

Itä-Suomen hallinto-oikeudelle
ita-suomi.hao(at)oikeus.fi

Asia Kunnallisvalitus

Valituksenalainen päätös

Päätös Savonniemen asemakaavan hyväksymisestä Savonlinnan kaupunginvaltuuston kokouksessa 10.6.2024 § 42 (ks. liite 1b, pöytäkirjanote ja muutoksenhakuohje).

Valittajan nimi [redacted] ja 16 muuta osallista (ks. liite 1a, Valtakirja, nimet, allekirjoitukset ja osoitteet)

Kotikunta Savonlinna

Osoite [redacted]

Vaatimukset Savonlinnan kaupunginvaltuuston päätös Savonniemen asemakaavan hyväksymisestä on kumottava, koska asemakaava ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain vaatimuksia (1 §, 39 §, 42 §, 54 §, 55 a §, 117 §).

Perustelut

1)
Asemakaava on sisällöltään maankäyttö- ja rakennuslain (= MRL tästä eteenpäin) yleisen tavoitteen (1 §) vastainen. Toteutuessaan kaava huonontaa elinympäristöä ja vie pohjan ekologisesti, sosiaalisesti ja kulttuurillisesti sekä taloudellisesti kestävältä kehitykseltä.

Voimassa olevassa asemakaavassa (ks. liite 2, poistuva kaava) suurin osa alueesta on kaavoitettu yleisten urheilutoimintojen alueeksi (YU). Alueella sijaitsee matala vuonna 1971 rakennettu uimahalli [joka kaavamuuosprosessin aikana arvioitiin paikallisesti merkittäväksi], kaksi tenniskenttää, pieni lentopallokenttä, pieni epävirallinen hiekkaranta alueen itäpuolella Törninyörän saarta vastapäätä ja etelärannalla valvottu avantouintipaikka laitureineen. Suuri osa alueesta on nurmikenttää. Pitkältä sillalta Savonniemeen ulottuva kevyen

liikenteen väylä koukkaa tenniskentän ympäri Uimahallinkadulle. Vajaa kolmasosa alueesta on kaavoitettu majoitus-, liike- ja ravintolarakennusten korttelialueeksi (KL-1); alueella sijaitsee vuonna 1912 kuumesairaalaksi valmistunut, kaavassa suojeltu rakennus (sr-1), jossa nykyisin toimii Savon Mafian / Savonniemi Invest Oy:n ylläpitämä ravintola Huvila esiintymislavoineen, katoksineen, parakkeineen ja konserttiteltoineen. Kaavoituksen aikana suojelumerkinnän (sr-1) sai myös ravintola Huvilan samanikäinen talousrakennusrakennus.

Yli viisikymmentä vuotta ”Uimahallinniemi” on saanut palvella savonlinnalaisia rauhallisena liikunta- ja ulkoilukeitana. Laaja kaupungin ylläpitämä kahden tenniskentän pelialue verkkoineen on säilyttänyt maiseman avarana. Pieni lentopallokenttä on antanut kenelle tahansa mahdollisuuden pelata lentistä, milloin vain huvittaa. Pieni epävirallinen hiekkaranta ja virallisesti valvottu laiturialue ovat olleet kesäaikaan kaupunkilaisten ahkerassa käytössä; talvisin avantoon on tultu uimaan myös kauempaa joko uimahallikäynnin yhteydessä tai uimakopeilta käsin. Kävelyretkillä on idyllisen venerannan ohi kuljettuaan voinut istahtaa uimarannan penkille Törninyörää vastapäätä tai kiivetä Silokallioille ottamaan aurinkoa ja ihailemaan Olavinlinnaa ja järvimaisemaa.

