen.

Lipunmyyntikioski

- 7 k-m²
- Rakennettu 2016
- Muodoltaan pyöreä
- Puurakenteinen.





Uimahalli

- ”PikkuSaimaa”.
- Lupapiirustukset päivätty 11.10.1969, lopputarkastus 9.1.1971.
- Laajuus 1905 k-m².
- 1997–1998 muutoksia, mm. ulkoluiska ja eteinen.
- Pesuhuoneet ja saunat korjattu 2019–2020.
- Laskennallinen korjausvelka noin 1 milj. € (toimitilapalvelut, 2022).
- Rakennus ei ole suojeltu.
- noin 84 000 asiakasta vuonna 2023.

Keskustaajaman strategista yleiskaavaa varten tehtiin modernismin ajan rakennusperinnön inventointi vuonna 2019. Rakennus on mukana kohdeluettelossa, joka koottiin yksityiskohtaisemman suunnittelun ja lupakäsittelyn yhteydessä tehtävää täydennysinventoinnin tarveharkintaa varten. Keskustaajaman strategisessa yleiskaavaluonnoksessa rakennusta ei mainita.

Selvitys uimahallin kulttuurihistoriallisista arvoista on laadittu joulukuussa 2021. Selvitys on selostuksen liitteenä.



Uimahalli pohjoisesta. 2020.



Uimahalli. 2019.

Uimahallin jätekatos

- Rakennettu 1998.
- Laajuus 25 m².



Pukukopit

- Toinen avantouintilaiturin vieressä, toinen tenniskentän vieressä.

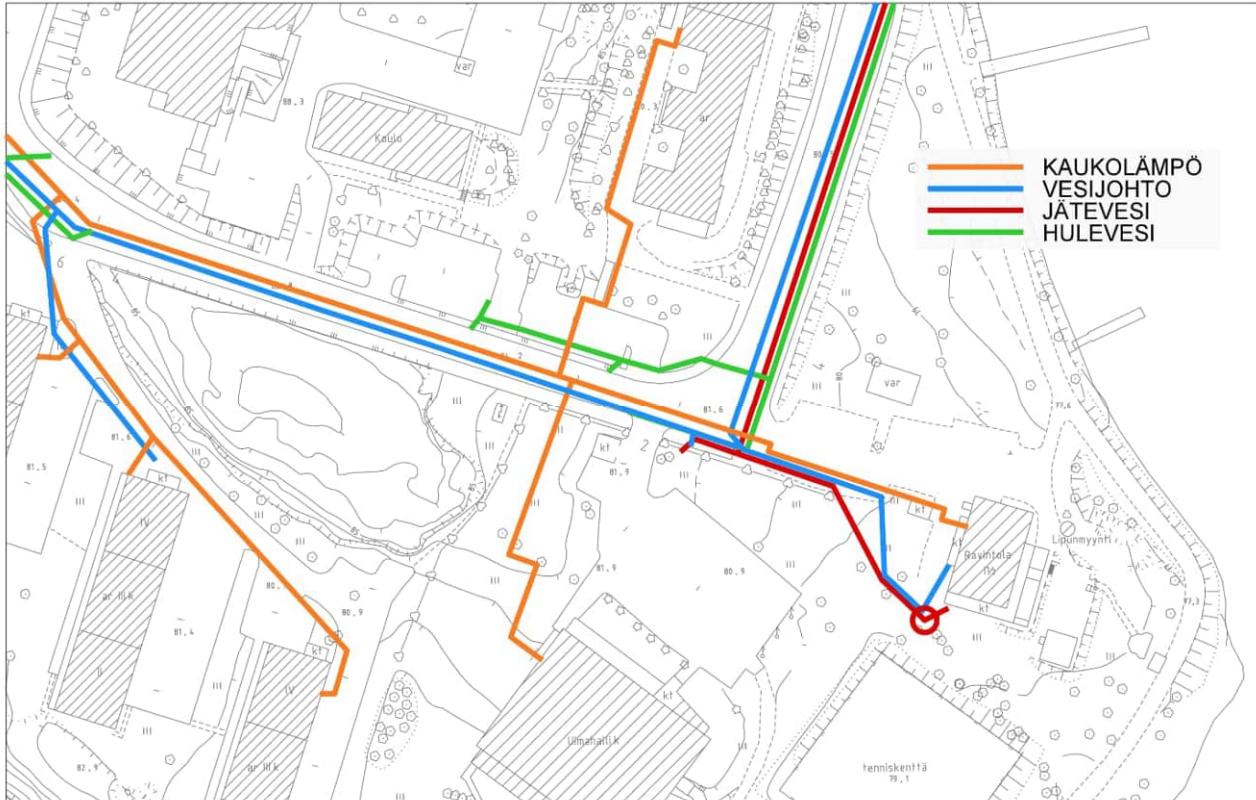




2.2.3 Yhdyskuntatekninen verkosto

Huvilan vieressä, sen lounaispuolella sijaitsee kiinteistöä palveleva jätevesipumppaamo.

Kaavamuutosalueella Uimahallinkadun varressa on muuntamo.



Yhdyskuntatekninen verkosto.

2.2.4 Liikenne ja pysäköinti

Liikenne

Ajoneuvoliikenne saapuu Olavinkadulta Kirkkokatua ja Puistokatua ja poistuu Kirkkokatua pitkin. Osa liikenteestä kulkee Kirkkolahdenkatua. Katso selostuksen etusivun kartta.

Puistokadun pohjoisosa on yksisuuntainen etelään. Ajoradan leveys on nyt noin viisi metriä. Puistokadun pohjoispään liikennemäärä on laskettu 28.08.2020, ennen kadun muuttamista yksisuuntaiseksi. Perjantaina, klo 11.00–12.00, kadulla kulki yhteensä 270 ajoneuvoa, 121 pohjoiseen ja 149 etelään.

Uimahallinkadulla, Puistokadun eteläosassa ja Savonniemenkadulla ajoratojen leveydet ovat vähintään 2 x 3,4 metriä.

Kirkkokadulla Kirkkolahdenkadun ja Säaminginkadun välissä on noin 100 metriä pitkä kapeahko (9,4 m) katuosuus. Katuosuus on kaksisuuntainen ja pysäköinti on sallittu kesällä molemmin puolin. Siten kahden ajoratojen leveydeksi jää 2 x 2,8 metriä. Muut kadun ajoradat ovat leveämpiä, vähintään 2 x 3,4 metriä.



Kirkkolahdenkadulla ajoradoille on tilaa noin 2 x 3,0 metriä. Pilkkakoskenkatu on kapeahko, mutta kesällä tilaa on enemmän, kun autot voidaan jättää länsireunalle pientareelle.

Nykytilanteessa uimahallilla ja Huvilalla käy epäsäännöllisesti linja-autoja.

Olavinkadun liikennemäärä on Pitkäsillan kohdalla noin 10 100 ajoneuvoa vuorokaudessa (2018).

Pysäköinti

Huvilan kiinteistöllä rakennusluvan mukaan 23 autopaikkaa, käytännössä tilaa on noin 30:lle autolle.

Uimahallinkadun pohjoispuolella on kaksi yleistä pysäköintialuetta (LP), joilla on noin 27 autopaikkaa.

Puistokatu ja Uimahallinkatu–Kirkkokatu yhdistävät kaavamuutosalueen Olavinkatuun. Kadut ovat kaksisuuntaiset paitsi Puistokadun pohjoisosa on yksisuuntainen etelään. Kadunvarsipysäköinti on kaduilla sallittu.

200 metriä kaavamuutosalueesta pohjoiseen sijaitsevasta Kirkkopuiston kentästä puolet osoitetaan kesäisin pysäköintialueeksi. Alueelle mahtuu noin 46 paikkaa.

Uimahallilla on 39 autopaikkaa. Määrä on asemakaavan vaatimuksen mukainen (1 ap / 50 k-m²). Ajoittain autopaikkoja tarvittaisiin lisää.

Uimahallin kävijöiden määrä vaihtelee voimakkaasti vuodenaikojen mukaan. Esimerkiksi vuonna 2023 kävijöitä oli kuukausittain:

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
9850	9004	10597	8108	6122	4064	1231	2623	6626	9422	9120	7037

Uimahalli oli suljettuina 10.7.-13.8.2023 huoltotauon ajan.

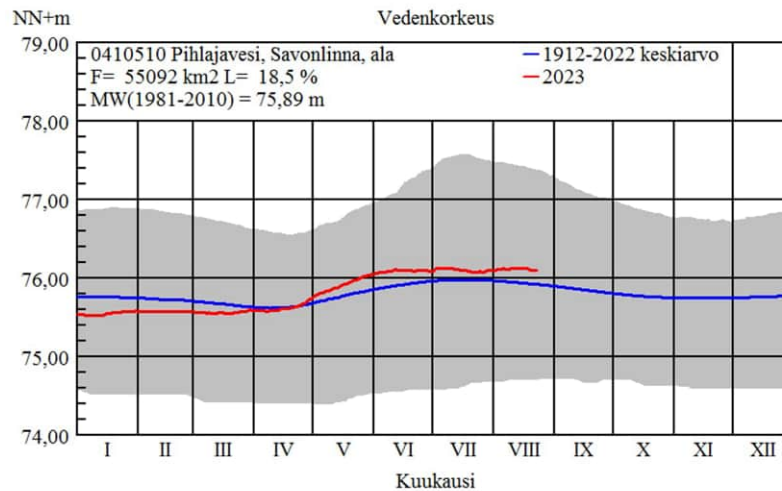
2.2.5 Pinta- ja pohjavesi

Pohjavesi

Suunnittelualueella, tai sen lähistöllä, ei esiinny talousvesiottoon käytettävää pohjavettä. Lähin pohjavesialue (Lähteelä, II-luokka) sijaitsee noin 6 km suunnittelualueesta itään.

Pintavedet

Pihlajaveden vedenkorkeus vaihtelee. Teoreettinen vedenkorkeus on +75,89 (NN).



Hulevedet

Katualueilla on hulevesiviemärointi. Muut alueen hulevedet kulkeutuvat suoraan järveen.

Vesistötulvariski

Vuosien 1912–2016 välisenä aikana keskimääräinen vuoden maksimi-vedenkorkeus on ollut +76.14 m.

Ylin mitattu vedenkorkeus Saimalla on ollut +77,65 (NN) vuonna 1899. Vuonna 1924 mitattiin vedenkorkeus +77.58 m. Saimaa on tulvinut poikkeuksellisen paljon myös vuosina 1975 (+76,78 m) ja 1982 (+76,62 m). Vuonna 2009 tammikuussa tulvan maksimiarvoksi mitattiin +76,54 m.

Tulvariskirajat Ylä-Saimaalla:

toistuvuus	vedenkorkeus (NN)
1/20	+76,9
1/50	+77,1
1/100	+77,2
1/250	+77,4
1/1000	+77,9

Lukemat ja tulvakartat kuvaavat ennustetta, joka perustuu aikaisempiin mittauksiin. Lukemissa ei ole huomioitu aaltoiluvaraa.

Savonlinnan rakennusjärjestyksessä Pihlajaveden rannoilla alin suositeltava rakentamiskorkeus on NN-korkeusjärjestelmän mukaan +77,925 m. (N2000 järjestelmän mukaan +78.00)

Ilmastonmuutoksen on arvioitu voimistavan Saimaan tulvia. Sen vaikutuksen tulvavedenkorkeuteen on arvioitu olevan noin +0,2 m.



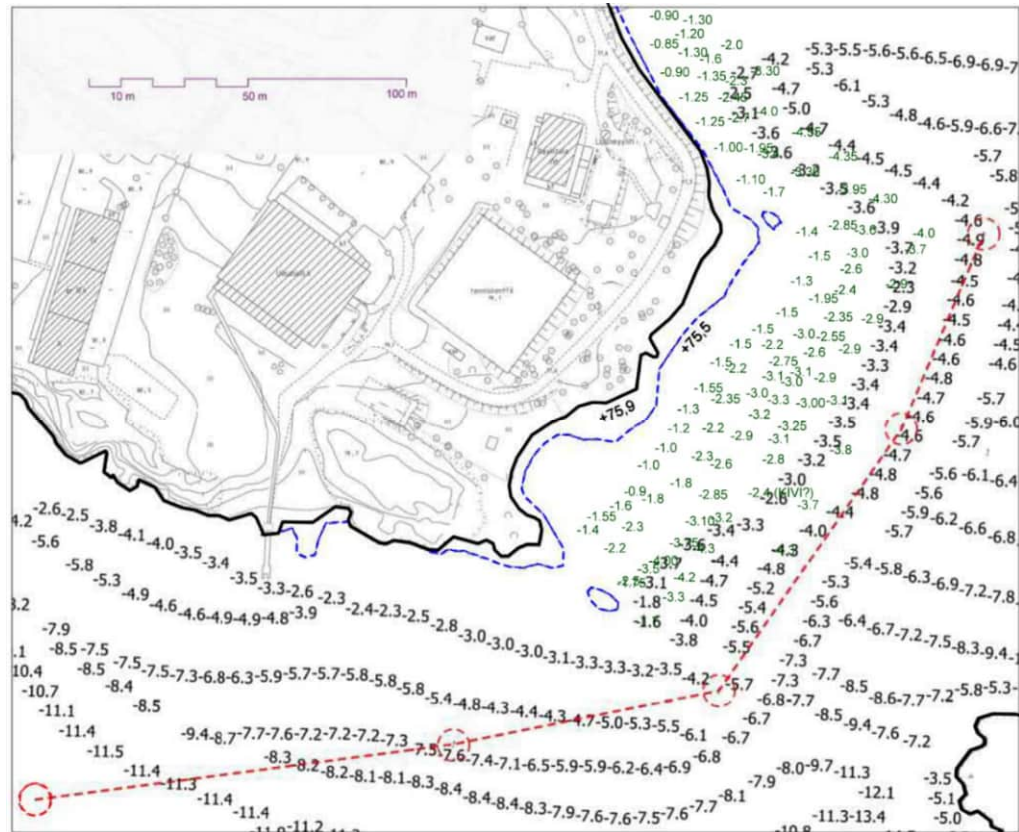
*Yllä ote Tulvakeskuksen mallinnetusta vesistötulvariskikartasta.
Sinisellä keskimäärin kerran kerran 250 vuodessa toistuva tulva.*

Syvyystiedot

Alla olevassa kartassa luodattuja syvyyslukemia. Syvyys keskivedenkorkeudesta +75,9.

Sinisellä mitattu rantaviiva, kun vedenpinta on korkeudessa +75,5.

Punaisella katkoviivalla on merkitty laivareitin raja.



Syvyyslukemia

2.2.6 Topografia ja maanpinta

Puistokatu on Huvilan katuliittymän kohdalla tasossa +81,6.

Suunnittelualueen korkein kohta on Uimahallinkadun eteläpuolella olevan kallion huipulla tasossa noin +89,0.

Pihlajaveden vedenpinta on keskimäärin noin +75,89.

Korkeusjärjestelmä on pohjakartoissa NN.

2.2.7 Maa- ja kallioperä

Maanpinta on pääosin muokattua.

Rantaviiva on koillisessa täyttölouhetta, etelässä suurelta osin kalliota.

Maaperän pilaantumista alueella ei ole oletettavissa.

