

Asemakaavamuutos

SAVONNIEMI

ASEMAKAAVALUONNOKSESTA II ANNETUT LAUSUNNOT JA MIELIPITEET
SEKÄ NIIHIN LAADITUT VASTINEET

Asemakaavaluonnos II, päivätty 07.12.2021,
oli yleisesti nähtävänä 21.12.2021–31.1.2022.

Tieto asemakaavaluonnoksen nähtävilläolosta ja ilmoitus
mahdollisuudesta jättää mielipide on kuulutettu:

Kaupungin ilmoitustaulu ja nettisivut	21.12.2021–31.1.2022
Itä-Savo-lehti	21.12.2021

Asemakaavaluonnoksesta on pyydetty lausunto seuraavilta tahoilta:

	lausunto saapunut:
Rakennus- ja ympäristöviranomainen	26.01.2022
Savonlinnan vesi	-
Kunnallistekniset palvelut	-
Tilapalvelut	-
Sivistystoimi	-
Etelä-Savon maakuntaliitto	04.02.2022
Etelä-Savon ELY	01.02.2022
Museovirasto	-
Riihisaari – Savonlinnan museo	31.01.2022
Pohjois-Savon ELY (liikenne)	27.01.2022
Terveystieteiden tutkimuskeskus SOSTERI	-
Sosiaaliviranomainen	-
Savonlinnan yritystilat	-
Palo- ja pelastusviranomainen	22.12.2022
Väylävirasto	21.02.2022
Itä-Suomen aluehallintovirasto AVI	-
Järvi-Suomen Energia Oy	21.12.2022
Suur-Savon Sähkö Oy	-
Suur-Savon Sähkö Oy, Lempeä	18.01.2022
Blue Lake Communications Oy	30.12.2022
Elisa Oyj	-
Telia Finland Oyj	-

Tieto nähtävänäolosta lähetetty naapureille:

		mielipide
22-2, 22-3	Asunto Oy Savonniemi	26.01.2022
20-12	Savonlinnan Vuokratalot Oy	-
20-14	Savonlinnan Opiskelija-asunnot Oy	-
20-13	Savonlinnan Opiskelija-asunnot Oy	-
20-13	Savonlinnan Vuokratalot Oy	-

Muut saapuneet mielipiteet:

	mielipide
Näkölinnanmäki-Seura	12.01.2022
Itä-Savon luonnonsuojeluyhdistys	31.01.2022
Kymmenen Uimahallinkadun asukasta	31.01.2022
Kahdeksan Savonlinnan asukasta	29.01.2022
[REDACTED]	27.01.2022
[REDACTED]	30.01.2022
[REDACTED]	31.01.2022
[REDACTED]	31.01.2022

LAUSUNTO

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää todeta lausuntonaan Savonniemen Huvilan ja uimahallin asemakaavan muutosluonnoksesta II sekä rakennusvalvonnan että ympäristönsuojelun osalta, että sillä ei ole huomautettavaa muutosluonnoksesta II.

VASTINE

Lausunto merkitään tiedoksi.

LAUSUNTO

Maakuntaliitto

Kaavamuuotosalue sijaitsee Savonlinnan keskustassa Savonniemen eteläkärjessä. Kaavamuuoksen tavoitteena toimijalla on kehittää alueella jo olevaa ravintola-, majoitus- ja konserttitoimintaa mahdollistamalla hotellin, tapahtuma-alueen ja saunamaailman sijoittaminen alueelle sekä korvaamalla nykyinen uimahalli suuremmalla. Samalla tutkitaan mahdollisuutta anniskelutilan, katetun myyntitalan ja kelluvien saunojen sijoittamiseen.

Kaupungin tavoitteena on rantaraitin ja uintipaikan kehittäminen. Kaavahanke on tärkeä matkailun kehittämisen kannalta ja kaavaluonnoksessa esitetyt kehittämistavoitteet toiminnan osalta vastaavat Savonlinnan majoituskapasiteetin kysyntään. Kaava-alueesta suurin osa sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella (VAMA 2021) sekä valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristö (RKY 200) alueella ja nämä asettavat suunnittelulle korkeat vaatimukset maiseman ja maisemavaikutusten arvioinnin osalta. Lisäksi Huvilan alue ja koko Savonniemen rantavyöhyke ovat osa syksyllä 2021 perustettua Savonlinnan kansallista kaupunkipuistoa, jonka tavoitteena on säilyttää kaupunkiluontoa ja rakennettua kulttuuriympäristöä laajana ja ehjänä kokonaisuutena.

Kaavaa varten laaditut selvitykset ja lähtötiedot ovat varsin kattavia ja maakuntaliitto kiinnittää huomiota ainoastaan havainnekuviin tapahtumakentän toteuttamisen osalta.

Kaavaluonnoksen mukaan 5-kerroksisen hotellin ja rannan väliin sijoittuisi 1500 m² laajuinen tapahtumakenttä, jolle saisi sijoittaa konsertti- ja ravintolateltoja kesä-syyskuun väliseksi ajaksi. Tapahtumakentän toteuttaminen edellyttäisi nykyisen rantaraitin siirtoa,

jonka myötä rantavyöhykkeen puusto ja kasvillisuus jouduttaisiin poistamaan lähes kokonaan.

Kaavaselostukseen liitetyissä 3D-mallin mukaisissa havainnekuvin, siirrettävälle rantaraitille on osoitettu täysikasvuinen rantapuusto. Alue on kuitenkin pitkään paljas ja maisemavaikutusten arvioimiseksi, tulisikin tehdä tarkasteluja vesistöltä ja Kauppatorin suunnalta katsottuna ja myös rakentamisen jälkeisessä tilanteessa ja peilata vaikutuksia alueen arvoihin.

Maakuntaliitto suosittaa pohtimaan tapahtumakentän toteuttamistapaa ja teltan laajuutta rantapuuston säilyttämismahdollisuuksia silmällä pitäen. Onko tasoitettu kenttä tarkoituksen mukainen, vai voisiko tapahtuma-alue olla puistomainen ja pienimittakaavaisempi.

VASTINE

Ehdotusvaiheessa 3D-havainnekuvia (liite 8) on täydennetty.

Nykytilanteessa Huvilan ympäristö ei ole puistomainen eikä viihtyisä. Konserttiteltilta sijoittuu aivan suojellun Huvila-rakennuksen viereen peittäen sen itäjulkisivua. Huvilan ympäristö on sekava, kun pienelle alueelle on sijoitettu yleisöteltilta, esiintymislava ja lisäksi mm. myynti- ja WC-kojuja.

Tästä syystä on paras varata konserttialueelle erillinen ja riittävän laaja tila ja virkistysalueille riittävän leveä rantavyöhyke.

Konserttien järjestäminen ulkoilmassa ilman sääsuojaa on riskialtista. Siksi säännöllistä konserttitoimintaa varten tarvitaan teltta ja telttaa varten tasainen pinta.

Asemakaavassa konserttialue on sijoitettu siten, että Huvilan ympäristö jää avoimeksi ja silokallio säilyy.

Huomioitavaa on, että alueella ei ole uimahallin, hotellin ja konserttialueen toiminnoille vaihtoehtoista sijaintia, eikä aluevarauksia voida pienentää rajattomasti. Nykyisen rantaraitin, rantaviivan ja läheisten puiden säilyttäminen edellyttäisi hotellin pienentämisen murto-osaan suunnitellusta ja konserttialueen poistamisen.

LAUSUNTO

Etelä-Savon ELY

Kaavamuutosalue sijaitsee Savonlinnan keskustassa Savonniemen eteläkärjessä. Kaavamuutoksen tavoitteena on toimijan osalta kehittää alueella jo olevaa ravintola-, majoitus- ja konserttitoimintaa mahdollistamalla hotellin, tapahtuma-alueen ja saunamaailman sijoittaminen alueelle sekä korvaamalla nykyinen uimahalli suuremmalla. Samalla tutkitaan mahdollisuutta anniskelutilan, katetun myyntitalan ja kelluvien saunojen sijoittamiseen. Kaupungin tavoitteena on rantaraitin ja uintipaikan kehittäminen.

ELY-keskuksen lausunto

Riihisaari - Savonlinnan museo on alueellisena vastuumuseona antanut Savonniemen toisesta kaavaluonnoksesta 31.01.2022 lausunnon, johon ELY-keskus yhtyy kaikin osin.

Maisema

Kuten ELY-keskus on aiemminkin todennut, suurin osa kaava-alueesta sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella (VAMA 2021) sekä valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY 2009) alueella. Nämä yhdessä asettavat erittäin korkeat vaatimukset alueen suunnittelulle. Lisäksi Huvilan alue sekä koko Savonniemen rantavyöhyke ovat osa syksyllä 2021 perustettua Savonlinnan kansallista kaupunkipuistoa. Myös laivaväylät kiertävät Savonniemeä lähimmillään vain 100 metrin etäisyydellä idässä, etelässä ja lounaassa.

Kaavaluonnoksen mukaan 5-kerroksisen hotellin ja rannan väliin sijoittuisi lisäksi 1500 m² laajuinen tapahtumakenttä, jolle saisi sijoittaa konsertti- ja ravintolatallettoja kesä-syyskuun väliseksi ajaksi. Tapahtumakentän toteuttaminen esitetystä laajuudesta edellyttäisi mittavia täyttöjä Saimaaseen ja siten myös vesilain (587/2011) mukaisen luvan saamista. Samalla menetettäisiin nykyinen rantaraitti ja alueen rantavyöhykkeen puusto, jolla on tärkeä merkitys alueen liittymiselle luonnonympäristöön ja vesistöön.

Kaavaluonnoksen kaltainen tapahtuma-alue maisemavaikutuksineen ei ELY-keskuksen käsityksen mukaan sovellu valtakunnallisesti arvokkaalle alueelle eikä noudata kaavaluonnoksen ma-1 -alueen kaavamääräystä.

Hotellin osalta ELY-keskus suosittelee vielä tutkimaan viereisten kerrostalojen tyyppistä rakennusmassan porrastamista. Vaikka Savonlinnan vireillä olevaa strategista yleiskaavaa ei vielä ole

hyväksytty, olisi asemakaavaratkaisu hyvä jo tässä vaiheessa laatia yleiskaavan mukaiseksi, mitä se ei tällä hetkellä ole esim. viheralueen ja ma-alueen määräysten osalta.

VASTINE

Vesilain mukainen lupa haetaan, kun asemakaava on saanut lainvoimaan ja suunnitelmat (puistosuunnitelma) tarkentuvat.

Täytettävällä vesialueella on loivasti laskeutuva sorapohja. Nykyisinkin osa täytettävän alueen pohjasta paljastuu näkyviin matalan veden aikaan ja suunnitellun täytön eteläpuolella olevalle kallioluodolle voi kävellä kuivin jaloin. Siten on ilmeistä, ettei täytöllä ole merkittävää vaikutusta vesistöön.

Rantaraittia siirretään. Samalla sen käytettävyyttä ja laatutasoa voidaan parantaa.

Asemakaavamääräyksen mukaan puita on istutettava siten, että alue näyttäytyy kaukomaisemassa puustoisena. Puita on mahdollista istuttaa noin 20 vuoden ikäisinä ja yli 15 metriä korkeina. Puita ja pensaita on mahdollista istuttaa nykyistä enemmän peittävyuden lisäämiseksi. Rantapuuston sijainti siis muuttuu, mutta muutos ei heikennä maisemaa pitkällä aikavälillä. Osa nykyisistä puista on jo elinkaarensa päässä.