Kaavamuutos käynnistyi 16.7.2019 Savon Mafian ja Savonlinnan kaupunginjohtajan allekirjoittamalla aiesopimuksella (ks. liite 3), jonka tarkoitus on muotoiltu kaavaselostukseen (liite 5, s. 2) seuraavasti: ”Alueella toimivan yhtiön (Savon Mafia Oy / Savonniemi Invest Oy) tavoitteena on kehittää yhtiön jo olemassa olevaa ravintola-, majoitus- ja konserttitoimintaa alueella. Tarkoituksena on tutkia mahdollisuus sijoittaa muutosalueelle hotelli, tapahtuma-alue ja elämyksellinen saunamaailma ulkouima-altaineen. Samalla varaudutaan nykyisen uimahallin purkamiseen ja uuden, suuremman uimahallin rakentamiseen. Kaavalla tutkitaan mahdollisuus rakentaa vesialueelle kattamatonta anniskelu- ja yleisötilaa ja uimalaitureita sekä vierasvenesatama. Vesialueelle sijoittuisi mahdollisesti myös katettua myyntitilaa ja sauna. Myös erillisten kelluvien saunojen sijoittamista alueelle tutkitaan.”

Aiesopimuksen allekirjoittamisen aikaan kesällä 2019 Savon Mafia harjoitti vielä liiketoimintaa vuokraamassaan Lappeenrannan vanhassa kylpylässä. Mielenkiintoista on, että vaikka Savonniemen kaavoitus tuli vireille heti syyskuun 2019 alussa, Savon Mafia suunnitteli vielä huhtikuussa 2020 lämmitettävää ulkoilma-allasta ja saunamaailmaa Lappeenrannan vanhan kylpylän edustalle. Lappeenrannan kaupunki kuitenkin tyrmäsi ehdotuksen, lehtitietojen mukaan pääasiassa siksi, että ehdotus todettiin kustannuksiltaan epärealistiseksi. Yrittäjän

ilmoittamasta 1,1 miljoonan investoinnista olisi itse asiassa 800 000 jäänyt kaupungin maksettavaksi (Etelä-Saimaa 7.5.2020, s. 10). Tällöin yrittäjä lopetti kylpylätoiminnan Lappeenrannassa kesken sopimuskauden, mutta suostui kuitenkin joulukuussa 2020 maksamaan Lappeenrannan kaupungille 405 000 euron korvaukset (<https://yle.fi/a/3-11710324>).

Savonniemen kaavamuutoksen aiesopimuksessa Savon Mafian investoinneiksi on ilmoitettu 15 miljoonaa euroa. Savonlinnassa ei liene laskettu, kuka lopulta joutuisi hotellisuunnitelman maksumieheksi. Kaavaselostuksen (liite 5) luvussa 6.1 Taloudelliset vaikutukset (s. 75) käsitellään ainoastaan kaupungille kaavan toteutumisesta aiheutuvia välillisiä vaikutuksia.

Kuten edellä todettiin, alueen kaavoitus on ollut vireillä syksystä 2019 lähtien. Nähtäväksi on liki neljän vuoden aikana asetettu kaksi kaavaluonnosta ja kaksi kaavaehdotusta, joista viimeisen valtuusto siis hyväksyi asemakaavaksi 10.6.2024 (ks. kaavakartta, liite 4). Kaavaselostuksessa kaavamuutosalueen pinta-alaksi ilmoitetaan ensin noin 6 ha, josta maata noin 3,5 ha (1.1, s. 2). Hieman myöhemmin (2.2.1, s. 7) alueen laajuudeksi todetaan 5,5 ha, josta maata on noin 3,0 ha. Olipa pinta-ala kumpi tahansa tai jotain muuta, kaavakarttaa silmäilemällä huomaa, että valituksenalaisessa asemakaavassa urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue on supistunut puoleen entisestään ja että suurin osa menetetystä alueesta on kaavoitettu hotellirakennusten korttelialueeksi (KL-2). Kaikkein eniten tilaa kaavamuutoksessa on kuitenkin varattu autopaikkojen korttelialueelle (LPA).

Kaavamuutosalue rajoittuu pääosin järveen. Suurin osa kaavamuutosalueesta on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY, Olavinlinna, Kyrön- ja Haapasalmen kulttuurimaisema, ks. liite 9) ja valtakunnallisesti arvokasta maisema-alueita (VAMA 2021, Kyrönsalmen kulttuurimaisema, ks. liite 10). Rantamat ovat osa tulevaa Savonlinnan kansallista kaupunkipuistoa (ks. liite 11).