2.2.8 Luonnonolot ja kasvillisuus

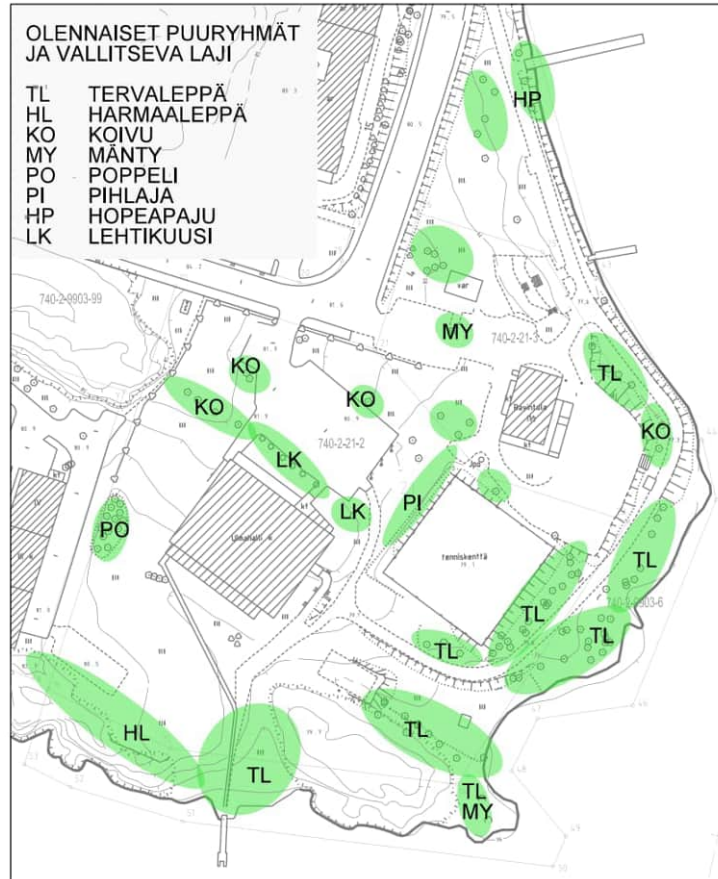
Pääosa kaavamuutosalueesta on voimakkaasti muokattua ja rakennettua. Suuri osa alueesta hoidettua nurmikkoa. Puuryhmien aluskasvillisuus on pääosin hoidettu harventamalla.

Tenniskentän ja Huvilan lähistöltä on poistettu useita puita 2020–2021.

Huvilan pohjoispuolelta rannasta on kaadettu kolme huonokuntoista hopeapajua keväällä 2022.



Osa kaakkoisrannan tervalepistä on elinkaarensa päässä; niissä on havaittu lahovaurioita.



Vuonna 2013 alueelle teetettiin luontoselvitys asemakaavamuutosta varten.

Selvityksen mukaan rannan ja ravintolan ympäristön tervalepissä elää melko harvinainen ja paikoittainen leppälude.

Eteläosan rantakallioilta löytyi mm. isomaksaruohoa ja kalliokihokkia. Kaakkoiskulmassa rantamilla tehtiin pesimiseen viittaavia havaintoja haapanasta ja sinisorsasta. Puistoalueella pesivät ainakin kirjosieppo, varpunen ja pikkuvarpunen.

Päätelmänä ja suosituksena selvityksessä todettiin, ettei alueella ole luonnontilaisia tai lunnontilaisen kaltaisia osia, eikä alueelta löytynyt sellaisia merkittäviä luontoarvoja, joilla olisi vaikutusta maankäyttöön.

2.2.9 Maanomistus

Maanomistus:

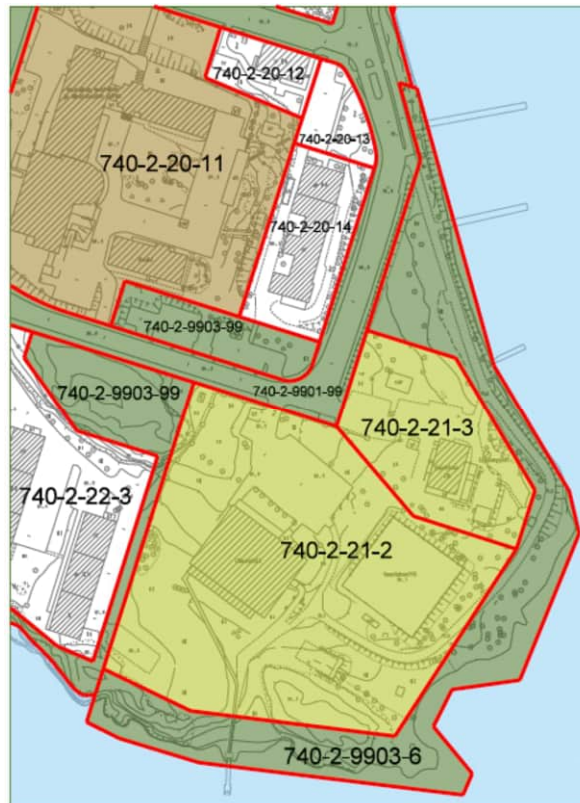
Kiinteistönnumero:	omistaja:	haltija:
- 740-2-21-2	15333 m ²	kaupunki
- 740-2-21-3	4302 m ²	kaupunki
- 740-2-9903-6	puistoalue	kaupunki
- 740-2-9903-99	puistoalue	kaupunki



- 740-2-9901-99 katualue kaupunki
- 740-555-1-0 vesialue kaupunki

Läheiset kiinteistöt: omistaja:

- 740-2-22-3 Asunto Oy Savonniemi
- 740-2-20-12 Savonlinnan Vuokratalot Oy
- 740-2-20-13 Savonlinnan Opiskelija-asunnot Oy
- 740-2-20-14 Savonlinnan Opiskelija-asunnot Oy



2.2.10 Kiinteistörekisteri ja rasitteet

Kiinteistörekisteriä ylläpitää alueella kaupunki.

Rasitteita, käyttöoikeuksia, käyttörajoituksia tai osuuksia yhteisiin alueisiin tai erityisiin etuuksiin kaavamuutosalueella ei ole.

2.2.11 Historiaa

Vuoden 1846 palotarkastuspöytäkirjan mukaan Savonniemessä oli viisi talonmistajaa, kaikki nykyisen Olavinkadun reunassa. Savonniemen ensimmäinen kaava vahvistettiin vuonna 1848.

Savonniemeen rakennettiin yleinen sairaala 1894–96. Rakennukset suunniteltiin yleisten rakennusten ylläpidossa. Nykyiset Villa Aria sekä vuonna 1912 rakennetut Huvila ja viereinen talousrakennus olivat osa sairaalakokonaisuutta. Talousrakennuksen länsipuolella on ollut vielä kaksi pienempää rakennusta ainakin 1930-luvulla.



Sairaalatoiminta siirtyi Sortteerinlahteen 1955. Huvilassa toimi sen jälkeen mielisairaala pitkäaikaispotilaille.

Panimoravintola avattiin rakennuksessa vuonna 2002.

Savonniemen etelärannalla toimi telakka ja konepaja 1800-luvun loppupuolelta 1960-luvulle saakka. Rakennuksia on sijainnut myös kaavamuutosalueella.

Uimahalli valmistui vuonna 1971.



Ote ortokuvasta vuodelta 1962.

2.2.12 Muinaisjännökset

Voimassa olevan asemakaavan luonnoksesta 15.8.2013 antamassaan lausunnossa Savonlinnan maakuntamuseo totesi, ettei alueelta tunneta kiinteitä muinaisjännöksiä eikä alueella ole tarvetta arkeologiselle inventoinnille.

2.2.13 Häiriötekijät

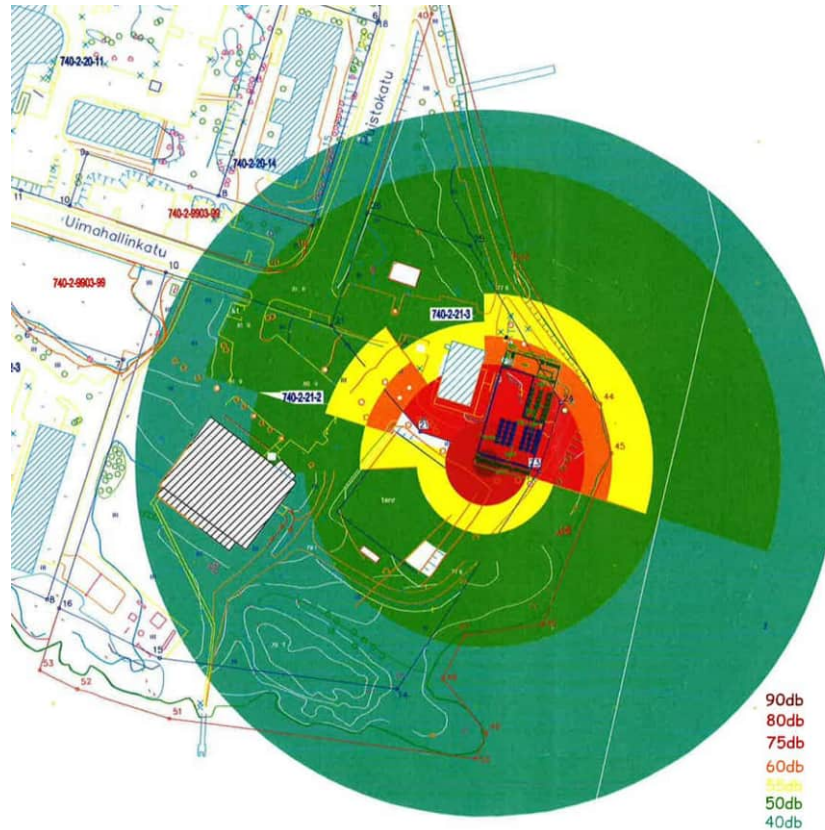
Huvilan tontilla järjestetään nykyisin noin 16 konserttia kesässä.

Toiminnalle on vuonna 2022 myönnetty ympäristölupa, katso; *2.5.11 Ympäristöluvut*. Äänitasoa mitataan jokaisen konsertin aikana.

Vuonna 2021 Savon Mafia Oy on teettänyt melumallinnuksen ulkoilma-konserttien ympäristölupaa varten. Mallinnuksesta voidaan päätellä, että läheisten kiinteistöjen piholla äänitaso jää alle 40 dB:n kun äänentoiston voimakkuus on kymmenen metrin etäisyydellä esiintymislavasta enintään 90 dB.



Ympäristönsuojelupalveluille kuitenkin saapuu kesäisin useita valituksia äänentoiston voimakkuudesta.



2.3 Suoritetut selvitykset

Alueelle on tehty luontoselvitys vuonna 2013.

Savon Mafia Oy on teettänyt melumallinnuksen ulkoilmakonserttien ympäristölupaa varten vuonna 2021.

Selvitys uimahallin kulttuurihistoriallisista arvoista on laadittu joulukuussa 2021. Selvitys on selostuksen liitteenä.

Asemakaavaa varten ei ole tarpeen teettää uusia erillisiä selvityksiä.

2.4 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Savonlinnan kaupungin teknisen viraston mitaus- ja kartastoyksikön toimesta. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n vaatimukset.

Korkeusjärjestelmä on pohjakartoissa NN. Selostuksessa käytetään NN-korkeusjärjestelmän mukaisia korkolukemia, jos ei toisin mainita.

2.5 Muu suunnittelu ja päätökset

2.5.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Voimassa olevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1. huhtikuuta 2018.



Maakunnan suunnittelussa ja muussa alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

2.5.2 Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY)

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY) on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä 22.12.2009 otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen.

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, MRL) valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) edellyttävät, että valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta huolehditaan. Tämä on maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 24 §:n mukaan otettava huomioon valtion viranomaisten toiminnassa, maakunnan suunnittelussa ja muussa alueidenkäytön suunnittelussa.



Rajauskartta, RKY: Olavinlinna, Kyrön- ja Haapasalmen kulttuurimaisema

Kulttuurimaisema muodostuu Olavinlinnasta, Kyrönsalmen rantamaisemista, Riihisaaren rantapuistosta entisine kruununmakasiineineen, Tallisaaren puistovyöhykkeestä ja Komendantinpuistosta, sekä Linnankadun ympäristöstä.

Kyrönsalmen kulttuurimaisema jatkuu rantavyöhykkeenä kaupungin satamaan ja torille, jonka maisemallisena taustana on Haapasalmen kulttuurimaisema, jonka muodostavat sataman ja torin lisäksi Haapasalmen vastarannalla sijaitsevat, pääosin 1800-luvulta olevat kirkkopuisto, kirkko, silta, asuinrakennukset ja koulut. Haapasalmen kulttuurimaisemaan kuuluvat satama, torit, puistot ja niihin rajautuva rakennuskanta.



2.5.3 Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (VAMA)

Ympäristöministeriön laatima Inventointi (VAMA 2021) otettiin valtioneuvoston päätöksellä 18.11.2021 maankäyttö- ja rakennuslain mukaisten valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi. Se vastaa myös Euroopan neuvoston maisemayleissopimuksen (2000/2006) tavoitteisiin.

Maisema-alueen ytimessä kohoaa ylivertaisen maamerkinä Olavinlinna, joka kuvastuu pohjoisesta katsottaessa vasten metsäisten saarien kirjomaa järvimaisemaa. Olavinlinnaa reunustava kaupunkimaisema on kerroksellista. Savonlinnan ranta-alueilla on säilynyt monia kaupungin historiasta kertovia elementtejä, kuten vanha satama ja tori.

Kyrönsalmen kulttuurimaiseman yleiskuva muodostuu vastakohdista. Maisema-alueella kulttuurivaikutukseltaan vähäinen pienipiirteinen järvi-luonto kohtaa rakennetun, historiallisen kulttuuriympäristön. Intensiivisestä ja ajallisesti monikerroksisesta kaupunkirakentamisesta huolimatta maisemassa on säilynyt monia luonnonpiirteitä, kuten lukuisien saarien ja luotojen luode-kaakkosuuntainen perusrakenne, Pihlajaveden saarien mäntymetsät sekä luonnonsuojelualueiksi rauhoitetut kalliiset luodot Kyrönsalmen pohjoispuolella.



Rajauskartta, VAMA: Kyrönsalmen kulttuurimaisema.

2.5.4 Kansallinen kaupunkipuisto

Ympäristöministeriön 30.9.2021 tekemällä päätöksellä Savonlinnaan on perustettu Suomen yhdestoista kansallinen kaupunkipuisto. Päätöksestä on valitettu. Itä-Suomen hallinto-oikeus on kumonnut päätöksen ja palauttanut asian ympäristöministeriölle uudelleen käsiteltäväksi.



Kaupunkipuiston rajaus.

Päätökseen on Savonlinnan kaupunginhallituksen suostumuksella otettu seuraava maankäyttö- ja rakennuslain 70 §:ssä tarkoitettu määräys:

Kansallisen kaupunkipuiston aluetta kaavoitettaessa otetaan huomioon ne erityiset arvot, joiden säilyttämiseksi ja hoitamiseksi kansallinen kaupunkipuisto on haettu perustettavaksi.

Alueen maankäyttöä ohjaavat voimassa olevat kaavat ja suojelupäätökset. Alueen kaavoituksessa ja muussa alueeseen vaikuttavassa suunnittelussa ja päätöksenteossa on lisäksi otettava huomioon Savonlinnan kansallisen kaupunkipuiston päätökseen otettu määräys.

Päätösasiakirjassa Savonniemen erityisinä arvoina mainitaan;

Heikinpohjan ja Savonniemen 1950-luvulla rakentuneet kerros- ja pientalot sekä koulut reunustavat kaupunkipuistoa järvenrantamaisemassa.

Kaupunkipuistohakemuksessa tarkennetaan;

Puistokatu päättyy Savonniemeen, joka on itäosastaan Olavinlinnan kulttuuriympäristö- ja maisema-alueita. Niemen kärjessä on Pikku-Saimaan uimahalli ja avantouintipaikka, uimaranta ja tenniskentät sekä Huvilan panimoravintola, joka on suosittu kesäkonserttipaikkana.