Teltan vaikutus maisemakuvassa riippuu erityisesti sen väristä. Nykyinen teltta on valkoinen ja siksi erottuu hyvin. Asemakaavaan on lisätty väriä koskeva määräys.

Nykytilanteessa teltta sijoittuu ahtaasti pienelle tontille lähes Huvila-rakennukseen kiinni, peittäen sen itäjulkisivua. Huvilan ympäristö on sekava, kun pienellä alueella on teltan lisäksi mm. terasseja, myynti- ja WC-kojuja.

Nykytilanteessa teltta on alueella väliaikaisilla luvilla ilman varmuutta jatkuvuudesta. Väliaikaisuus johtaa rakennelmien viimeistelemättömyyteen ja halpoihin ratkaisuihin.

Kun konserttitoiminnalle on vuosiksi eteenpäin lupa ja varma sijainti, järjestäjä voi investoida teltan ja muiden rakennusten ulkoasuun, rakenteisiin ja materiaaleihin. Siten myös kaupunki voi vaatia korkeatasoisempia ratkaisuja.

Asemakaavassa konserttialue on sijoitettu siten, että Huvilan ympäristö jää avoimeksi.

Hotellirakennuksen porrastaminen tai madaltaminen johtaisi sen pohjapinta-alan kasvamiseen, mikä aiheuttaisi ongelmia maantasossa. Vapaata tilaa niemellä ei ole.

Hotellin rakennusala on asuinkerrostaloja reilusti kauempana rannasta, joten rantaa kohti porrastuva rakennus ei aiheena samalla tavalla toimisi. Sataman suunnasta katsottuna porrastettu rakennus olisi maiseman muusta rakennuskannasta poikkeava.

Asemakaavamääräyksen mukaan rakentamisen tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkeatasoista ja valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön soveltuvaa.

Asemakaava on voimassa olevan yleiskaavan ja luonnosvaiheessa olevan yleiskaavan tavoitteiden mukainen yleiskaavan yleispiirteisyys huomioon ottaen. Katso selostuksen kohta 5.3 (yleiskaava).

Rakennettu kulttuuriympäristö

Savonniemen entiset sairaalarakennukset ilmentävät valmistusaikansa sairaalarakentamiselle tyypillistä ominaisuutta: laitoksen eri osien hierarkkisuutta ja toimintojen hajautettua sijoittelua. Savonniemessä 1890-luvulta 1950-luvulle toimineessa yleisestä sairaalasta on säilynyt historiallisesti todistusvoimainen, arkkitehtuuriltaan rikaspiirteinen rakennusryhmä ja sen puistomainen lähiympäristö (lähde: Etelä-Savon kulttuuriperintötietokanta ESKU, 2015). Alun perin kulkutauti- ja kuumesairaalana toimineen Huvilan pihapiiri on osa tätä entisen sairaalan kokonaisuutta. Huvilan arvo on paitsi rakennushistoriallinen seudun vanhimpana sairaalana ja kansallisromanttisten piirteidensä vuoksi myös maisemallinen osana Haapasalmen rannan miljöötä. Alueen historialliset ja maisemalliset arvot huomioiva suunnittelu tulee kohdistaa koko pihapiiriin tarvittavat taloustakennukset, rakennelmat ja kasvillisuus mukaan lukien.

Voimassa olevassa asemakaavassa on varsin hyvät määräykset KL-1 -tontin arvojen turvaamiseksi. Kaavaselostuksessa esitettyjen kuvien perusteella vaikuttaa kuitenkin siltä, ettei näitä kaavamääräyksiä valitettavasti ole kaikin osin noudatettu. On ilahduttavaa, että alueella on näin vireää yritystoimintaa, mutta ELY-keskus toivoo, että se

tapahtuisi kaavamääräysten mukaisesti alueen arvot huomioiden ja niitä hyödyntäen.

Huvilan talousrakennuksen suojeleminen on tervetullut parannus nykyiseen asemakaavaan. Piha-alueen varaaminen uimahallin tontin puolelle jatkuvaksi suureksi paikoituskentäksi rikkoo kuitenkin pahasti rakennusten yhteyden entisen sairaalan alueeseen. Ratkaisu ei vaikuta perustellulta myöskään katukuvan näkökulmasta, tulisivathan pysäköintialueet reunustamaan katualuetta noin 200 metrin matkalla. Lisäksi Uimahallinkadun suuntainen alue sijoittuisi jyrkähkään rinteeseen, mikä voi osoittautua haasteelliseksi. Ratkaisun katukuvallisia ja ympäristöllisiä vaikutuksia olisi hyvä tarkastella mm. maastoleikkauskuvan avulla, unohtamatta myöskään paikalla olevan kalliomäen tuhoutumista.

ELY-keskuksen aiemmassa lausunnossaan edellyttämä selvitys uimahallin kulttuurihistoriallisista arvoista on laadittu joulukuussa 2021. Selvityksen mukaan uimahalli on paikallisesti merkittävä kohde rakennushistoriallisten, kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen vuoksi. Kaavan tavoitteena on vanhan uimahallin korvaaminen uudella, mikä on harmillista sikäläkin, että nykyinen edustavan näköinen rakennus on istutettu maastoon ja rantamaisemaan varsin onnistuneesti.

VASTINE

Nykytilanteessa konserttiteltta ja muut väliaikaisilla luvilla sijoitetut rakennelmat täyttävät Huvilan lähiympäristön. Asemakaavan mukaisesti toteutuneessa tilanteessa Huvilan ympäristö jää avoimeksi.

Pysäköintialue on sijoitettu välittömästi kadun viereen ja mahdollisimman tiiviisti. Siten mahdollisimman suuri osa niemestä voidaan osoittaa kortteli- ja virkistysalueiksi.

Uimahallinkadun vieressä rinnettä on mahdollista tasata pysäköintialuetta varten. Aineistoon on lisätty leikkauspiirustus, katso liite 7. Asemakaavan katukuvallisia ja ympäristöllisiä vaikutuksia voi tarkastella myös asemakaavan aineistoon kuuluvista 3D-havainnekuvista ja htm-3D-mallista.

Asemakaava ei estä nykyisen uimahallin säilyttämistä eikä myöskään laajentamista.

Selvitykset

Kaavaa varten laaditut kuvasovitteet sekä 3D -malli ovat oivia työkaluja maisemavaikutusten havainnollistamiseksi. Valitettavaa on, ettei erillisessä 3D-havainnekuva-aineistossa ole huomioitu kaikkea kaavan mahdollistamaa rakentamista (tapahtumateltoa, rannan täytöt sekä hotellin ja Huvilan välinen yhdyskäytävä) ja että kuvat ovat pääasiassa lintuperspektiivistä eivätkä siten myöskään kuvaa todellista tilannetta vesistöstä tai vastarannalta tarkasteltuna. Koska kaikilla osallisilla ei ole mahdollisuutta käyttää 3D -mallia, olisi hyvä, jos siitä selostukseen kaapatuissa kuvissa olisi myös tärkeimmiltä tarkastelupaikoilta katsomiskorkeudelta otettuja mallinnuksia.

Kuvamallinnukset ovat sikäli harhaanjohtavia, että täytettävälle alueelle on osoitettu täysikasvuinen rantapuusto. Todellisuudessa veisi vuosikymmenen ennen kuin rantatäytön uusi puusto peittäisi tapahtumateltoa siinä määrin, ettei maisemaa koettaisi häiritsevänä vesistöltä ja Kauppatorilta tarkasteltuna.

Kaavaselostuksen mukaan alueen hulevedet katualuetta lukuun ottamatta kulkeutuvat suoraan järveen. Koska alueen maaperä on tarkoitus kattaa suurelta osin rakennuksilla ja pinnoitteilla, lienee tarpeen vielä harkita kaava-alueelle hulevesisuunnitelman laatimista sekä mahdollisia kaavamääräyksiä sen toteuttamiseksi.

Kaikkiaan voidaan todeta, että kaavaa varten laaditut selvitykset ja lähtötiedot ovat varsin kattavia.

VASTINE

Ehdotusvaiheessa 3D-havainnekuvia on täydennetty, katso liite 8.

Htm-3D-malli avautuu internetselaimella. Se on siis kaikkien niiden käytössä, joilla internet on käytössä.

Puita on mahdollista istuttaa noin 20 vuoden ikäisinä ja yli 15 metriä korkeina. Puita ja pensaita on mahdollista istuttaa nykyistä enemmän peittävyuden lisäämiseksi. Osa nykyisistä puista on jo elinkaarensa päässä.

Asemakaavaan on lisätty teltan väriä koskeva määräys.

Asemakaavassa on hulevesisuunnitelmaa koskeva määräys.

Jatkotoimenpiteet

Suunnittelualue on oleellinen osa historiallisen Savonlinnan ranta-alueetta ja sen arvot ainutlaatuisia. Vaikka kaavaluonnoksessa esitetyt kehittämistavoitteet toiminnan osalta ovat alueelle hyvin soveltuvia, vaikuttavat niiden mittakaava ja toteutustapa ylimitoitetuilta alueen sietokykyyn nähden. Suunnitelmien toteutuminen enimmäismääräisenä johtaisi maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen heikkenemiseen, mikä olisi Savonlinnan kaupungin matkailubrändin viimeaikaisten saavutusten - esim. kansallinen kaupunkipuisto – näkökulmasta vahingollista. ELY-keskus esittää, että Savonniemen alueelle sijoitettavien toimintojen volyyymiä ja toteutustapaa harkittaisiin uudelleen tässä lausunnossa esille tuodut asiat huomioon ottaen.

VASTINE

Maisema- ja kulttuuriarvoja ei heikennetä.

Asemakaavamuutoksella osoitetaan konserttitoiminnalle pysyvä ja nykyistä laajempi alue, mikä mahdollistaa nykyistä korkealaatuisemman toteutuksen.

Konserttiteltoa siirtyy pois Huvilan vierestä, jolloin suojelun rakennuksen lähiympäristö jää avoimeksi.

Rantapuusto on mahdollista toteuttaa nykyistä peittävämpänä. Osa nykyisistä puista on jo elinkaarensa päässä.

Siten, pitkällä aikavälillä, muutos ei heikennä maisema-arvoja.

Uusi hotelli, konsertit ja muut kaavan mahdollistamat palvelut ydinkeskustan läheisyydessä ovat hyväksi kaupungin matkailubrändille ja lisäävät koko keskustan vetovoimaa.

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

LAUSUNTO

Savonlinnan museo

Savonlinnan kaupungin kaavoituspalvelut on pyytänyt Savonlinnan museolta lausuntoa koskien Savonniemen Huvilan ja uimahallin asemakaavamuutosta. Kaavamuutos koskee 2. kaupunginosan korttelia 21 (uimahalli ja Huvila) Savonniemen kaakkoisosassa sekä viereisiä katu-, virkistys- ja vesialueita. Asemakaavaluonnos oli nähtävillä kesällä 2020. Nähtävilläolon jälkeen luonnokseen on tehty useita olennaisia muutoksia, joten luonnos asetetaan uudelleen nähtäville. Savonlinnan museo on lausunut aikaisemmasta luonnoksesta 2.6.2020. Museo lausuu kaavasta kulttuuriympäristön osalta.

