



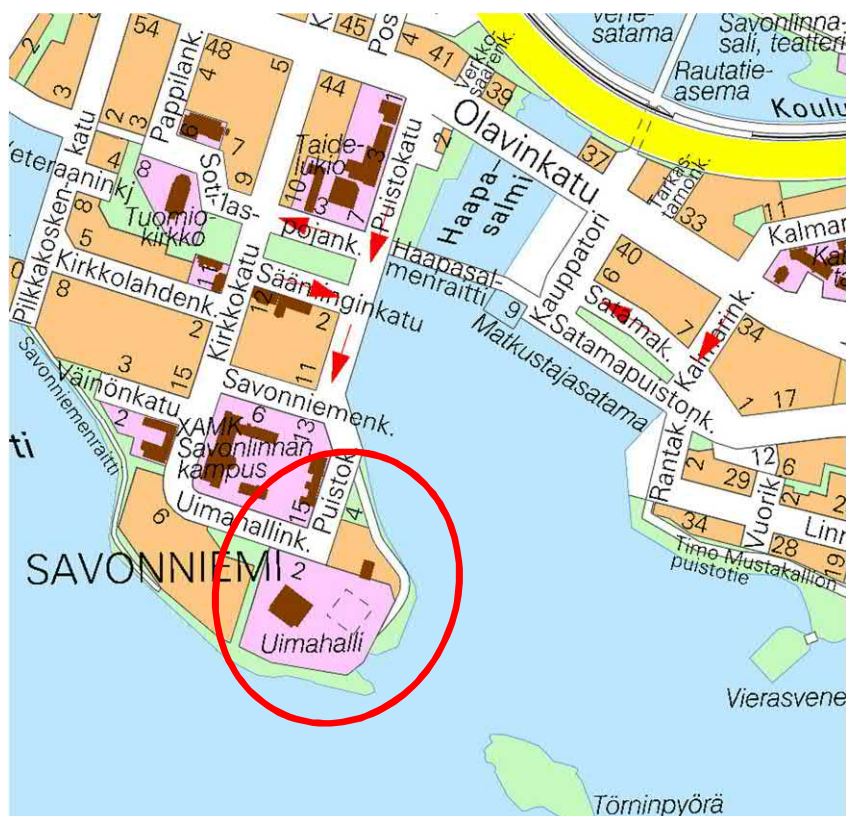
LUONNOS II

07.12.2021

ASEMAKAAVASELOSTUS

LIITE B

SAVONNIEMI



VIREILLETULO		KAUPUNGINHALLITUS	02.09.2019 § 322
LUONNOS	NÄHTÄVILLE	TEKNINEN LAUTAKUNTA	26.05.2020 § 104
	NÄHTÄVILLÄ		02.06.2020-03.07.2020
	NÄHTÄVILLE	TEKNINEN LAUTAKUNTA	---
	NÄHTÄVILLÄ		---
EHDOTUS	NÄHTÄVILLE	TEKNINEN LAUTAKUNTA	---
	NÄHTÄVILLÄ		---
HYVÄKSYNTÄ		TEKNINEN LAUTAKUNTA	---
		KAUPUNGINHALLITUS	---
		KAUPUNGINVALTUUSTO	---
VOIMAANTULO			---
KAAVAN VAHVISTUSNUMERO			---



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alue

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

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

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

1.2 Kaavan tarkoitus

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, tahtuma-alue ja elämyksellinen saunamaailma ulkoilma-altaineen.

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

Kaavalla tutkitaan mahdollisuus rakentaa vesialueelle kattamatonta aniskelu- ja yleisötilaa ja uimalaitureita sekä vierasvenesatama. Vesialueelle sijoittuisi mahdollisesti myös katettua myyntitilaa ja sauna. Myös erillisten kelluvien saunojen sijoittamista alueelle tutkitaan.

Kaupungin tavoitteena on julkisen rantaraitin rakentaminen Savonniemen alueelle sekä avantouintipaikan ja uimarannan kehittäminen.

Suojelumerkinnot tarkistetaan. Kaavamuutosalueella, tontilla 740-2-21-3 sijaitsee ravintolakäytössä oleva suojeltu puurakennus (Huvila) ja saman ikäinen talousrakennus. Muutosalue on pääosin valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta.

1.3 Suunnittelutyö

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



Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Kaava-alue.....	2
1.2	Kaavan tarkoitus	2
1.3	Suunnittelutyö	2
2	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	5
2.1	Tavoitteet.....	5
2.2	Selvitys alueesta	8
2.2.1	Kaava-alueen sijainti ja rajausta	8
2.2.2	Maisema ja rakennettu ympäristö	8
2.2.1	Yleiskuvauksen muutosalueesta	12
2.2.2	Rakennukset kaavamuutosalueella.....	16
2.2.3	Yhdyskuntatekninen verkosto	20
2.2.4	Liikenne ja pysäköinti	20
2.2.5	Pinta- ja pohjavesi	21
2.2.6	Topografia ja maanpinta.....	23
2.2.7	Maa- ja kallioperä.....	23
2.2.8	Luonnonolot ja kasvillisuus	24
2.2.9	Maanomistus.....	25
2.2.10	Tonttijako- ja rekisteri sekä rasitteet.....	25
2.2.11	Historiaa.....	26
2.2.12	Muinaisjäännökset.....	26
2.2.13	Häiriötekijät	27
2.3	Suoritettavat selvitykset	27
2.4	Pohjakartta.....	28
2.5	Muu suunnittelu ja päätökset.....	28
2.5.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT).....	28
2.5.2	Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY).....	28
2.5.3	Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (VAMA).....	29
2.5.4	Kaavatilanne	30
2.5.5	Suojelutilanne.....	40
2.5.6	Rakennusjärjestys	40
2.5.7	Rakennuskiellot.....	41
2.5.8	Ympäristönsuojelumääräykset	41
2.5.9	Jätehuoltomääräykset	41
2.5.10	Aluetta koskevia hankkeita	41
3	VIREILLETULO JA VUOROVAIKUTUS.....	45
3.1	Vireilletulo ja sopimustilanne	45
3.2	Valmisteluvaihe.....	46
3.3	Ehdotusvaihe	47
3.4	Hyväksymisvaihe	48
3.5	Muutoksenhaku	48
3.6	Voimaantulo.....	48
3.7	Osalliset.....	48
3.8	Yhteystiedot.....	49
4	KAAVARATKAISU, SEN PERUSTELUT JA VAIKUTUKSET.....	50
4.1	Kaavaratkaisu	50
4.2	Kaavan rakenne ja mitoitus.....	50
4.3	Rakennuskorttelit	51
4.4	Pysäköinti	52



ASEMAKAAVASELOSTUS

SAVONNIEMI

4.5	Katualueet.....	53
4.6	Kevyt liikenne.....	53
4.7	Virkistysalueet.....	54
4.8	Vesialueet.....	54
4.9	Maisema- ja kaupunkikuva.....	55
4.10	Rakennettu kulttuuriympäristö.....	58
4.11	Luonnonympäristö	59
4.12	Yhdyskuntatekninen verkosto	59
4.13	Nimistö.....	59
4.14	Haitallisten ympäristövaikutusten torjunta	59
4.15	Tulvariskit.....	60
5	SUHDE MUUHUN SUUNNITTELUUN.....	61
5.1	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen.....	61
5.2	Maakuntakaava	61
5.3	Yleiskaava	61
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	63
6.1	Taloudelliset vaikutukset.....	63
6.2	Toteuttamisen ajoitus ja seuranta	63
6.3	Toteutusta havainnollistavaa aineistoa.....	63

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista:

Liite 1:	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)	07.12.2021
Liite 2:	Asemakaavan seurantalomake (hyväksymisvaihe)	-
Liite 3:	Poistuva asemakaava	07.12.2021
Liite 4:	Kaavaluonnoksesta I annetut lausunnot ja mielipiteet sekä niihin laaditut vastineet	07.12.2021
Liite 5:	Kaavaluonnoksesta II annetut lausunnot ja mielipiteet - sekä niihin laaditut vastineet (ehdotusvaihe)	-
Liite 6:	Kaavaehdotuksesta annetut lausunnot ja muistutukset sekä niihin laaditut vastineet (hyväksymisvaihe)	-
Liite 7:	2D-Havainnekuvia	07.12.2021
Liite 8:	3D-Havainnekuvia	07.12.2021
Liite 9:	Selvitys uimahallin kulttuurihistoriallisista arvoista	07.12.2021

3D-malli:

https://kartta.savonlinna.fi/Savonlinna_3D/Hankkeet/SAVONNIEMI-L2/SAVONNIEMI.htm

3D-malli avautuu internet-selaimella.

JavaScript tulee olla sallittu selaimessa.

Kuvakaappauksia 3D-mallista on selostuksen lopussa.



2 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

2.1 Tavoitteet

Kaavamuutos liittyy Savonniemen alueen majoitus- ja ravintolaliiketoiminnan kehittämiseen sekä siitä laadittuun 16.7.2019 kaupunginjohtajan allekirjoittamaan aiesopimukseen Savon Mafia Oy:n kanssa. Kaavamuutos on käynnistetty kaupunginhallituksen päätöksellä 2.9.2019 § 322.

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

Savon Mafian matkailuinvestoinnin on arvioitu olevan kokonaisuudessaan noin 15 milj. € sekä tuovan noin 30 uutta työpaikkaa. Hankkeen on arvioitu tuovan kokonaisuudessaan noin 25 000 yöpymisvuorokautta ja noin 50 000 kävijää. Alueelle tulisi noin 100 huonepaikkaa lisää.

Asemakaavalla on tarkoitus järjestää alue kesiksi pystytettävälle konserttitalle. Kaavalla myös on tarkoitus tutkia mahdollisuus rakentaa Huvilarakennuksen yhteyteen laajennus ja terasseja.

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

Kaupungin tavoitteena on, että investointi luo edellytyksiä kaupungin julkisen uimahallitoiminnan säilymiselle. Aiesopimuksen mukaan hanke ei koske kaupungin uimahallia. Nyt tehtävässä kaavamuutoksessa on kuitenkin osoitettava mahdollisuus rakentaa alueelle uusi, nykyistä suurempi uimahalli/kylpylä, kiinteistöjen uudet rajaukset, pysäköinti ja kulkureitit.

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

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

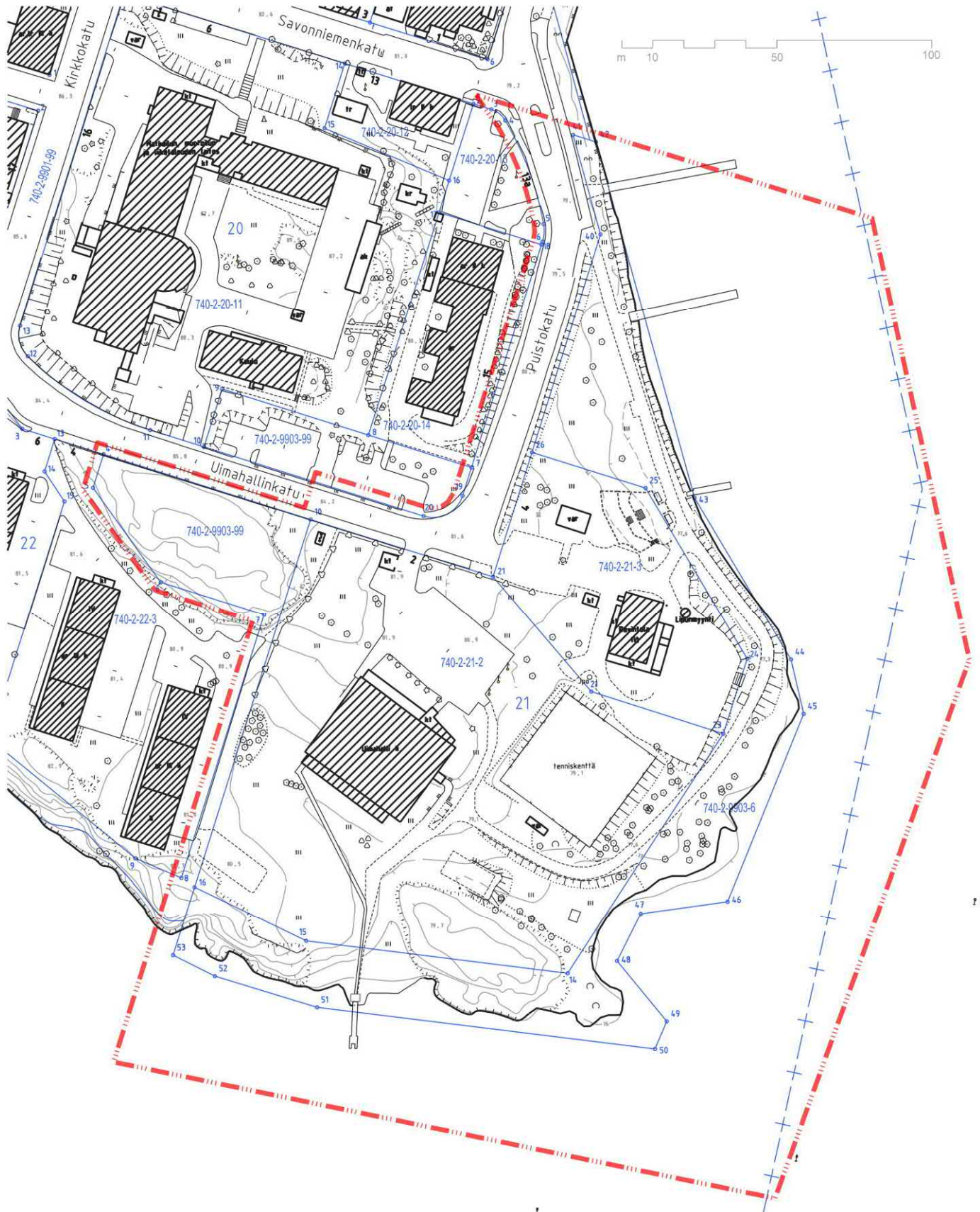
Asemakaavaluonnos I, päivätty 19.05.2020, oli nähtävillä 2.6.-3.7.2020.