Alueen hoidon ja käytön kannalta tarpeelliset määräykset annetaan hoito- ja käyttösuunnitelmassa, jonka Savonlinnan kaupunki laatii myöhemmin ja toimittaa ministeriöön hyväksyttäväksi.

Hakemukseen sisältyvässä alustavassa hoito- ja käyttösuunnitelmassa;

Savonniemen kehittämisestä matkailukäyttöön on ollut useita suunnitelmia, jotka vaativat



asemakaavamuutoksen. Alue on rajattu kaupunkipuiston ulkopuolelle, paitsi Huvilan alue suojelurakennuksiin ja Savonniemen ranta-alue sisältyy kaupunkipuiston rajaukseen. Alueelta avautuvat edustavat maisemat Olavinlinnan suuntaan

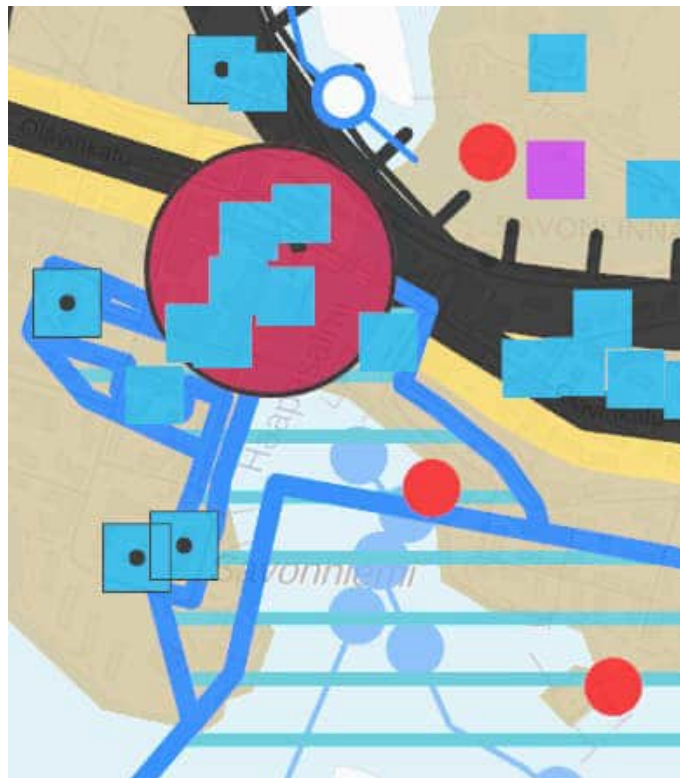
2.5.5 Kaavatilanne

1.1.1.1. Maakuntakaava

Etelä-Savossa on tällä hetkellä voimassa kolme maakuntakaavaa:

- Etelä-Savon maakuntakaava.
 - ~ Vahvistettu ympäristöministeriössä 4.10.2010.
- Etelä-Savon 1. vaihemaakuntakaava.
 - ~ Tuulivoimaa käsittelevä.
 - ~ Vahvistettu ympäristöministeriössä 3.2.2016.
- Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakaava.
 - ~ Edellisiä päivittävä.
 - ~ Tullut voimaan 20.3.2017 Etelä-Savon maakuntavaltuuston päätöksellä.

1. vaihemaakuntakaavassa ei ole merkintöjä kaavamuutosalueelle.
2. vaihemaakuntakaavassa on poistettu alue maV 16.552 Puistokadun ja kirkkopuiston varsi ja yhdistetty se alueeseen maV 16.551 Olavinlinna, Kyrön- ja Haapasalmen kulttuurimaisema.



Ote maakuntakaavasta (yhdistelmä 2016).



Asemakaavamuutosaluetta ja sen lähiympäristöä koskevat merkinnät ja määräykset:



A 16.1 Savonlinna

TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE

maakuntakeskukset ja seutukeskukset

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 työpaikkaym. 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 käytössään. 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 kestävänsä 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*
- *Ilmastonmuutoksen ehkäisyyn ja ilmastonmuutoksesta aiheutuvien haittojen, kuten tulvavaaran lisääntymisen, huomioimiseen.*

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

Vaarallisia kemikaaleja käyttävää tai varastoivaa laitosta ympäröivän konsultointivyöhykkeen yksityiskohtaiseen suunnitteluun on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen, kuten asuinalueiden, vilkkaiden liikenneväylien, yleisölle tarkoitettujen kokoontumistilojen ja sairaaloiden sijoittumista vyöhykkeen sisälle on kaavaa laadittaessa pyydettävä kunnan palo- ja pelastusviranomaisen ja tarvittaessa TUKES:n lausunto.



maV

**KULTTUURIYMPÄRISTÖN JA/TAI MAISEMAN
VAALIMISEN KANNALTA VALTAKUNNALLISESTI
MERKITTÄVÄ ALUE**

16.551 Olavinlinna, Kyrön- ja Haapasalmen
kulttuurimaisema

Osa-alueen erityisominaisuuksia ilmaiseva merkintä, jolla osoitetaan valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita ja rakennettuja kulttuuriympäristöjä. Alueeseen sisältyvät yksittäiset arvokohteet on lueteltu ja esitetty kohdeluettelossa.



Suunnittelumääräys

Alueen käytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen historiallisesti tai ympäristön kannalta arvokkaat rakennukset, rakennusryhmät, puistot tai maisema-alueet taikka muut niihin verrattavat erityisarvot.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on osoitettava määräykset maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön osatekijöiden, kokonaisuuden ja ominaislaadun säilyttämiseksi.

Suositus

Ympäristöön merkittävästi vaikuttavista toimenpiteistä tulee pyytää lausunto museoviranomaiselta ja elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta.



SR

RAKENNUSSUOJELUKOHDE

SR 16.675 Savonniemenkatu 2

SR 16.674 Opettajakoulutuslaitoksen asuntola

Merkinnällä osoitetaan rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain, maankäyttö- ja rakennuslain tai muun erityislainsäädännön nojalla suojeltuja tai suojeltavaksi tarkoitettuja pienialaisia alueita ja kohteita.

Suunnittelumääräys

Kohteen ja sen ympäristön suunnittelussa on otettava huomioon kulttuurihistoriallisesti arvokas kokonaisuus ja erityspiirteet.

Toimenpiteistä on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta ja elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta.



lv

16.203 Savonlinna-Punkaharju laivaväylä
LAIVAVÄYLÄ

Merkinnällä osoitetaan hyötyliikenteen käyttöön tarkoitettuja matalaväyliä. Merkintään liittyy MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

Suunnittelumääräys

Vesiliikenteen syväys- ja alikulkukorkeusvaatimusten turvaamiseksi tulee niitä risteävien johtojen ja siltojen suunnittelussa ottaa huomioon merenkulkulaitoksen suositukset.



1.1.1.2. Yleiskaava

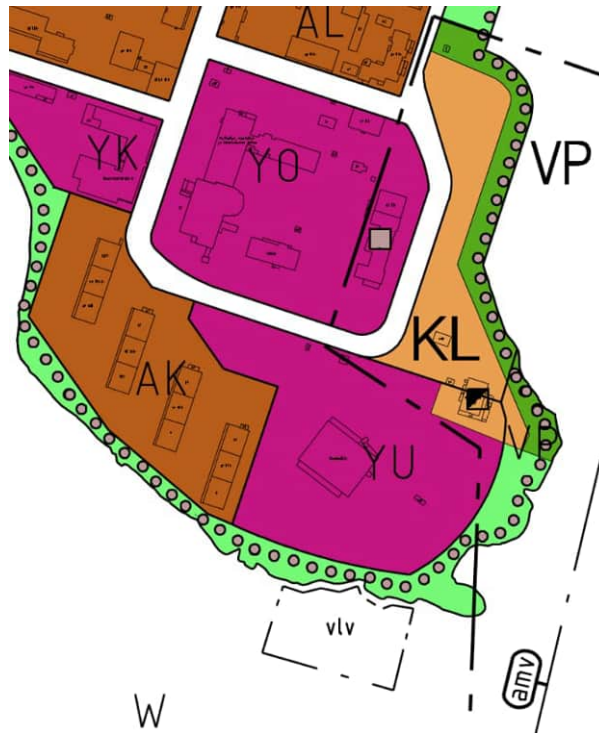
YDINKESKUSTAN OSAYLEISKAAVA

Alueella on voimassa ydinkeskustan osayleiskaava. Kaava on hyväksytty 30.1.1995 ja se on vahvistettu 9.12.1997.

Osayleiskaavan muutokset hyväksytyt valtuustossa:






- 03.05.2010 §154
- 22.02.2010 §9
- 26.09.2011 §77

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



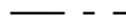
Ote ajantasayleiskaavasta

Voimassa olevassa yleiskaavassa olevat merkinnät asemakaavamuutosalueella:

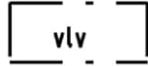
 KL	LIIKERAKENNUSTEN ALUE
 YU	URHEILUTOIMINTAA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN ALUE.
 VP	PUISTO.
 W	VESIALUE.
	ULKOILUREITTI TAI MUU KEVYEN LIIKENTEN MERKITTÄVIÄ YHTEYKSIÄ PALVELEVA REITTI.



*RAKENNUSTAITEELLISESTI, HISTORIALLISTA TAI
MAISEMAKUVAN KANNALTA ARVOKAS RAKENNUS, JOTA EI SAA
PURKAA.*



*ALUEEN OSA, JOTA ETELÄ-SAVON YMPÄRISTÖKESKUKSEN
9.12.1997 1352/97 ANTAMAN PÄÄTÖKSEN MUKAINEN
ASEMAKAAVOJEN JA ASEMAKAAVOJEN MUUTOSTEN
ALISTUSVAPAAUS EI KOSKE.*



*VESIALUEEN OSA, JOLLE SAADAAN SIJOITTA
VIERASVENELAITUREITA (VIERASVENESATMA).*

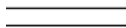
Merkinnät asemakaavamuutosalueen läheisyydessä:



OPETUSTOIMINTAA PALVELEVIA RAKENNUSTEN ALUE.



ASUINKERROSTALOJEN ALUE.



KATU.



VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS MAISEMA-ALUE.

STRATEGINEN YLEISKAAVA

Uusi strateginen yleiskaava Savonlinnaan on valmisteilla.
Yleiskaavaehdotus oli nähtävänä 14.12.2023–14.2.2024.

Kaava laaditaan oikeusvaikutteisena.



Ote nähtävillä olleesta yleiskaavaehdotuksesta.



Asemakaavamuutosaluetta koskevat merkinnät ja määräykset yleiskaavaehdotuksessa;



Matkailupalveluiden alue.

Merkinnällä on osoitettu merkittävimmät ja monipuolisimmat matkailupalveluiden alueet. Alueelle voi sijoittaa myös matkailua tukevaa yritystoimintaa.

Maankäytön muutokset ja lisärakentaminen edellyttävät yksityiskohtaisempaa suunnittelua asemakaavalla ja vaikutusten arviointia.

Uudis- ja täydennysrakentaminen tulee sopeuttaa ympäristöönsä mittakaavaltaan ja kaupunkikuvallisesti sekä suunnitteluratkaisuilla tulee edistää viihtyisää maisema- ja kaupunkikuvaa sekä Olavinlinnan läheisyydessä ja Kasinonsaarilla on otettava huomioon kulttuuriympäristö-, maisema- ja luonnonsuojeluarvot sekä näistä yleiskaavassa annetut kaavamääräykset.

Erityisiä matkailun kehittämisalueita ovat ydinkeskustassa Savonniemen ja Kasinonsaarten alue sekä Olavinlinnan läheisyydessä Koulukadun vierasvenesatama, Linnankadun puutalokorttelit ja Riihisaaren museoalue. Matkailun kehittämisalueeksi on määritelty myös Tynkkylänjoen kartanon alue.



Viheralue.

Merkinnällä on osoitettu Savonlinnan keskustaajaman kannalta keskeiset pääviheralueet ja viheryhteydet.

Tarkemmassa suunnittelussa tulee määritellä tavoitteet viheralueiden kestäväälle käytölle ja hoidolle, osoittaa luonnontilaisena säilyvät alueet, edistää viheralueiden saavutettavuutta eri käyttäjäryhmille ja ottaa huomioon yleinen virkistyskäyttö, ehkäistä viheralueiden pirstoutumista ja säilyttää riittävän leveät viherkäytävät ja ekologiset yhteydet sekä ottaa huomioon luonnon-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen säilyminen.

Ydinkeskustassa Laitaatsalmen–Kyrönsalmen välissä ranta-alue tulee säilyttää julkisessa käytössä.

Viheralueelle saa rakentaa vain yleistä virkistäytymistä ja maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia sekä tehdä rakennusten peruskorjauksia. Alueelle saa rakentaa ulkoilureittejä ja kevyitä ulkoilukäyttöä palvelevia rakennelmia sekä liikuntapaikkoja.

Alueen kehittäminen ei saa heikentää Natura 2000 -verkoston arvoja.



Vesialue.

Pienimuotoiset täytöt laiturirakenteita varten ovat mahdollisia venesatamissa. Muutokset edellyttävät vesialueen omistajan suostumusta.

Asemakaavoja laadittaessa tulee ottaa huomioon tulvavaara-alueet ja tulvariskit määrittelemällä alimmat sallitut rakentamiskorkeudet. Uusia rakennuspaikkoja ei tule muodostaa tulva-alueelle ilman vaikutus selvitystä siitä, että tulvariskit ovat hallittavissa.

Jos rantavyöhykkeelle haetaan rakennus- tai toimenpidelupaa hankkeelle, joka sijoittuu vesiväylämerkkien tai niiden asettamismerkkien alueelle, tulee ennen luvan myöntämistä pyytää asiasta vesiväylästä vastaavan viranomaisen lausunto.



Pyöräliikenteen muu reitti.

Pyöräliikenteen pääverkostoa täydentäviä pyöräilyyhteyksiä ("muu pyöräreitti") kehitetään pyöräliikenteen verkostona, joka yhdistää pyöräilyn pääreitit sujuvasti ja turvallisesti toisiinsa. Pyöräilyn muuta verkostoa kehitetään nykyisten ja puuttuvien yhteyksien osalta huomioiden kadun ajoneuvoliikenteen hierarkia sekä merkitys jalankulun verkostossa. Pyöräilyn kehitysratkaisut valitaan sovittaen jatkosuunnittelussa reitin tarkempi sijainti sekä yhteyksien kytkeytyminen muuhun verkostoon.

Keskustan rantoja kiertävä virkistysreitti tulee suunnitella ja toteuttaa alueen ympäristöarvot, virkistyskäyttö sekä pyöräilyn edellytykset huomioiden. Tarkemman suunnittelun yhteydessä tulee varmistaa lähivirkistysalueiden riittävyys, saavutettavuus, luontoarvot, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot sekä varmistaa virkistysyhteyksien ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus.



Viheryhteys tai -käytävä.

Viheryhteys tai -käytävä palvelee ihmisten virkistystä tai eliölajien liikkumista ja leviämistä.

Yhteydet on otettava huomioon tarkemmassa kaavoituksessa.



Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.

Merkinnällä on osoitettu valtioneuvoston päätöksen mukaiset valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt.



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.

Alueilla on useita suojeltavia rakennuksia, jotka on osoitettu oikeusvaikutteisessa liitekartassa E2. Kohteiden tiedot ovat kaavaselostuksessa. Rakennuksia ei saa purkaa, eivätkä korjaus- ja muutostyöt saa heikentää rakennusten suojeluarvoja. Merkinnällä on suojeltavien rakennusten lisäksi osoitettu myös arvokkaat suojeltavat puistoalueet ja puukujanteet.