Valituksenalaisessa asemakaavassa arvokkaaseen kulttuurimaisemaan (vajaan kilometrin päässä vesiteitse sijaitsevaa Olavinlinnaa vastapäätä) on annettu lupa rakentaa kuusikerroksinen hotelli, ulkouima-altaita, katoksellinen esiintymislava, yleisötapahtuma-alue väliaikaisine teltoineen, katettuja terasseja ja vesialueelle kelluvia venelaitureita, kelluvia erillisiä saunalauttoja ja kelluva lautta, jolle saa sijoittaa ravintola- ja saunatiloja (liite 4, kaavakartta). Kaavan selostusosassa

mainittuja ulkouima-altaita ei ole katsottu tarpeelliseksi merkitä kaavakarttaan mutta ne ovat nähtävissä havainnekuivissa (liite 7).

Ongelmana valituksenalaisessa asemakaavassa on lisäksi kaupungin asettama kytkykauppa. Kaupungin tavoitteena on julkisen rantaraitin rakentaminen Savonniemen ympäri (1.2, s. 2). Tämä tarkoittaa sitä, että maiseman pilaaminen kaavan toteutuessa ulottuu myös kaava-alueen ulkopuolelle. Kaavakartasta huomaa, että Vesj'kansanpuiston (VL) pohjoispuolella kulkeva Savonniemenraitti katkeaa rannassa jyrkkään kallioon jatkuakseen kallion toisella puolella kerrostaloalueen rannassa kävelytienä. Kaavaselostuksen (liite 5) mukaan kunnallistekniset palvelut laativat vuonna 2008 vaihtoehtoisia suunnitelmia rantaraitin jatkamiseksi uimahallilta länteen. Valituksi tuli vaihtoehto, jossa reitti kulkee rantaviivaa pitkin osin kalliojyrkänteeseen louhittuna ja osin pengerrettyinä ja osin kansirakenteisena (liite 5, s. 52).

Nykyiselläkin teltassa pidettävien konserttien aiheuttama melu kantautuu kauas kaavamuutosalueen ulkopuolelle eri suuntiin, niin etteivät kerrostalojen asukkaat voi äänisaasteen takia istuskella parvekkeillaan. Kun yleisötapahtuma-alue (yta-1) kaavamuutoksessa laajenee ja tapahtuma-alueen nurkkaan lisätään esiintymislava (el-1), melusaaste kaiken todennäköisyyden mukaan lisääntyy entisestään, vaikka kaavaselostuksessa toisin vakuutetaan (ks. liite 4 kaavaselostus, 2.2.13 Häiriötekijät s. 29–30 ja 4.13 Haitallisten ympäristövaikutusten torjunta s. 70 – 71.)

2)

Valituksenlainen asemakaava ei täytä yleiskaavan sisältövaatimuksia

Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi (MRL 42 §, 1 momentti).

Kuten kaavaselostuksen (liite 5) kartasta voi nähdä (1.1.1.2, s. 38), voimassa olevassa ajantasayleiskaavassa suurin osa kaavamuutosaluetta on varattu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (UY). Kaavaselostuksesta (liite 5) selviää myös, että valmisteilla on Savonlinnan keskustaaajaman uusi strateginen yleiskaava vuoteen 2040, että yleiskaavaehdotus oli nähtävänä 14.12.2023–14.2.2024, että kaava laaditaan oikeusvaikutteisena ja että valituksenalaisen asemakaavan alue on uudessa yleiskaavassa merkitty matkailupalveluiden alueeksi (1.1.1.2, s. 39-40).

Strategisen yleiskaavan nähtävillä olleessa aineistossa valituksenalaisen asemakaavan alue esiteltiin kaavakartassa B Elinkeinoelämä (ks. liite 6). Liitekarttaan on selkeästi merkitty, että kyse on toistaiseksi oikeusvaikutuksettomasta yleiskaavasta.

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään (MRL 54 §, 4 momentti).

Yleiskaavan sisältövaatimuksia luetellaan kaikkiaan yhdeksän (39 §, toinen momentti). Toistettakoon vielä, että suurin osa kaavamuutosalueesta on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY, Olavinlinna, Kyrön- ja Haapasalmen kulttuurimaisema, ks. liite 9) ja valtakunnallisesti arvokasta maisema-alueita (VAMA 2021, Kyrönsalmen kulttuurimaisema, ks. liite 10) ja että rantamat ovat osa tulevaa Savonlinnan kansallista kaupunkipuistoa (ks. liite 11). Näin ollen sisältövaatimuksista on otettava huomioon kohdan 8 vaatimus rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaalimisesta sekä kohdan 9 vaatimus virkistykseen soveltuvien alueiden riittävydestä.

