



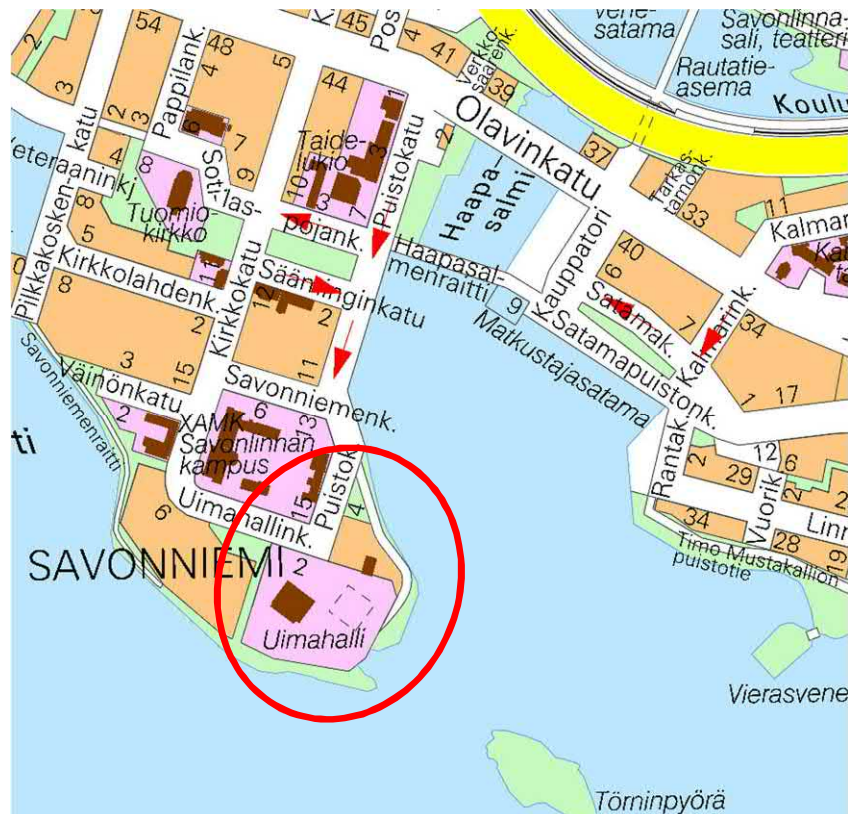
EHDOTUS

06.05.2022

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	14.12.2021 § 237
	NÄHTÄVILLÄ		21.12.2021–31.1.2022
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 kolmesataa metriä Kauppatorilta etelään, kaupunginosassa 2.

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

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

1.2 Kaavan tarkoitus

Alueella toimivan yhtiön (Savon Mafia Oy) 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)I 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 asema-kaava-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	13
2.2.2	Rakennukset kaavamuutosalueella.....	17
2.2.3	Yhdyskuntatekninen verkosto	22
2.2.4	Liikenne ja pysäköinti	22
2.2.5	Pinta- ja pohjavesi	23
2.2.6	Topografia ja maanpinta.....	25
2.2.7	Maa- ja kallioperä.....	25
2.2.8	Luonnonolot ja kasvillisuus	26
2.2.9	Maanomistus.....	27
2.2.10	Kiinteistörekisteri ja rasitteet	27
2.2.11	Historiaa.....	28
2.2.12	Muinaisjäännökset.....	28
2.2.13	Häiriötekijät	29
2.3	Suoritettavat selvitykset	29
2.4	Pohjakartta.....	30
2.5	Muu suunnittelu ja päätökset.....	30
2.5.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT).....	30
2.5.2	Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY).....	30
2.5.3	Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (VAMA).....	31
2.5.4	Kansallinen kaupunkipuisto	32
2.5.5	Kaavatilanne	33
2.5.6	Suojelutilanne.....	43
2.5.7	Rakennusjärjestys	43
2.5.8	Rakennuskiellot.....	44
2.5.9	Ympäristönsuojelumääräykset	44
2.5.10	Jätehuoltomääräykset	44
2.5.11	Ympäristöluvat	44
2.5.12	Aluetta koskevia hankkeita	45
3	VIREILLETULO JA VUOROVAIKUTUS.....	49
3.1	Vireilletulo ja sopimustilanne	49
3.2	Valmisteluvaihe.....	50
3.3	Ehdotusvaihe	51
3.4	Hyväksymisvaihe	52
3.5	Muutoksenhaku	52
3.6	Voimaantulo.....	52
3.7	Osalliset.....	53
3.8	Yhteystiedot.....	54
4	KAAVARATKAISU, SEN PERUSTELUT JA VAIKUTUKSET.....	55
4.1	Kaavaratkaisu	55
4.2	Kaavan rakenne ja mitoitus.....	55