Merkittävästi ympäristöä muuttavista toimenpiteistä ja alueen maankäyttöä ja suojeltavia rakennuksia koskevista suunnitelmista on pyydetävä museoviranomaisen ja alueellisen ympäristöviranomaisen lausunto.

Liitekartassa E2 asemakaavamuutosalueelle on merkitty kohde;

2.34 Puistokatu 4 (Huvila)

P = paikallinen merkitys



Suojeltava rakennus.

Historiallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus.

Rakennusta ei saa purkaa, eivätkä korjaus- ja muutostyöt saa heikentää rakennuksen suojeluarvoja. Olennaisista rakennuksen ulkonäköä muuttavista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydetävä museoviranomaisen ja alueellisen ympäristöviranomaisen lausunto.

Suojeltavan rakennuksen kohdetiedot ovat kaavaselostuksessa.

Yksityiskohtaisemmassa maankäytön suunnittelussa on annettava kaavamääräykset suojeltavan rakennuksen säilyttämiseksi.



Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue.

Merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti arvokas maisema-alue Kyrönsalmen kulttuurimaisema, joka on myös osa Olavinlinnan ja Pihlajaveden



kansallismaisemaa. Maisema-alue muodostaa kansallisesti merkittävän kokonaisuuden. 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.

Kyrönsalmen maisema-alue on eteläosastaan yhtenevä valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön Olavinlinna, Kyrön- ja Haapasalmi kanssa, ja alueella sijaitsevien kaupunkikuvallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja suojeltavien rakennusten kohdetiedot on esitetty kaavaselostuksessa valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön yhteydessä.

Näiden lisäksi Kyrönsalmen sillan pohjoispuolisilla Kalkkiuuninniemen, Nökköniemen ja Kasinon-saarten alueilla on suojeltavia rakennuksia ja siltoja, jotka on osoitettu oikeusvaikutteisessa liitekartassa E2. Kohteiden tiedot ovat kaavaselostuksessa. Rakennuksia ei saa purkaa, eivätkä korjaus- ja muutostyöt saa heikentää rakennusten suojeluarvoja. Kasinonsaarten suojellut sillat tulee korjaustöissä ennallistaa lähelle niiden nykyistä ulkoasua, mikäli ne huonon kunnan vuoksi ja turvallisuussyistä joudutaan uusimaan.

Merkittävästi ympäristöä muuttavista toimenpiteistä ja alueen maankäyttöä ja suojeltavia rakennuksia koskevasta suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen ja alueellisen ympäristöviranomaisen lausunto.



Kansallinen kaupunkipuisto.

Kansallisen kaupunkipuiston aluerajaus on esitetty tarkemmin kaupungin hakemuksessa ympäristöministeriöltä. Tarkemmassa maankäytön suunnittelussa on otettava huomioon kansallista kaupunkipuistoa koskeva lainsäädäntö sekä niiden arvojen säilyminen, minkä vuoksi Savonlinnan kansallinen kaupunkipuisto on ympäristöministeriön päätöksellä perustettu.

Kansallista kaupunkipuistoa tulee kehittää kaupungin viihtyisyys- ja vetovoimatekijänä. Kansallisen kaupunkipuiston viheralueiden laatu ja säilyminen on varmistettava sekä tuettava viheralueiden välisten



ekologisten yhteyksien ja ulkoilureittien jatkuvuutta sekä otettava huomioon kulttuuri- ja luontoarvojen sekä maiseman säilyminen. Rantojen maankäyttöä on kehitettävä siten, että rannoille syntyy monipuolisia virkistyspalveluita ja toimintoja sekä korkeatasoisia virkistykseen soveltuvia alueita. Tarkemmassa suunnittelussa määritellään sallittu rakentamisen määrä, rakennukset, rakennelmat ja laitteet, mitkä kansalliseen kaupunkipuistoon soveltuvat. Keskustan pääsaarien rannat on säilytettävä julkisessa käytössä. Myös muualla kuin keskustassa kansallisen kaupunkipuiston julkisten ranta- ja virkistysalueiden saavutettavuus on otettava huomioon.

Yleisiä määräyksiä;

Yleiskaavamerkinnät ja alueiden käyttö:

Yleiskaavamerkinnöillä osoitetaan alueiden pääasiallinen käyttötarkoitus. Alueisiin voi sisältyä myös alueen pääasiallisille toiminnoille tarpeellisia yksityisiä ja julkisia palveluita, sisäisiä liikenneväyliä ja liikennealueita, viheralueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita. Asemakaavakarttaa täydentävät liitteiden A–F mukaiset teemakartat asuminen, elinkeinoelämä, liikenne, viherympäristöt ja -reitistöt, kulttuuriympäristö ja luonnonympäristö, joissa yleiskaavan merkintöjä on tarkennettu. Nämä tulee ottaa tarkemmassa suunnittelussa huomioon.

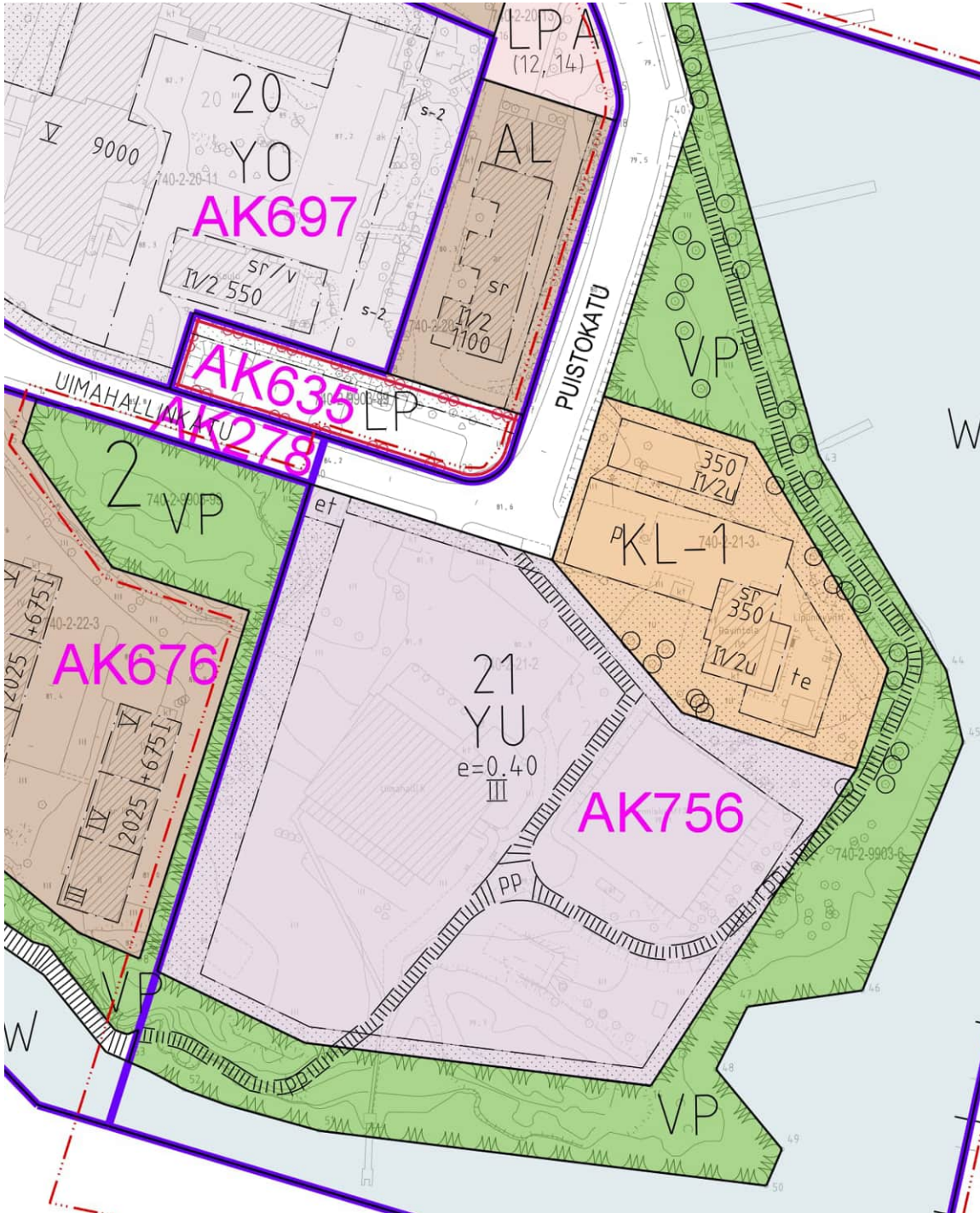
Ydinkeskustassa Laitaatsalmen ja Kyrönsalmen välissä ranta-alue tulee säilyttää julkisessa käytössä.



1.1.1.3. Asemakaava

Asemakaavamuutosalueella voimassa olevat asemakaavat:

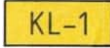
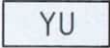

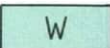


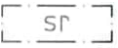
- AK756 09.12.2013 pääosa kaavamuutosalueesta
- AK676 05.03.2001 VP-alue länsireunalla



Ote ajantasa-asemakaavasta.



Kaavamerkintöjä asemakaavassa AK756:

	<i>Majoitus-, liike- ja ravintolarakennusten korttelialue.</i>
	<i>Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.</i>
	<i>Puisto.</i>
	<i>Vesialue.</i>
	<i>Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.</i>
	<i>Ravintolan terassille varattu alueen osa.</i>
	<i>Suojeltava rakennus. 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.</i>

○ ○ ○ ○ Säilytettävä/istutettava puurivi tai puu.

Yleiset määräykset:

Majoitus-, liike- ja ravintolarakennusten korttelialue (KL-1) ja itäosa urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YU) sekä pääosa puistoalueesta (VP) ja vesialueesta (W) sijoittuvat valtakunnallisesti arvokkaalle Olavinlinnan, Kyrönsalmen- ja Haapasalmen maisema- ja rakennetun kulttuuriympäristön alueelle. Tämän vuoksi uudisrakentaminen ja muut muutokset tulee sovittaa kulttuuriympäristöön ja maisemaan ja lisäksi seuraavin tarkentavin kaavamääräyksin.

Puistoalueen luonne sekä rannan avokalliot ja metsäinen luonne on pyrittävä säilyttämään VP-alueella. Rantaa kiertävä pyöräily- ja jalankulkureitti on suunniteltava mahdollisimman paljon ympäristöä säästäen.

Korttelin (KL-1) uudisrakentaminen on sovitettava suojelurakennuksen (sr) arkkitehtuuriin väriykseltään, materiaaleiltaan ja mittasuhteiltaan sekä kattomuodoltaan. Uudisrakentamisen tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus suojelurakennuksen sekä piha-alueen kanssa. Uudisrakentaminen on tehtävä irrallaan suojelurakennuksesta ja alisteisena suojelurakennukselle.



YU-korttelissa uudisrakentamisen tulee olla arkkitehtuuriltaan korkeatasoista.

KL-1 korttelialueella voi rakentaa 30 m² talousrakennuksen rakennusoikeuden lisäksi.

Rakentamatta jäävät tontin osat on käsiteltävä istutuksin tai pinnoittein YU- ja KL-1 kortteleissa. KL-1 korttelissa pihapiirin istutusten ja pinnoitteiden sekä terassin rakenteiden on sovelluttava suojelurakennuksen tyyliin.

Terassia ei saa kattaa kiinteillä rakenteilla. KL-1 korttelissa uudisrakennukset tulee sovittaa maastoon mahdollisimman paljon viheraluetta säilyttäen sekä jyrkkiä leikkauksia ja pengerryksiä välttäen.

Kastumisesta kärsivät rakenteet on tehtävä + 78 m (N60) ja aaltovara yläpuolelle.

Kaavassa esitetty tonttijako on ohjeellinen. Alueelle on laadittava sitova tonttijako.

Autopaikkoja on varattava vähintään seuraavasti:

1 autopaikka / 50 k-m² YU -korttelissa

1 autopaikka / 30 k-m² KL-1 -korttelissa.

Asemakaavamuutosalue rajoittuu asemakaavoihin:

- AK9 21.05.1926 Puistokatu ja Savonniemenkatu
- AK278 27.07.1971 Uimahallinkatu
- AK635 30.08.1996 korttelissa 20 Villa Aria ja LP-alue
- AK676 05.03.2001 kortteli 22
- AK697 01.11.2004 korttelissa 20 Xamkin tontti

2.5.6 Suojelutilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa, yleiskaavassa ja maakuntakaavassa on kaavamuutosalueelle suojelumääräyksiä.

Kaavamuutosalueen koillisosa on osa valtakunnallisesti merkittävää maisema-aluetta Olavinlinna, Kyrön- ja Haapasalmen kulttuurimaisema. Maisema-alue on merkitty voimassa oleviin asema-, yleis- ja maakunta-kaavaan.

Huvilarakennus on suojeltu asemakaavassa ja yleiskaavassa.

Voimassa olevassa asemakaavassa on lisäksi suojeltu yksittäisiä puita, ja siinä on muita suojelumääräyksiä maiseman ja kulttuuriympäristön säilyttämiseksi.

2.5.7 Rakennusjärjestys

Savonlinnan rakennusjärjestys on hyväksytty 3.9.2018 ja tullut voimaan 16.10.2018.



2.5.8 Rakennuskiellot

Kaavamuutosalueella ei ole rakennuskieltoa.

2.5.9 Ympäristönsuojelumääräykset

Savonlinnassa on voimassa kaupunginvaltuuston 6.5.2002 hyväksymät ja 14.3.2016 päivittämät ympäristönsuojelumääräykset.

2.5.10 Jätehuoltomääräykset

Alueellinen jätelautakunta on hyväksynyt määräykset 27.11.2013 ja päättänyt niiden voimaantulosta 4.2.2014.

2.5.11 Ympäristöluvut

Rakennus- ja ympäristölautakunta on 30.3.2022 myöntänyt ympäristöluvan ulkoilmakonserttien järjestämiselle.

Katso myös 2.2.13 Häiriötekijät.

Lupamääräyksiä:

Toiminta, mukaan lukien alueella tapahtuva liikennöinti, tulee järjestää siten, ettei siitä aiheudu vaaraa tai haittaa terveydelle, roskaantumista, epäsiisteyttä, maiseman rumentumista taikka muuta ympäristön pilaantumista tai pilaantumisvaaraa. Mikäli ympäristö roskaantuu toiminnan vuoksi, se on siivottava välittömästi.

Toiminnassa saadaan järjestää vuosittain 1.5.– 30.9. välisenä aikana enintään 20 kestoltaan korkeintaan kolme (3) tuntia kestäväää konserttia tai muuta tapahtumaa, jossa käytetään äänentoistolaitteita sekä enintään kolme (3) korkeintaan kolme (3) päivää kestäväää festivaalia.

Konsertit ja muut yksipäiväiset tapahtumat, joissa käytetään äänentoistolaitteita, tulee järjestää siten, että ne päättyvät viimeistään klo 23. Useamman päivän festivaalin aikana, kahtena päivänä äänentoistolaitteiden käyttö ulkotiloissa sallitaan klo 01 saakka. Muina päivinä laitteiden käyttö tulee lopettaa klo 23 mennessä.

Äänentoiston melutaso miksauspyödyllä mitattuna ei saa ylittää 87 dB(A).

Toiminnasta aiheutuva melutaso ei saa ylittää lähimpien asumiseen käytettävien kiinteistöjen piha-alueella klo 7–22 välisenä aikana ekvivalenttitasoa LAeq 55 dB eikä klo 22–01 välisenä aikana ekvivalenttitasoa LAeq 50 dB.