Luonnoksen nähtävilläolon jälkeen luonnokseen on tehty useita olennaisia muutoksia, joten luonnos asetetaan uudelleen nähtäville talven 2021-2022 aikana.

Tavoitteena on, että Huvilan asemakaavamuutos etenee valtuuston hyväksyttäväksi vuoden 2022 alkupuolen aikana.



Ortokuva, kesä 2021.



Pohjakartta, 2021.



2.2 Selvitys alueesta

2.2.1 Kaava-alueen sijainti ja raja

Kaavamuutosalue sijaitsee Savonlinnan keskustassa 2. kaupungin-osassa.

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

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

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

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



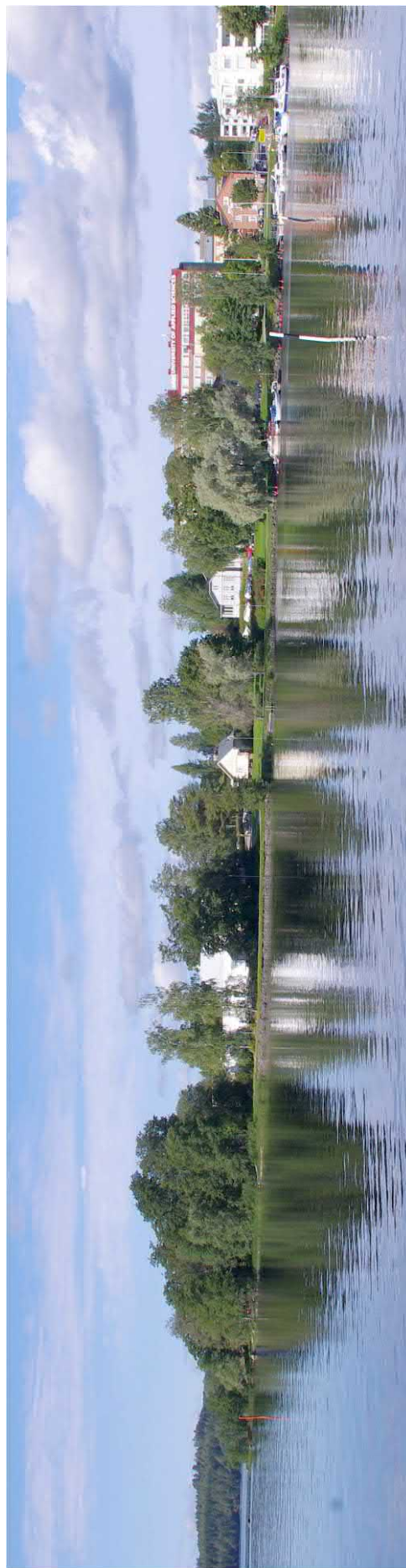
Ilmakuva vuodelta 2019.

2.2.2 Maisema ja rakennettu ympäristö

Suurin osa kaavamuutosaluetta on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY) ja maisema-aluetta (VAMA). Haapasalmen rannoille on merkitty suojelumääräyksiä Etelä-Savon maakunta-kaavassa (2009) ja voimassa olevassa leiskaavassa sekä uuden yleiskaavan luonnoksessa. Katso; 2.5 – Muu suunnittelu- ja päätökset.



Näkymä Haapasalmen sillalta.



Näkymä Matkustajasataman eteläkärjestä.



Ilmakuva 2019.

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

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

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

Rakennus on maakunnallisesti arvokas kohde, johon liittyy rakennushistoriallisia ja maisemallisia arvoja. Kohde on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Rakennuslain tai rakennus-suojelulain/kulttuurihistoriallisesti huomattavien rakennusten suojelusta annetun lain nojalla suojeltu rakennus. Suojeltu maakuntakaavalla ja asemakaavalla. Valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/85) nojalla suojeltu.

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



ASEMAKAAVASELOSTUS

SAVONNIEMI

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

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

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

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



Ilmakuva vuodelta 2019.



Ilmakuva vuodelta 2019.

2.2.1 Yleiskuvaus muutosalueesta.

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

Rannassa sijaitsee Puistoniemen eteläkärkeen avantouintilaiturille päättyvä kevyen liikenteen rantaraitti. Rantaviiva on täyttölouhetta.

Huvila-rakennuksessa toimii ravintola ja olutpanimo. Huvilan itäpuolella on ravintolan terassi, pyöreä lipunmyyntikioski sekä kesäisin esiintymislava ja katsomoalue. Rakennuksen länsipuoli toimii huoltopihana. Huvilan pohjoispuolelle on tehty terasseja kesällä 2021.

Vuosien 2020-2021 aikana Huvilan itä- ja eteläpuolelta on poistettu puita ja pihaa on tasattu. Kesäisin pihalla on konserttiteltoa. Kesällä 2021 teltoa oli laajuudeltaan noin 400 m².

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



Näkymä rantaraitilta kohti pohjoista. Loppukesä 2021.



Näkymä rantaraitilta kohti etelää. Loppukesä 2021.

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

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

Rannassa Huvilan ja tenniskenttien kohdalla on venepaikkoja.

Matalan veden aikaan Itärannan kivikkoinen pohja paljastuu parikymmentä metriä selälle päin.



Niemen itärantaa. Loppukesä 2021.



Niemen kaakkoiskärki. Loppukesä 2021.

Niemen eteläosassa on suurelta osin paljas ja sileäpintainen laakea kallio.

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

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

Silokallion länsipuolella notkelmassa on loivasti laskeutuva sorapintainen ranta. Rannassa on laituri veneitä ja avantouintia varten. Vieressä on uimareille pukukopit.



Tätä kaupungin virallista uimapaikkaa hoitaa kunnallistekniset palvelut ja sekä jätehuolto että kunnossapito ovat kesällä viikoittaisia. Veden laatua tarkkaillaan. Vuonna 2019 veden laatu oli kaikissa mittauksissa hyvä.



Avantouintipaikka idästä. Loppukesä 2021.



Rantaa laiturilta kuvattuna. Loppukesä 2021.

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

Uimahallin lähiympäristö on pääosin hoidettua nurmikkoa.

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

Uimahallinkadun eteläpuolella on uimahallin jätekatos ja muuntamo.



2.2.2 Rakennukset kaavamuutosalueella

Huvila

- Osoite Puistokatu 4.
- laajuus 290 k-m².
- rakennettiin vuonna 1912, lupapiirustusten päiväys 21.12.1909, Suunnitellut Lauri Korhonen.
- rakennettu kulkutauti/kuumesairaalaksi.
- toimi kuumesairaalana vuoteen 1955 saakka ja myöhemmin mielisairaala pitkäaikaipotilaille (B-mielisairaala). ns. "Höpölä"
- sairaalanrakennuksessa oli kaksi isompaa sairaanhuonetta, kaksi yhden potilaan huonetta, sairaanhoitajattaren huone, vastaanottohuone, keittiö ja kylpyhuone. Rakennuksessa oli aluksi kymmenen potilaspaikkaa.
- 1931 lisätty huoneita ja ikkunoita ja kattoa osin korotettu.
- 1956 poistettu itäjulkisivulta ulkoneva porraseteinen ja sisäänkäynti.
- vuonna 2001-2002 alakerran potilas- ja sairaalatilat muutettu ravintola-, keittiö- ja panimotiloiksi. Ullakkokerroksen asunnot muutettiin majoitushuoneiksi, toimistotiloiksi ja henkilökunnan sosiaalitiloiksi ja ullakolle rakennettiin IV-konehuone- ja varastotiloja. Uutta katettua kuistitilaa 53 m². Muutokset toteutettiin museoviraston ohjeiden mukaisesti. Panimokäytössä on noin 50 hum².
- Rakennustyyli on vuosisadan alun historismi eli kansallisromantiikka. Tätä ilmentävät ikkunoiden yläosan pieniruutuisuus, litteät ikkunan vuorilaudat ja koristeaihe sekä kuistien ikkunalliset ovet. Rakennuksessa on myös hieno avoveranta ja aumakatto. Rakennuksen arvo paikallinen rakennushistoriallinen, historiallinen ja maisemallinen (lähde rakennusinventointi v. 1992 Savonlinna maakuntamuseo).
- voimassa olevassa asemakaavassa suojeltu.
- voimassa olevassa yleiskaavassa suojeltu.
- luonnosvaiheessa olevassa strategisessa yleiskaavassa suojeltu, merkitys paikallinen.



Huvila ja lipunmyyntikioski idästä vuonna 2020.



Huvila pohjoisesta. Oikealla jätekatos. 2020.

Talousrakennus

- laajuus noin 64 k-m²
- alkuperäisten lupapiirustusten päiväys 21.12.1909.
 - alun perin pesutupa ja renkitupa
 - muutettu saunaksi 1961
- muutettu varastoksi 2002, väliseinät poistettu ja kate uusittu.
- rakennusta ei ole suojeltu.
- voimassa olevan asemakaavan luonnoksesta ja ehdotuksesta antamissaan lausunnoissa vuonna 2013 Etelä-Savon ELY-keskus ja Museovirasto vaativat rakennuksen suojelemista.



Talousrakennus idästä. 2020.



Huvilan jätekatos

- noin 16 k-m²
- puurakenteinen

Lipunmyyntikioski

- 7 k-m²
- Rakennettu 2016
- muodoltaan pyöreä
- puurakenteinen.



Uimahalli

- "Pikku-Saimaa"
- lupapiirustukset päivätty 11.10.1969, lopputarkastus 9.1.1971
- laajuus 1905 k-m²
- 1997-1998 muutoksia, mm. ulkoluiska ja eteinen
- Pesuhuoneet ja saunat korjattu 2019-2020
- korjaustarpeita on lisää lähivuosille.
- rakennuksella ei ole todettu olevan suojeluarvoja.
- 85 843 asiakasta vuonna 2017.

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

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



Uimahalli pohjoisesta. 2020.



Uimahalli. 2019.

Uimahallin jätekatos

- rakennettu 1998
- laajuus 25 m²



Pukukopit

- Toinen avantouintilaiturin vieressä, toinen tenniskentän vieressä



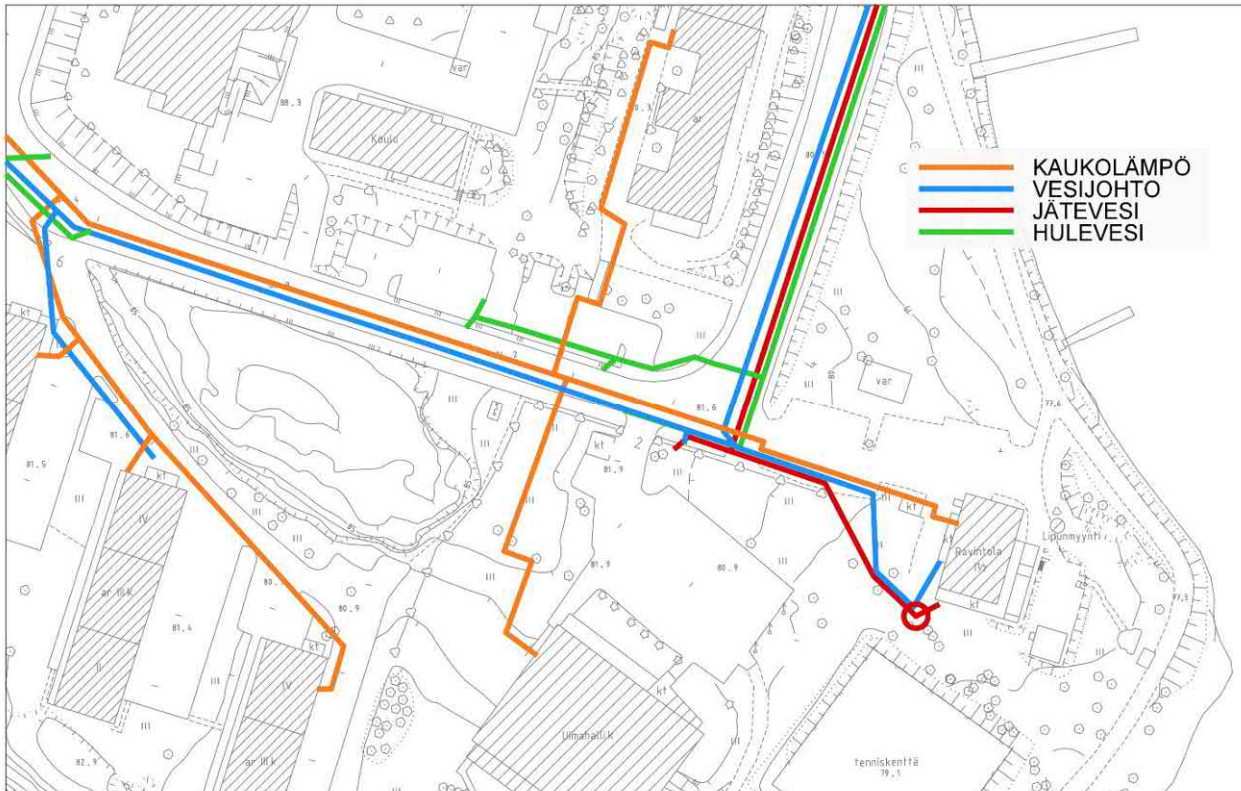


2.2.3 Yhdyskuntatekninen verkosto

Huvilan vieressä, sen lounaispuolella sijaitsee kiinteistöä palveleva jätevesipumppaamo.