Valituksenalainen asemakaava ei täytä kohdan 8 osalta etenkään vaatimusta valtakunnallisesti merkittävän maisema-alueen vaalimisesta, mihin palaamme kohdissa 3 ja 4. Kohdan 9 vaatimusta virkistykseen soveltuvien alueiden riittävydestä kaava loukkaa etenkin hävittämällä ydinkeskustan kaksi viimeistä tenniskenttää. (Kasinonsaaren tenniskenttä hävitettiin rinnakkaisväylävaihtoehdon tieltä vuosikymmeniä sitten.)

3)

Valituksenalainen asemakaava ei täytä asemakaavan sisältövaatimuksia

MRL 54 §:n mukaan rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. MRL 117 §:n mukaan rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset.

Kaavamuutosalueelle on tarkoitus sijoittaa kuusikerroksinen hotellirakennus, josta on havainnekuvia liitteessä 7. Kaikki havainnekuvat ovat lintuperspektiivistä keinotekoisessa maisemassa ja kaikissa puut ovat tuuheina kesäasussaan, niin etteivät kuvat havainnollista oikein mitään. Näin on ollut lähes koko kaavoitusprosessin ajan.

Jo pariin otteeseen olemme todenneet, että valituksenalainen kaavamuutosalue on pääosin valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY, Olavinlinna, Kyrön- ja Haapasalmen kulttuurimaisema, ks. liite 9) ja valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta (VAMA 2021, Kyrönsalmen kulttuurimaisema, ks. liite 10) ja että rantamat ovat osa tulevaa Savonlinnan kansallista kaupunkipuistoa (ks. liite 11).

Ainoastaan viimeisessä nähtävillä olleessa kaavaehdotus II:ssa on liitteenä kaksi kuvaa, jossa suunniteltu kuusikerroksinen rakennus on sijoitettu torin suunnasta nähtynä oikeaan maisemaan (ks. liite 8). Näissäkin kuvissa on oletuksena kesä. Haapasalmen sillalta otetusta kuvasta voi nähdä, ettei uusi korkea hotellirakennus sovellu vanhojen suojeltujen puurakennusten naapuriksi. Idän suunnalta, kaupungin laatiman kuvatekstin mukaan Halkosaaresta (tarkoittaisikohan Törninyörän vierasvenesatamaa) otetusta kuvasta paljastuu, miten kauhistuttavan korkea uusi hotellirakennus on, paljon korkeampi kuin kauempana maisemassa sijaitseva ammattikorkeakoulun rakennus. Kauneuden ja sopusointuisuuden vaatimukset eivät täyty.

4)

Kaavaselostuksessa (liite 5) ei anneta totuudenmukaista kuvaa kaavoitettavan alueen ympäristöstä ja maisemasta

1.1.2024 voimaan tulleen lain mukaan asemakaavaan liittyy selostus, jossa esitetään kaavan tavoitteiden, eri vaihtoehtojen ja niiden vaikutusten sekä ratkaisujen perusteiden arvioimiseksi tarpeelliset tiedot (MRL 55 a § (23.3.2023/432)).

Kaavaselostuksessa keskitytään perustelemaan oikeutusta sijoittaa matalalle niemelle valtakunnallisesti merkittävälle alueelle kuusikerroksinen hotellirakennus. Oikeutusta haetaan selittämällä kaavamuutosalueen linkittyvän kiinteästi kaupunkirakenteeseen.