Melutilannetta on seurattava tapahtumien aikana omavalvontana tallentavia melumittareita käyttäen lähimpien ja myös Haapasalmen vastarannalla sijaitsevien asuinhuoneistoja sisältävien kiinteistöjen piha-alueilla.

Ympäristölupa myönnetään siksi määräajaksi, kunnes vireillä oleva asemakaavamuutos tulee lainvoimaiseksi.



2.5.12 Aluetta koskevia hankkeita

Katso myös selostuksen liitteenä olevat havainnekuvat ja arkkitehtisuunnitelmat sekä kohta 6.3 (toteutusta havainnollistavaa aineistoa).

Hotelli

Kaavahankkeen aloitteen tekijän, Savon Mafia Oy / Savonniemi Invest Oy:n, tarkoitus on rakentaa Huvilan eteläpuolelle hotelli, laajuudeltaan noin 3800 k-m². Rakennuksessa tulisi olemaan kuusi kerrosta. Majoitus-huoneita tulisi 66 kpl.

Luonnossuunnitelmissa hotellin eteläpuolella olevassa siivessä olisivat saunat ja niiden yhteydessä ulkona uima-altaita, joista osa olisi lämmitettäviä. Altaat olisivat maksullisia, joten allasalue eristettäisiin läpikultta.

Hotellitontin itäosa on tarkoitus varata konserttialueeksi ja tontin eteläkulmaukseen on tarkoitus sijoittaa pysyvä esiintymislava. Konsertit tulisivat olemaan pääsääntöisesti ulkoilmakonsertteja. Tarkoituksena on, että alueelle pystytettäisiin teltta joitakin konsertteja varten väliaikaisesti. Konsertin jälkeen teltta purettaisiin runkorakenteineen pois.

Havainnekuvia erillisissä selostuksen liitteissä 7 sekä 8A ja 8B.



Havainnekuva idästä katsottuna. Honkatalot Oy.

Vesirakentaminen

Savon Mafia Oy / Savonniemi Invest Oy:n tarkoituksena on tehdä vesi-alueelle kelluva lautta, laajuudeltaan enintään 700 m². Lautalle sijoittuisi sauna- ja anniskelurakennus, laajuudeltaan enintään 150 k-m². Lautalla olisi anniskelualueita ja mahdollisesti altaita.

Lautan yhteyteen tehtäisiin venelaitureita. Venepaikat olisivat muualta vesitse saapuville veneilijöille, joten niille ei ole tarvetta järjestää auto-paikkoja.



Huvila

Huvilan on tarkoitus säilyä nykyisellään ravintolakäytössä. Huvilaravintolassa on sisällä 120 asiakaspaikkaa.

Vuonna 1909 rakennettuun talousrakennukseen on tarkoitus sijoittaa sauna.

Uimahalli

Savonlinnan kaupungin uimahalli PikkuSaimaa on rakennettu vuonna 1970. Vuonna 1998 uimahalli on peruskorjattu ja tekniset järjestelmät pääsääntöisesti uusittu.

Uimahallin pesuhuoneet ja saunat kunnostettiin talvella 2019–2020. Korjauksiin varattiin 250 000 euroa ja lisämääräraha 200 000 euroa. Lisämääräraha tarvittiin, koska purkutöiden yhteydessä huomattiin piilossa olevia haitta-aineita sekä laajamittaisia kosteusvaurioita.

Tehdyistä korjaustoimenpiteistä huolimatta uimahallin ylläpito vaatii tulevien vuosien aikana runsaasti kunnossapitorahaa. Käyttökustannukset ja kunnossapitoraha ovat vuosittain jopa noin 400 000–500 000 € riippuen kunnossapitotoimenpiteistä.

Nykyinen hallitila ei vastaa nykypäivän vaatimuksia. Uimahallin peruskorjauksesta on 26 vuotta ja hallin pohjaratkaisut ovat jo 54 vuoden takaa. Uimahallin käyttö on tehostunut ja monipuolistunut huomattavasti tuona aikana. Uudet lajit ovat vallanneet hallitilaa esimerkkinä vesijuoksu ja laitesukellus. Myös koulukäyttö ja ohjatut liikuntaryhmät ovat lisääntyneet.

Uimahallin tulisi pystyä palvelemaan samanaikaisesti useita asiakasryhmiä. Esimerkiksi koululaisryhmien ollessa hallissa on vesijumppien pitäminen hallissa haasteellista äänen ja tilan vuoksi. Näiden ryhmien lisäksi uimaan pitäisi mahtua vielä muidenkin asiakkaiden.

Vuonna 2019 tehdyn arvion mukaan uimahallin toiminnallisuuden parantaminen ja riskien poistaminen edellyttäisi noin kymmenen miljoonan euron peruskorjausinvestointia.

Kaupunginvaltuusto päätti 06.06.2016, että uimahallipalvelujen tuottamisesta käynnistetään hankintamenettely. Toteuttamiskelpoista ratkaisua ei silloin löytynyt. Menettelyn yhteydessä selvitettiin millainen uimahalli olisi Savonlinnaan tarkoituksenmukaisin. Selvityksen mukaan laajuuden tulisi olla noin 3000 brm². Uuden uimahallin hinta olisi noin 15 milj. €.

Joulukuussa 2019 tehdyn valtuuston päätöksen mukaan selvitetään uuden investorivetoisen uimahallin rakentamismahdollisuuksia.

Yksi mahdollinen ratkaisu on nykyisen hallin purkaminen ja uuden rakentaminen Savonniemeen.

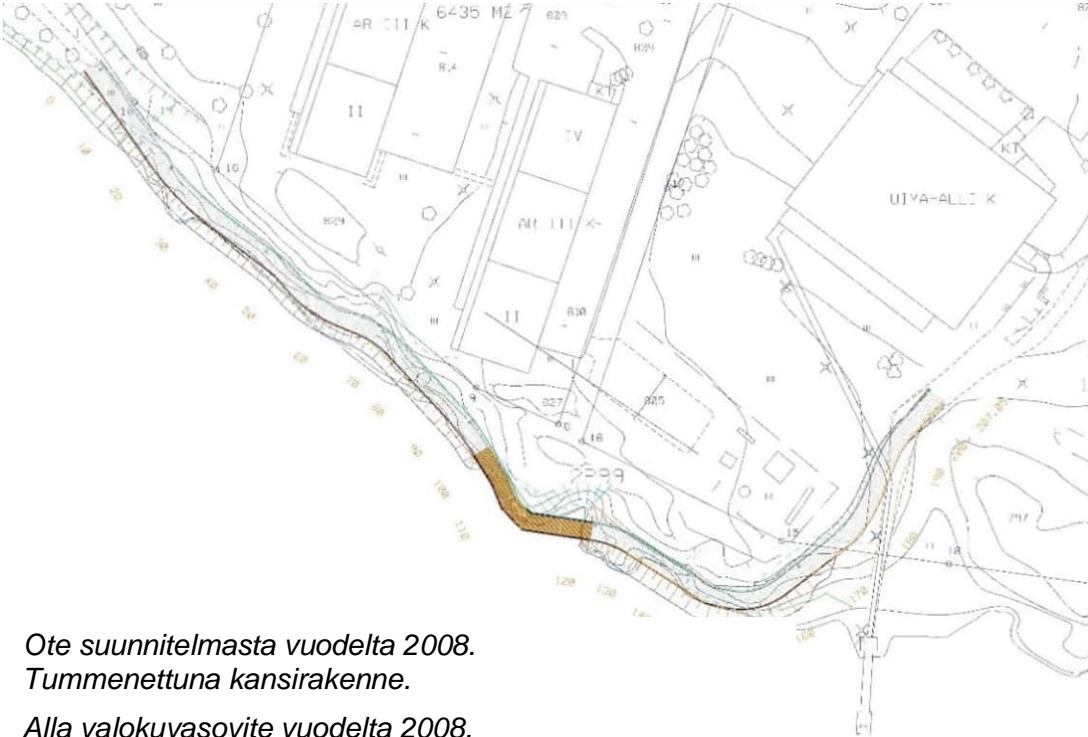
Tavoitteena on, että kaava mahdollistaa uuden uimahallin ja hotellin toteuttamisen vaiheittain, erillisinä hankkeina ja eri toimijoiden toimesta.



Rantaraitti

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 yleiskaavassa (1995), asemakaavoissa AK676 (2001) ja AK756 (2013) sekä uudessa ehdotusvaiheessa olevassa yleiskaavassa.



*Ote suunnitelmasta vuodelta 2008.
Tummennettuna kansirakenne.*

Alla valokuviasovite vuodelta 2008.





Vuonna 2008 kunnallistekniset palvelut laativat vaihtoehtoisia suunnitelmia rantaraitin jatkamiseksi uimahallilta länteen. Valituksi tuli vaihtoehto, jossa reitti kulkee rantaviivaa pitkin osin kalliojyrkänteeseen louhituna ja osin pengerrettynä ja osin kansirakenteisena. Vuonna 2020 kunnallistekniset palvelut laskevat raitin puuttuvan osuuden kustannuksiksi noin 400 000 €.

Kaupunginvaltuusto päätti 15.06.2020 § 34 varata taloussuunnitelman investotintiosaan vuosille 2022–2023 miljoonan euron määrärahan kevyen liikenteen rantaraitin rakentamiseksi. Investoinnin toteutumisen edellytyksenä on, että suunniteltu matkailuinvestointi toteutuu kokonaisuudessaan.

Määrärahalla raitti voitaisiin rakentaa valmiiksi niemen ympäri rantaviivaa myötäillen ja mahdollisesti osa käytettäisiin uimarannan kehittämiseen.

Lopulliset kustannukset selviävät myöhemmin tehtävän tarkemman suunnittelun ja tarjouskilpailun yhteydessä. Kustannuksiin vaikuttavat voimakkaasti tavoiteltu laatutaso ja tarkempi reitin valinta.

Huvilalla järjestetään nykytilanteessa noin 15 ulkoilmakonserttia kesässä. Nykytilanteessa rantaraitti suljetaan konserttien ajaksi.

Uimaranta

Niemen etelärannalla kallioiden välisessä notkelmassa on noin 25 metriä pitkä rannan osa, missä rantaviiva on karkeaa soraa ja kivikkoa. Rannassa on laituri avantouintia varten. Vieressä on uimareille pukukopit.

Tätä kaupungin virallista uimapaikkaa hoitaa kunnallistekniset palvelut ja sekä jätehuolto että kunnossapito ovat kesällä viikoittaisia. Veden laatua tarkkaillaan säännöllisesti.

Etelärannan uimapaikkaa on mahdollista kehittää.

Rantaa olisi mahdollista muuttaa uimarannaksi poistamalla puita ja aluskasvillisuutta sekä kallioalueen kasvillisuuden hoitotoimenpiteillä sekä tuomalla täyttöhiekkaa. Rannan pohjaa olisi mahdollista kunnostaa poistamalla suurimpia kiviä. Paikalle olisi mahdollista sijoittaa pidempi hyppylaituri tai ankkuroitu hyppylautta.

Laivaväylän reuna sijaitsee noin 70 metrin etäisyydellä rannasta, joten uimiseen tarkoitettu vesialue olisi syytä rajata poijuköydellä.

Silokalliota käytetään nykyisinkin oleskeluun ja auringonottoon.

Itärannalla silokallion itäpuolella on hiekkaranta. Rannan pinta on tasaista hienoa hiekkaa noin 10–20 metrin leveydeltä ja pohjaa on kunnostettu poistamalla suurempia kiviä. Pohja laskeutuu loivasti. Hiekkaranta ei kuitenkaan ole kaupungin virallinen uimaranta.



3 VIREILLETULO JA VUOROVAIKUTUS

3.1 Vireilletulo ja sopimustilanne

Aluetta koskevia päätöksiä ja sopimuksia:

- Kaupungin ja Savon Mafia Oy:n välinen aiesopimus.
 - ~ Allekirjoituspäivä 16.07.2019.
 - ~ Aiesopimuksessa todetaan mm.;
 - Kaupungin tarkoituksena on myötävaikuttaa kaavoitusprosessin käynnistymiseen ja kaavaprosessin sujuvaan läpiviemiseen siten, että asemakaavamuutos etenee valtuuston hyväksyttäväksi vuoden 2020 aikana.
 - Ennen valtuustokäsittelyä on kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen tarvittaessa neuvoteltava maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta aie- tai maankäyttösopimuksesta.
 - Aiesopimus tai maankäyttö- ja kaavoitussopimus eivät sido kaupunkia kaavan hyväksyjänä.
 - Kaupunki tulee luovuttamaan tontit kaavan osoittamaan käyttötarkoitukseen erikseen sovittavalla sopimuksella.
 - Aiesopimus raukeaa ilman mitään taloudellisia tai oikeudellisia vaikutuksia taikka seuraamuksia, jos hanketta koskevaa lopullista investointipäätöstä ei ole tehty ja edellä tarkoitetut toimenpiteiden edellyttämät päätökset eivät ole lainvoimaiset 31.1.2021 mennessä.
- Aiesopimuksen hyväksymispäätös 16.07.2019 § 85 (kaupunginjohdaja).
- Kaavamuutos on käynnistetty kaupunginhallituksen päätöksellä 02.09.2019 § 322.
- Määrärahan varaus rantareitin rakentamiseksi
 - ~ Kaupunginvaltuusto hyväksyi 15.6.2020 § 34.
 - ~ Hyväksytty esitys: *Kaupunginvaltuusto päättää varata taloussuunnitelman investointiosaan vuosille 2022–2023 miljoonan euron määrärahan kevyen liikenteen rantareitin rakentamiseksi Savonniemen alueelle. Investoinnin toteutumisen edellytyksenä on, että suunniteltu matkailuinvestointi toteutuu kokonaisuudessaan.*
- Kauppa, 11.5.2021.
 - ~ Kiinteistön 21-3 (Huvila) rakennukset ja maanvuokraoikeus.
 - ~ Myyjä: Savonlinnan yritystilat Oy.
 - ~ Ostaja: Savon Mafia Oy.
- Yhteistoimintasopimus
 - ~ Sopimuskumppanit kaupunki ja Savon Mafia Oy
 - ~ Kaupunginhallituksen hyväksymispäätös 28.6.2021 § 270.
 - ~ Yhteistoimintasopimuksessa todetaan mm.;
 - Alueen asemakaavaa on tarkoitus muuttaa siten, että alueen rakennusoikeus on n. 4000 – 6000 k-m².
 - Kaupunki sitoutuu vuokraamaan yritykselle sopimusalueella sijaitsevat rakentamiseen varatut uuden tonttijaon mukaiset tontit kuitenkin huomioon ottaen mm. kuntalain 130 §:n ja



valtioneuvoston säännöksistä johtuvat edellytykset sekä hankinta- ja julkisuuslaista sekä muista hallinnollisista säännöksistä johtuvat rajoitukset sekä sopimuksen luovutushintaa koskevat kohdat.

- Kaupunki valtuuttaa yrityksen toimimaan yksin oikeudella vuokraamiensa tonttien kokonaistoteuttajana siltä osin kuin se on mahdollista hankintalain ja muiden hallinnollisten säännösten puitteissa.
- Mikäli tonttien vuokrasopimuksia on allekirjoittamatta 24 kuukauden kuluttua ko. tonttien kiinteistörekisteriin merkitsemisestä, on kaupunki oikeutettu vuokraamaan tontit kolmannele osapuolelle.
- Kevyen liikenteen väylät toteutetaan, kun Savonniemen kaavan (uimahalli/Huvila) rakennusoikeudesta on käytetty vähintään 80 %:ia.