Suunnittelun yhtenä tavoitteena on pyrkiä säilyttämään alueen kulttuuriarvot sekä maisemalliset arvot.

Kaavatilanne

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

Ydinkeskustan osayleiskaavassa (1997/2011) Huvila on merkitty rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai maisemakuvan kannalta arvokkaaksi rakennukseksi, jota ei saa purkaa. Valmisteilla olevassa strategisessa yleiskaavassa alue on osoitettu matkailupalveluiden alueeksi, jossa *uudis- ja täydennysrakentaminen tulee sopeuttaa ympäristöönsä mittakaavaltaan ja kaupunkikuvallisesti sekä suunnitteluratkaisuilla tulee edistää viihtyisää maisema- ja kaupunkikuvaa---*. Ranta-alueet on osoitettu viheralueiksi, joiden *tarkemmassa suunnittelussa tulee --- ottaa huomioon luonnon-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen säilyminen*. RKY- ja VAMA-alueella *täydennysrakentamisen ja muiden muutosten on sopeuduttava kulttuuriympäristön ja maiseman ominaispiirteisiin*. *Alueelle ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka heikentävät sen arvoa. --- Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden, käyttötarkoituksenmuutosten sekä täydennysrakentamisen ja alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen rakennushistoriallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy. Rakennukseen tai puistoon ei saa tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka vähentävät sen suojeluarvoa.*

Asemakaavassa (2013) Huvila on merkitty suojeltavaksi rakennukseksi: *Maisema- ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus, joka suojellaan. Muutokset eivät saa vähentää suojeluarvoa. Rakennuksen ulkovaippaa korjattaessa on vesikatto sekä julkisivut ikkuna- ja oviaukkoineen sekä rakennustaiteelliset yksityiskohdat säilytettävä*. Lisäksi yleismääräyksissä on tarkentavia määräyksiä uudisrakentamiselle. Huvilan alue, pohjoisosan puisto ja ranta-alueet ovat osa Savonlinnan kansallisen kaupunkipuiston rajausta.

Huvila

Uudessa kaavaluonnoksessa Huvila ja sen ulkorakennus esitetään suojeltaviksi merkinnällä sr-1: *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.* Selostuksen mukaan Huvilarakennuksen vuonna 2002 rakennettuja terassikatoksia ei merkitä suojelluiksi. Voimassa olevassa asemakaavassa terassit ovat osa suojelurakennusta. Eteläpäädyssä on ollut avoveranta 1910-luvulla. Se on voitu välillä purkaa tai sitä on voitu kunnostaa myöhemmin, mutta sen nykyinen ulkoasu vastaa pitkälti entistä ja se tulee kuulua suojelun piiriin (MRL § 54). Katettua terassia on rakennuksen etelä- ja itäjulkisivuilla yhteensä noin 80 m². Lähinnä itäjulkisivun terassin kohdalla on merkintä kt: *alueen osa, jolle saa tehdä katetun terassin, laajuudeltaan enintään 100 m².* Terassialue jatkuu vielä etelään ja on hyvä, ettei sitä ole sijoitettu rakennuksen edustalle nykyistä enempää.

Huvilan ja mahdollisen hotellin välille on merkitty yhdyskäytävän paikka, 100 k-m². Käytävän leveys olisi enintään noin seitsemän metriä. Yleismääräyksissä ohjataan kiitettävästi, että *yhdyskäytävän ja terassikatosten tulee olla mittasuhteiltaan ja arkkitehtuuriltaan selkeästi päärakennukseen nähden alisteisia.* Huvilan rakennushistoriallisten arvojen säilymisen kannalta on kuitenkin parempi, että rakennukseen tehdään mahdollisimman vähän muutoksia. Yhdyskäytävän toteuttaminen kaavan mukaisesti todennäköisesti tarkoittaisi muutoksia myös avoverantaan, joka on historiallinen osa rakennusta.

Muu alue

Kaavaa varten tehtiin selvitys uimahallin rakennus- ja kulttuuriperintöarvoista. Selvityksessä on esitetty hyvin kaikki perustiedot rakennuksen vaiheista, valokuvia ja arviointia sen kulttuurihistoriallisista ja rakennushistoriallisista arvoista. Uimahalli on valmistunut vuonna 1971 ja sen on suunnitellut Arkkitehtuuritoimisto Ossi Rajala. Rajala on suunnitellut myös Inkeröisten uimahallin vuodelta 1971. Selvityksen arvioinnin mukaan *rakennuksella on kulttuurihistoriallista arvoa Savonlinnan ensimmäisenä ja yhä käytössä olevana uimahallina sekä osana liikuntarakentamisen historiaa. Vähäeleisen tyylikäs 1960- ja 1970-luvun taitteen julkinen rakennus on säilyttänyt horisontaalisuutta korostavan perusolemuksensa, mutta peruskorjauksessa tehdyt muutokset ovat heikentäneet sen rakennushistoriallista arvoa. Uimahallin maisemallinen arvo perustuu siihen, miten rakennus on sovitettu ympäröivään maisemaan. Savonniemen länsirannan 1970-luvun rakennukset muodostavat alueellisen kokonaisuuden.*

RKY-alue ja maisema-alue on huomioitu kaavaluonnoksessa merkinnällä ma-1: *Kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittävä alue. Maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön osatekijöitä, kokonaisuutta ja ominaispiirteitä ei saa heikentää. Merkittävistä alueelle kohdistuvista toimenpiteistä on pyydettävä lausunto Museoviranomaiselta ja alueelliselta ympäristöviranomaiselta. Yleismääräyksissä sanotaan muun muassa, että rakentamisen tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkeatasoista ja valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön soveltuvaa.*

Huvilan edustalle esitetään aluetta v-2, johon saa sijoittaa kelluvia saunoja yhteensä enintään 100 k-m² sekä kelluvia laitureita ja lautan, yhteiseltä laajuudeltaan enintään 1000k-m². Lautalle saa sijoittaa ravintola- ja saunatiloja sekä pukeutumistiloja, yhteensä enintään 100 k-m² ja katettua ja lasitettua tilaa enintään 50 m². Suunnitelma-alueen pohjoisosan vesialueelle saa sijoittaa kelluvia venelaitureita. Laiturit kuuluvat kaupungin luonteeseen ja rantamaisemaan. Vesialueelle sallittujen rakenteiden määrän ja maisemaan soveltumisen arvioimisen helpottamiseksi kaavan havainnekuviin olisi hyvä esittää, miltä alue näyttäisi, kun vesialueen rakennusoikeus on käytetty maksimaalisesti.

Hotellille on uudessa kaavassa osoitettu rakennusoikeutta 5000 k-m². Kerrosluku on V. Selostuksen mukaan viisikerroksisena rakennus yltäisi suunnilleen niemen korkeimpien puiden latvojen tasolle. Hotelli tulisi näkymään vastarannoilta, kuten Kauppatorilta, satamasta ja Riihisaaresta sekä Olavinlinnan torneista ja kauas järven selälle. Yleismääräyksissä sanotaan, että *rakentamisen tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkeatasoista ja valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön soveltuvaa*. Määräys on erityisen tärkeä varsinkin hotellin osalta. Kaavatyössä tulee esittää vielä havainnekuvia siitä, miten rakennus näkyisi kaukomaisemassa esimerkiksi Olavinlinnan suunnasta katsottuna.

1500 m² laajuinen tapahtuma-alue, jossa on kesäaikaan telttoja sekä muita irrallisia rakenteita aivan rannan tuntumassa ei vaikuta luovan uutta laadukasta ympäristöä arvokkaalle kulttuurimaisema-alueelle. Kenttä vaatii olevan kasvillisuuden poistoa ja rannan täyttöä noin 2000 m², jolloin rantaviiva siirtyisi enimmillään noin 30 metriä. Rantaan on esitetty uutta puustoa, mutta sen peittävää vaikutusta joudutaan odottamaan pitkään.

Museo pitää esitettyä kaavaluonnosta ja sen mahdollistamaa viisikerroksista hotellia ja tapahtuma-aluetta maisemaa huomattavasti muuttavana. Hotellirakennuksen kerrosluku ja massoittelu vaikuttavat edelleen suurilta osin kyseiseen sijaintiin. Kaukomaisemassa idästä katsottuna nykyisten rakennusten kerroskorkeudet madaltuvat sisämaasta rantaan päin ja hotellirakennuksen kohdalla tulisi tutkia samaa eli hotellirakennuksen harja olisi noin korttelin 22 kerrostalon tasassa tai alempana, jolloin se ei vaikuttaisi niin merkittävästi maisemakuvaan.

Kaavaselostuksessa mainitaan osallisena Etelä-Savon maakuntamuseo. Museon nimi pyydetään korjaamaan muotoon Riihisaari – Savonlinnan museo.

Savonlinnan museolla ei ole huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

VASTINE

Huvilan katokset merkitään ehdotusvaiheessa suojelun piiriin.

Huvilan ja hotellin välinen yhdyskäytävä on ehdotusvaiheessa poistettu.

Htm-3D-mallissa ja 2D-havainnekuvassa (liite 7) vesialueelle rakentaminen on esitetty siten, kun rakennusoikeus on käytetty maksimaalisesti.

Ehdotusvaiheessa 3D-havainnekuvia (liite 8) on täydennetty.

Asemakaavamuutoksella osoitetaan konserttitoiminnalle pysyvä ja nykyistä laajempi alue, mikä mahdollistaa nykyistä korkealaatuisemman toteutuksen. Konserttiteltoa siirtyy pois Huvilan vierestä, jolloin suojellun rakennuksen lähiympäristö jää avoimeksi.

Puita on mahdollista istuttaa noin 20 vuoden ikäisinä ja yli 15 metriä korkeina. Puita ja pensaita on mahdollista istuttaa nykyistä enemmän peittävyuden lisäämiseksi. Osa nykyisistä puista on jo elinkaarensa päässä.

Savonniemen maiseman pääperiaate tulee säilymään; rannat ovat puistoina ja sisäosat ovat tehokkaasti rakennettua kerrostalovaltaista kaupunkikeskustaa.

Hotellirakennus ei poikkea merkittävästi korkeudeltaan ja massaltaan Haapasalmen nykyisessä maisemassa näkyvästä rakennuskannasta. Kerrostalot kuuluvat Haapasalmen maiseman ominaispiirteisiin ja kuuluvat yleensäkin kaupunkien keskustojen näkyymiin.

Hotellirakennuksen porrastaminen tai muu madaltaminen johtaisi sen pohjapinta-alan kasvamiseen, mikä aiheuttaisi ongelmia maantasossa. Vapaata ja käyttämätöntä tilaa niemellä ei ole.

Sataman suunnasta katsottuna porrastettu rakennus olisi poikkeava maiseman muusta rakennuskannasta ja maiseman ominaispiirteistä.

Maisemallisesti korkea rakennus sopii paikalle luontevasti vastinpariksi vastarannalla sijaitsevalle tornitalolle, ikään kuin porttiaiheeksi satama-alueelle saavuttaessa.