ASEMAKAAVASELOSTUS: SAVONNIEMI

4.3	Rakennuskorttelit	56
4.4	Pysäköinti	57
4.5	Katualueet ja liikenne	59
4.6	Yhdyskuntatekninen verkosto	60
4.7	Kevyt liikenne	60
4.8	Virkistysalueet	60
4.9	Vesialueet	61
4.10	Maisema- ja kaupunkikuva	62
4.11	Rakennettu kulttuuriympäristö	65
4.12	Luonnonympäristö	65
4.13	Haitallisten ympäristövaikutusten torjunta	65
4.14	Tulvariskit	66
4.15	Nimistö	66
5	SUHDE MUUHUN SUUNNITTELUUN	67
5.1	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen	67
5.2	Maakuntakaava	67
5.3	Yleiskaava	67
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	69
6.1	Taloudelliset vaikutukset	69
6.2	Toteuttamisen ajoitus ja seuranta	69
6.3	Toteutusta havainnollistavaa aineistoa	69

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista:

Liite 1:	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)	06.05.2022
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)	06.05.2022
Liite 6:	Kaavaehdotuksesta annetut lausunnot ja muistutukset sekä niihin laaditut vastineet (hyväksymisvaihe)	-
Liite 7:	2D-Havainnekuvia	06.05.2022
Liite 8:	3D-Havainnekuvia	06.05.2022
Liite 9:	Selvitys uimahallin kulttuurihistoriallisista arvoista	07.12.2021

3D-malli:

https://kartta.savonlinna.fi/Savonlinna_3D/Hankkeet/SAVONNIEMI20220506/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 70 huonepaikkaa lisää.

Asemakaavalla on tarkoitus järjestää alue kesiksi pystytettävälle konserttiteltalle. Kaavalla myös on tarkoitus tutkia mahdollisuus rakentaa Huvila-rakennuksen yhteyteen terasseja.