Kaavamuutosalueella Uimahallinkadun varressa on muuntamo.

Kesällä 2021 Huvilan talousrakennuksen pohjoispuolelle on kaivettu 20 kV suurjännitekaapeli.



Yhdyskuntatekninen verkosto.

2.2.4 Liikenne ja pysäköinti

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

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

Uimahallinkatu ja Puistokatu yhdistävät kaavamuutosalueen Olavinkatuun. Molemmat kadut ovat kaksisuuntaiset ja kadunvarsipysäköinti on sallittu.

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

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



2.2.5 Pinta- ja pohjavesi

Pohjavesi

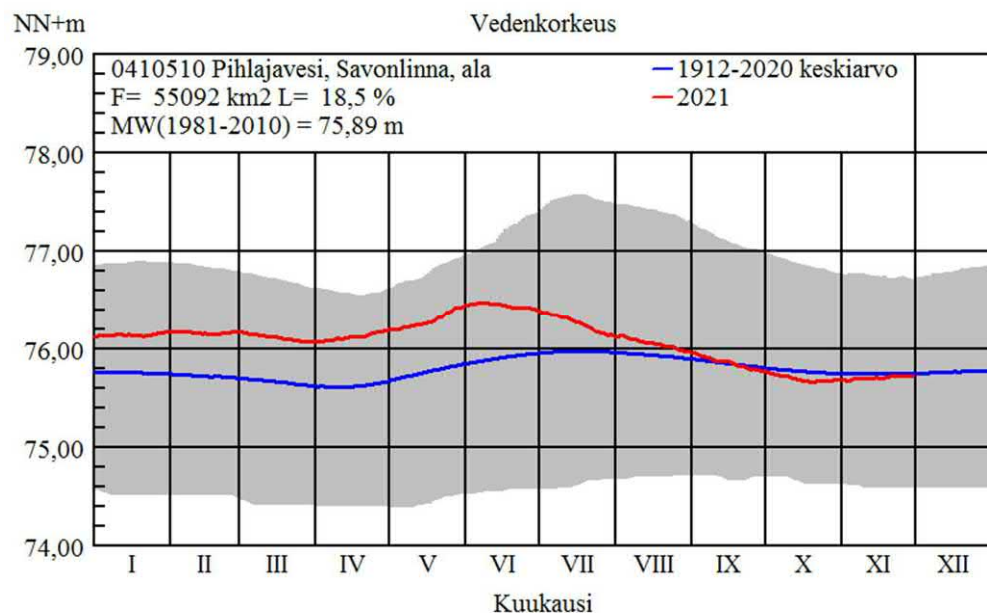
Suunnittelualueella, tai sen lähistöllä ei esiinny talousvesiottoon käytettävää pohjavettä. Lähin pohjavesialue (Lähteellä, II – luokka) sijaitsee noin 6 km suunnittelualueesta itään.

Hulevedet

Katualueilla on hulevesiviemäröinti. Muut alueen hulevedet kulkeutuvat suoraan järveen.

Pintavedet

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



Vesistötulvariski

Vuosien 1912 - 2016 välisenä aikana keskimääräinen vuoden maksimi-vedenkorkeus on ollut +76,14 m.

Ylin mitattu vedenkorkeus Saimalla on ollut +77,65 (NN) vuonna 1899. Vuonna 1924 mitattiin vedenkorkeus +77,58 m. Saimaa on tulvinut poikkeuksellisen paljon myös vuosina 1975 (+76,78 m) ja 1982 (+76,62 m). Vuonna 2009 tammikuussa tulvan maksimiarvoksi mitattiin +76,54 m.

Tulvariskirajat Ylä-Saimaalla:

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



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

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

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



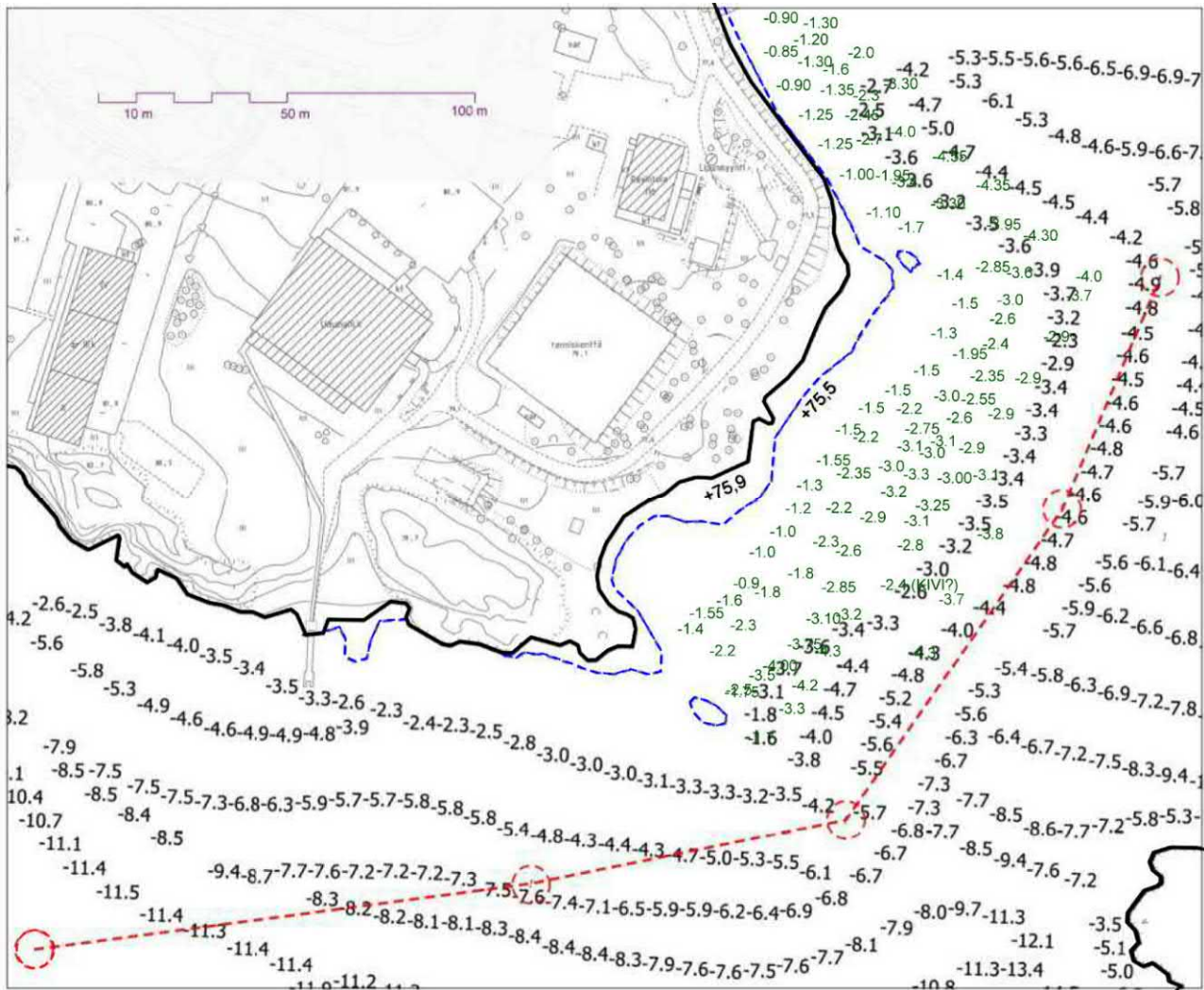
Yllä oteTulvakeskuksen mallinnetusta vesistötulvariskikartasta.
Sinisellä keskimäärin kerran kerran 250 vuodessa toistuva tulva.

Syvyystiedot

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

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

Punaisella katkoviivalla on merkitty laivareitin raja.



Syvyyslukemia

2.2.6 Topografia ja maanpinta

Puistokatu on Huvilan katuliittymän kohdalla tasossa +81,6.

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

Pihlajaveden vedenpinta on keskimäärin noin +75,89.

Korkeusjärjestelmä on pohjakartoissa NN.

2.2.7 Maa- ja kallioperä

Maanpinta on pääosin muokattua.

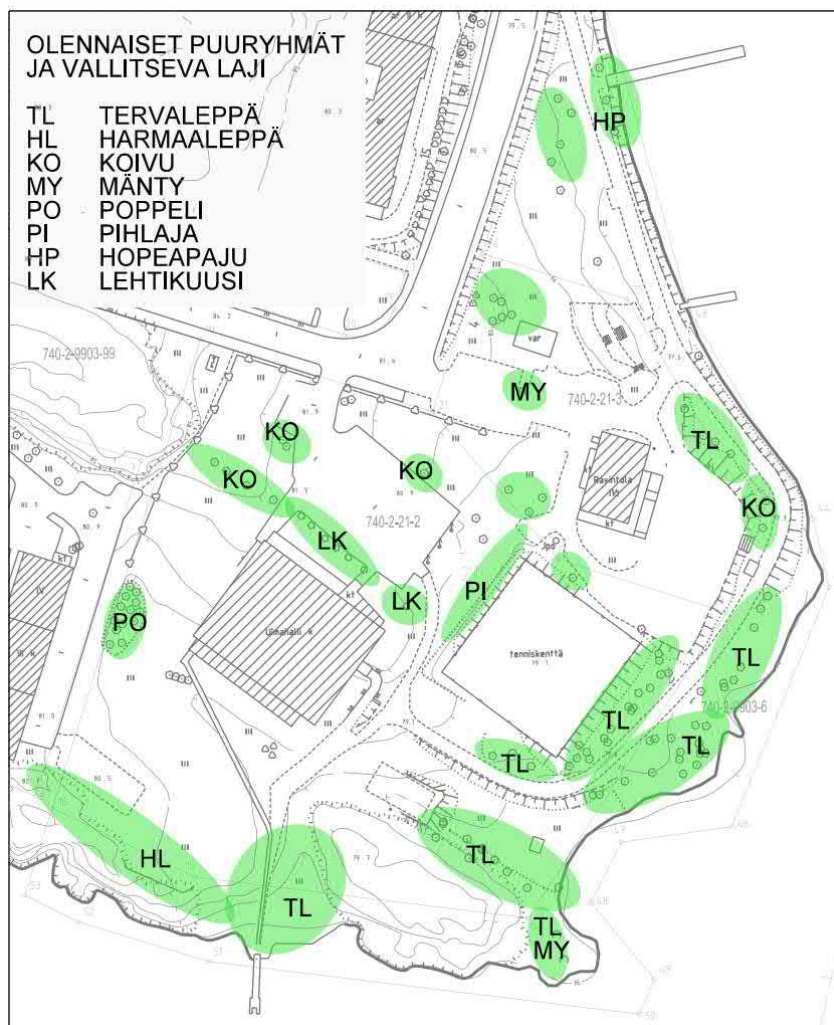
Rantaviiva on koillisessa täyttölouhetta. Etelässä suurelta osin kalliota.

Maaperän pilaantumista alueella ei ole oletettavissa.



2.2.8 Luonnonolot ja kasvillisuus

Pääosa kaavamuuotosalueesta on voimakkaasti muokattua ja rakennettua. Suuri osa alueesta hoidettua nurmikkoa. Puuryhmien aluskasvillisuus on pääosin hoidettu harventamalla. Tenniskentän ja huvilan lähiseltä on useita puita poistettu 2020-2021.



Vuonna 2013 alueelle teetettiin luontoselvitys asemakaavamuutosta varten.