LAUSUNTO

Pohjois-Savon ELY

Kaavamuutosalueelle ei sijoitu maanteitä, eikä se rajaudu maanteihin, joten Pohjois-Savon ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri - vastuualueella ei ole maanteiden näkökulmasta kaavamuutokseen huomautettavaa. Kävelyn ja pyöräilyn edistämisen näkökulmasta ELY-keskus kiinnittää huomiota, että paikoituksen mitoituksessa ei ole huomioitu pyöräpysäköintiä. Alueella on syytä huomioida niin työntekijöiden kuin asiakkaiden pyöräpysäköinnin tilantarve ja osoittaa se mahdollisuuksien mukaan kaavamerkintöinä kaavakartalla ja havainnekuviissa sekä esittää pyöräpysäköintipaikkojen määrä yleisissä määräyksissä. Hyvin suunniteltu ja järjestetty pyöräpysäköinti on keskeisessä asemassa pyöräliikenteen houkuttelevuudessa ja määrän kasvattamisessa.

VASTINE

Asemakaavaan on lisätty määräys koskien polkupyöräpysäköintiä.

LAUSUNTO

Etelä-Savon pelastuslaitos

ASIA

Savonlinnan kaupungin kaavoituspalvelut pyytää lausuntoa kaavamuutoksen luonnoksesta.

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

Kaavalla tutkitaan mahdollisuus rakentaa vesialueelle kattamatonta anniskelu- ja yleisötilaa ja uimalaitureita sekä vierasvenesatama. Vesialueelle sijoittuisi mahdollisesti myös katettua myyntitilaa ja sauna.

PELASTUSVIRANOMAISEN LAUSUNTO

Etelä-Savon pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa kaavamuutoksen luonnokseen.

VASTINE

Lausunto merkitään tiedoksi.

LAUSUNTO

Väylävirasto

Savonniemen asemakaavamuutoksen kaava-alueella ei ole Väyläviraston ylläpitämiä väyliä tai niihin liittyviä merenkulun turvalaitteita. Väylävirastolla ei ole huomautettavaa kaavaluonnokseen.

VASTINE

Lausunto merkitään tiedoksi.

LAUSUNTO

Järvi-Suomen Energia Oy

Järvi-Suomen Energia Oy:llä on kyseisellä alueella 0,4kV sekä 20kV maakaapeliverkkoa.

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

VASTINE

Lausunto merkitään tiedoksi.

LAUSUNTO

Järvi-Suomen Energia Oy, Lempeä

Suur-Savon Sähkö Oy:n kaukolämpöverkko sijaitsee kaava-alueella sekä kaava-alueen välittömässä läheisyydessä. Pyydämme ottamaan kaukolämpöverkon johdot huomioon kaavoituksessa.

Mikäli kaavamuutos aiheuttaa muutoksia olemassa olevaan kaukolämpöverkkoon, kustannuksista vastaa työn tilaaja.

Kaukolämpöjohtojen viitteellinen sijainti on esitetty kaavaselostuksen kohdassa 2.2.3 yhdyskuntatekninen verkosto.

VASTINE

Lausunto merkitään tiedoksi.

MIELIPIIDE

Nälkälinnanmäki-Seura ry

Yhdistys panee tyydytyksellä merkille, että nyt nähtävillä olevassa uudessa kaavaluonnoksessa on tapahtunut myönteistä kehitystä aikaisempiin suunnitelmiin verrattuna.

Erityisen tyytyväinen yhdistys on siihen, että silokalliot niemen kärjessä on päätetty säilyttää koskemattomina ja ohjata rantaraitti kulkemaan ikään kuin ”pihan puolelta”.

Varovasti arvioituna myös suunniteltu hotellirakennus näyttää jalostuneen arkkitehtuuriltaan. Havainnekuvassa viehättää eniten rakennuksen epäsymmetrinen muoto. Rakennuksen koko sen sijaan hirvittää ja väritys kummastuttaa. Julkisuudessa ei ole keskusteltu siitä, mistä materiaalista hotelli on tarkoitus rakentaa. Seinien väri viittaa puurakentamiseen, lähinnä tulee mieleen Järvisydän Rantasalmella. Luontevampaa olisi kuitenkin sulauttaa uusi rakennus vaalealla väriyksellä taustalla oleviin valkoisiin rakennuksiin: uimahalli Pikku Saimaaseen ja taaempaan oleviin vaaleisiin kerrostaloihin.

Vaikka kaavaselostuksessa viitataan uimahallin mahdolliseen purkamiseen, uimahalli on kuitenkin kaavoitusta varten laaditussa kulttuurihistoriaselvityksessä arvioitu paikallisesti merkittäväksi rakennukseksi. Erityisen merkittäväksi on arvioitu se, miten rakennus sulautuu ympäristöön. Uimahallia on vastikään remontoitu. Saattaa olla, että hotellin ja uimahallin rinnakkaiselo kestää parikin vuosikymmentä, ellei kauemminkin. Siksi hotellin ja uimahallin arkkitehtuurin ei pitäisi riidellä keskenään.

Yhdistys toistaa vaatimuksensa, että uimahallista pitäisi teettää puolueeton kuntotutkimus.

Korkealle pengerretyt avoaltaat näyttävät siirtyneen matalammalle lähes näkymättömiin hotellin sivustalle puiden taakse piiloon, mikä on hyvä asia (kunhan puut ensin kasvavat).

Se, mikä uudessa kaavaluonnoksessa kauhistuttaa, on aivan rannan tuntumaan suunniteltu jättiläismäinen telta. Kaavakartassa mainitaan, että telta pystytettäisiin vain kesäkaudeksi kesäkuun alusta syyskuun loppuun. Näinköhän onnistuisi? Tammikuussa 2022 Savonniemen puistotien varrella Huvilan eteläpuolella on edelleen pystyssä viimekesäisen teltan korkea metallikehikko (ks. liitteen kuva). Jos telta toteutuu, kaavoitussopimukseen pitää saada ehto, että jättikokoinen metallirunko puretaan syyskuun lopussa ja pystytetään uudelleen kesäkuun alussa.

Liite Valokuva Huvilan teltan metallikehikosta talvikaudelta 2021–2022



Valokuva Huvilan teltan metallikehikosta talvikaudelta 2021–2022.

VASTINE

Asemakaavassa on määräys:

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

Tarkemmin hotellin ulkoasuun, väriin tai julkisivumateriaaleihin ei kaavassa oteta kantaa. Havainnekuvassa esitetään yksi mahdollinen toteutustapa, eikä se ole sitova.

Asemakaavalla uimahallia ei suojella, eli asemakaava ei estä uimahallin purkamista tarvittaessa. Asemakaava ei estä myöskään rakennuksen säilyttämistä ja laajentamista. Inventointien yhteydessä rakennuksella ei ole todettu olevan arvoja, jotka vaatisivat sen suojelua. Siten uimahallista ei ole tarvetta laatia kuntotutkimusta asemakaavan yhteydessä.

Asemakaavassa on määräys;

te:

Alueen osa, jolle saa sijoittaa tilapäisiä konsertti- ja ravintolateltoja sekä niihin liittyviä oheistiloja vuosittain ajalle 1.6 - 30.9.

Määräys koskee myös teltan runkoa.

Teltan vaikutus maisemakuvassa riippuu erityisesti sen väristä. Asemakaavaan on lisätty väriä koskeva määräys.

Kaupungilla on myös maanomistajana ja vuokranantajana mahdollisuus asettaa ehtoja alueen toiminnalle ja rakentamiselle.

MIELIPIIDE

Itä-Savon luonnonsuojeluyhdistys ry

Kaavamuuotosalue sijaitsee Savonlinnan keskustassa, noin kolme sataa metriä Kauppatorilta etelään, kaupunginosassa 2. Alueeseen kuuluu Savonniemen kaakkoisosa rajautuen Puistokatuun, Uimahallinkatuun ja asuinkerrostalokortteliin 22. Alueen pinta-ala on noin 6 ha, mistä maata on noin 3,5 ha.

Itä-Savon luonnonsuojeluyhdistys ry vastustaa kaavamuutosta ehdotetussa muodossaan, koska:

- Se mahdollistaa massiivisen rakentamisen ja ranta-alueiden muokkaamisen, mikä ei huomioi riittävästi valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle ja valtakunnallisesti merkittävälle rakennetulle kulttuuriympäristölle määriteltyä normistoa ja on osin vastoin Savonlinnan kansallista kaupunkipuistoa koskevia suunnittelumääräyksiä.
- Vesialueen täyttö enimmillään 30 metrin leveydeltä vaikuttaisi alueen luontoympäristöön ja täytöstä voisi aiheutua haittaa vesiekosysteemille Savonniemen alapuolisilla vesialueilla. Kaavan valmistelussa ei ole selvitetty täytön vesistövaikutuksia ja ehdotuksessa esitetty täyttöalue sijaitsee kansallisen kaupunkipuiston rajauksen sisäpuolella.
- Alueen luonto tuhoutuisi rakentamisen ja puunkaatojen myötä merkittävältä osiltaan, mikä heikentäisi alueen maisemakuvaa ja akustista ympäristöä ja olisi myös Savonlinnan kansallisen kaupunkipuiston tavoitteiden vastaista.
- Kaava-alueen rakentaminen ja tulevat rakenteet estäisivät Savonniemen alueen yleistä virkistyskäyttöä.
- Kaavamuutoksen toteutumisen myötä Savonniemen kapeille kaduille ohjautuisi merkittävästi nykyistä enemmän edestakaista autoliikennettä, mistä aiheutuisi liikenne- ja paikoitusongelmia sekä lisääntyviä pakokaasupäästöjä ja ilmanlaadun heikkenemistä. Muutosehdotuksessa esitetään lainvoimaisen asemakaavan

puistoaluevarauksia muutettavaksi autopaikkojen korttelialueeksi, ja Puistokadun varressa tätä esitetään myös kansallisen kaupunkipuiston rajauksen sisällä.

- Alueella järjestettävät suuret ja melua tuottavat yleisötapahtumat sekä moottorivetoisen vesiliikenteen lisääntyminen järvellä aiheuttaisivat häiriötä paikallisille asukkaille ja lähiluonnolle.

Itä-Savon luonnonsuojeluyhdistys ry esittää Savonniemen asemakaavan muutosehdotuksen hylkäämistä kokonaisuudessaan, koska Savonniemi on maisemallisesti, kulttuurisesti ja luontonsa puolesta liian arvokas paikka uhrattavaksi yksityisen liike-elämän tarpeisiin.

VASTINE

Asemakaavalla ei heikennetä valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen tai valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvoja.

Asemakaavamuutosalueesta kansallisen kaupunkipuiston alueella sijaitsevat Huvilan tontti sekä kapea rantavyöhyke. Asemakaavassa Huvila-rakennus suojellaan ja sen ympäristö säilytetään avoimena. Rantaa kehitetään ulkoilureittinä ja virkistysalueena. Asemakaava ei ole vastoin kansallista kaupunkipuistoa koskevia määräyksiä tai ohjeita sen yleispiirteisyys huomioon ottaen.

Savonniemen maiseman pääperiaate tulee säilymään; rannat ovat puistoina ja sisäosat ovat tehokkaasti rakennettua kerrostalovaltaista kaupunkikeskustaa.

Hotellirakennus ei merkittävästi poikkea korkeudeltaan ja massaltaan Haapasalmen maisemassa näkyvästä rakennuskannasta. Kerrostalot kuuluvat Haapasalmen maiseman ominaispiirteisiin ja kuuluvat yleensäkin kaupunkien keskustojen maisemiin.