Kaavaselostuksen mukaan (s. 2) ”Savonlinnan tärkein kauppa- ja asiointikatu Olavinkatu sekä Kauppatori ovat noin kolmesataa metriä alueesta pohjoiseen”. Annetut tiedot välimatkoista eivät pidä paikkaansa (paitsi mahdollisesti Kauppatoria vinosti veden yli katsottaessa). Fonectan reittihaun mukaan lyhin matka kaavoitettavan alueen reunamilta Uimahallinkatu 2:sta esimerkiksi Olavinkatu 57:ssä sijaitsevaan Sokos-tavarataloon on kävellen 810 metriä ja autolla 830 metriä, Pitkänsillan toisella puolella Olavinkatu 35:ssä sijaitsevaan Kotipizzaan kävellen 720 metriä ja autolla 1,05 kilometriä, ja lyhin

matka Kauppatorin kulmilla sijaitsevaan Waahto-ravintolaan Satamapuistokatu 5:een on kävellessä 570 metriä ja autolla 1,17 kilometriä.

Havainnekuvat (liite 7) esittelevät kaavoitettavan alueen omana pienoismaailman tai kaupunkirakenteen osana vailla yhteyttä ympäröivään vesistöön. Olavinlinna, Kyrön- ja Haapasalmen kulttuurimaisema (liite 9), Kyrönsalmen kulttuurimaisema (liite 10) ja kansallinen kaupunkipuisto (liite 11) kyllä kaavaselostuksessa esitellään tekstiosuudeltaan hyvinkin laajasti, mutta pienin kuvantynkien kera, joista ei selviä, miten laajoihin vesistöalueisiin kaavamuuotosalue linkittyy. Aiemmin kohdassa 3 totesimme, että kaava-aineistossa esitellään hotellirakennus maisemaan sijoitettuna vain kahdessa torin ja Törnipyörän vierasvenesataman suunnalta otetussa kuvassa (liite 8). Kaavaselostukseen edes nämä kaksi kuvaa eivät ole päässeet.

Kuten aiemmin (s. 3, viimeinen kappale) olemme todenneet, Olavinlinna sijaitsee kaavamuuotosalueesta itään vajaan kilometrin päässä. Olavinlinna ja suunniteltu hotellirakennus asettuvat vierekkäin ainakin laivaväylältä risteilyaluksesta katsottuna ja Heikinpohjan pitkältä rantaraitilta leikkipuiston kohdata uimalaitokselle kuljettaessa. Koko kaava-aineistossa, kaavaselostuksesta puhumattakaan, ei ole kuitenkaan yhtä ainutta havainnekuvaa, jossa hotellirakennus ja Olavinlinna näkyisivät vierekkäin tai sisäkkäin.

Savonlinna on kesäkaupunki ja matkailukaupunki, mikä ei tarkoita sitä, että Savonlinnassa vallitsisi ikuinen kesä. Kaavamuuotosalueen rannat kasvavat pääasiassa lehtipuita, jotka ovat lehdessä vain puolisen vuotta. Koko kaava-aineistossa, kaavaselostuksessa puhumattakaan, ei ole yhden yhtä havainnekuvaa, jossa suunniteltu hotellirakennus olisi sijoitettu maisemaan lehdettömien puiden aikaan.

Lopuksi

Toteutuessaan kaava tuhoaisi peruuttamattomasti herkkää perinnemaisemaa ja heikentäisi valtakunnallisen kulttuurimaiseman arvoa ratkaisevalla tavalla.

Savonlinnassa 12. heinäkuuta 2024



ja 16 muuta kunnallisvalituksen allekirjoittajaa
(ks. liite 1a, Valtakirja, nimet, allekirjoitukset ja osoitteet)

Liitteet

Liite 1a, Kunnallisvalituksen muut 16 allekirjoittajaa + valtakirja Kirsti Kukkoselle

Liite 1b, Pöytäkirjanote (kv 10.6.2024 § 42) ja muutoksenhakuohje

Liite 2, Poistuva kaava, kaavakartta

Liite 3, Aiesopimus

Liite 4, Asemakaavamuutos, kaavakartta

Liite 5, Kaavaselostus

Liite 6, Strateginen yleiskaava, Kaavakartta B Elinkeinoelämä

Liite 7, Havainnekuvia

Liite 8, Hotelli havainnekuvilla maisemaan sijoitettuna

Liite 9, Olavinlinna, Kyrön- ja Haapasalmen kulttuurimaisema

Liite 10, Kyrönsalmen kulttuurimaisema vama2021_sivu37 (1)

Liite 11, Kaupunkipuisto, Viheralueet, liikuntapaikat ja ulkoilureitit