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

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

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



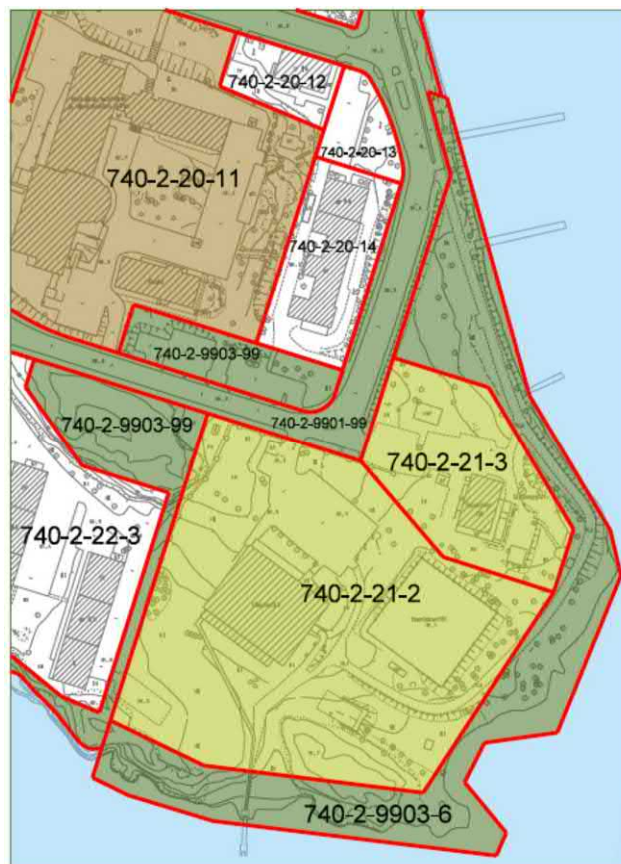
2.2.9 Maanomistus

Maanomistus:

Kiinteistönnumero:		omistaja:	vuokraaja:
- 740-2-21-2	15333 m ²	kaupunki	
- 740-2-21-3	4302 m ²	kaupunki	Savon Mafia Oy
- 740-2-9903-6	puistoalue	kaupunki	
- 740-2-9903-99	puistoalue	kaupunki	
- 740-2-9901-99	katualue	kaupunki	
- 740-555-1-0	vesialue	kaupunki	

Läheiset kiinteistöt: omistaja:

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



2.2.10 Tonttijako- ja rekisteri sekä rasitteet

Kiinteistörekisteriä ylläpitää alueella kaupunki.

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



2.2.11 Historiaa

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

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

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

Panimoravintola avattiin rakennuksessa vuonna 2002.

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

Uimahalli valmistui vuonna 1971.



Ote ortokuvasta vuodelta 1962.

2.2.12 Muinaisjäännökset

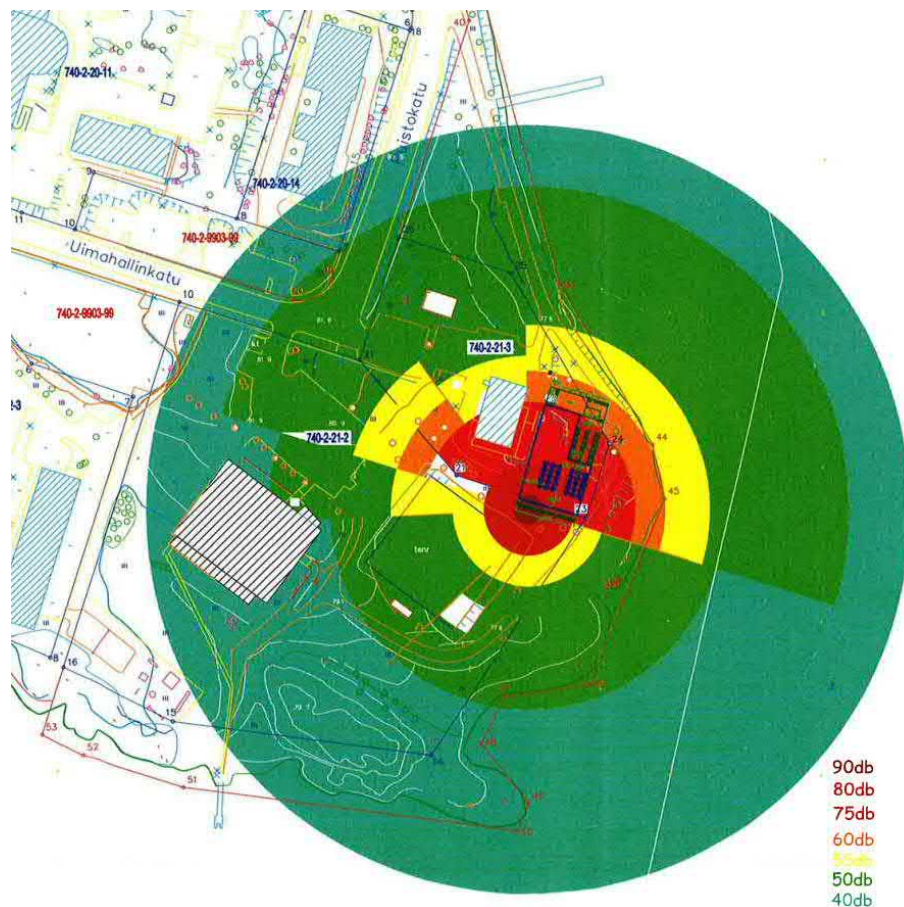
Voimassa olevan asemakaavan luonnoksesta 15.8.2013 antamassaan lausunnossa Savonlinnan maakuntamuseo totesi, ettei alueelta tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä alueella ole tarvetta arkeologiselle inventoinnille.



2.2.13 Häiriötekijät

Huvilan tontilla järjestetään nykyisin noin 16 konserttia kesässä. Toiminnalle on vuonna 2021 myönnetty ympäristölupa. Äänitasoa mitataan jokaisen konsertin aikana.

Vuonna Savon Mafia Oy on teettänyt melumallinnuksen ulkoilmakonserttien ympäristölupaa varten. Luvan mukainen äänentoiston voimakkuus saa olla enintään 90 dB kymmenen metrin etäisyydellä esiintymislavasta. Mallinnuksesta voidaan päätellä, että läheisten kiinteistöjen pihilla äänentaso jää alle 40 dB:n.



2.3 Suoritetut selvitykset

Alueelle on tehty luontoselvitys vuonna 2013.

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

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

Asemakaavaa varten ei ole tarpeen teettää uusia erillisiä selvityksiä.



2.4 Pohjakartta

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

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

2.5 Muu suunnittelu ja päätökset

2.5.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

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

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

2.5.2 Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY)

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

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



Rajauskartta, RKY: Olavinlinna, Kyrön- ja Haapasalmen kulttuurimaisema



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

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

2.5.3 Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (VAMA)

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

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

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



Rajauskartta, VAMA: Kyrönsalmen kulttuurimaisema.



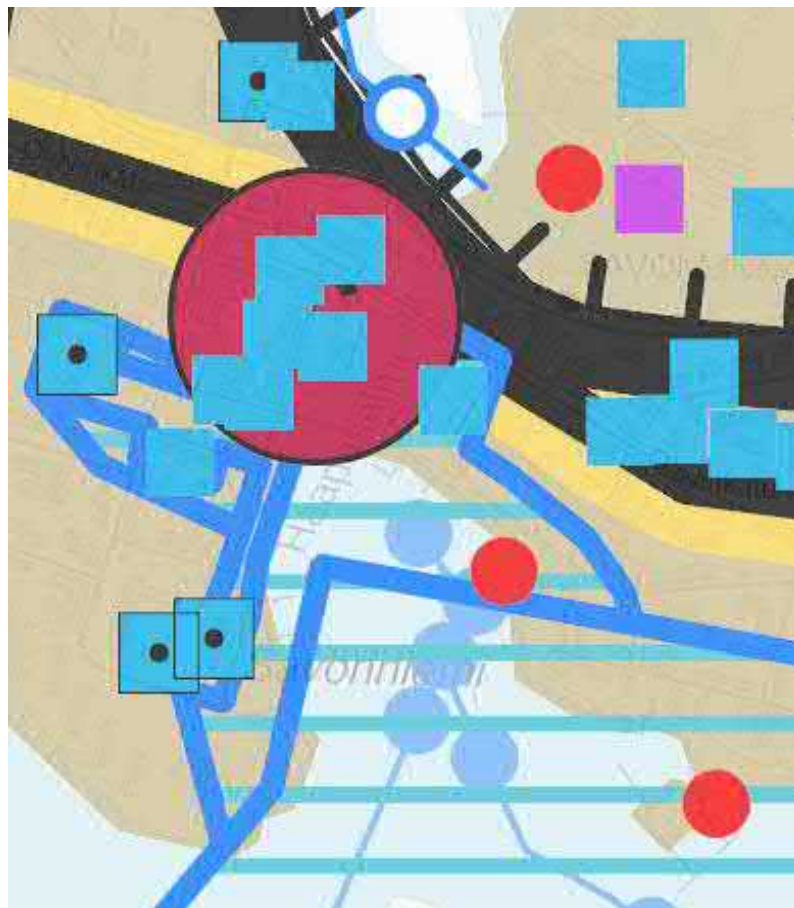
2.5.4 Kaavatilanne

1.1.1.1. Maakuntakaava

Etelä-Savossa on tällä hetkellä voimassa kolme maakuntakaavaa:

- Etelä-Savon maakuntakaava.
 - ~ vahvistettu ympäristöministeriössä 4.10.2010.
- Etelä-Savon 1. vaihemaakuntakaava.
 - ~ tuulivoimaa käsittelevä.
 - ~ vahvistettu ympäristöministeriössä 3.2.2016.
- Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakaava.
 - ~ edellisiä päivittävä.
 - ~ tullut voimaan 20.3.2017 Etelä-Savon maakuntavaltuuston päätöksellä.

Näistä 1. ja 2. vaihemaakuntakaavassa ei ole merkintöjä kaavamuu-
toalueelle.



Ote maakuntakaavasta (2016).



Asemakaavamuutosaluetta koskevat merkinnät ja määräykset:



A 16.1 Savonlinna

TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE

maakuntakeskukset ja seutukeskukset

Aluevarausmerkinnällä osoitetaan maakuntakeskuksen ja seutukeskusten taajamatoimintojen alueet. Kohdemerkinnällä osoitetaan maakunnan keskusverkon perusrakenteen kannalta tärkeät paikalliskeskukset.

Merkintä sisältää asumisen, kaupan, matkailun, palvelujen, hallinnon, teollisuus- ja muiden työpaikallism. taajamatoimintojen alueita. Samoin siihen sisältyy virkistys-, puisto- ja erityisalueita sekä pääväyliä pienempiä liikennealueita. Lisäksi merkintä sisältää erikseen luetellut arvokkaat luonnon- ja kulttuuriympäristökohteet. Merkintä ei estä maa- ja metsätaloustaloudessa olevien alueiden säilyttämistä nykyisessä käytössä. Alueen maankäyttö ja rakentaminen edellyttävät yksityiskohtaisempaa suunnittelua ja vaikutusten arviointia.

Suunnittelumääräys

Maakuntakaavan keskusverkon (maakuntakeskus, seutukeskukset ja paikalliskeskukset) yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota alueen oloista johtuviin erityisiin tarpeisiin:

- kilpailukykyisen tonttitarjonnan varmistamiseen hyödyntämällä ja eheyttämällä olemassa olevaa kaupunki- ja yhdyskuntarakennetta*
- seudullisten asiointi- ja palvelualueiden toiminnallisen vuorovaikutuksen kehittämiseen ja tukemiseen*
- seudullisten ja paikallisten palvelu-, työpaikka-, teollisuus- ja matkailualueiden mitoittamiseen ja toimintojen yhteensovittamiseen kestävä kehityksen periaatteet huomioiden.*
- palvelujen ja työpaikkojen saavutettavuuteen julkisella kulkuvälineellä ja kevyen liikenteen avulla*
- vapaa-ajan asumisen ja matkailun kytkemiseen kiinteäksi osaksi muuta palvelu- ja yhdyskuntarakennetta*
- riittävien virkistysalueiden varaamiseen, virkistysalueiden ja ulkoilureittien seudulliseen jatkuvuuteen sekä yhteyksiin taajamakeskukseen ja palveluihin*



- *taajamien rakentamattomiin ranta-alueisiin, yhteyksiin luontoon, rantaan ja veteen*
- *alkutuotannon ja maiseman kannalta merkittävien yhtenäisten peltoalueiden säilyttämiseen tuotannossa*
- *luonnon, erityisesti järvi- ja rantaluonnon sekä alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön ja/tai maiseman kannalta tärkeiden alueiden ja kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvojen vaalimiseen ja säilymiseen sekä kestävään aluetaloudelliseen hyödyntämiseen*
- *Ilmastomuutoksen ehkäisyyn ja ilmastomuutoksesta aiheutuvien haittojen, kuten tulvavaaran lisääntymisen, huomioimiseen.*

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

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

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



maV

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

**16.551 Olavinlinna, Kyrön- ja Haapasalmen
kulttuurimaisema**

16.552 Puistokadun ja Kirkkopuiston varsi

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

Suunnittelumääräys

Alueen käytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen historiallisesti tai ympäristön kannalta arvokkaat



rakennukset, rakennusryhmät, puistot tai maisema-alueet taikka muut niihin verrattavat erityisarvot.