Asemakaavamääräyksen mukaan puita on istutettava siten, että alue näyttäytyy kaukomaisemassa puustoisena. Puita on mahdollista istuttaa noin 20 vuoden ikäisinä ja yli 15 metriä korkeina. Puita ja pensaita on mahdollista istuttaa nykyistä enemmän peittävyuden lisäämiseksi. Osa nykyisistä puista on jo elinkaarensa päässä. Rantapuuston sijainti siis muuttuu, mutta muutos ei heikennä maisemaa pitkällä aikavälillä.

Kaavamuutosalueella ei ole todettu olevan suojeltavia luontoarvoja.

Täytettävällä vesialueella on loivasti laskeutuva sorapohja. Nykyisinkin osa täytettävän alueen pohjasta paljastuu näkyviin matalan veden aikaan ja suunnitellun täytön eteläpuolella olevalle kallioluodolle voi kävellä kuivin jaloin. Siten on ilmeistä, ettei täytöllä ole merkittävää vaikutusta vesistöön.

Asemakaavan toteutuessa tennis- ja lentopallokenttä poistuisivat. Tarpeen vaatiessa korvaavat kentät voidaan rakentaa muualle keskustaaajaman alueelle. Itärannalla sijaitsevien venepaikkojen kohtalo ratkaistaan myöhemmin laadittavan puisto- tai katusuunnitelman yhteydessä. Hiekkaranta jää ainakin osin täytön alle. Kaupungin virallista uimapaikkaa uimahallin eteläpuolella on mahdollista kehittää. Savonniemen ympäri rakennettava rantaraitti lisää rannan virkistyskäyttöä.

Konserttitoimintaa on ollut Savonniemessä vuosia, eikä se ole aiheuttanut kohtuutonta häiriötä. Konserteille haetaan ympäristölupa nykytilanteessa ja tulevaisuudessa. Ympäristöluvassa asetetaan äänitasolle sallitut rajat. Äänitasoa mitataan luvan mukaisesti. Hotellirakennus muodostaa meluesteen lähimpien asuinrakennusten suuntaan joten asukkaiden kannalta tilanne paranee nykytilanteeseen verrattuna.

Venelaiturien ja veneilijöille tarjottavien palvelujen keskittäminen keskustaan vähentää häiriötä muualla Saimaalla.

Kaupungin tavoitteena on ydinkeskustan vetovoiman lisääminen. Hotelli- ja konserttitoiminta lisää kävijöiden määrää koko keskustassa ja vaikuttaa siten koko kaupungin vetovoimaan ja talouteen. Kaupunki saa kiinteistön vuokratuloja, veroja sekä työpaikoista koituvia hyötyjä.

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

MIELIPIIDE

Asunto Oy Savonniemi

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

1. Vaadimme, että asemakaavassa esitettyä parkkipaikan rakentamista kallioon Uimahallinkadun varteen ei toteuteta. Mahdollinen rakentaminen muuttaa arvokasta perinteistä kalliomaisemaa ja mahdollisesti saattaa aiheuttaa halkeamia viereisiin kerrostaloihin, jotka on rakennettu kallion ja kallioulouheen päälle.

Vaihtoehtona ehdotamme parkkipaikkojen sijoittamista tien toiselle puolelle yhteen tai kahteen kerrokseen Savonlinnan puistoalueelle 740-2-9903-99 (Villa Aria ja XAMK).

Kaupunkilaisina pyydämme tarkempia kustannuserittelyjä ja vastuunjakoa kaupungin ja mahdollisen yrittäjän välillä kaavan toteuttamisessa.

2. Mikäli rantaraitti rakennetaan, niin vaadimme maisemallisesti arvokkaiden kallioiden säilyttämistä. Kallioiden kohdalla raitti tulisi rakentaa veden päälle, koskematta kallioihin. Viittaamme myös mahdollisesti kallioulouhinnasta aiheutuviin vaurioihin (kohta 1).

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

Uudessa kaavaehdotuksessa ei ole esitetty realistista havainnekuvaa, missä näkyvät mahdollinen teltta ja hotellirakennus sekä rantatäyttö Kauppatorin ja Satamakadun suunnasta. Todellisuudessa alueen rakentamisen yhteydessä nykyiset puut poistuvat.

Muutoksien vaikutus meluun tulee selvittää uudelleen.

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

Kunnioittavasti

Asunto Oy Savonniemi

VASTINE

1.

Uimahallinkadun eteläpuolella sijaitsevalla kalliolla ei ole todettu olevan suojeltavia arvoja. Sillä ei ole myöskään merkittävää virkistyskäyttöä tai muuta käyttöä.

Lähin rakennus on noin 18 metrin etäisyydellä suunnitellusta pysäköintialueesta. Louhinnan aiheuttamat riskit kerrostaloille ovat hallittavissa tavanomaisin keinoin.

Kalliota on tarkoitus louhia vain pysäköintialuetta varten tarvittava osa kadun vierestä. Etelärinne on tarkoitus jättää mahdollisimman suurelta osin ennalleen.

Katso leikkaus liitteessä 7 sekä htm-3D-malli.

Uimahallinkadun pohjoispuolella sijaitsee (740-2-9903-99) voimassa olevassa asemakaavassa yleinen pysäköintialue (LP) ja alue on pysäköintikäytössä. Pysäköintialueelle on mahdollista lisätä joitakin pysäköintipaikkoja.

Kaksitasoinen pysäköintilaitos olisi katukuvassa merkittävästi näkyvämpi kuin kadun eteläpuolelle maan tasoon sijoitettu pysäköintialue.

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

2.

Asemakaavassa osoitetaan rantaraitin sijainti pääpiirteittäin. Asemakaavassa määrätään virkistysalueille, mukaan lukien rannoille, tehtäväksi MRA § 46:n mukainen puistosuunnitelma. Kevyen liikenteen väylät voidaan esittää myös erillisessä katusuunnitelmassa.

Puistosuunnitelman tai katusuunnitelman yhteydessä päätetään raitin tarkka sijainti, sen luonne, rakenteet ja mahdolliset portaat, luiskat ja laiturit. Suunnittelun yhteydessä tutkitaan myös raitin sijainti suhteessa rantakallioihin.

Ehdotusvaiheessa liiteaineistoon on lisätty 3D-havainnekuvia (liite 8).

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

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

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

RKY- ja VAMA-alueet on otettu kaavaa laatiessa huomioon. Katso selostuksen kohta 4.9 (maisema ja kaupunkikuva).

MIELIPIDE

Kymmenen Uimahallinkadun asukasta

Savonlinnan kaupungin ja Savon Mafia Oy:n matkailuinvestotintihanke Savonniemeen

Me Uimahallinkadulla neljässä kerrostalossa asuvat vastustamme tätä hanketta.

VASTINE

Mielipide merkitään tiedoksi.

MIELIPIDE

Kahdeksan Savonlinnan asukasta

Asukasmielipide Savonlinnan Savonniemen asemakaavaluonnokseen nro II 07.12.2021

Savonlinnan Savonniemen asemakaavaluonnos nro II käsittää Savonlinnan keskustassa puistomaisen, kaupunkilaisille ja vierailijoille arvokkaan Savonniemen, jota myös uimahallinniemi kutsutaan.

Se sisältyy valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (VAMA) sekä valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön (RKY).

Luonto on täysin unohdettu kaavoitussuunnittelussa kun uusi, valtava, viisikerroksinen hotellirakennuskompleksi, sen kupeeseen täyttömaalle sijoitettu viihdeteltilta kelluvine toimintoineen, ulkoaltaineen, terassiviritelmiseen ja mittavine parkkialueineen on tehty vain yksityisen yrityksen tarpeiden pohjalta, aiesopimuksen perusteella.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkoitus on kuulla myös kaupunkilaisten näkemyksiä, ei ajaa vain talouselämän etuja.

Emme vastusta kaikkea kehitystä mutta muistutamme, että ko. yrittäjä vetäytyi jo kerran Lappeenrannassa vastaavasta hankkeesta (*memento mori*). On vastuutonta pilata Savonlinnan keskustaa jonkun yrittäjän satunnaisen voitontavoittelun vuoksi.

Rantaviiva tuhoutuu

Historiallinen rantaviiva menetettäisiin kauppatorilta, matkustajasatamasta ja vesiltä päin katsottuna. Pengerrykset ja korkea täyttömaa pilaisivat maiseman. Nykyinen rantaviiva kestää tulvat, se on sopeutunut niihin vuosituhansien aikana. Tuhoutuisi myös Huvilan vieressä oleva hieno, rantaviivaa mukaileva vedenalainen riutta, joka paljastuu matalan veden aikaan ja jää korkean veden aikaan piiloon.

Koskaan aiemmin ei tätä Savonlinnan ydinkeskustan historiallista rantaviivaa ole aiottu peittää - se on täysin vastoin Olavinlinnan, Kyrönsalmen ja Haapasalmen kulttuuriympäristön luonnetta. Riutta kaartuu Savonniemen silokallion kärjestä Törninyörää vastapäätä sijaitsevan hiekkapoukaman ohi Huvilan eteen.

Vastustamme ankarasti ideaa muokata järvenrantaa selälle päin. Sen kuuluu jäädä ennalleen.

Korkean hotellikompleksin eteen on suunniteltu laaja, 60 x 30 metrin suuruinen viihdeteltilta, jonka korkeutta ei ole määritelty ja joka tukkisi entisen rantaraitin. Runko todennäköisesti törröttäisi pystyssä koko talven, kuten nykyteltan pienemmät rakenteet. Tapahtumien ei ole pakko olla keskustassa, mm. eräs yrittäjä on järjestänyt konsertteja Kyrönniemellä.

Maisema-alue on merkitty voimassa oleviin asema-, yleis- ja maakuntakaavaan, joiden henki on, että uudisrakentamisen tulee sopeutua ympäristöön mittakaavaltaan ja kaupunkikuvallisesti.

Etelä-Savon ELY-keskus muistutti omassa 3.7.2020 lausunnossaan, että Savonniemeä kiertävällä rantaraitilla puustoineen on tärkeä merkitys alueen liittymiselle luonnonympäristöön ja vesistöön. Yhdymme tähän lausuntoon.

Asemakaava edellyttää niemen koko puuston kaatamista. Uusien puiden kasvaminen vie vuosikymmeniä. ELY:kin muistutti, että kaavamuutos sijoittuu lähes kauttaaltaan valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle ja RKY-alueelle (Olavinlinna, Kyrön- ja Haapasalmen kulttuurimaisema).

Molemmat uimarannat tarvitaan

Uimahallin uimaranta on elintärkeä meille ja monille muille savonlinnalaisille. Talviuintipaikan ja silokallion välissä oleva eteläranta ei sovi lapsille, sillä pohja jyrkkenee nopeasti ja siellä on paljon lasinsiruja (osa meistä on poiminut niitä pois vuosia; eivät tunnu loppuvan). Törninyörää vastapäätä oleva pieni hiekkainen ja matala uimapoukama on tärkeää säilyttää lapsiperheiden käytössä. Sitä ei saa missään nimessä täyttää ja se tulee varustaa merkinnällä VL, lähivirkistysalue, kuten silokalliokin. Kyseinen poukama on osa Olavinlinnan perinnemaisemaa, jossa Veskanasa on soudellut vuosituhansia.

