

## Lausunto kauppatorin ja matkustajasataman asemakaavan muutosehdotuksesta

RAKYL 24.04.2024 § 65  
613/10.02.03.00/2022

Valmistelijat	Rakennustarkastaja Juha Karvinen, <a href="mailto:juha.karvinen@savonlinna.fi">juha.karvinen@savonlinna.fi</a> , puh. 044 - 417 4692 ja ympäristöpäällikkö Matti Rautiainen, <a href="mailto:matti.rautiainen@savonlinna.fi">matti.rautiainen@savonlinna.fi</a> , puh. 044 - 417 4685
Selostus	<p>Kauppatorin asemakaavoitus käynnistyi kaupunginhallituksen päätöksellä 6.8.2018 § 260. Voimassa oleva asemakaava on osin vanhentunut eikä vastaa suunnitelmia, joita torin uudistamiseksi on laadittu.</p> <p>Tavoitteena on parantaa liikenteellisesti keskeisen sekä kaupallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti tärkeän alueen viihtyisyyttä, toimivuutta, monikäyttöisyyttä ja esteettömyyttä sen arvot säilyttäen.</p> <p>Tavoitteena on myös mm. liikenneturvallisuuden parantaminen ja liikenteen sujuvoittaminen ja torin asiakaspysäköinnin, huoltoajon ja jätehuollon kehittäminen.</p> <p>Kaupunginhallituksen kaavoituspäätöksen mukaan asemakaavan laatimisen yhtenä lähtökohtana on se, että kaavaa tarkistetaan siten, että Kalastajan Kojun toiminta voi jatkua nykymuotoisena nykyisellä paikallaan.</p> <p>Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää maisema-aluetta Olavinlinna, Kyrönsalmi ja Haapasalmen kulttuurimaisema.</p> <p>Etelä-Savossa on tällä hetkellä voimassa kolme maakuntakaavaa:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Etelä-Savon maakuntakaava, vahvistettu ympäristöministeriössä 4.10.2010</li><li>- Etelä-Savon 1. vaihemaakuntakaava, tuulivoimaa käsittelevä kaava, vahvistettu ympäristöministeriössä 3.2.2016</li><li>- Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakaava, edellisiä päivittävä kaava, joka on tullut voimaan 20.3.2017 Etelä-Savon maakuntavaltuuston päätöksellä.</li></ul> <p>Asemakaavamuutosalueella voimassa olevat asemakaavat:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- AK9 (21.5.1926), Olavinkatu ja sen pohjoispuolinen aukio (Asema-aukio)</li><li>- AK144 (20.5.1960), kortteli 2</li><li>- AK585 (17.2.1992), kortteli 42 Asema-aukiolla</li><li>- AK624 (14.7.1995), ohiajotie ja rata</li><li>- AK685 (17.6.2002), pääosa kaavamuutosalueesta</li><li>- AK722 (16.6.2008), Satamakadun puisto ja ravintola Vaahto.</li></ul> <p>Savonlinnan kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 3.9.2018 § 62.</p> <p>Kaupunginvaltuusto päätti palauttaa asemakaavan uudelleen valmisteltavaksi 14.11.2022 § 93. Lisäksi kaavan uudelleen valmistelua päätettiin linjata kaupunginhallituksen, teknisen lautakunnan ja valtuustoryhmien puheenjohtajien yhteisessä iltakoulussa. Iltakoulu järjestettiin 14.8.2023 ja hyväksyttiin muistio 18.10.2023.</p> <p>Iltakoulussa asemakaava-arkkitehti esitti kolme vaihtoehtoa kauppatorin</p>

lähiympäristön liikenteen järjestämiseksi ja vaihtoehtoisia sijainteja kahviloille.

Käydyssä keskustelussa eniten kannatusta sai vaihtoehto, jossa torin ja Seurahuoneen välissä ajokaistat sijaitsevat lehmusrivin eri puolilla. Asemaukion kohdalla eniten kannatusta sai nykyisen kaltainen kahden liittymän järjestely. Kahvilarakennuksen osalta pidettiin tärkeänä, ettei näkymiä peitetä.