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

Suositus

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



SR

RAKENNUSSUOJELUKOHDE

SR 16.675 Savonniemenkatu 2

SR 16.674 Opettajakoulutuslaitoksen asuntola

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

Suunnittelumääräys

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

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



lv

*16.203 Savonlinna-Punkaharju laivaväylä
LAIVAVÄYLÄ*

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

Suunnittelumääräys

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



1.1.1.2. Yleiskaava

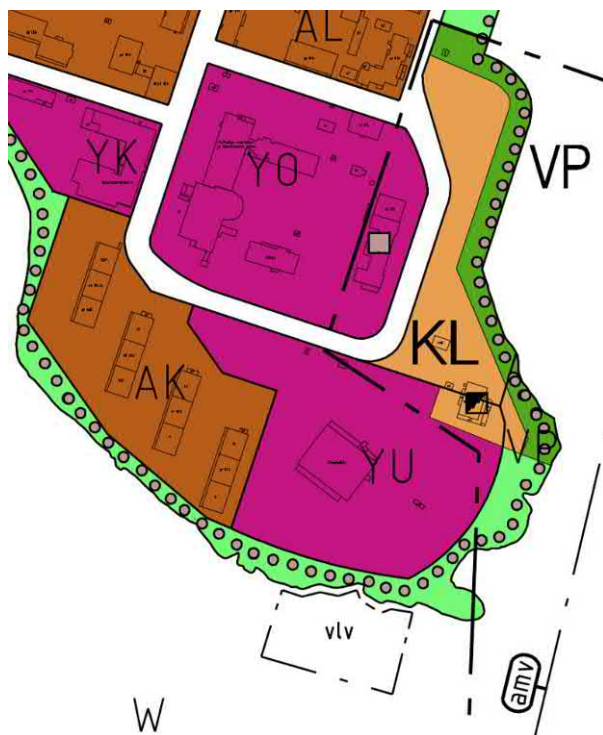
YDINKESKUSTAN OSAYLEISKAAVA

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

Osayleiskaavan muutokset hyväksytty valtuustossa:

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

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



Ote ajantasayleiskaavasta

Voimassa olevassa yleiskaavassa olevat merkinnät asemakaavamuu-
tosalueella:

KL	LIKERAKENNUSTEN ALUE
YU	URHEILUTOIMINTAA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN ALUE.
VP	PUISTO.
W	VESIALUE.
•••••	ULKOILUREITTI TAI MUU KEVYEN LIIKENTEEN MERKITTÄVIÄ YHTEYKSIÄ PALVELEVA REITTI.



ASEMAKAAVASELOSTUS

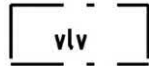
SAVONNIEMI



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



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



VESIALUEEN OSA, JOLLE SAADAAN SIJOITTAA
VIERASVENELAITUREITA (VIERASVENESATMA).

Merkinnät asemakaavamuutosalueen läheisyydessä:



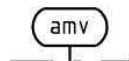
OPETUSTOIMINTAA PALVELEVIENTEN RAKENNUSTEN ALUE.



ASUINKERROSTALOJEN ALUE.



KATU.



VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS MAISEMA-ALUE.

STRATEGINEN YLEISKAAVA

Uusi strateginen yleiskaava Savonlinnaan on valmisteilla.
Yleiskaavaluonnos oli nähtävänä 17.12.2019-17.2.2020.

Kaava laaditaan oikeusvaikutteisena.



Ote nähtävillä olleesta yleiskaavasta.



Asemakaavamuutosaluetta koskevat merkinnät ja määräykset;



Matkailupalveluiden alue.

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

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

Uudis- ja täydennysrakentaminen tulee sopeuttaa ympäristöönsä mittakaavaltaan ja kaupunkikuvallisesti sekä suunnitteluratkaisulla tulee edistää viihtyisää maisema- ja kaupunkikuvaa sekä Olavinlinnan läheisyydessä on otettava huomioon sen kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot.



Viheralue.

Merkinnällä on osoitettu Savonlinna keskustaajaman kannalta keskeiset pääviheralueet ja viheryhteydet.

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

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

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

Alueen kehittäminen ei saa heikentää Natura 2000-verkoston arvoja.



Vesialue.

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



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



Kevyen liikenteen yhteystarve.

Liikenneturvallisuuden kehittäminen ja liikenteen sujuvuus sekä kevyen liikenteen reittien jatkuvuus on otettava huomioon.



Valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö ja/tai maisema-alue.

Täydennysrakentamisen ja muiden muutosten on sopeuduttava kulttuuriympäristön ja maiseman ominaispiirteisiin. Alueelle ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka heikentävät sen arvoa. Yksityiskohtaisemmassa maankäytön suunnittelussa on annettava kaavamääräykset maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön säilyttämiseksi. Alueen maankäyttöä koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Suojelurakennukset ja -puistot sisältyvät kulttuuriympäristö ja/tai maisema-aluearajaukseen. Kohdetiedot ovat strategisen yleiskaavan selostuksessa. Suojelurakennukset ja -puistot ovat valtakunnallisesti (V) tai maakunnallisesti (M) tai paikallisesti (P) merkittäviä tai paikallisesti merkittäviä (P+) monipuoliset perusteet.

Suojelurakennuksen purkaminen tai oleellinen muuttaminen tai alueen maisemaa muuttava rakennustyö on luvanvaraista (MRL 127 §) sekä vaatii museoviranomaisen lausunnon.

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.

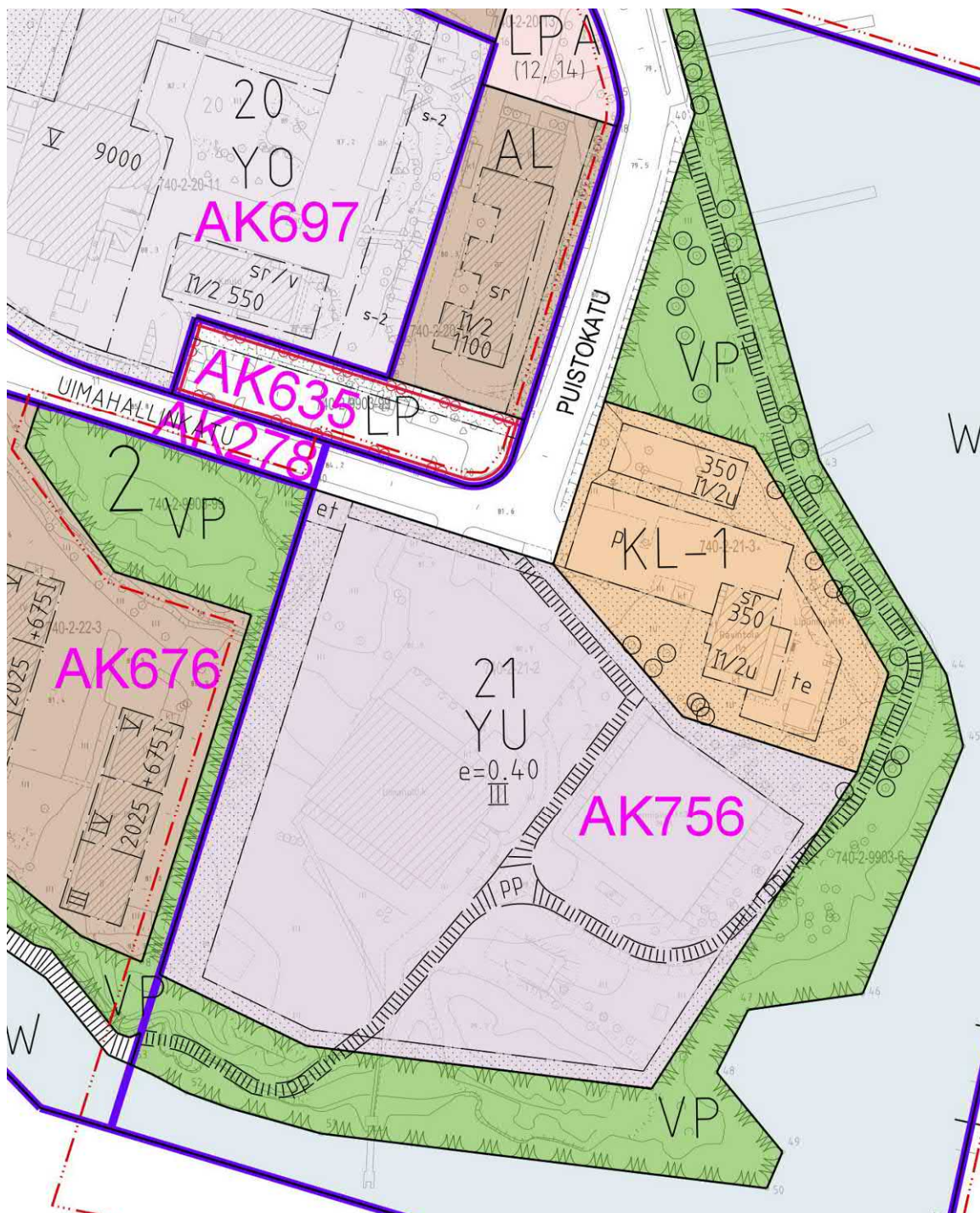
Yleiskaavaluonnoksessa ei ole erityisestl asemakaavamuuotosaluetta koskevia yleisiä määräyksiä.



1.1.1.3. Asemakaava

Asemakaavamuutosalueella voimassa olevat asemakaavat:

- | | | |
|---------|------------|----------------------------|
| - AK756 | 09.12.2013 | Pääosa kaavamuutosalueesta |
| - AK676 | 05.03.2001 | VP-alue länsireunalla |



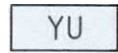
Ote ajantasa-asemakaavasta.



Kaavamerkintöjä asemakaavassa AK756:



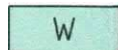
Majoitus-, liike- ja ravintolarakennusten korttelialue.



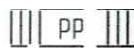
Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.



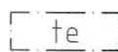
Puisto.



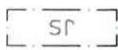
Vesialue.



Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



Ravintolan terassille varattu alueen osa.



Suojeltava rakennus. Maisema- ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus, joka suojellaan. Muutokset eivät saa vähentää suojeluarvoa. Rakennuksen ulkovaippaa korjattaessa on vesikatto sekä julkisivut ikkuna- ja oviaukkoineen sekä rakennustaiteelliset yksityiskohdat säilytettävä.



Säilytettävä/istutettava puurivi tai puu.

Yleiset määräykset:

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

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

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



YU-korttelissa uudisrakentamisen tulee olla arkkitehtuuriltaan korkeatasoista.

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

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

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

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

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

Autopaikkoja on varattava vähintään seuraavasti:

1 autopaikka / 50 k-m² YU -korttelissa

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

Asemakaavamuutosalue rajoittuu asemakaavoihin:

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

2.5.5 Suojelutilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa, yleiskaavassa ja maakuntakaavassa on kaavamuutosalueelle suojelumääräyksiä.

Kaavamuutosalueen koillisosa on osa valtakunnallisesti merkittävää maisema-aluetta Olavinnlinna, Kyrönsalmi ja Haapasalmen kulttuuri-maisemaa. Maisema-alue on merkitty voimassa oleviin asema-, yleis- ja maakuntakaavaan.

Huvilarakennus on suojeltu asemakaavassa ja yleiskaavassa.

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

2.5.6 Rakennusjärjestys

Savonlinnan rakennusjärjestys on hyväksytty 3.9.2018 ja astui voimaan 16.10.2018.



2.5.7 Rakennuskiellot

Kaavamuutosalueella ei ole rakennuskieltoa.

2.5.8 Ympäristönsuojelumääräykset

Savonlinnassa on voimassa kaupunginvaltuuston 6.5.2002 hy-väksymät ja 14.3.2016 päivittämät ympäristönsuojelumääräykset.

2.5.9 Jätehuoltomääräykset

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

2.5.10 Aluetta koskevia hankkeita

Katso myös selostuksen liitteenä olevat havainnekuvat sekä kohta 6.3 - Toteutusta havainnollistavat suunnitelmat.

Hotelli

Kaavahankkeen aloitteen tekijän, Savon Mafia Oy:n tarkoitus on rakentaa Huvilan eteläpuolelle Hotelli, laajuudeltaan noin 5000 k-m². Hotellin yhteyteen rakennettaisiin uima-altaita, joista osa olisi lämmitettäviä. Altaat olisivat maksullisia, joten allasalue eristettäisiin läpikululta.

Konserttitoiminta

Huvilalla järjestetään noin 15 ulkoilmakonserttia kesässä. Toimintaa on tarkoitus laajentaa siten, että tavoitteena olisi 3000 hengen yleisö suurimmissa konserteissa noin kolme kertaa kesässä. Nykyiselle tontille tavoitellun kokoluokan tapahtumat eivät mahtuisi.

Nykytilanteessa rantaraitti suljetaan konserttien ajaksi.

Panimo

Huvila-rakennuksessa panimo. Panimokäytössä on noin 50 m². Panimo sijaitsee nykyään päärakennuksessa, mutta sille etsitään uusia tiloja (tilanne keväällä 2021).

Uimahalli

Savonlinnan kaupungin uimahalli PikkuSaimaa on rakennettu vuonna 1970. Uimahalli on peruskorjattu vuonna 1998. Hallin rakenteet ovat vuodelta 1970 ja tekniset järjestelmät ovat pääsääntöisesti peruskorjattu 1998.

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

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



ASEMAKAAVASELOSTUS

SAVONNIEMI

Nykyinen hallitila ei vastaa nykypäivän vaatimuksia. Uimahallin peruskorjauksesta on 18 vuotta ja hallin pohjaratkaisut ovat jo 46 vuoden takaa. Uimahallin käyttö on tehostunut ja monipuolistunut huomattavasti tuona aikana. Uudet lajit ovat vallanneet hallitilaa esimerkkinä vesijuoksu ja laitesukellus. Myös koulukäyttö ja ohjatut liikuntaryhmät ovat lisääntyneet.