Helmikuussa 2022 tehdyllä kaupalla kaikki Savon Mafia Oy:n liiketoiminnat on myyty VPM-konsernille. Nyt hakija on Savonniemi Invest Oy.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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

OAS on suunnitelma osallistumis- ja arviointimenettelystä kaavan laadinnan eri vaiheissa sekä suunnitelma kaavan vaikutusten arvioinnista. OAS laaditaan kaavoituksen alkuvaiheessa, ja sitä voidaan täydentää kaavatyön aikana. OAS sisältää mm. tiedot suunnittelualueesta ja sen sijainnista, kaavan lähtökohdat ja tavoitteet, ketkä ovat osallisia, kaavan laadinnan vaiheet, tiedot osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestämisestä ja valmistelijan yhteystiedot.

3.2 Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluvaiheessa kaavaluonnosta on täydennetty ja korjattu tarpeen mukaan.

Asemakaavaluonnos I, päivätty 19.5.2020

Savonniemen asemakaavaluonnos asetettiin yleisesti nähtäville teknisen lautakunnan päätöksellä 26.05.2020 § 104.

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 2.6.–3.7.2020. Luonnoksesta pyydettiin lausunnot ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Kunnan jäsenillä ja osallisilla oli tilaisuus esittää mielipiteensä asiasta. Nähtävilläolosta tiedotettiin Itä-Savo-lehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla ja kotisivulla.

Ensimmäisen vaiheen asemakaavaluonnoksesta saapui kymmenen lausuntoa ja viisi mielipidettä.

Saapuneet mielipiteet ja lausunnot sekä niihin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä.



Asemakaavaluonnos II, päivätty 7.12.2021

Ensimmäisen luonnosvaiheen jälkeen asemakaavaan on tehty olennaisia muutoksia. Muutoksia mm.;

- Hotellin rakennusala on siirretty irti uimahallin rakennusosalasta. Luonnokseen on lisätty hotellin ja Huvilan yhdistävä rakennusala.
- Korttelialueiden rajoja muutettu.
- Rantaviivaa muutettu.
- Rakennusaloja ja rakennusoikeuden määriä muutettu.
- Ohjeellinen jalankulkureitti silokallion eteläpuolelta poistettu.
- Konserttiteltalle järjestetty alue.

Olennaisista muutoksista johtuen muutettu asemakaava asetettiin nähtäville luonnoksena. Ensimmäisen vaiheen luonnoksesta saapunut palaute on otettu huomioon soveltuvin osin.

Muutettu asemakaavaluonnos asetettiin yleisesti nähtäville teknisen lautakunnan päätöksellä 14.12.2021 § 237.

Asemakaavaluonnos II oli nähtävillä 21.12.2021–31.1.2022.

Luonnoksesta pyydettiin lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Kunnan jäsenillä ja osallisilla oli tilaisuus esittää mielipiteensä asiasta. Nähtävilläolosta tiedotettiin Itä-Savo-lehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla ja kotisivulla.

Asemakaavaluonnoksesta saapui kymmenen lausuntoa ja yhdeksän mielipidettä. Saapuneet lausunnot, mielipiteet ja niihin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä ehdotusvaiheessa.

3.3 Ehdotusvaihe

Asemakaavaehdotus I, päivätty 6.5.2022

Asemakaavaehdotus laadittiin korjaten kaavaa tarpeellisin osin, huomioiden luonnoksesta saatu palaute.

Asemakaavaan tehtyjä muutoksia:

- Huvilan ja hotellin välinen yhdyskäytävä poistettu.
- Huvilan 2001 rakennettu katos lisätty suojelun piiriin.
- Lisätty vähimmäismitoitus polkupyörien pysäköinnille.
- Lautalta poistettu 50 m² katettu ja lasitettu terassi, rakennusoikeutta lisätty 50 k-m².
- Lisätty teltan väriä koskeva määräys.
- Konserttiteltalle varatulle alueen osalle (te) saa tehdä pysyvän katetun esiintymislavan, laajuudeltaan enintään 60 m².
- KL-1-korttelinosalle talousrakennuksille sallittu rakennusoikeus on ehdotuksessa 20 k-m², kun se oli luonnoksessa 50 k-m².
- Edellä mainitun talousrakennuksen ja terassikatoksen (kt) lisäksi KL-1-korttelinosalle ei saa sijoittaa muita kaukomaisemassa näkyviä rakennelmia, kuten telttoja.



- Yleinen määräys: rakennettaessa korkeusaseman +78,00 (NN) alapuolelle tulvien aiheuttamia haittoja on estettävä ennakoita rakenteellisin keinoin.

Teknisen lautakunnan päätöksellä kaavaehdotus, selostus ja muu aineisto asetettiin nähtäville ajalle 24.5.-23.6.2022. Ehdotuksesta pyydettiin lausunnot ja kunnan jäsenillä ja osallisilla oli tilaisuus esittää mielipiteensä asiassa (muistutus). Nähtävilläolosta tiedotettiin Itä-Savo-lehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla ja kotisivulla.

Asemakaavaehdotuksesta I saapui yhdeksän lausuntoa ja 11 mielipidettä. Lausunnot, muistutukset ja niihin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä.

Asemakaavaehdotus II, päivätty 17.1.2024

Ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen ehdotusta on korjattu, palaute huomioiden. Tärkeimpiä muutoksia:

- Hotellin rakennusoikeutta on vähennetty, ollen nyt 3800 k-m², sallittu kerroskorkeus 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 terrassin pinta-alaa pienennetty, ollen nyt 50 m².
- Muita tarkistuksia merkintöihin ja määräyksiin.

Tehdyt muutokset ovat siinä määrin olennaisia, että ehdotus asetetaan uudelleen nähtäville.

Teknisen lautakunnan päätöksellä kaavaehdotus, päivätty 17.1.2024, selostus ja muu aineisto asetettiin nähtäville ajalle 7.2.–7.3.2024. Ehdotuksesta pyydettiin lausunnot. Kunnan jäsenillä ja osallisilla oli tilaisuus esittää mielipiteensä asiassa (muistutus). Nähtävilläolosta tiedotettiin kaupungin ilmoitustaululla ja kotisivuilla sekä Savonmaa-lehdessä.

Muistutukset tuli jättää kirjallisesti alempana olevaan osoitteeseen. Jos muistutuksen jättäjä halusi nimensä näkyville julkiseen palaute- ja vastineraporttiin, toive tuli esittää selkeästi muistutuksen saatteessa. Muutoin raporttiin ei laiteta henkilöiden nimiä tai muita henkilötietoja.



Raporttiin voidaan jättää näkyviin esimerkiksi naapurin kiinteistötunnus tai osoite, mikäli se on asian käsittelyn kannalta oleellinen tieto.

Asemakaavaehdotuksesta saapui yhdeksän lausuntoa ja kahdeksan muistutusta. Saapuneet lausunnot, muistutukset ja niihin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä hyväksymisvaiheessa.

Asemakaavaehdotus hyväksyttäväksi

Asemakaavaehdotusta on korjattu, saatu palaute huomioiden;

- Itärannassa puistoaluetta, jolla ympäristö on suojeltava (VP-1), on laajennettu ja vastaavasti hotellirakennusten korttelialuetta (KL-2) on pienennetty. Siten rannan tervalepät jäävät suojellulle puistoalueelle.
- Vaatimuksia autopaikkojen rakentamiseksi on alennettu. Uusi määräys: *50 % autopaikoista on osoitettava korttelin 21 yhteiskäyttöön.* Siten hyödynnetään uimahallin ja matkailupalveluiden sesonkien eriaikaisuus.
- Uusi määräys: *Autopaikkojen korttelialueella (LPA) on autopaikkariivien väliin istutettava puita ja pensaita.*
- Autopaikkojen korttelialuetta (LPA) on pienennetty sen pohjoisosasta.
- Puistokadun levennystä on pienennetty.
- Esiintymislavan katosta koskevan määräyksen päivämäärää on muutettu vuorokaudella: 1.5.-30.9 → 30.4.-30.9.

Jos kaavaehdotusta on olennaisesti muutettu sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville, se asetetaan uudelleen nähtäville. Uudelleen nähtäville asettaminen ei kuitenkaan ole tarpeen, jos muutokset koskevat vain yksityistä etua ja niitä osallisia, joita muutokset koskevat, kuullaan erikseen.

Muutoksia tehtäessä on huomioitu saapunut palaute. Muutokset ovat asemakaavalle asetettujen tavoitteiden mukaisia. Muutosten vaikutusten vähäisyys huomioiden, muutokset eivät ole maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:ssä tarkoitetulla tavalla olennaisia. Näin ollen, muutokset eivät edellytä ehdotuksen uudelleen nähtäville asettamista.

3.4 Hyväksymisvaihe

Tekninen lautakunta ja kaupunginhallitus esittävät asemakaavaehdotuksen hyväksymistä valtuustolle. Valtuusto hyväksyy asemakaavan.

Valtuuston hyväksymispäätös julkaistaan kaupungin ilmoitustaululla ja kotisivulla sekä tarpeen vaatiessa muulla kunnan päättämällä tavalla. Hyväksymispäätöksestä tiedotetaan myös Etelä-Savon ELY-keskukselle ja muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa.

3.5 Muutoksenhaku

Kaavan hyväksymistä koskevaan valtuuston päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten, kuin kuntalaisissa säädetään. Muutosta voi hakea 30 vuorokauden kuluessa siitä, kun päätöksen katsotaan kuntalain 140 §:n mukaisesti tulleen kunnan jäsenen tietoon.



Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

3.6 Voimaantulo

Asemakaavan voimaantulosta kuulutetaan, kun hyväksymispäätös on saanut lainvoiman.

Asemakaava tulee voimaan, kun hyväksymispäätöksestä on kuulutettu kaupungin ilmoitustaululla ja kotisivuilla.

Jos kunnanhallitus on maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla määrännyt kaavan osan tulemaan voimaan ennen kuin hyväksymispäätös on saanut lainvoiman, kuuluttaminen voidaan tehdä välittömästi määräyksen antamisen jälkeen.

Tavoitteena on, että asemakaavamuutos on saa lainvoiman vuoden 2024 aikana.

3.7 Osalliset

Osallisia ovat maanomistajat ja -haltijat, naapurit ja asukkaat, yritykset ja työntekijät ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin elinoloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia ovat esimerkiksi;

- maanomistajat, vuokralaiset, naapurit ja kaupungin asukkaat
- kaupungin viranomaiset:
 - ~ ympäristö- ja rakennusvalvonta
 - ~ Savonlinnan Vesi
 - ~ kunnallistekniset palvelut
- muut viranomaiset:
 - ~ Etelä-Savon maakuntaliitto
 - ~ Etelä-Savon ELY-keskus
 - ~ Pohjois-Savon ELY / liikenne
 - ~ palo- ja pelastusviranomainen
 - ~ terveydensuojeluviranomainen
 - ~ Museovirasto
 - ~ Riihisaari – Savonlinnan museo
 - ~ Itä-Suomen aluehallintovirasto
- yhdyskuntatekniikka:
 - ~ BLC Oy, Elisa Oy, Telia Oyj
 - ~ Järvi-Suomen Energia Oy
 - ~ Suur-Savon Sähkö Oy

Jos osallisten listaan haluaa täydennyksiä ja asemakaavahankkeen osallisten postituslistalle, siitä voi tehdä ilmoituksen kaavoituspalveluille.



3.8 Yhteystiedot

Kaupungin kuulutukset:

<https://www.savonlinna.fi/kuulutukset/>

Nähtävänäoloaikoina materiaali on tarkasteltavissa ja ladattavissa:

<https://www.savonlinna.fi/asukas/kaavoitus>

Savonlinnan toimielinten pöytäkirjat:

https://savonlinna.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meeting_handlers&id=

Nähtävänäoloaikana kaavaluonnoksesta on mahdollisuus antaa mielipide sähköpostilla tai kirjeellä osoitteeseen:

kaavoitus@savonlinna.fi

tai

Savonlinnan kaupunki
kaavoituspalvelut
Olavinkatu 27
57130 Savonlinna

Kaavanlaatija

Pasi Heikkinen
asemakaava-arkkitehti
pasi.heikkinen@savonlinna.fi

+35844 417 4666

Savonlinnan kaupunki
kaavoituspalvelut
Olavinkatu 27
57130 Savonlinna



4 KAAVARATKAISU, SEN PERUSTELUT JA VAIKUTUKSET

4.1 Kaavaratkaisu

Kaavamerkinnot käyvät ilmi asemakaavakartasta.

Asemakaavalla alueelle mahdollistetaan mm.:

- hotellin rakentaminen
- tila kesäaikaisille yleisötapahtumille
- kelluvan ravintola- ja saunalautan sijoittaminen vesialueelle
- tarvittavien pysäköintipaikkojen rakentaminen

Asemakaavassa huomioidaan myös mm.:

- varaus nykyistä suuremmalle uimahallille
- uimarannan kehittäminen
- rantaraitin jatkuminen länteen
- rakennussuojelumääräykset
- valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö ja maisema.

4.2 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 5,5 ha, josta maata noin 3,3 ha.

Käyttötarkoituksalueiden pinta-alat ja rakennusoikeuden määrät:

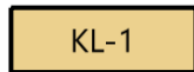
korttelialue	pinta-ala (m ²)	rak.oikeus (k-m ²)	käytetty (k-m ²)
YU	5676	4000	1930
KL-1	2877	400	361
KL-2	2905	3800	-
LPA	4856	100	-
VP+VL	13165	100	-
W	26851	250	-
Katu	3153	-	-
yhteensä:	59482	8650	2291

Poistuvassa asemakaavassa Huvilan korttelialueelle (KL-1) on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 730 k-m² ja uimahallin korttelialueelle (YU) 6233 k-m².

Asemakaavan mitoitus esitetään myös hyväksymisvaiheessa selostuksen liitteenä olevassa asemakaavan seurantalomakkeessa.

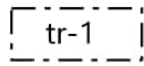


4.3 Rakennuskorttelit



Matkailu- ja ravintolarakennusten korttelialue.

Päärakennus (Huvila) ja talousrakennus (entinen sauna) on merkitty suojeltaviksi.



Talousrakennus.

Rakennukseen voidaan sijoittaa sauna.

Yleisen määräyksen mukaan:

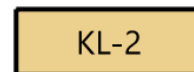
Matkailu- ja ravintolarakennusten korttelialueelle (KL-1) saa sijoittaa kaavakarttaan merkittyjen rakennusten lisäksi talousrakennuksia, laajuudeltaan yhteensä enintään 30 k-m².

Uuden talousrakennuksen rakennusala ei merkitä karttaan. Tarkoituksena on, että Huvilan ja hotellin tontit muodostavat tapahtuma-alueen erilaisille kesätapahtumille. Toiminta ja tarpeet muuttuvat jatkuvasti ja rakennusten optimaalinen sijainti muuttuu samalla. Toisaalta pysyvä rakennusoikeus mahdollistaa laadukkaan rakentamisen. Alueella on tällä hetkellä pyöreä kioskirakennus, laajuudeltaan 7 k-m². Lisäksi Huvilan länsipuolella on jätekatos, laajuudeltaan noin 16 m².

Huvilarakennuksen kaakkoiskulmaan merkitään alueen osa, jolle saa tehdä katetun terassin (tk), nykyisen lisäksi, laajuudeltaan enintään 50 m². Nykytilanteessa rakennuksen etelä- ja itäseinustalla on katettua tilaa noin 80 m².