Hotellin rakennusala on kuten edellisessäkin luonnoksessa 5000 k-m² ja korkeus viisi kerrosta. Tällainen massiivinen rakennuskompleksi näkyisi Olavinlinnasta, kauppatorilta ja kauas järven selälle. Toistamme vaatuksemme, että kolme kerrosta olisi maksimikorkeus, jolloin rakennusoikeus vastaavasti pieneneisi, samoin kuin parkkipaikkojen tarve.

Sekä kunnalliselle uimahallille että hotellille riittäisi 3 300 neliön rakennusoikeus - uudessa kaavaluonnoksessa on nostettu hallinkin rakennusoikeutta. Nykyinen uimahalli ja sen sijainti Saimaan äärellä avantoineen kelpaa meille aktiivikäyttäjille. Halli on helppojen kulkuyhteyksien päässä. Uimahallin on tärkeää pysyä julkisena palveluna.

Savonniemen kakkoskaavaluonnoksessa on palautettu uimahallin parkkipaikalta suora kulkuyhteys talviuintipaikalle hotellin ja uimahallin Välikäytävän alitse - kiitos, se on välttämätön. Myös hälytysajoneuvojen/paloautojen tulee mahtua kulkemaan.

Rantaan on hyvä varata pari invaparkkipaikkaa. YU-merkintä on palautettu uimahallin tontille voimassa olevan osayleiskaavan mukaisesti.

Mitä tarkoittaa muistutuksen vastineessa (s.29/ 33) oleva maininta uimakopin siirrosta? Koppia tarvitaan rannassa, ei kauempana, koska avantouimarit vaihtavat siinä vaatteita - kaikki eivät tule hallin kautta. Rantaan tarvitaan pikemminkin lisää vaatteidenvaihtokoppeja myös kesäajaksi (vrt. Koulukadun uimalan avokopit, joihin ei tarvitse avainta).

Tiivistelmänä:

1. Savonniemi tulee säilyttää ensisijaisesti kaupunkilaisten virkistysalueena. Luonto vedenalaisine riuttoineen, kallioineen ja viheralueineen tulee säilyttää Savonniemessä. Vesialueen täytöstä pitää luopua kokonaan.
2. Savonniemeä kiertävä uusi rantaraitti tulee suunnitella ja toteuttaa niin, että siitä ei aiheudu luontovaurioita eikä estettä uimarannan käyttäjille.
3. Maisemaan ei sovi kolmea kerrosta korkeampi hotelli. Rakennusoikeutta on pienennettävä huomattavasti, jolloin pysäköinnin tarve pienenee. Asemakaavalla on varmistettava puuston säilymistä.
4. Telttasuunnitelmasta ja ulkouima-altaista on luovuttava.

VASTINE

Asemakaavaa laadittaessa huomioidaan yksityiskohtien lisäksi toteuttamisen vaikutukset laajemmin, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset.

Asemakaavasta päätettäessä kaupungin tulee punnita kokonaisvaltaisesti hankkeen etuja ja haittoja. Huomioon on otettava myös hankkeen vaikutus mm. matkailuun, sekä keskustan elinvoimaan. Kaupunki saa kiinteistön vuokratuloja, veroja sekä työpaikoista koituvia hyötyjä.

Osallisia kuullaan maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen mukaisesti.

Suurin osa Savonlinnan keskusta-alueen rannoista on täyttömaata. Savonniemen ranta Huvilan kohdalta pohjoiseen ja koko vastapäinen ranta ovat täyttömaata.

Rantaraitin pengerrykset ja täyttö tulevat olemaan todennäköisesti korkeudeltaan samaa tasoa kuin Puistokadun vieressä, eivätkä satamasta katsottuna muuta maisemaa häiritsevästi.

Vesialueen täytön alle jäävällä sorapohjalla ei ole todettu olevan, eikä sillä ole syytä olettaa olevan suojeltavia luonto- tai maisema-arvoja tai muita arvoja.

Konserttitoiminnalle osoitettu alue on laajuudeltaan 1500 m² (30 m x 50 m).

Asemakaavassa on määräys;

*Alueen osa, jolle saa sijoittaa tilapäisiä
konsertti- ja ravintolateltoja sekä niihin
liittyviä oheistiloja vuosittain ajalle 1.6 - 30.9.*

Määräys koskee myös teltan runkoa.

Savonniemen maiseman pääperiaate tulee säilymään; rannat ovat viheralueina ja sisäosat tehokkaasti rakennettua kerrostalovaltaista kaupunkikeskustaa. Hotellirakennus ei poikkea merkittävästi korkeudeltaan ja massaltaan Haapasalmen maisemassa näkyvästä rakennuskannasta. Kerrostalot kuuluvat Haapasalmen maiseman ominaispiirteisiin ja on tavallista, että kaupunkien keskustoissa on kerrostaloja.

Kaavamääräyksen mukaan rakentamisen tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkeatasoista ja valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön soveltuvaa.

Asemakaavamääräyksen mukaan puita on istutettava siten, että alue näyttäytyy kaukomaisemassa puustoisena. Puita on mahdollista istuttaa noin 20 vuoden ikäisinä ja yli 15 metriä korkeina. Puita ja pensaita on mahdollista istuttaa nykyistä enemmän peittävyuden lisäämiseksi. Osa nykyisistä puista on jo elinkaarensa päässä. Rantapuuston sijainti siis muuttuu, mutta muutos ei heikennä maisemaa pitkällä aikavälillä.

Hiekkaranta niemen kaakkoisrannalla jää ainakin osin täytön alle. Ensimmäisestä kaavaluonnoksesta antamassaan lausunnossa terveysviranomaisen totesi, että laivaväylä muodostaa riskin uimarannan käyttäjille ja uimaveden laadulle. Ranta ei ole kaupungin virallinen uimaranta.

Kaupungin virallista uimapaikkaa uimahallin eteläpuolella on mahdollista kehittää. Pohjaa on mahdollista kunnostaa.

Nykyinen uimahalli ei vastaa nykypäivän vaatimuksia. Lisäksi halli vaatii lähiaikoina mittavia korjauksia. Siksi on perusteltua varata alueelle tilaa uudelle ja suuremmalle hallille. Kaava sallii myös vanhan hallin säilyttämisen ja laajentamisen.

Uimahallin suunnittelutilanne; katso selostuksen kohta 2.5.11 (aluetta koskevia hankkeita).

Rantaan lähivirkistysalueelle (VL) on mahdollista sijoittaa käyttötarkoitusta palvelevia pysäköintipaikkoja.

Uimakoppia joudutaan mahdollisesti siirtämään, kun rantaraitti rakennetaan.

MIELIPIDE



Mielipide Savonniemen asemakaavamuutosluonnoksesta

Savonniemen herkkä niemialue on eräs Savonlinnan suosituimmista ulkoilu- ja vapaa-ajanviettoalueista. Savonniemen alueella kesäisin lapsiperheet viettävät kesäpäivää uimarannalla, nuoret pelaavat vieressä beachwolleytä, osa nuorista viettää vapaa-aikaa läheisellä kalliolla, myös alueen tenniskentät ovat kovassa käytössä. Alueella on myös yksi Savonlinna suosituimmista uimalaitureista, jota käyttävät myös uimahallissa asioivat. Alueen paras ominaisuus on, että kaikki käyttäjäryhmät ovat alueella sulassa sovussa, eikä koskaan ole minkäänlaisia ongelmia tai häiriöitä kenenkään käyttäjäryhmän osalta. Kaavaluonnoksen mahdollistama rakentaminen toteutuessaan romuttaisi kaiken edellä mainitun ja hävittäisi yhden suosituimmista keskisistä "keitaasta" Savonlinnan keskustassa.

Kaavaluonnoksen mahdollistama hotellirakennus tulisi olemaan kooltaan, massoituksestaan ja sijainniltaan täysin sopimaton Savonniemen herkkään maisemaan ja ylipäättään Savonlinnan kaupunkikuvaan ja -rakenteeseen. Sama koskee myös kaavaluonnoksen mahdollistamaa telttarakenteen laajentamista kolminkertaiseksi. Toteutuessaan telta nousisi korkeudeltaan reilusti olemassa olevan puuston yläpuolelle ja laajuudeltaan hävittäisi kokonaisuudessaan alueen puuston ja muun kasvillisuuden. Kaavaluonnoksen mukainen rakentaminen toteutuessaan tuhoaisi Savonlinnan torilta ja satamasta aukeavan erään Suomen kauneimmista järvimaisemista.

Kaavaluonnoksessa vedenpäälle rakennettavaksi esitetty laituri-terassirakennelma on täysin sopimaton esitettyyn paikkaansa kapeaan salmeen ja Savonlinnan torilta ja satamasta aukeavaan erääseen Suomen kauneimpaan järvimaisemaan. Rakennelma vaikeuttaisi huomattavasti myös vesiliikennettä salmessa.

Esitetty kaavaluonnos on kokonaisuudeltaan, mutta erityisesti edellä mainituilta osiltaan täysin sopimaton Savonlinnan kaupunkikuvaan ja -

rakenteeseen. On huomattava, että kaavaluonnos sijoittuu osittain myös Olavinlinnan valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle ja muilta osin sen välittömään läheisyyteen. Kaavaluonnos on valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen suunnittelu- ja hoito-ohjeiden ja -määräysten vastainen.

Jos Savonniemen kaltaisen maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti keskeisen ja arvokkaan alueen maankäyttöä halutaan välttämättä tehostaa, kaupungin pitäisi itse vastata suunnittelusta tai vaatia korkeatasoista suunnittelua eikä antaa suunnittelua yrittäjien käsiin. Ratkaisuja ja vaihtoehtoja tulisi hakea esimerkiksi arkkitehtikilpailun kautta, ei nyt käynnissä olevan kaltaisella "puuhastelulla". Huomattakoon, että myös satamaravintolahankkeen ja kylpyläkasinon tornihotellihankkeen ja niiden kaavoituksen yhteydessä vaadittiin korkeatasoista suunnittelua ja arkkitehtikilpailun järjestämistä. Korkeatasoisen suunnittelun merkityksen huomaa hyvin myös esimerkiksi vertaamalla Satamaravintolarakennusta ja Haapasalmen länsirannan ravintolarakennusta keskenään. Todettakoon, että Helsinki järjesti kauppatorin eteläpuolisen alueen ja maiseman suunnittelusta suunnittelukilpailun, samaan aikaan meillä ollaan antamassa yhtä arvokas kauppatorin eteläpuolinen alue ja -maisema täysin ravintolayrittäjän pilattavaksi.

VASTINE

Asemakaavan toteutuessa tennis- ja lentopallokenttä poistettaisiin. Tarpeen vaatiessa korvaavat kentät voidaan rakentaa muualle keskustaa-ajan alueelle. Hiekkaranta jää pääosin täytön alle. Kaupungin virallista uimapaikkaa uimahallin eteläpuolella on mahdollista kehittää. Silokallio säilyy virkistysalueena.

Savonniemen ympäri rakennettava rantaraitti lisää rannan virkistyskäyttöä.