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

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

Kaupunginvaltuusto päätti 06.06.2016, että uimahallipalvelujen tuottamisesta käynnistetään hankintamenettely. Toteuttamiskelpoista ratkaisua ei silloin löytynyt. Menettelyn yhteydessä selvitettiin millainen uimahalli olisi Savonlinnaan tarkoituksenmukaisin. Selvityksen mukaan laajuuden tulisi olla noin 3000 brm². Uuden uimahallin hinta olisi noin 13 milj. €.

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

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

Tavoitteena on, että kaava mahdollistaa Uuden uimahallin ja hotellin toteuttamisen vaiheittain ja erillisinä hankkeina ja eri toimijoiden toimesta. On myös mahdollista, että hotelli ja uusi uimahalli toteutettaisiin yhtenä kokonaisuutena ja yksi yritys operoisi molempia.

Rantaraitti

Rantaraitin rakentamista keskustan ympäri on suunniteltu vuosikymmeniä ja raittia on toteutettu vaiheittain. Savonniemessä reitistä puuttuu noin 200 metrin osuus Uimahallilta korttelin 22 länsipuolelle. Rantaraitti on voimassa olevissa kaavoissa; ydinkeskustan yleiskaavassa (1995) asemakaavoissa AK676 (2001) ja AK756 (2013) sekä uudessa luonnosvaiheessa olevassa yleiskaavassa.

Vuonna 2008 kunnallistekniset palvelut laativat vaihtoehtoisia suunnitelmia rantaraitin jatkamiseksi Uimahallilta länteen. Valituksi tuli vaihtoehto, jossa reitti kulkee rantaviiva pitkin pääosin kalliojyrkänteeseen louhittuna ja pengerrettynä ja osin kansirakenteisena. Vuonna 2020 Kunnallistekniset palvelut laski raitin puuttuvan osuuden kustannuksiksi noin 400 000 €.



ASEMAKAAVASELOSTUS

SAVONNIEMI



Ote suunnitelmasta vuodelta 2008.
tummenettuna kansirakenne.



Valokuvasovite vuodelta 2008.

Rantaraitin osuus Uimahallin kaakkoispuolelta ravintola Huvilan länsipuolelle joudutaan siirtämään nykyisen rantaviivan itäpuolelle konsertti-alueen laajennuksen ja hotellihankkeen toteutuessa.

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

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



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

Uimaranta

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

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

Etelärannan uimapaikkaa on mahdollista kehittää.

Rantaa olisi mahdollista muuttaa uimarannaksi poistamalla puita ja aluskasvillisuutta sekä kallioalueen kasvillisuuden hoitotoimenpiteillä sekä tuomalla täyttöhiekkaa.

Rannan pohjaa olisi mahdollista kunnostaa poistamalla suurimpia kiviä.

Paikalle olisi mahdollista sijoittaa pidempi hyppylaituri tai ankkuroitu hyppylautta.

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

Silokalliota käytetään nykyisinkin oleskeluun ja auringonottoon.

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

Hotellin toteutuessa rantaraittia siirretään nykyisen rantaviivan itäpuolelle. Samalla itärannan hiekkaranta jäisi suurelta osin täyttömaan alle.

Kovin laajaa uutta hiekkarantaa siirtyvälle rantaviivalle ei kannata tehdä.

Niemen itäpuolella laivaväylän reuna sijaitsee nyt noin 80 metriä rantaviivasta ja rannan siirtyessä etäisyys pienenee.

Alueella on virtauksia ja aallokkoa, joten on epävarmaa, pysyisikö paikalle tuotu hiekka rannassa.

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

Mahdollisesti paikalle sopisi pienialainen, poijuköydellä rajattu ranta pienille lapsille.

3 VIREILLETULO JA VUOROVAIKUTUS

3.1 Vireilletulo ja sopimustilanne

Aluetta koskevia päätöksiä ja sopimuksia:

- Kaupungin ja Savon Mafia Oy:n välinen aiesopimus.
 - ~ allekirjoituspäivä 16.07.2019.
 - ~ aiesopimuksessa todetaan mm.;
 - kaupungin tarkoituksena on myötävaikuttaa kaavoitusprosessin käynnistymiseen ja kaavaproessin sujuvaan läpiviemiseen siten, että asemakaavamuutos etenee valtuuston hyväksyttäväksi vuoden 2020 aikana.
 - ennen valtuustokäsittelyä on kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen tarvittaessa neuvoteltava maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta aie- tai maankäyttösopimuksesta.
 - aiesopimus tai maankäyttö- ja kaavoitussopimus eivät sido kaupunkia kaavan hyväksyjänä.
 - kaupunki tulee luovuttamaan tontit kaavan osoittamaan käyttötarkoitukseen erikseen sovittavalla sopimuksella.
 - aiesopimus raukeaa ilman mitään taloudellisia tai oikeudellisia vaikutuksia taikka seuraamuksia, jos hanketta koskevaa lopullista investointipäätöstä ei ole tehty ja edellä tarkoitetut toimenpiteiden edellyttämät päätökset eivät ole lainvoimaiset 31.1.2021 mennessä.
- Aiesopimuksen hyväksymispäätös 16.07.2019 § 85 (kaupunginjohtaja).
- Kaavamuutos on käynnistetty kaupunginhallituksen päätöksellä 02.09.2019 § 322.
- Määrärahan varaus rantareitin rakentamiseksi
 - ~ Kaupunginvaltuusto hyväksyi 15.6.2020 § 34.
 - ~ Hyväksytty esitys: *Kaupunginvaltuusto päättää varata taloussuunnitelman investointiosaan vuosille 2022-2023 miljoonan euron määrärahan kevyen liikenteen rantareitin rakentamiseksi Savonniemen alueelle. Investoinnin toteutumisen edellytyksenä on, että suunniteltu matkailuinvestointi toteutuu kokonaisuudessaan.*
- Kauppa, 11.5.2021. Kiinteistön 21-3 (Huvila) rakennukset ja maanvuokraoikeus. Myyjä: Savoninnan yritystilat Oy. Ostaja: Savon Mafia Oy.
- Yhteistoimintasopimus
 - ~ sopimuskumppanit kaupunki ja Savon Mafia Oy
 - ~ kaupunginhallituksen hyväksymispäätös 28.6.2021 § 270.
 - ~ yhteistoimintasopimuksessa todetaan mm.;
 - Alueen asemakaavaa on tarkoitus muuttaa siten, että alueen rakennusoikeus on n. 4000 – 6000 k-m².
 - kaupunki sitoutuu vuokraamaan yritykselle sopimusalueella sijaitsevat rakentamiseen varatut uuden tonttijaon mukaiset tontit kuitenkin huomioon ottaen mm. kuntalain 130 §:n ja valtioneuvoston asetuksen 1309/2012 mukaisesti johtuvat edellytykset sekä hankinta-



ja julkisuuslaista sekä muista hallinnollisista säännöksistä johtuvat rajoitukset sekä sopimuksen luovutushintaa koskevat kohdat.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavahankkeesta on laadittu Maankäyttö- ja rakennuslain 63 § mukainen Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

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

3.2 Valmisteluvaihe

Huvilan alueella toimivan yhtiön tavoitteena on kehittää jo yhtiön olemassa olevaa ravintola-, majoitus- ja konserttitoimintaa alueella. Tarkoituksena on tutkia mahdollisuus sijoittaa Savonniemeen hotelli, tapahtuma-alue ja elämyksellinen saunamaailma ulkoilma-altaineen sekä vierasvenesatama oheispalveluineen. Samalla varaudutaan nykyisen uimahallin purkamiseen ja uuden, suuremman uimahallin rakentamiseen.

Kaavan valmisteluvaiheessa kaavaluonnosta on täydennetty ja korjattu tarpeen mukaan.

Asemakaavaluonnos I, päivätty 19.05.2020

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

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

Ensimmäisen vaiheen asemakaavaluonnoksesta saapui kymmenen lausuntoa ja viisi mielipidettä.



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

Asemakaavaluonnos II

Ensimmäisen luonnosvaiheen jälkeen asemakaavaan on olennaisesti muutettu. Muutoksia mm.;

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

Olennaisista muutoksista johtuen muutettu asemakaava asetetaan nähtäville luonnoksena. Ensimmäisen vaiheen luonnoksesta saapunut palaute otetaan huomioon soveltuvien osien.

Muutettu asemakaavaluonnos asetetaan teknisen lautakunnan päätöksellä yleisesti nähtäville. Luonnoksesta pyydetään lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Kunnan jäsenillä ja osallisilla oli tilaisuus esittää mielipiteensä asiasta. Nähtävillä olosta tiedotetaan Itä-Savo lehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla ja nettisivulla.

Tavoitteena on, että asemakaavamuutos on saatavissa lainvoiman vuoden 2022 alkupuolen aikana.

Asemakaavaluonnoksesta saapuvat lausunnot, mielipiteet ja niihin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä ehdotusvaiheessa.

3.3 Ehdotusvaihe

Asemakaavaehdotus

Asemakaavaehdotus laaditaan korjaten kaavaa tarpeen mukaan, huomioiden luonnoksesta saatu palaute.

Teknisen lautakunnan päätöksellä kaavaehdotus, selostus ja muu aineisto asetetaan nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi. Ehdotuksesta pyydetään lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Kunnan jäsenillä ja osallisilla on tilaisuus esittää mielipiteensä asiassa (muistutus). Nähtävillä olosta tiedotetaan Itä-Savo lehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla ja nettisivulla.

Asemakaavaehdotusta korjataan tarpeen mukaan, saatu palaute huomioiden.

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



Asemakaavaehdotuksesta saapuvat lausunnot, muistutukset ja niihin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä hyväksymisvaiheessa.

3.4 Hyväksymisvaihe

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

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

3.5 Muutoksenhaku

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

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

3.6 Voimaantulo

Asemakaavan voimaantulosta kuulutetaan, kun hyväksymispäätös on saanut lainvoiman.

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

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

3.7 Osalliset

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

Osallisia ovat esimerkiksi;

- Maanomistajat, vuokralaiset, naapurit ja kaupungin asukkaat
- Kaupungin viranomaiset:
 - ~ ympäristö- ja rakennusvalvonta
 - ~ Savonlinnan Vesi
 - ~ Kunnallistekniset palvelut
- Muut viranomaiset:
 - ~ Etelä-Savon maakuntaliitto
 - ~ Etelä-Savon ELY-keskus
 - ~ Pohjois-Savon ELY/liikenne



- ~ palo- ja pelastusviranomainen
- ~ terveydensuojeluviranomainen
- ~ Museovirasto
- ~ Etelä-Savon maakuntamuseo
- ~ Aluehallintovirasto
- Yhdyskuntatekniikka:
 - ~ BLC Oy, Sonera Oy, Telia Oyj
 - ~ Järvi-Suomen Energia Oy
 - ~ Suur-Savon Sähkö Oy

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

3.8 Yhteystiedot

Kaupungin kuulutukset:

https://www.savonlinna.fi/paatoksenteko/virallinen_ilmoitustaulu/kuulutukset

Nähtävänäoloaikoina materiaali on tarkasteltavissa ja ladattavissa:

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

Nähtävänäoloaikana kaavaluonnoksesta on mahdollisuus antaa mielipide sähköpostilla tai kirjeellä osoitteeseen:

kaavoitus@savonlinna.fi

tai

Savonlinnan kaupunki
kaavoituspalvelut
Olavinkatu 27
57130 Savonlinna

Kaavanlaatija

Pasi Heikkinen
asemakaava-arkkitehti
pasi.heikkinen@savonlinna.fi
+35844 417 4666
Savonlinnan kaupunki
kaavoituspalvelut
Olavinkatu 27
57130 Savonlinna



4 KAAVARATKAISU, SEN PERUSTELUT JA VAIKUTUKSET

4.1 Kaavaratkaisu

Kaavamerkinnot käyvät ilmi asemakaavakartasta.

Asemakaavalla alueelle mahdollistetaan mm.:

- hotellin rakentaminen,
- kesäaikaisen yleisötahtumateltan sijoittuminen,
- Huvilan ja hotellin välinen yhdyskäytävä,
- kelluvan ravintola- ja saunalautan sijoittaminen vesialueelle,
- tarvittavien pysäköintipaikkojen rakentaminen,
- laajentuminen täyttämällä.

Asemakaavassa huomioidaan myös mm.:

- varaus nykyistä suuremmalle uimahallille,
- uimarannan kehittäminen,
- rantaraitti,
- rakennusuojelumääräykset,
- valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö ja maisema.

4.2 Kaavan rakenne ja mitoitus

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

Käyttötarkoituksalueiden pinta-alat ja rakennusoikeuden määrät:

korttelialue	pinta-ala (m ²)	rak.oikeus (k-m ²)	käytetty (k-m ²)
YU	5898	5000	1930
KL-1	2994	520	361
KL-2	4546	5050	-
LPA	6862	100	-
VP+VL	11422	100	-
W	24662	200	-
Katu	3133	-	-
yhteensä:	59517	10970	2291

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

Asemakaavan mitoitus esitetään myös hyväksymisvaiheessa selostuksen liitteenä olevassa asemakaavan seurantalomakkeessa.