Huvilan korttelialueen rajat muuttuvat. Voimassa olevassa asemakaavassa käyttötarkoitus on majoitus-, liike- ja ravintolarakennusten korttelialue.

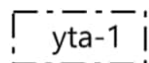
Hotellille muodostetaan uusi korttelialue:



Hotellirakennusten korttelialue.

Hotellirakennukselle merkitään rakennusala ja sille rakennusoikeus 3800 k-m². Kerrosluku on VI ja II.

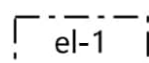
Korttelialueen itäosaan merkitään:



Yleisötapahtuma-alue.

Alueelle saa sijoittaa yleisötapahtumia varten väliaikaisen teltan enintään neljän vuorokauden ajaksi kerrallaan, minkä jälkeen teltta rakenteineen on purettava.

Korttelialueen kaakkoiskulmassa on merkintä:



Alueen osa, jolle saa sijoittaa esiintymislavan, laajuudeltaan enintään 60 m².

Lavalle saa tehdä katoksen vuosittain ajalle 30.4.–30.9.



Hotellin tontin eteläosaan on suunniteltu maksullista uima-allasaluetta. Tämä vaatii alueen aitaamisen ja kulunvalvonnan.

Yleinen määräys:

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

Uimahallin korttelialueen käyttötarkoitus ei muutu:

YU

Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

Rakennuslalle 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.

Uimahallille varattu rakennusala kaavakartassa on laajuudeltaan noin 4400 m². Jos paikalle tehdään uusi, nykyistä suurempi halli, se tulisi todennäköisesti sijoittumaan rakennusalan eteläosaan, jotta tarvittavat autopaikat saataisiin mahtumaan maantasoon.

4.4 Pysäköinti

Huvilan ja uimahallin korttelialueista erotetaan osa autopaikkojen korttelialueeksi;

LPA

Autopaikkojen korttelialue.

Lisäksi yleisissä määräyksissä tarkennuksia:

Autopaikkojen korttelialueelle (LPA) saa sijoittaa autopaikkoja korttelin 21, vesialueiden ja virkistysalueiden käyttöön.

Alueelle saa sijoittaa talousrakennuksia korttelin 21 käyttöön, yhteiseltä laajuudeltaan enintään 100 m², myös korttelialueen rajaan kiinni.

Autopaikkojen korttelialueen (LPA) kautta tulee järjestää huolto- ja pelastusajoreitit korttelin 21 tonteille sekä rantaan.

Pysäköintipaikkoja on varattava seuraavasti:

- YU 1 ap / 50 k-m²
- KL-1 1 ap / 50 k-m²
- KL-2 1 ap / 100 k-m²
- W 1 ap / 50 k-m²

50 % autopaikoista on osoitettava korttelin 21 yhteiskäyttöön.



Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueelle (YU) vaadituista autopaikoista vähintään 39 tulee sijoittaa autopaikkojen korttelialueelle (LPA).

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

Polkupyörille pysäköintipaikkoja on varattava:

- YU	1 pp / 50 k-m ²
- KL-1	1 pp / 30 k-m ²
- KL-2	1 pp / 100 k-m ²

Määräyksellä autopaikkojen yhteiskäytöstä hyödynnetään uimahallin ja matkailupalveluiden sesonkien eriaikaisuus. Hotellin ja Huvilan käyttöaste on korkeimmillaan kesäkuukausina, kun uimahallin käyttöaste on pienimmillään.

Jos sallitut rakennusoikeudet käytetään täysimääräisesti, pysäköintipaikkoja tulee järjestää autoille seuraavasti;

YU	80
KL-1	8
KL-2	38
W	5
Yhteensä	131

LPA-alueelle mahdollista sijoittaa noin 100 autopaikkaa.

LPA-alueelle on tarkoitus sijoittaa uimahallin, hotellin sekä huvilan yhteinen kääntöalue saatto- ja taksiliikenteelle. Linja-autot jättäisivät ja noutaisivat matkustajat Puistokadulle rakennettavalta uudelta pysäkiltä. LPA-alueelle on mahdollista sijoittaa myös jätekatos.

Autopaikkavaatimus kerrosalaneliometriä kohden on uimahallille kuin voimassa olevassa asemakaavassa. Nykytilanteessa uimahallilla on noin 39 autopaikkaa. Autopaikkoja tarvittaisiin enemmän. Pysäköintialuetta on mahdollista laajentaa rakennuksen länsipuolelle.

Jos paikalle rakennetaan uusi, nykyistä suurempi uimahalli, autopaikkoja on sijoitettava myös YU-korttelialueelle.

Luonnossuunnitelmien mukaan hotellissa tulisi olemaan 66 majoitus-huonetta eli autopaikkoja tulee tehdä noin yksi kahta huonetta kohden. Oletettavissa on, että matkailijat saapuvat pääsääntöisesti henkilöautoilla tai charterbusseilla sekä myös takseilla. Autopaikkoja tarvitaan myös hotellin ravintolan ja saunan asiakkaille sekä henkilökunnalle.

Tarkoituksena on, että venepaikat ovat muualta vesitse saapuville veneilijöille, joten niille ei ole tarvetta järjestää autopaikkoja.

Huvilalla järjestetään ulkoilmakonsertteja nykytilanteessa noin 14 kertaa kesässä. Tavoitteena on saada jatkossa hotellin ja huvilan muodostamalle tapahtuma-alueelle suurimpiin tapahtumiin jopa satoja kävijöitä. Silloin on mahdollista, että kaavamuutosalueen pysäköintipaikat eivät riitä.



Kaavamuuotosalueen ulkopuolelle 400 metrin säteellä katujen reunoille mahtuu noin 100 autoa. Uimahallinkadun pohjoispuolella on yleisellä pysäköintialueella noin 27 paikkaa. Tarvittaessa väliaikaisia autopaikkoja voidaan järjestää mm. Kirkkopuiston kentältä, minne mahtuu noin 100 paikkaa.

Näin ollen, mahdollisesti suurimpien tapahtumien yhteydessä autoja joudutaan jättämään laajalle alueelle keskustassa ja alueelle saavutaan kävellen. Vertailun vuoksi; Olavinlinnassa oopperanäytöksissä on käytössä 2264 paikkaa, näytökset ovat usein loppuun myytyt, eikä pysäköintiä ole järjestetty keskitetysti. Pysäköintialueita ei ole tarkoituksenmukaista mitoittaa muutaman vuosittaisen konsertin vuoksi.

Puistokatua levennetään sen itäreunasta. Paikalle on mahdollista sijoittaa linja-autopysäkki.

4.5 Katualueet ja liikenne

_____ *Katu.*

Puistokatua levennetään sen itäpuolelle. Paikalle on mahdollista sijoittaa linja-autopysäkki.

Ajoneuvoliikenteen määriä voidaan arvioida käyttämällä Ympäristöministeriön opasta *Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa* ja käyttämällä seuraavia kertoimia:

- kulkutapa on henkilöauto 64%.
- henkilöauton keskimääräinen kuormitusluku 1,84.

Oppaan mukaan laskettuna nykyisen uimahallin henkilöautoliikennetuotokseksi saadaan noin 30–180 käyntiä vuorokaudessa.

3000 k-m²:n laajuisen uimahallin henkilöautoliikennetuotos olisi noin 50–280 käyntiä vuorokaudessa. Lisäystä nykytilanteeseen olisi noin kolmasosa.

3800 k-m²:n laajuisen hotellin tuottama henkilöautoliikennetuotos olisi noin 50–290 käyntiä vuorokaudessa.

Uuden uimahallin ja hotellin tuottama henkilöautoliikennetuotos olisi siis yhteensä noin 100–570 käyntiä vuorokaudessa.

Huvilan asiakasmäärissä on suurta vaihtelua vuodenaikojen mukaan. Huvilaravintolassa on asiakaspaikkoja sisällä nykytilanteessa 120. Ulkona asiakaspaikkoja on lisää. Ravintolapaikkoja on tarkoitus lisätä myös vesialueelle rakennettavalle lautalle. Enimmillään kävijöitä on ollut 1300 konsertissa kesällä 2021. Määrän rajasivat silloin koronarajoitukset.

Jos suureen konserttitapahtumaan paikalle saapuisi 1000 henkilöä, aiemmin mainittuja kertoimia käyttäen henkilöautoliikennetuotos olisi noin 350 käyntiä / konsertti. Alueella on pysäköintipaikkoja vain osalle kävijöistä, alue sijaitsee kävelymatkan päässä ydinkeskustasta ja



lähellä on linja-auto- ja juna-asema, joten on syytä olettaa, että henkilöautoliikennettä suuntautuu alueelle selvästi vähemmän.

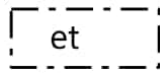
Hotellin, Huvilan ja konserttien tuottama liikennemäärä painottuu erittäin voimakkaasti kesäkuukausille ja viikonloppuiltoihin. Ruuhka-aikoina, erityisesti kesäisin konserttien yhteydessä Olavinkadun risteyskseen saattaa hetkellisesti kertyä jonoja.

Edellisten lisäksi myös kasvaisi myös huoltoliikenne. Alueelle saapuisi myös nykyistä enemmän charterbusseja.

4.6 Yhdyskuntatekninen verkosto

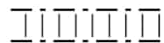
Alueella on valmis yhdyskuntatekninen verkosto.

Olemassa oleva muuntamo Uimahallinkadun reunassa merkitään;

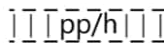


Yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattu alueen osa.

4.7 Kevyt liikenne



Yleiselle kevyelle liikenteelle varattu alueen osa.



*Yleiselle kevyelle liikenteelle varattu alueen osa.
Huoltoajo sallittu.
Sijainti ohjeellinen.*

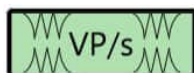
Rantaraitti merkitään asemakaavaan. Raitti on ollut myös poistuvassa kaavassa.

Asemakaavassa raitti on sijoitettu kaavamuutosalueen kaakkoisosassa jyrkän kalliorinteen päälle mistä se laskeutuisi kohti itää rantaviivalle. Si- ten rantamaisemassa merkittävä kallioseinä säilyisi koskematto- mana. Raitin sijainti on kaavassa ohjeellinen.

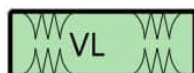
Asemakaavassa määrätään virkistysalueille tehtäväksi MRA § 46:n mu- kainen puistosuunnitelma. Kevyen liikenteen väylät voidaan esittää myös erillisessä katusuunnitelmassa. Puistosuunnitelman tai katusuun- nitelman yhteydessä päätetään raitin tarkka sijainti, sen luonne, raken- teet ja mahdolliset portaat, luiskat ja laiturit. Suunnittelun yhteydessä tutkitaan myös raitin sijainti suhteessa rantakallioihin.

4.8 Virkistysalueet

Rannat osoitetaan yleisiksi alueiksi.



Puisto, jossa ympäristö säilytetään.



Lähivirkistysalue.



Yleisissä määräyksissä:

Lähivirkistysalueelle (VL) saa rakentaa alueen käyttötarkoituksen mukaisia rakennuksia yhteensä enintään 100 k-m².

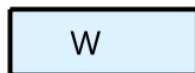
Esimerkiksi uimakopit tai avantouimareille tarkoitettu sauna soveltuvat alueelle.

Etelärannalla sijaitsevaa kaupungin ylläpitämää uimapaikkaa on mahdollista kehittää ja laajentaa poistamalla aluskasvillisuutta, poistamalla kiviä ja hiekkatäytöllä.

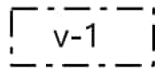
Itärannalla tenniskentän ja rantaviivan välissä olevat tervalepät ovat suojeltavalla puistoalueella, kuten myös rantaviiva. Hotellin toteutuessa osa rantaraittia siirretään lähemmäksi avokallioita. Samalla raitin pengerrys tulisi lähemmäksi hiekkarantaa.

Nykytilanteessa rantaraitti suljetaan Huvilan suurimpien ulkoilmakonserttien ajaksi. Asemakaava ei estä tällaisten väliaikaisten järjestelyjen jatkamista.

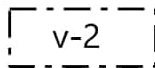
4.9 Vesialueet



Vesialue.

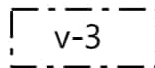


Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa kelluvia venelaitureita.



Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa:

- Kelluvia erillisä saunalauttoja, yhteensä enintään 100 k-m².
 - Kelluvia laitureita ja lautaa, yhteiseltä laajuudeltaan enintään 700 m².
- Lautalle saa sijoittaa ravintola- ja saunatiloja, yhteensä enintään 150 k-m².



Vesialueen osa, joka on varattu uimiseen. Alueelle saa sijoittaa uimalaitureita ja hyppylauttoja. Uimiseen tarkoitettu alueen osa on rajattava poijuköydellä tai muulla teknisellä esteellä.

Kaavamuuotosalueen koillisosassa on pienevenelaitureita ja uusia on suunniteltu. Mahdollisesti rantaa joudutaan ruoppaamaan.

Huvilan koillispuolelle vesialueelle on alustavasti suunniteltu saunan, katetun myyntitilan ja kattamattoman anniskelutilan sijoittamista. Myös erillisten kelluvien saunojen sijoittamiseen varaudutaan.

Niemen itärannalla rantaviivan sijainti ei muutu.

Niemen itäpuolella laivaväylän reuna sijaitsee nyt noin 80 metriä rantaviivasta ja noin 45 metriä v-2-alueenosan rajasta.



4.10 Maisema- ja kaupunkikuva

Hotellille on uudessa kaavassa osoitettu rakennusoikeutta 3800 k-m². Kerrosluku on VI. Kuusikerroksisena rakennuksen katon korkein kohta olisi tasossa noin +105. Niemen korkeimpien puiden latvat ovat tasossa noin +100.

Hotelli tulisi näkymään vastarannoilta, kuten Kauppatorilta ja satamasta sekä Olavinlinnan torneista ja kauas järven selälle.

Asemakaavassa osoitetaan uudelle uimahallille rakennusala nykyisen uimahallin kohdalle. Uusi rakennus tulisi todennäköisesti olemaan nykyistä suurempi, mutta ei merkittävästi korkeampi. Haapasalmen vastarannoilta rakennus ei juuri näkyisi. Rakennus sijoittuisi nykyistä lähemmäksi etelärantaa, joten etelään järven selälle uusi uimahalli näkyisi nykyistä paremmin. Näkymät viereisen kerrostalon ikkunasta muuttuisivat.

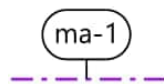
Savonniemen maiseman pääperiaate tulee säilymään; rannat ovat viheralueina ja sisäosat tehokkaasti rakennettua kerrostalovaltaista kaupunkikeskustaa. Haapasalmen näkymissä on jo useita suunnilleen yhtä korkeita rakennuksia. Kerrostalot ovat luonteva osa kaupunkikuvaa ja arkkitehtuuriltaan onnistunut uusi kerrostalo piristää yleisilmettä.

Haapasalmen vastarannalla Malminrannassa sijaitseva, hotellia korkeampi tornitalo muodostaisi hotellin kanssa luontevan porttiaiheen saavuttaessa vesitse satamaan ja torille.

Korttelissa 22 viereisen kerrostalon pohjoisosassa on neljä asuinkerrosta ja katutasossa autotalleja. Piha on tasossa noin +81,0 ja vesikatto on tasossa +95,6. Hotellirakennuksen räystäskorkeus tulisi siis olemaan noin kymmenen metriä korkeammalla.

Läheisen kampuksen mäen päällä sijaitsevien viisikerroksisten rakennusten räystäskorkeudet ovat tasossa noin +105.

Kaavamuutosalue on osa valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä ja maisema-aluetta. Koillisosa kaavamuutosalueesta merkitään;



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.

Rajaus noudattaa Museoviraston valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) rajausta.