Huomioitavaa on, että alueella ei ole uimahallin, hotellin ja konserttialueen toiminnoille vaihtoehtoista sijaintia, eikä toimintoja voida pienentää rajattomasti. Aluevarausten pienentäminen ei siten pelasta tenniskenttää ja rantapallokenttää. Nykyisen rantaraitin, rantaviivan ja läheisten puiden säilyttäminen edellyttäisi hotellin pienentämisen murto-osaan suunnitellusta ja konserttialueen poistamisen.

Savonniemen maiseman pääperiaate tulee säilymään; rannat ovat viheralueina ja sisäosat tehokkaasti rakennettua kerrostalovaltaista kaupunkikeskustaa. Kerrostalot

kuuluvat Haapasalmen maiseman ominaispiirteisiin. Hotellirakennus ei korkeudeltaan ja massaltaan merkittävästi poikkea muusta Haapasalmen maisemassa näkyvästä rakennuskannasta.

Asemakaavamääräyksen mukaan puita on istutettava siten, että alue näyttäytyy kaukomaisemassa puustoisena. Puita on mahdollista istuttaa noin 20 vuoden ikäisinä ja yli 15 metriä korkeina. Puita ja pensaita on mahdollista istuttaa nykyistä enemmän peittävyuden lisäämiseksi. Rantapuuston sijainti siis muuttuu, mutta muutos ei heikennä maisemaa pitkällä aikavälillä. Osa nykyisistä puista on jo elinkaarensa päässä.

Konserttiteltalle varattu alue on kooltaan 30 x 50 m. Jos teltta olisi 30 metriä leveä, korkeus olisi pitkillä sivuilla neljä metriä ja katon kaltevuus 20°, sen harjakorkeus olisi 9,5 metriä maantasosta. Huvila on saman korkuinen. Todennäköisesti teltta sijoittuu hieman Huvilaa alemmaksi. Nykyiset tervalepät rannassa ovat noin 15-22 metriä korkeita.

Teltan vaikutus maisemakuvassa riippuu erityisesti sen väristä. Nykyinen teltta on valkoinen ja siksi erottuu hyvin. Asemakaavaan on lisätty väriä koskeva määräys.

Nykytilanteessa teltta sijoittuu ahtaasti pienelle tontille lähes Huvila-rakennuksen kiinni peittäen sen itäjulkisivua. Huvilan ympäristö on sekava, kun pienellä alueella on teltan lisäksi mm. terasseja, myynti- ja WC-kojuja.

Kun konserttitoiminnalle on vuosiksi eteenpäin lupa ja varma sijainti, järjestäjä voi investoida teltan ja muiden rakennusten ulkoasuun, rakenteisiin ja materiaaleihin. Siten myös kaupunki voi vaatia korkeatasoisempia ratkaisuja.

Asemakaavalla ei heikennetä valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen tai valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvoja, kuten selostuksesta 4.9 (maisema ja kaupunkikuva) ilmenee.

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

Savonlinnan taajama-alueen rannat ovat nykyisinkin pääosin täyttömaata ja rakennettuja, eikä rakentaminen ole turmellut maisemia. Päinvastoin, Haapasalmen rannat ovat valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä ja arvokasta maisema-aluetta.

Kaavaan merkitty vesialueen osa, jolle saa rakentaa kelluvia lauttoja, on 45 metrin etäisyydellä vesiväylästä, eikä siten vaikeuta vesiliikennettä.

Kasinotornin ja Satamapuiston tapauksissa alueille laadittiin ensin asemakaavat, minkä jälkeen järjestettiin rakennuksia koskevat suunnittelukilpailut. Myös Savonniemessä kaupungin on asetettava ensin tarkemmalle suunnittelulle reunaehdot. Reunaehdot on tarkoituksenmukaisinta päättää asemakaavalla.

Aluetta koskevat kaavamääräykset:

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

ma-1

Kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittävä alue. Maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön osatekijöitä, kokonaisuutta ja ominaispiirteitä ei saa heikentää. Merkittävistä alueelle kohdistuvista toimenpiteistä on pyydetty lausunto museoviranomaiselta ja alueelliselta ympäristöviranomaiselta.

MIELIPIDE



Huomautus/Valitus Savonniemen asemakaava muutoksesta.

Suurin huolenaihe on veneiden maahanvetopaikka/paikat jotka asemakaava-arkkitehti Pasi Heikkisen mukaan ovat katoamassa. Luonnonranta häviää ja tilalle tulossa jyrkkä penkkainen kivimurske ranta jota ei nähdäkseni voi käyttää mihinkään. Olisiko mahdollista jättää nykyisen kevyenliikenteenväylän ja rannan väli nykyiselleen? Veneiden maahanvetopaikat keskellä kaupunkia ovat tärkeä osa pikkukaupungin vetovoimatekijöitä. Veneelle pääsee ilman autoa ja ympärillä kaunis luonto. Uuden kaavan myötä Savonniemen alueen nykyisenlainen virkistyskäyttö loppuu lähes tyystin. Savonniemi on viihtyisä lähiluontokohde joka on tavoitettavissa 365 päivää vodessa ilman autoa ainakin keskustan asukkailla.

"Luonnon hyvistä vaikutuksista ihmisen mieleen on entistä enemmän tieteellistä näyttöä. jo pelkästään vihreän luonnon ja veden katsominen rauhoittaa. Kaupunkiluonnolle pitäisi siksi antaa entistä suurempi arvo. On sääli jos kaupunkiluonto olisi pelkkää teletappipuistoa." (Erä-lehti no 11.2021. s 50).

VASTINE

Asemakaavassa määrätään virkistysalueille, rannat mukaan lukien, tehtäväksi MRA § 46:n mukainen puistosuunnitelma. Kevyen liikenteen väylät voidaan esittää myös erillisessä katusuunnitelmassa.

Puistosuunnitelman tai katusuunnitelman yhteydessä päätetään raitin ja pengerrysten tarkka sijainti, luonne, rakenteet ja mahdolliset portaat, luiskat ja laiturit. Suunnittelun yhteydessä tutkitaan myös rantaviivan käyttö. Asemakaava ei estä veneenvetopaikkojen sijoittamista kaakkoisrantaan.

Savonniemen itäranta on pääosin jyrkkää louhepengertä, joka soveltuu huonosti veneenvetopaikoiksi. Kaakkoisranta voidaan toteuttaa myös toisin.

Tennis- ja lentopallokenttä poistuisivat. Tarpeen vaatiessa korvaavat kentät voidaan rakentaa muualle keskustaaajaman alueelle. Hiekkaranta jää pääosin täytön alle. Kaupungin virallista uimapaikkaa uimahallin eteläpuolella on mahdollista kehittää. Savonniemen ympäri rakennettava rantaraitti lisää rannan virkistyskäyttöä.

MIELIPIIDE



Tutustuttuani Savonniemen kaavaehdotukseen mielipiteenäni tuon julki, että uimahalli tulisi säilyttää ehdottomasti kaupungin toimintana. Jos joku ulkopuolinen investori saa uimahallin hallinnan, on suuri vaara, että käyttäjien maksut tulevat nousemaan. Uimahalli on paikka, joka tarjoaa monipuoliset mahdollisuudet sekä omatoimiseen että ohjattuun liikunnanharrastukseen vauvasta vaariin.

VASTINE

Asemakaavassa ei oteta kantaa siihen, mikä taho uimahallin toteuttaa ja toimintaa operoi.

Kaavassa varaudutaan uuden uimahallin rakentamiseen, mutta vanha halli voidaan myös säilyttää ja tarvittaessa sitä voidaan laajentaa.

MIELIPIIDE



Savonniemen asemakaavaluonnos asetettiin uudelleen nähtäväksi asemakaavaluonnos II:n nimellä. Uudessa kaavaluonnoksessa VAMA- ja RKY- alueen itärantaan on lisätty pengerrys, jonka tarkoituksena on toimia suunnitellun hotellin eteen pystytettävän jättiläismäisen teltan alustana ja samalla siirtää kevyen liikenteen väylää noin kolmekymmentä metriä järvelle päin. Savonniemenraitiksi ristitty kevyen liikenteen väylä ohjataan luonnos II:ssa silokallioniemen kohdalta uimahallin piha-alueen poikki, joten järven puolelta silokalliot jäävät koskemattomiksi.

Liikun alueella aina jalkaisin, joten olen huojentunut siitä, että uuteen kaavaluonnokseen on palautettu kulkuyhteys Uimahallinkadulta uimahallin pysäköintialueen poikki avannon uimakopille, ilman että tarvitsee kiertää suunniteltua hotellikompleksia.

Uuden kaavaluonnoksen plussat ovat vähäisempiä kuin miinukset. Vastustan edelleen kaavamuutosta, joka turmelee maisemaa ja riistää kaupunkilaisilta tutuksi tulleen lähivirkistysalueen. Vastustan myös Savonniemenraitin jatkamista uimahallin piha-alueelta yhtään eteenpäin. Raitti turmelee rantamaiseman, enkä usko, että raitti voidaan toteuttaa uimareiden ja muiden alueen käyttäjien kannalta turvallisesti.

Koska alueen kaavoittaminen ilmeisesti jatkuu, ehdotan kaavaan ja sen selostusosaan muutamia muutoksia.

VASTINE

Savonniemen rantoja kiertävä Rantaraitti on voimassa olevissa kaavoissa; ydinkeskustan osayleiskaavassa (1995) asemakaavoissa AK676 (2001) ja AK756 (2013) sekä uudessa luonnosvaiheessa olevassa yleiskaavassa.

Uimarannan ja rantaraitin käyttäjät liikkuvat pääosin jalan, joskus satunnaisesti polkupyörällä, joten alue voidaan järjestää turvallisesti.

Itärannan pengerryksestä ja jättiläismäisestä teltasta luovuttava, hotellin kokoa pienennettävä

Savonlinnan ydinkeskustassa on käsittääkseni jäljellä hyvin vähän pengertämätöntä alkuperäistä luonnonrantaa. Kun silokallioniemi on todettu uudessa kaavaluonnoksessa järven puolelta varjelemisen arvoiseksi, olisi luontevaa, että myös silokallioiden ja Huvilan välinen rantaosuus Törninyrää vastapäätä säilytettäisiin nykyisellään. Itärannan pengertäminen tarkoittaisi sitä, että maisema myllätään ja puusto joudutaan kokonaan poistamaan. Uudet istutetut puut kasvavat rantamaisemaan suojaksi vasta vuosikymmenien kuluttua. Pengerrys pilaisi myös arvokkaan silokallioniemen silhuetin sekä järveltä että maalta katsottuna.

VASTINE

Savonlinnan taajama-alueen rannat ovat nykyisinkin pääosin täyttömaata ja rakennettuja, eikä rakentaminen ole turmellut maisemia. Päinvastoin, Haapasalmen rannat ovat valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä ja arvokasta maisema-aluetta.

Vesialueen täyttö ja pengerrykset rantaraittia varten tulevat olemaan todennäköisesti korkeudeltaan samaa tasoa kuin Puistokadun vieressä, eivätkä satamasta katsottuna muuta maisemaa häiritsevästi.

Asemakaavamääräyksen mukaan puita on istutettava siten, että alue näyttäytyy kaukomaisemassa puustoisena. Puita on mahdollista istuttaa noin 20 vuoden ikäisinä ja yli 15 metriä korkeina. Puita ja pensaita on mahdollista istuttaa nykyistä enemmän peittävyuden lisäämiseksi. Osa nykyisistä puista on jo elinkaarensa päässä. Rantapuuston sijainti siis muuttuu, mutta muutos ei heikennä maisemaa pitkällä aikavälillä.