4.3 Rakennuskorttelit

KL-1

Ravintola- ja matkailurakennusten korttelialue.

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

Yleisen määräyksen mukaan korttelinosalle, rakennusalan ulkopuolelle ja vähintään neljän metrin etäisyydelle suojeltavista rakennuksesta saa sijoittaa talousrakennuksia, yhteiseltä laajuudeltaan enintään 50 k-m². Rakennusala ei merkitä karttaan, koska yleisötapahtuma-alueilla toiminta ja tarpeet muuttuvat jatkuvasti ja rakennusten optimaalinen sijainti muuttuu samalla. Toisaalta pysyvä rakennusoikeus mahdollistaa laadukkaan rakentamisen. Alueelle on harkittu esimerkiksi saunan sijoittamista.

Muut korttelialueelle osoitetut rakennusoikeudet on osoitettu rakennus-
alakohteisesti.

Huvilan eteläpuolelle merkitään uusi 100 k-m²:n rakennusala yhdyskäytävää varten. Rakennuksen etäisyys tontin rajasta on noin 14 metriä, joten käytävän leveys olisi enintään noin seitsemän metriä.

Huvilan itäpuolelle merkitään alueen osa, jolle saa tehdä katetun terassin, laajuudeltaan enintään 100 m². Nykytilanteessa rakennuksen etelä- ja itäseinustalla on katettua tilaa noin 80 m².

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

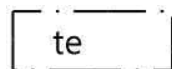
Hotellille muodostetaan uusi korttelialue:

KL-2

Hotellirakennusten korttelialue.

Hotellirakennukselle merkitään rakennusala ja sille rakennusoikeus 5000 k-m² ja kerrosluku V.

Korttelialueen itäosaan merkitään 1500 m² laajuinen alueen osa:



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

Yleisen määräyksen mukaan korttelinosalle, rakennusalan ulkopuolelle saa sijoittaa talousrakennuksia, yhteiseltä laajuudeltaan enintään 50 k-m². Rakennusala ei merkitä karttaan, koska yleisötapahtuma-alueilla toiminta ja tarpeet muuttuvat jatkuvasti ja rakennusten optimaalinen sijainti muuttuu samalla. Toisaalta pysyvä rakennusoikeus mahdollistaa laadukkaan rakentamisen. Alueelle on harkittu esimerkiksi saunojen sijoittamista.

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



Uimahallin korttelialueen käyttötarkoitus ei muutu:

YU

Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

Uimahallin rakennusosalle on osoitettu rakennusoikeutta 5000 k-m². Vuonna 2016 laaditun selvityksen mukaan Savonlinnaan riittäisi noin 3000 brm² laajuinen uimahalli. Tarvittava kerrosala olisi tätä merkittävästi pienempi. Kaavaan osoitetaan rakennusoikeutta varmuuden vuoksi yli arvioidun tarpeen.

Uimahallin rakennusala on laajuudeltaan noin 4000 m².

4.4 Pysäköinti

Huvilan ja uimahallin korttelialueista erotetaan osa autopaikkojen korttelialueeksi;

LPA

Autopaikkojen korttelialue.

Lisäksi yleisiin määräyksiin on lisätty tarkennukset:

Autopaikkojen korttelialueelle (LPA) saa sijoittaa autoaikkoja korttelin 21 ja virkistysalueiden käyttöön. Alueelle saa sijoittaa katoksia, yhteiseltä laajuudeltaan enintään 200 m², myös korttelialueen rajaan kiinni.

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

Kaavamääräys:

Pysäköintipaikkoja on varattava seuraavasti:

- | | |
|------------------|----------------------------|
| - YU, VL-1, VP/s | 1 ap / 50 k-m ² |
| - KL-1, W | 1 ap / 30 k-m ² |
| - KL-2 | 1 ap / 80 k-m |

Jos sallitut rakennusoikeudet käytetään täysimääräisesti, pysäköintipaikkoja tulee järjestää seuraavasti;

YU	100
KL-1	18
KL-2	64
W	4
VP, VL-1	2
Yhteensä	188

LPA-alueelle ja osin YU-alueelle on mahdollista sijoittaa maantasoon reilut 150 autopaikkaa. Lisäksi LPA-alueelle mahtuisi pysäköintipaikkoja charterbusseille ja tilaa jää myös moottoripyörille ja polkupyörille.

Vuonna 2016 laaditun selvityksen mukaan Savonlinnaan riittäisi 3000 brm² laajuinen uimahalli, joten on epätodennäköistä, että koko sallittu rakennusoikeus käytetään. Jos näin kävisi, merkittävä osa



autopaikkoista olisi sijoitettava YU-alueelle, mahdollisesti uimahallin kellariin. Jos uimahalli toteutettaisiin 3000 k-m² laajuisena, sille tarvittaisiin 60 autopaikkaa. Kaupunki omistaa kaavamuutosalueen maapohjan, ja voi siten vaikuttaa pysäköinnin sijoittumiseen.

Hotellin autopaikkavaatimus vastaa karkeasti arvioiden vaatimusta 1 ap / 1 hotellihuone. Oletettavissa on, että matkailijat saapuvat pääsääntöisesti henkilöautoilla tai charterbusseilla.

Autopaikkavaatimus on uimahallille ja Huvilalle sama kuin voimassa olevassa asemakaavassa. Nykytilanteessa uimahallilla on noin 39 autopaikkaa, mikä on yleensä riittävä määrä.

Huvilalla järjestetään ulkoilmakonsertteja noin 14 kertaa kesässä. Tavoitteena on saada paikalle suurimpiin tapahtumiin jopa tuhansia kävijöitä. Tällöin kaavamuutosalueen pysäköintipaikat eivät riitä. Autopaikkoja tarvittaisiin lisää satoja.

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

Suurimpien tapahtumien yhteydessä autoja joudutaan jättämään siis laajalle alueelle keskustassa ja alueelle saavutaan kävellen. Vertailun vuoksi; Olavinlinnassa oopperanäytöksissä on käytössä 2264 paikkaa, näytökset ovat usein loppuun myydyt, eikä pysäköintiä ole järjestetty keskitetysti.

Pysäköintialueita ei ole tarkoituksenmukaista mitoittaa muutaman vuosittaisen konsertin vuoksi.

Puistokadun itäpuolella osa puistoa muutetaan LPA-alueeksi. Paikalle on mahdollista sijoittaa pysäköintipaikkoja henkilöautoille tai linja-autoille.

4.5 Katualueet

_____ *Katu.*

Katualueiden rajoja ei muuteta.

4.6 Kevyt liikenne

|||| | ||||| *Yleiselle kevyelle liikenteelle varattu alueen osa.*

||||pp/h|||| *Yleiselle kevyelle liikenteelle varattu alueen osa.
Huoltoajo sallittu.*

Rantaraitti merkitään asemakaavaan. Raitti on ollut myös poistuvassa kaavassa. Reitti siirtyy KL-2-korttelialueen kohdalla idemmäksi täyttö-alueelle.



4.7 Virkistysalueet

Rannat osoitetaan yleisiksi alueiksi.



Puisto, jossa ympäristö säilytetään.



Lähivirkistysalue.

Nykytilanteessa rantaraitti suljetaan Huvilan suurimpien ulkoilmakon-
serttien ajaksi. Tulevaisuudessa väliaikaista konserttialuetta on tarkoitus
laajentaa siten, että konserttialue laajenisi puistoalueelle itärantaan
saakka ja vesialueelle sijoitettavalle ravintolalautalle. Asemakaava ei
estä tällaisten väliaikaisten järjestelyjen jatkamista.

Asemakaavassa varaudutaan niemen etelärannassa sijaitsevan uima-
paikan kehittämiseen ja laajentamiseen.

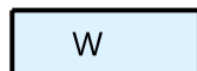
Yleisissä määräyksissä:

*Lähivirkistysalueelle saa rakentaa alueen
käyttötarkoituksen mukaisia rakennuksia
yhteensä 100 k-m².*

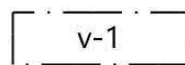
Esimerkiksi uimakopit tai avantouimareille tarkoitettu sauna soveltuisi-
vat alueelle.

Osa poistuvassa kaavassa puistoksi osoitetusta kalliosta Uimahallinka-
dun eteläpuolella muutetaan autopaikkojen korttelialueeksi (LPA).

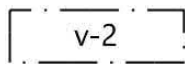
4.8 Vesialueet



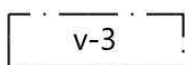
Vesialue.



*Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa kelluvia
venelaitureita.*



Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa:
- Kelluvia saunoja, yhteensä enintään 100 k-m².
- Kelluvia laitureita ja lautan, yhteiseltä laajuudeltaan
enintään 1000 m².
Lautalle saa sijoittaa:
- Ravintola- ja saunatiloja sekä pukeutumistiloja,
yhteensä enintään 100 k-m².
- Katettua ja lasitettua tilaa enintään 50 m².



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



Asemakaavan toteuttaminen vaatii rannan täyttööä noin 2000 m². Enimmillään rantaviiva siirtyisi noin 30 metriä.

Ranta on täytettävällä kohdalla loiva ja matalan veden aikaan pohja paljastuu kauas.

Kaavamuutosalueen koillisosassa on pienevenelaitureita ja uusia on suunniteltu rakennettavaksi. Mahdollisesti rantaa joudutaan ruoppaamaan.

Huvilan koillispuolelle vesialueelle on alustavasti suunniteltu saunan, katetun myyntitilan ja kattamattoman anniskelutilan sijoittamista. Myös kelluvien saunojen sijoittamiseen varaudutaan. Laiturit kaupungin rannoilla ovat jo nykyisin olennainen osa rantamaisemaa.

Hotellihankkeen toteutuessa niemen itäreunalla sijaitseva rantaraitti siirtyy osin nykyisen rantaviivan itäpuolelle, joten paikalla sijaitseva hiekkaranta mahdollisesti, ainakin osin, jää täytön alle.

Etelärannalla sijaitsevaa kaupungin ylläpitämää uimapaikkaa on mahdollista kehittää ja laajentaa poistamalla aluskasvillisuutta, poistamalla kiviä ja hiekkatäytöllä. Katso; 2.5.8 – Aluetta koskevat hankkeet.

4.9 Maisema- ja kaupunkikuva

Kaavamuutosalue on osa valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä ja maisema aluetta.

Kaavamuutosalueella on rakennettuna 2291 k-m². Rakennusoikeutta on Poistuvassa kaavassa 6963 k-m² ja uudessa 10970 k-m².



Valokuva Matkustajasataman eteläkärjestä kuvattuna.



Punaisella viivalla arvio hotellirakennuksen ääri viivoista.



Asemakaavan mukaisesti toteutunut tilanne kaupunkirakenteessa.

Hotellille on uudessa kaavassa osoitettu rakennusoikeutta 5000 k-m². Kerrosluku on V. Viisikerroksisena rakennus yltäisi suunnilleen niemen korkeimpien puiden latvojen tasolle, noin tasoon +100.

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

Asemakaavassa osoitetaan uudelle uimahallille rakennusala nykyisen uimahallin kohdalle. Uusi rakennus tulisi todennäköisesti olemaan nykyistä suurempi, mutta ei merkittävästi korkeampi, eikä siten vaikuttaisi suuresti kaupunkikuvaan kauempaa katsottuna. Haapasalmen



vastarannoilta rakennus ei juuri näkyisi. Näkymät viereisen kerrostalon ikkunasta muuttuisivat.

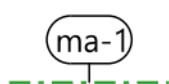
Savonniemen maiseman pääperiaate tulee säilymään; rannat ovat puistoina ja sisäosat tehokkaasti rakennettua kerrostalovaltaista kaupunkikeskustaa.

Haapasalmen molemmin puolin on jo useita korkeampiakin rakennuksia. Kerrostalot ovat luonteva osa ympäristön kaupunkikuvaa ja arkkitehtuuriltaan onnistunut uusi kerrostalo piristää yleisilmettä.

Korttelissa 22 viereisen kerrostalon pohjoisosassa on neljä asuinkerrosta ja katutasossa autotalleja. Piha on tasossa noin +81,0 ja vesikatto on tasossa +95,6. Hotellirakennuksen räystääskorkeus tulisi mahdollisesti olemaan joitakin metrejä korkeammalla.

Läheisen kampuksen mäen päällä sijaitsevien viisikerroksisten rakennusten räystääskorkeudet ovat tasossa +104,7.

Koillisosa kaavamuutosalueesta merkitään;



Kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittävä alue.

Maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön osatekijöitä, kokonaisuutta ja ominaispiirteitä ei saa heikentää.

Merkittävistä alueelle kohdistuvista toimenpiteistä on pyydettävä lausunto Museoviranomaiselta ja alueelliselta ympäristöviranomaiselta.

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

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

Asemakaavan toteutuessa kaikki puut nykyisen tenniskentän itäpuolelta kaadetaan.

Yleisissä määräyksissä;

Lähivirkistysalueella (VL) ja puistossa (VP) maisemassa tärkeitä puita on pyrittävä säilyttämään ja uusia puita on istutettava siten, että alue näyttäytyy kaukomaisemassa puustoisena.