Tilanne kaupunkirakenteessa, kun kaava-alueen rakennusoikeus olisi käytetty maksimaalisesti.

Nykyisen tenniskentän ja rantaraitin välissä sijaitsevat tervalepät ovat suojeltavalla puistoalueella (VP/s).

Voimassa olevassa asemakaavassa on useita suojeltava/istutettava puurivi tai puu -merkintöjä. Suuri osa puista on jo elinkaarensa päässä, eikä alueella ole yksittäisiä erityistä suojelua vaativia puita, joten merkinnät poistetaan.

Maisemaa koskevia yleisiä määräyksiä;

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



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

Talusrakennusten 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.

Pysyvien aitojen tai muurien korkeus maantasosta mitattuna ei saa olla yli 1,5 metriä.

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

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

Luonnoksen ja ehdotuksen nähtävänäoloaikoina alueesta on nähtävänä internetselaimella avautuva 3D-malli osoitteessa;

https://kartta.savonlinna.fi/Savonlinna_3D/Hankkeet/SAVONNIEMI-20240520/SAVONNIEMI.htm

Kuvakaappauksia 3D-mallista on liitteessä 7.

Arkkitehtikonsultin laatimat havainnekuvat ja luonnospiirustukset hotelista ovat selostuksen erillisinä liitteinä 8A ja 8B.

4.11 Rakennettu kulttuuriympäristö

Huvilan suojelumerkintä säilyy, mutta määräys muuttuu. Huvilan Talusrakennukselle (entinen sauna) lisätään uusi suojelumerkintä.

Molempien määräys;

sr-1

Suojeltava rakennus.

Historiallisesti arvokasta ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeää rakennusta ei saa purkaa, eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka turmelevat julkisivujen tai vesikattojen historiallista tai taiteellista arvoa.

Rakennuksen ulkoasuun tai historialliseen arvoon merkittävästi vaikuttavista toimenpiteistä tulee pyytää lausunto museoviranomaiselta ja alueelliselta ympäristöviranomaiselta.



Huvilarakennuksen itä- ja eteläsivulle vuonna 2002 tehdyt terassikatokset kuuluvat suojelun piiriin. Katettua terassia on rakennuksen etelä- ja itäjulkisivuilla yhteensä noin 80 m². Uutta katettua terassia saa tehdä 50 m².

Yleisissä määräyksissä:

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

Talousrakennusten tulee olla mittasuhteiltaan ja arkkitehtuuriltaan selkeästi päärakennukseen nähden alisteisia ja sen ominaispiirteisiin sopeutuvia.

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. Uimahallihankkeesta, katso: 2.5.12 Aluetta koskevia hankkeita.

4.12 Luonnonympäristö

Kaavamuutosalueella, tai sen välittömässä läheisyydessä, ei ole suoje-luarvoiltaan merkittävää luonnonympäristöä.

4.13 Haitallisten ympäristövaikutusten torjunta

Alueella on järjestetty kesäisin konsertteja vuodesta 2013 lähtien. Esiintymislava on sijainnut Huvilan kaakkoispuolella, ja kaiuttimet on suunnattu pohjoiseen, kohti Kauppatoria.

Asemakaavamuutoksessa konserteille osoitetaan uusi sijainti hotellille osoitetun rakennusalan itäpuolelta. Esiintymislava sijoitettaisiin alueen eteläpäätyyn ja kaiuttimet kohti pohjoista. Hotellirakennus torjuisi äänen etenemistä erityisesti länteen.

Alueelle on teetetty melumallinnus. Katso 2.2.13 Häiriötekijät. Mallinnuksesta voidaan päätellä, että läheisten kiinteistöjen piholla äänitaso jää alle 40 dB:n.

Yleinen määräys:

Yleisötapahotumien järjestäjän on huolehdittava siitä, ettei melutaso ylitä valtioneuvoston antamia ohjearvoja kaava-alueen ulkopuolella sijaitsevilla asuin-, potilas- ja majoitusrakennusten piha-alueilla.

Valtioneuvoston melutason ohjearvoista antaman päätöksen 993/1992 mukaan asumiseen käytettävillä alueilla, virkistysalueilla taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevilla alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun



A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7–22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22–7) 50 dB.

Ulkoilmakonserteille tulee olla ympäristönsuojelulain (527/2014) 27 §:n mukainen ympäristölupa.

Yleinen määräys:

Maanpintaa muokattaessa tontilla tulee olla rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymä hulevesien hallintasuunnitelma.

Alueelle sijoittuvia toimintoja koskevat ympäristönsuojelumääräykset ja jätehuoltomääräykset ja sekä ao. lait ja asetukset.

Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja toimintojen sijoittaminen valmiin infrastruktuurin yhteyteen edistää hyvää saavutettavuutta, toimivuutta, kestävää kehitystä ja ilmastotavoitteiden toteutumista.

4.14 Tulvariskit

Kaavaan merkityt rakennusalat ovat vähintään tasossa +78,0.

Virkistysalueelle ja vesialueelle on sallittu rakentamista, joten tulvariskit tulee huomioida:

Yleinen määräys:

Rakennettaessa korkeusaseman +78,00 alapuolelle tulvien aiheuttamia haittoja on estettävä ennakolta rakenteellisin keinoin.

4.15 Nimistö

Asemakaavalla nimetään eteläosan lähivirkistysalue Vesj'kansan puistoksi.

Rantaan sijoittuva kevyen liikenteen reitti nimetään Savonniemenraitiksi. Savonniemen kiertävän kevyen liikenteen reitin länsiosa on nimeltään Savonniemenraitti jo vuonna 2001 hyväksytyssä asemakaavassa AK676.



5 SUHDE MUUHUN SUUNNITTELUUN

5.1 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1. huhtikuuta 2018.

Asemakaavamuutos mahdollistaa kuusikerroksisen hotellirakennuksen rakentamisen valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle, joten sillä on vaikutusta kansalliseen kulttuuri- tai luonnonperintöön.

Asemakaavamuutoksella:

- huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta
- huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Kulttuuriympäristöt muuttuvat varsinkin talouteen, elinkeinoelämään ja väestönkehitykseen liittyvien muutosten seurauksena. Rakennetun ympäristön vajaakäyttö tai käytön puute ovat suurimpia haasteita kulttuuriympäristöjen arvojen säilyttämiselle. Rakennetun ympäristön kehittämisellä edistetään kulttuuriympäristön monimuotoisuutta ja ajallista kerroksellisuutta. Alueen merkitys kaupungin identiteetille ja vahvuuksiin perustuvalla elinkeinoelämälle sekä asukkaiden viihtyisyydelle turvataan.

Sijoittamalla rakentamista valmiiden palveluiden ja infrastruktuurin yhteyteen kaavamuutoksella edistetään tehokasta, taloudellista ja ekologisesti kestävästä yhdyskuntarakennetta.

Kaavamuutoksella edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta.

Kaavamuutoksella myös edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä.

5.2 Maakuntakaava

Alue on maakuntakaavassa taajamatoimintojen sekä keskustatoimintojen aluetta.

Asemakaava ei ole ristiriidassa maakuntakaavan suunnittelumääräysten kanssa.

Asemakaavassa on huomioitu valtakunnallisesti arvokas kohde Olavinlinna, Kyrön- ja Haapasalmen kulttuurimaisema.

5.3 Yleiskaava

Yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteensovittaminen. Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi.



Ydinkeskustan osayleiskaava

Voimassa oleva ydinkeskustan osayleiskaava on hyväksytty valtuustossa 30.1.1995 ja Savonniemen itärantaa koskeva muutos 26.9.2011.

Yleiskaavassa kaavamuutosalueen rannat on osoitettu virkistysalueeksi ja rannassa niemen ympäri kulkee ulkoilureitti. Huvilan alue on osoitettu liikerakennusten alueeksi (KL) ja uimahallin ympäristö urheilutoimintaa palvelevien rakennusten alueeksi (YU).

Liikerakennusten alueet on tarkoitettu mm. hotelleja ja ravintoloita varten. Vaikka KL- ja YU-alueiden raja-alue yleiskaavassa ei täysin vastaa asemakaavamuutoksessa esitettyä, ravintolan, hotellin ja uimahallin muodostama kokonaisuus alueella on yleiskaavan tavoitteiden mukainen yleiskaavan yleispiirteisyys huomioon ottaen.

Uusi strateginen yleiskaava

Uusi strateginen yleiskaava Savonlinnaan on valmisteilla.

Yleiskaavaehdotus oli nähtävänä 14.12.2023–14.2.2024.

Ehdotuksessa alue on osoitettu matkailupalveluiden alueeksi.

Ravintolan, hotellin ja uimahallin muodostama kokonaisuus on yleiskaavavaluonnoksen tavoitteiden mukainen, yleiskaavan yleispiirteisyys huomioon ottaen.

Strategisen yleiskaavan määräyksen mukaisesti matkailupalveluiden alueella asemakaavassa:

- uudis- ja täydennysrakentaminen sopeutuu ympäristöönsä mittakaavaltaan ja kaupunkikuvallisesti
- edistetään viihtyisää maisema- ja kaupunkikuvaa
- Olavinlinnan läheisyydessä otetaan huomioon sen kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot.

Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö huomioidaan.

Asemakaavassa:

- rakennushistoriallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy
- annetaan kaavamääräykset maiseman, rakennetun kulttuuriympäristön ja suojeltavien rakennusten säilyttämiseksi
- yleiskaavaan merkityt suojeltavat rakennukset suojellaan
- määräyksen mukaisesti merkittävästi ympäristöä muuttavista toimenpiteistä ja alueen maankäyttöä ja suojeltavia rakennuksia koskevista suunnitelmista on pyydyttävä museoviranomaisen ja alueellisen ympäristöviranomaisen lausunto.

Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue huomioidaan.

Asemakaavassa:

- ratkaisut ja täydennysrakentaminen tukevat arvokkaan kansallismaiseman säilyttämistä



- suunnitelmiin sisältyy kokonaistarkastelu ja arvio maisema-arvojen säilymisestä
- annetaan kaavamääräykset maiseman ja suojeltavien rakennusten säilyttämiseksi.
- määräyksen mukaisesti merkittävästi ympäristöä muuttavista toimenpiteistä ja alueen maankäyttöä ja suojeltavia rakennuksia koskevista suunnitelmista on pyydetty museoviranomaisen ja alueellisen ympäristöviranomaisen lausunto.

Kansallinen kaupunkipuisto huomioidaan.

Asemakaavassa:

- otetaan huomioon kansallista kaupunkipuistoa koskeva lainsäädäntö sekä niiden arvojen säilyminen, minkä vuoksi Savonlinnan kansallinen kaupunkipuisto on ympäristöministeriön päätöksellä perustettu.
- viheralueiden laatu ja säilyminen varmistetaan
- tuetaan viheralueiden välisten ekologisten yhteyksien ja ulkoilureittien jatkuvuutta
- otetaan huomioon kulttuuri- ja luontoarvojen sekä maiseman säilyminen
- rantojen maankäyttöä kehitetään siten, että rannoille syntyy monipuolisia virkistyspalveluita ja toimintoja sekä korkeatasoisia virkistykseen soveltuvia alueita
- määritellään sallittu rakentamisen määrä, rakennukset, rakennelmat ja laitteet, mitkä kansalliseen kaupunkipuistoon soveltuvat
- (keskustan pääsaarien) rannat säilytetään julkisessa käytössä.

Yleiskaavaehdotuksen mukaisesti rannat on osoitettu viheralueiksi.

Yleiskaavaan osoitettu viheryhteys on asemakaavassa lähivirkistysaluetta.

Yleiskaavaehdotuksessa esitetty pyöräliikennereitti Savonniemen ympäri rantoja myötäillen huomioidaan (Savonniemenraitti).

Katso myös kohta; *4.10 Maisema ja kaupunkikuva*.



6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Taloudelliset vaikutukset

Asemakaavan toteuttamisesta mahdollisesti kaupungille aiheutuvia kustannuksia;

- Uimahalli

~ Uuden, noin 3000 brm²:n laajuisen uimahallin kustannukset olisivat noin 15 milj. €

- Pysäköinti

~ Pysäköintialue (LPA) on osoitettu koko korttelin 21 käyttöön (Uimahalli, hotelli ja Huvila). Kustannusten ja autopaikkojen jakamisesta sovitaan erikseen. Jakoon vaikuttaa mm. rakennettavan kerrosalan määrä.

~ Kaavamuutos mahdollistaa Puistokadulle uuden levennyksen linja-autoille ja/tai henkilöautojen pysäköintiin.

- Kadut

~ kustannuksia tonttiliittymien muutosten yhteydessä

- Rantaraitti

~ Rantaraitin rakentaminen valmiiksi Savonniemen ympäri. Kaupunginvaltuusto on varannut hankkeeseen miljoona euroa. Katso; 3.1 *Vireilletulo ja sopimustilanne*.

- Virkistysalueet

~ Rantaa ja pohjaa on mahdollista kunnostaa uimiseen paremmin soveltuvaksi.

~ Uimarannan maa- ja vesialueen, kallion ja aluskasvillisuuden kunnostaminen.

~ Asemakaavan toteutuessa tenniskenttä poistetaan, mahdollisesti uusi tenniskenttä rakennetaan toisaalle.

Katso; 2.5.12 *Aluetta koskevia hankkeita*.

6.2 Toteuttamisen ajoitus ja seuranta

Sopimustilanne; katso 3.1 *Vireilletulo ja sopimustilanne*.

Huvilan ympäristössä on tehty toimenpiteitä jo vuoden 2020-2022 ulkoilmatapahtuma-alueen laajentamiseksi. Luvat toimenpiteille perustuvat voimassa olevaan asemakaavaan.

Alueen tarkempi suunnittelu tehdään rakennussuunnittelun ja yhdyskuntateknisen suunnittelun yhteydessä. Kaavan toteuttamista seurataan normaalin rakennusvalvonnan keinoin.

6.3 Toteutusta havainnollistavaa aineistoa

Alla arkkitehtikonsultin näkemys asemakaavan mukaisesti toteutuneesta tilanteesta. Laajemmat ja tarkemmat näkymäkuvat erillisessä selostuksen liitteissä.



Näkymä Matkustajasatamasta. Honkatalot Oy.



Näkymä Haapasalmen sillalta. Honkatalot Oy.



Luonnoksen ja ehdotuksen nähtävänäoloaikoina alueesta on nähtävänä myös internetselaimella avautuva 3D-malli osoitteessa;

https://kartta.savonlinna.fi/Savonlinna_3D/Hankkeet/SAVONNIEMI-20240520/SAVONNIEMI.htm

3D-mallissa uimahallirakennuksen pohjan pinta-ala on noin 4000 m² ja massan korkeus on noin kymmenen metriä. Vuonna 2016 laaditun selvityksen mukaan Savonlinnaan riittäisi uimahalli, jonka bruttoala on noin 3000 brm². Mallissa esitetty rakennus on siten suurempi kuin selvityksessä esitetty.

3D-mallissa hotellin laajuus on noin 3800 k-m². Lautta-laiturirakennelman laajuus on 700 m² ja lautalla oleva rakennus on laajuudeltaan 150 k-m².

Havainnekuvat ja 3D-malli eivät ei ole sitovia, vaan ne esittävät pääpiirteittäin uuden kaavan mahdollistaman rakentamisen.

Havainnekuvia erillisissä selostuksen liitteissä 7 sekä 8A ja 8B.



Havainnekuva tilanteesta, missä uusi hotelli ja nykyinen uimahalli.

Savonlinnassa . . .

Pasi Heikkinen
Asemakaava-arkkitehti