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

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

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

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

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

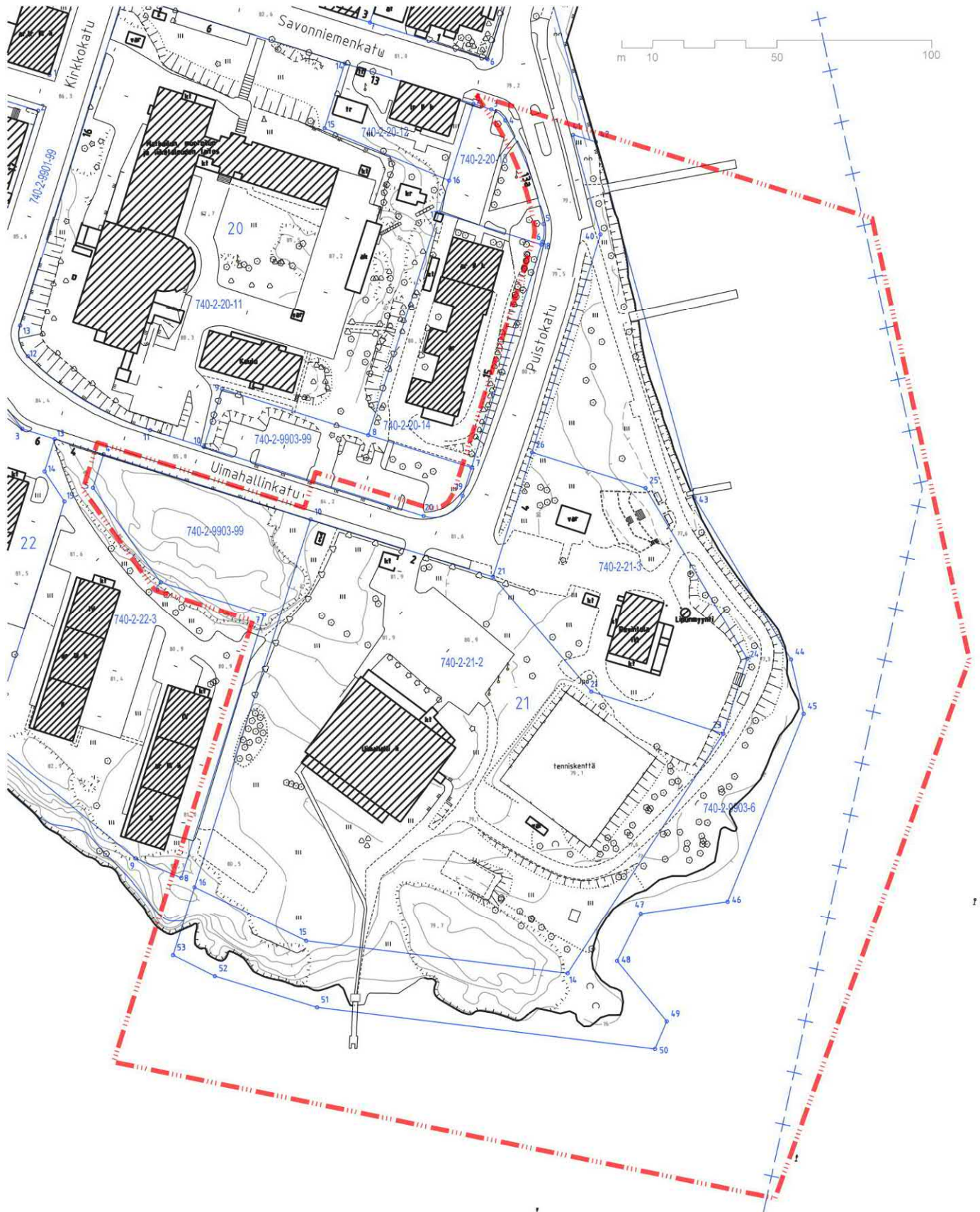
Helmikuussa 2022 tehdyllä kaupalla kaikki Savon Mafia Oy:n liiketoiminnot on myyty VPM-konsernille.



Ortokuva, kesä 2021.



ASEMAKAAVASELOSTUS: SAVONNIEMI



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, josta maata on 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 yleiskaavassa sekä uuden yleiskaavan luonnoksessa. Katso; 2.5 (muu suunnittelu ja päätökset).



Savonlinnan kaupunki
Kaavoituspalvelut

ASEMAKAAVASELOSTUS: SAVONNIEMI

LUONNOS I 02.09.2020
LUONNOS II 07.12.2021
EHDOTUS 06.05.2022



Näkymä Haapasalmen sillalta. Kesä 2020.



Näkymä Matkustajasataman eteläkärjestä. Kesä 2020.



Savonlinnan kaupunki
Kaavoituspalvelut

ASEMAKAAYASELOSTUS: SAVONNIEMI

LUONNOS I 02.09.2020
LUONNOS II 07.12.2021
EHDOTUS 06.05.2022



Näkymä Haapasalmen sillalta. Kevät 2022.



Näkymä Matkustajasataman eteläkärjestä. Kevät 2022.



Ilmakuva 2019.

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

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

Uimahallinkadun pohjoispuolella on suojellussa puurakennuksessa kesähotelli Villa Aria (Uimahallinkatu 1 / Puistokatu 15). Rakennus 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.