Edelliseen 26.4.2022 nähtäville asetettuun ehdotukseen on tehty seuraavia muutoksia:

- Hotelli Seurahuoneen edustalta torialue on muutettu katualueeksi. Siten Satamapuistonkadun kaksi ajokaistaa voidaan sijoittaa lehmusrivin molemmin puolin.
- Kahvilarakennusten kohdalle merkitty rakennusala (tr-2) on muutettu muotoon; *rakennusala, jolle saa sijoittaa torikahviloita ja wc-tilat torimyyjien käyttöön*. Rakennusoikeutta on lisätty, ollen nyt 100 k-m<sup>2</sup>.
- Lisätty yleinen määräys: *Satamapuistoon (VP) rakennusalan (rr-1) ulkopuolelle ei saa tehdä pysyvää eikä väliaikaista terassia*.
- Vesialueelle (W) sallittua rakentamista on vähennetty ja tarkennettu.

-----

Rakennus- ja ympäristölautakunta on antanut 18.5.2022 § 76 seuraavan lausunnon kauppatorin asemakaavan muutosehdotuksesta:

*Rakennusvalvonnan osalta lautakunnalla ei ole huomautettavaa muutosehdotuksesta. Peruste: kaavoittaja on tehnyt paljon yhteistyötä kaavan valmistelun aikana ja näin ollen vuorovaikutus on toteutunut hyvin.*

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

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

Kaavoittaja on antanut lausunnon seuraavan vastineen:

*”Asemakaavaehdotuksessa ravintolan terassilaajennuksen rakentaminen satamapuistoon kielletään.*

*Ehdotuksessa alue, jolla Ravintola Waahto sijaitsee, on puistoa ja siten yleistä aluetta. Käyttötarkoitus on sama kuin voimaassa olevassa asemakaavassa. Merkintä on yksi keino varmistaa asemakaavalla, että alue säilyy kaupungin omistuksessa. Siten kaupunki pystyy vuokranantajana vaikuttamaan erittäin keskeisen alueen käyttöön pitkällä aikajänteellä.*

*Kelluva ravintola tukee torin toimintaa ja osaltaan lisää alueen tarjontaa, elinvoimaa ja viihtyisyyttä.*

*Vesialueelle sijoitettujen ravintoloiden ja terassien etuna on mm., etteivät ne vähennä myyntitilaa torilta ja myös se, että toiminnan loputtua niistä ei jää jälkiä ympäristöön.*

*Uudessa kaavaehdotuksessa vesialueelle rakentamista on vähennetty. VI-2-alueelle sallitaan yksi myyntikoju, laajuudeltaan enintään 20 k-m<sup>2</sup> ja terassi, laajuudeltaan enintään 100 m<sup>2</sup>. Lisäksi sallitaan laitureita.”*

Asemakaavan kaavamuutosehdotus on esityslistaliitteenä A.  
Kaavaselostus sekä muut asiakirjat ovat kokonaisuudessaan luettavissa kaavoituksen internetsivuilla osoitteessa:

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

#### Yritysvaikutusten arviointi

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

#### Esittelijät

Rakennustarkastaja Juha Karvinen, puh. 044 - 417 4692, [juha.karvinen@savonlinna.fi](mailto:juha.karvinen@savonlinna.fi) ja ympäristöpäällikkö Matti Rautiainen, puh. 044 - 417 4685, [matti.rautiainen@savonlinna.fi](mailto:matti.rautiainen@savonlinna.fi)

#### Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää todeta lausuntonaan sekä rakennusvalvonnan että ympäristönsuojelun osalta että, sillä ei ole huomautettavaa kauppatorin ja matkustajasataman kaavamuutosehdotuksesta. Peruste: kaavoittaja on tehnyt paljon yhteistyötä kaavan valmistelun aikana ja näin ollen vuorovaikutus on toteutunut hyvin.

#### Käsittely

Jäsen Mervi Lipsanen poistui esteellisenä kokoushuoneesta eikä ottanut osaa asian käsittelyyn eikä päätöksen tekoon. Esteellisyyden syy: Lipsanen on Osuuskauppa Suur-Savon hallintoneuvoston varajäsen (hallintolaki 28.1 § 5 kohta).

#### Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

#### Tiedoksi

Kaavoituspalvelut / asemakaavoitus