Ensimmäisessä kaavaluonnoksessa viisikerroksisen hotellin rakennusoikeudeksi on ilmoitettu 4600 krs-m² tässä uudessa luonnoksessa 5000 krs-m². Hotellin edustalle kesäkaudeksi kaavaillun teltan kooksi on ilmoitettu 1500 krs-m² (30 m x 60 m). Jos hotellirakennus toteutetaan niinkin mittavana kuin 4600 krs-m²:n kokoisena, hotellin tiloihin on varmasti mahdollista suunnitella esimerkiksi tyylikästä katettu terassi tai iso sali, jossa voidaan järjestää monenlaisia tilaisuuksia ja jota voidaan tarvittaessa vuokrata ulkopuolisille. Tällöin rantanäkymän pilaavaa telttaa ei tarvita.

Ilmakuvia ja karttapiirroksia lukuun ottamatta en löytänyt kaava-aineistosta yhtään havainnekuvaa, josta olisi selvinnyt, millaiselta suunniteltu alue tulee valmiina näyttämään hotelleineen ja teltoineen esimerkiksi torin suunnasta ihmissilmän tasolta katsottuna. En löytänyt kaava-aineistosta myöskään yhtään valokuvaa, josta näkyisi, miltä Huvilan alue näyttää nykyisellään teltan rankoineen ja aluetta ympäröivine lukemattomina kojuineen, joiden tarkoitus ei ole minulle selvinnyt. Kapeista panoraamakuvista kaavaselostuksen sivuilla 55 käy selville, miltä alue on aikaisemmin näyttänyt ja miltä se voisi vieläkin näyttää; kuvat saavat mielen haikeaksi.

VASTINE

Konserttitoiminnalle osoitettu alue on laajuudeltaan 1500 m² (30 m x 60 m).

Rakennukseen sisätilaan tai terassille ei ole mahdollista järjestää tavoitteen mukaisia suuria tapahtumia.

Ehdotusvaiheessa havainnekuvia on täydennetty (liite 8).

Asemakaavan mukaisesti toteutunutta tilannetta voi tarkastella myös htm-3D-mallista. Linkki on kaavoituksen nettisivuilla ja selostuksessa (4.9 ja 6.3).

Selostusosasta poistettava uimahalliin omistussuhteita koskevat ristiriitaisuudet

Kaavaselostuksen kohdan 2.1 mukaan "Kaupungin tavoitteena on, että investointi luo edellytyksiä kaupungin julkisen uimahallitoiminnan säilymiselle." Kuitenkin kohdassa 2.5.10 vihjataan tulevaisuuteen edellisen tavoitteen kanssa ristiriidassa olevalla toteamuksella: "On myös mahdollista, että hotelli ja uusi uimahalli toteutettaisiin yhtenä kokonaisuutena ja yksi yritys operoisi molempia." Mikä ihmeen yritys?

Kaavoituksen käynnistänyt yrittäjä on ymmärtääkseni sanoutunut irti kaikista uimahallia tai sen paikalle tulevaa kylpylää koskevista

hankkeista. Paitsi kohdan 2.1. kanssa toteamus on ristiriidassa aiemmasta mielipiteestäni kaavoittajalta saamani palautteen kanssa, jonka mukaan "Asemakaavassa ei oteta kantaa uimahallin omistussuhteisiin." No, ensimmäisessä kaavaluonnoksessa ei taidettu ottaa, mutta nykyiseen selostusosaan sisällytetty maininta yhdestä yrityksestä, joka operoisi hotelli- ja uimahallihanketta, on minusta aika rankka kannanotto sen puolesta, että uimahallitoiminta siirtyisi julkiselta puolelta yksityiselle.

Vielä rankempi kannanotto uimahallin mahdollisesta siirtymisestä kaupungilta yksityisyrittäjälle on mielestäni se, että uimahallin bruttoala on yhtäkkiä korotettu aiemmasta 3300:sta 5000:een huolimatta siitä, että vuonna 2016 tehdyn selvityksen mukaan Savonlinnaan sopivan uimahallin optimilaaajuus olisi 3000 brm². Kun nykyisen uimahallin koko on noin 1930 brm², uimahallia olisi selvityksen mukaan tarvetta laajentaa vain kolmanneksen verran. Aiempaa kaavaluonnosta koskevassa mielipiteessäni toin esille valtuuston 9.12.2013 tekemän päätöksen "Jos uimahalli päätetään myöhemmin siirtää ja käyttötarkoitus muuttaa, niin uimahallin korttelista laaditaan tällöin uusi kaavamuutos. Uimahalli on kaavamuutoksessa edelleen osoitettu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YU), tehokkuudella e=0,4, III-kerrokseen." Korottaessaan uimahallin bruttoalan kaavoittaja on siis toiminut valtuuston päätöksen vastaisesti.

Esitän, että 1) kaavaehdotuksen selostusosasta poistetaan kursivoimani virke "*On myös mahdollista, että hotelli ja uusi uimahalli toteutettaisiin yhtenä kokonaisuutena ja yksi yritys operoisi molempia.*" ja että 2) uimahallin rakennusoikeudeksi palautetaan vähintään 3300 brm².

VASTINE

Asemakaavassa ei oteta kantaa siihen, mikä taho uimahallin toteuttaa tai toimintaa operoi.

Vuonna 2016 3000 brm² on arvioitu sopivaksi silloinen rahoitustilanne huomioiden. Uusi uimahalli toteutuu mahdollisesti vasta jopa kymmenien vuosien kuluttua. Tilantarve ja rahoitustilanne saattavat olla silloin hyvinkin erilaiset. Siksi uimahallille on syytä varata varmuuden vuoksi enemmän rakennusoikeutta.

Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen (YU) rakennusoikeus on voimassa olevassa asemakaavassa 6233 k-m² ja kaavaehdotuksessa 5000 k-m².

Paikoitusalueen kokoa pienennettävä

Uudessa kaavaluonnoksessa autopaikkojen määrää on nostettu ensimmäisen luonnoksen 165 paikasta 188 paikkaan.

Kaavoittajan (muille mielipiteen esittäjille) antamat perustelut siitä, miksi paikoitusalueen rakennusoikeus pitää yli nelinkertaistaa, eivät oikein vakuuta. Kun rakennusoikeus ilmeisesti sanelee autopaikkojen luvun, väkisinkin tulee mieleen ajatus, että hotellin ja uimahallin rakennusoikeutta on nostettu osittain siitä syystä, että rakennusoikeudella voitaisiin perustella autopaikkojen määrää.

Haluaisin tietää, miltä ajalta peräisin olevaan tutkimukseen perustuu kaavoittajan näkemys, että "Matkailijat saapuvat Savonlinnaan pääasiassa henkilöautoilla tai charterbusseilla." Nyt korona-aikana omilla autoilla ja tilausbusseilla liikkuvien määrä on varmasti lisääntynyt. Minulle on kuitenkin muodostunut käsitys, että oopperajuhlien aikaan iso osa matkailijoista saapuisi Savonlinnaan lentoteitse ja rautateitse tai Omnibussin halvoilla vuoroilla. Oudoksun myös kaavoittajan näkemystä, että pysäköintialueen laajentaminen lähikallioille (poistuvassa kaavassa VP-merkintä) tai itäiselle puistoalueelle on perusteltua, koska "Keskustassa välittömästi valmiin infrastruktuurin läheisyydessä sijaitsevan joustoalueen hyödyntäminen edistää tehokasta, tiivistä, taloudellista ja ekologisesti kestävästä yhdyskuntarakennetta." Kyse on kuitenkin asemakaavasta. Asemakaavan sisältövaatimuksissa todetaan mm. "Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja **viihtyisälle** [lihavointi minun] elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle." (MRL § 54). Ylimitoitettut paikoitusalueet eivät lisää viihtyisyyttä. Asemakaavan sisältötavoitteissa todetaan myös, että "Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia." (MRL § 54). Puiston kaavoittaminen parkkialueeksi ei ole vaalimista.

Kaavoitettava alue on nyt sekä myös tulevaisuudessa sekä paikkakuntalaisten että matkailijoiden käytössä. Ekologisuutta edistäisi mielestäni ennen kaikkea julkisen liikenteen (sekä kauko- että lähiliikenteen) kehittäminen.

Toistan aiemmassa mielipiteessäni esittämäni toiveen, että LPA-aluetta pienennettäisiin huomattavasti siten, että ensimmäiseksi poistettaisiin Uimahallinkadun kalliolle ulottuva paikoitusalue. Huolimatta siitä, että kadunvarren kallioalueen omistaa kaupunki, ohikulkija jäsentää kallion nurmikoineen kerrostaloalueen luontevaksi osaksi. LPA-alueen

laajentaminen kerrostalojen suuntaan rikkoo mielestäni sekä uimahallin korttelin että kerrostalokorttelin eheyttä.

Seuraavaksi poistaisin Puistokadun itäpuolelle puistoon tunkeutuvan paikoitusalueen. Näillä poistoina LPA-alue pienenesi laskujeni mukaan ehkä noin kuudenkymmenen autopaikan verran.

██████████
kantakaupungin asukas, talviuinnin harrastaja

VASTINE

Pysäköintipaikat on rakennettava käytetyn rakennusoikeuden mukaan. Autopaikkoja tarvitaan myös konserttavieraita, veneilijöitä ja uimarannan käyttäjiä varten.

Pysäköintialue on sijoitettu välittömästi kadun viereen ja mahdollisimman tiiviisti. Siten mahdollisimman suuri osa niemestä voidaan osoittaa kortteli- ja virkistysalueiksi. Pysäköintialueeksi osoitettu alue on jo nyt suurelta osin pysäköintikäytössä, eikä alueella ole virkistyskäyttöä. Uimahallinkadun eteläpuolista kalliota on tarkoitus louhia vain pysäköintialuetta varten tarvittava osa kadun vierestä. Etelärinne on tarkoitus jättää mahdollisimman suurelta osin ennalleen.

Alimitoitettu pysäköinti aiheuttaisi ongelmia kaavamuuotosalueen toiminnoille ja aiheuttaisi myös hallitsematonta pysäköintiä lähialueille.

Savonlinnassa kirjattiin 346 000 rekisteröityä yöpymistä majoitusliikkeissä vuonna 2021. Lentoaseman matkustajamäärä vuonna 2019 ennen pandemiaa oli noin 10 000. Savonlinna-Parikkala rataosuudella tehtiin vuonna 2019 yhteensä noin 80 000 matkaa. Lukemista voidaan päätellä, että matkailijat saapuvat Savonlinnaan pääasiassa kumipyörillä. Linja-autoreittiliikenteen osuutta ei tiedetä.

Asemakaavaa laadittaessa huomioidaan yksityiskohtien lisäksi toteuttamisen vaikutukset laajemmin, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset.

Asemakaavasta päätettäessä kaupungin tulee punnita kokonaisvaltaisesti hankkeen etuja ja haittoja. Huomioon on otettava myös hankkeen vaikutus mm. matkailuun, sekä

keskustan elinvoimaan. Kaupunki saa kiinteistön vuokratuloja, veroja sekä työpaikoista koituvia hyötyjä.

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