Puistolle (VP) ja lähivirkistysalueelle (VL) on laadittava MRA 46 §:n tarkoittama puistosuunnitelma.

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



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

Asemakaavan toteuttaminen vaatii rannan täyttöä noin 2000 m². Enimmillään rantaviiva siirtyisi noin 30 metriä. Maisemakuvassa, vastakkaisilta rannoilta tarkasteltuna rantaviivan sijainnilla ei ole juuri merkitystä. Olennaisempaa on rannan puustoisuus. Asemakaavassa hotellirakennusten korttelialueen ja rantaviivan välinen virkistysalue on 16 metriä leveä, jotta alueelle mahtuu rantaraitin lisäksi puurivit molemmin puolin.

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

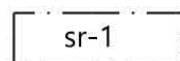
https://kartta.savonlinna.fi/Savonlinna_3D/Hankkeet/SAVONNIEMI-L2/SAVONNIEMI.htm

Kuvakaappauksia 3D-mallista on selostuksen lopussa ja arkkitehtikon-sultin laatimia havainnekuvia on selostuksen erillisenä liitteenä.

4.10 Rakennettu kulttuuriympäristö

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

Molempien määräys;



Suojeltava rakennus.

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

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

Huvilarakennuksen vuonna 2002 rakennettuja terassikatoksia ei merkitä suojelluiksi. Katettua terassia on rakennuksen etelä- ja itäjulkisivuilla yhteensä noin 80 m².

Yleisissä määräyksissä:

Matkailu- ja ravintolarakennusten korttelialueella (KL-1):

- rakennusalan ulkopuolelle, vähintään neljän metrin etäisyydelle suojeltavista (sr-1) rakennuksista, saa sijoittaa erillisiä talousrakennuksia, yhteiseltä laajuudeltaan enintään 50 k-m²,*
- päärakennuksen yhteyteen tehtävän yhdyskäytävän ja terassikatosten tulee olla mittasuhteiltaan ja arkkitehtuuriltaan selkeästi päärakennukseen nähden alisteisia.*



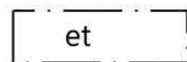
4.11 Luonnonympäristö

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

4.12 Yhdyskuntatekninen verkosto

Alueella on valmis yhdyskuntatekninen verkosto.

Olemassa oleva muuntamo Uimahallinkadun reunassa merkitään;



Yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattu alueen osa.

Arvio asemakaavan toteuttamisen kustannuksista, katso; 6.1 - *Kustan-nukset*.

4.13 Nimistö

Asemakaavalla nimetään eteläosan viheralue Vesj'kansan puistoksi.

Rantaan sijoittuva kevyen liikenteen reitti nimetään Savonniemenrai-tiksi. Savonniemen kiertävän kevyen liikenteen reitin länsiosa on nimel-tään Savonniemenraitti jo vuonna 2001 hyväksytyssä asemakaavassa AK676.

4.14 Haitallisten ympäristövaikutusten torjunta

Alueella on järjestetty kesäisin konsertteja vuodesta 2013 lähtien. Esiin-tymislava on sijainnut Huvilan kaakkoispuolella, ja kaiuttimet on suun-nattu pohjoiseen, kohti Kauppatoria.

Asemakaavamuutoksessa konserttiteltalle osoitetaan uusi sijainti hotel-lille osoitetun rakennusalan itäpuolelta. Todennäköisesti esiintymislava sijoitettaisiin teltan eteläpäätyyn ja kaiuttimet kohti pohjoista. Hotellira-kennus torjuisi äänen etenemistä erityisesti länteen.

Alueelle on teetetty melumallinnus. Katso 2.2.13 häiriötekijät. Mallinnuk-sesta voidaan päätellä, että läheisten kiinteistöjen pihoilla äänentaso jää alle 40 dB:n.

Yleinen määräys:

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

Valtioneuvoston melutason ohjearvoista antaman päätöksen 993/1992 mukaan asumiseen käytettävillä alueilla, virkistysalueilla taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia pal-velevilla alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB.

Yleisiä määräyksiä:



Maanpintaa muokattaessa tontilla tulee olla rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymä hulevesien hallintasuunnitelma.

Pysyvien rakennusten kastumisesta vaurioituvien rakenteiden alin sallittu korkeusasema on +78,0 (NN).

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

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

4.15 Tulvariskit

Kaavaan merkityt rakennusalat ovat vähintään tasossa +78,0.

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

Yleinen määräys:

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



5 SUHDE MUUHUN SUUNNITTELUUN

5.1 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1. huhtikuuta 2018.

Asemakaavan mahdollistaa viisikerroksisen hotellirakennuksen rakentamisen valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen rajalle, joten sillä on vaikutusta kansalliseen kulttuuri- tai luonnonperintöön.

Asemakaavamuutoksella:

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

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

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

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

5.2 Maakuntakaava

Alue on maakuntakaavassa taajamatoimintojen sekä keskustatoimintojen aluetta.

Asemakaava ei ole ristiriidassa maakuntakaavan suunnittelumääräysten kanssa

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

5.3 Yleiskaava

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

Voimassa oleva ydinkeskustan yleiskaava on hyväksytty valtuustossa 30.1.1995 ja Savonniemen itärantaa koskeva muutos 26.09.2011.



ASEMAKAAVASELOSTUS

SAVONNIEMI

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

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

Savonlinnan keskustaajaman strategisen yleiskaavan 2040 luonnos oli nähtävänä 17.12.2019 – 17.2.2020. Luonnoksessa alue on osoitettu matkailupalveluiden alueeksi.

Ravintolan, hotellin ja uimahallin muodostama kokonaisuus on yleiskaavaluonnoksen tavoitteiden mukainen.

Strategisen yleiskaavan määräyksen mukaan uudis- ja täydennysrakentaminen tulee sopeuttaa ympäristöönsä mittakaavaltaan ja kaupunkikuvallisesti sekä suunnitteluratkaisuilla tulee edistää viihtyisää maisemaa ja kaupunkikuvaa sekä Olavinlinnan läheisyydessä on otettava huomioon sen kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot.

Katso myös kohta; 4.9. – *Maisema ja kaupunkikuva*.



6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Taloudelliset vaikutukset

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää kaupungin osallistumista kustannuksiin;

- Rantaraitti

- ~ Rantaraitin rakentaminen valmiiksi Savonniemen ympäri. Kaupunginvaltuusto on varannut hankkeeseen miljoona euroa.
- ~ Huomioitavaa, Savonniemen kiertävä rantaraitti on jo voimassa olevissa kaavoissa; ydinkeskustan yleiskaavassa (1995) asemakaavoissa AK676 (2001) ja AK756 (2013).

- Virkistysalueet

- ~ Rantaa ja pohjaa on mahdollista kunnostaa uimiseen paremmin soveltuvaksi.
- ~ Uimarannan maa- ja vesialueen, kallion ja aluskasvillisuuden kunnostaminen.
- ~ Asemakaavan toteutuessa tenniskenttä poistetaan, mahdollisesti uusi tenniskenttä rakennetaan toisaalle.

- Kadut

- ~ Mahdollisia kustannuksia tonttiliittymien muutosten yhteydessä.

- Pysäköinti

- ~ Pysäköintialue (LPA) on osoitettu koko korttelin 21 käyttöön (Uimahalli, hotelli ja Huvila). Autopaikkojen ja kustannusten jakamisesta sovitaan erikseen. Jakoon vaikuttaa mm. rakennettavan kerrosalan määrä.
- ~ Kaavamuutos mahdollistaa Puistokadulle uuden levennyksen linja-autoille ja/tai henkilöautojen pysäköintiin.

- Uimahalli

- ~ Vuonna 2016 tehdyn arvion mukaan hallin uuden, noin 3000 brm² laajuisen uimahallin kustannukset olisivat noin 13 milj. €.

Katso; 2.5.10 – Aluetta koskevat hankkeet

6.2 Toteuttamisen ajoitus ja seuranta

Kaavan toteutus on mahdollista sen vahvistuttua.

Savon mafia Oy:n investoinnin suunnittelu on tarkoitus aloittaa vuoden 2020 aikana ja työt tehtäisiin vaihteittain seuraavina vuosina.

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

Kaavan toteuttamista seurataan normaalin rakennusvalvonnan keinoin.

6.3 Toteutusta havainnollistavaa aineistoa

Alueen tarkempi suunnittelu tehdään rakennussuunnittelun ja yhdyskuntateknisen suunnittelun yhteydessä.

Havainnekuvia on erillisenä selostuksen liitteenä.



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

https://kartta.savonlinna.fi/Savonlinna_3D/Hankkeet/SAVONNIEMI-L2/SAVONNIEMI.htm

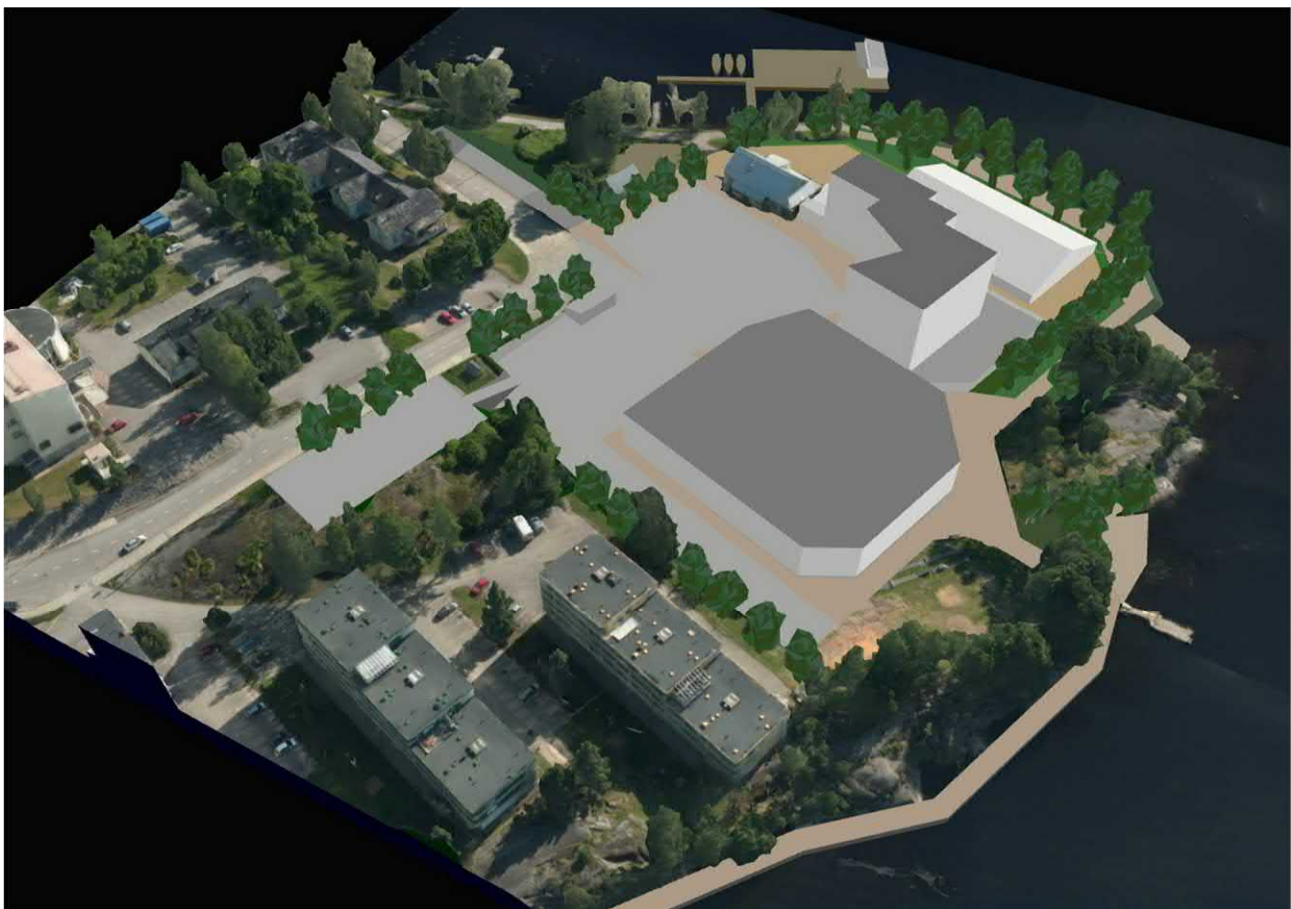
JavaScript tulee olla sallittu selaimessa.

3D-mallissa uimahallirakennuksen pohjan pinta-ala on noin 3100 m² ja massan korkeus on noin kymmenen metriä. Rakennus olisi siis osin kaksikerroksinen. Vuonna 2016 laaditun selvityksen mukaan Savonlinnaan riittäisi uimahalli, jonka bruttolala on noin 3000 brm². Mallissa esitetty rakennus on siten suurempi kuin selvityksessä esitetty.

3D-mallissa hotellin laajuus on noin 5x1000 m², teltan laajuus 1500 m². Lautta-laiturirakennelman laajuus on 1000 m² ja lautalla oleva rakennus 100 m².

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

Alla kuvakaappauksia 3D-mallista.







Savonlinnassa . . .

Pasi Heikkinen
Asemakaava-arkkitehti