ASEMAKAAVASELOSTUS: SAVONNIEMI

Rakennus on suojeltu asemakaavalla ja asetuksen (480/85) nojalla varjeltu.

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

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

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

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



Ilmakuva vuodelta 2019.



Ilmakuva vuodelta 2019.

2.2.1 Yleiskuvaus muutosalueesta.

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

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

Huvila-rakennuksessa toimii ravintola ja olutpanimo. Ullakkokerroksessa on majoitustilaa. Asiakaspaiikkoja sisätiloissa on nyt 40. Panimo siirretään pois rakennuksesta vuoden 2022 aikana ja tilalle tehdään 80 uutta asiakaspaiikkaa. Ulkona tilaa on varattu noin 2000 hengelle.

Huvilan itäpuolella on ravintolan terassi, pyöreä lipunmyyntikioski sekä kesäisin konserttiteltta. 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 konserttiteltta. Kesän 2021 alkupuolen aikana teltta oli laajuudeltaan noin 400 m² ja loppukesällä lähes 800 m². Enimmillään kävijöitä oli noin 1300.

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



ASEMAKAAVASELOSTUS: SAVONNIEMI



Näkymä rantaraitilta. Takana näkyy konserttiteltan runko. Kevät 2022.



Konserttiteltta idästä. Kevät 2022.



Näkymä rantaraitilta kohti pohjoista. Loppukesä 2021.



Näkymä rantaraitilta kohti etelää. Loppukesä 2021.

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

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

Rannassa Huvilan ja tenniskenttien kohdalla on venepaikkoja.

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



Niemen itärantaa. Loppukesä 2021.



ASEMAKAAVASELOSTUS: SAVONNIEMI



Niemen kaakkoiskärki. Loppukesä 2021.

Niemen eteläosassa on osin paljas ja sileäpintainen laakea kallio.

Kallion kaakkoispuolella on louhikkoa ja soraa ja äärimmäisenä kärkeä 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 avantuintia 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.



Avantuintipaikka idästä. Loppukesä 2021.



Rantaa laiturilta kuvattuna. Loppukesä 2021.

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

Uimahallin lähiympäristö on pääosin hoidettua nurmikkoa.

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

Uimahallinkadun eteläpuolella on uimahallin jätekatos ja muuntamo.

2.2.2 Rakennukset kaavamuutosalueella

Huvila

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



ASEMAKAAVASELOSTUS: SAVONNIEMI

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 Savonlinnan maakuntamuseo).
- Voimassa olevassa asemakaavassa suojeltu.
- Voimassa olevassa yleiskaavassa suojeltu.
- Luonnosvaiheessa olevassa strategisessa yleiskaavassa suojeltu, merkitys paikallinen.
- Panimotilat on tarkoitus muuttaa ravintolatilaksi 2022.
- Huvilaravintolassa on asiakaspaikkoja sisällä 50 nykytilanteessa ja 120 kun panimotilat on muutettu ravintolatilaksi. Ulkona asiakaspaikkoja on 2000 (vuonna 2022).



Huvila ja lipunmyyntikioski idästä vuonna 2020.



Huvila pohjoisesta. Oikealla jätekatos. 2020.



ASEMAKAAVASELOSTUS: SAVONNIEMI

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 Mu-seovirasto vaativat rakennuksen suojelemista.



Talousrakennus idästä. 2020.

Huvilan jätekatos

- Noin 16 k-m².
- Puurakenteinen.

Lipunmyyntikioski

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





ASEMAKAAVASELOSTUS: SAVONNIEMI

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 tarveharkintaa varten. Keskustaajaman strategisessa yleiskaavaluonnoksessa rakennusta ei mainita.

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



Uimahalli pohjoisesta. 2020.



ASEMAKAAVASELOSTUS: SAVONNIEMI



Uimahalli. 2019.

Uimahallin jätekatos

- Rakennettu 1998.
- Laajuus 25 m².



Pukukopit

- Toinen avantouintilaiturin vieressä, toinen tenniskentän vieressä.



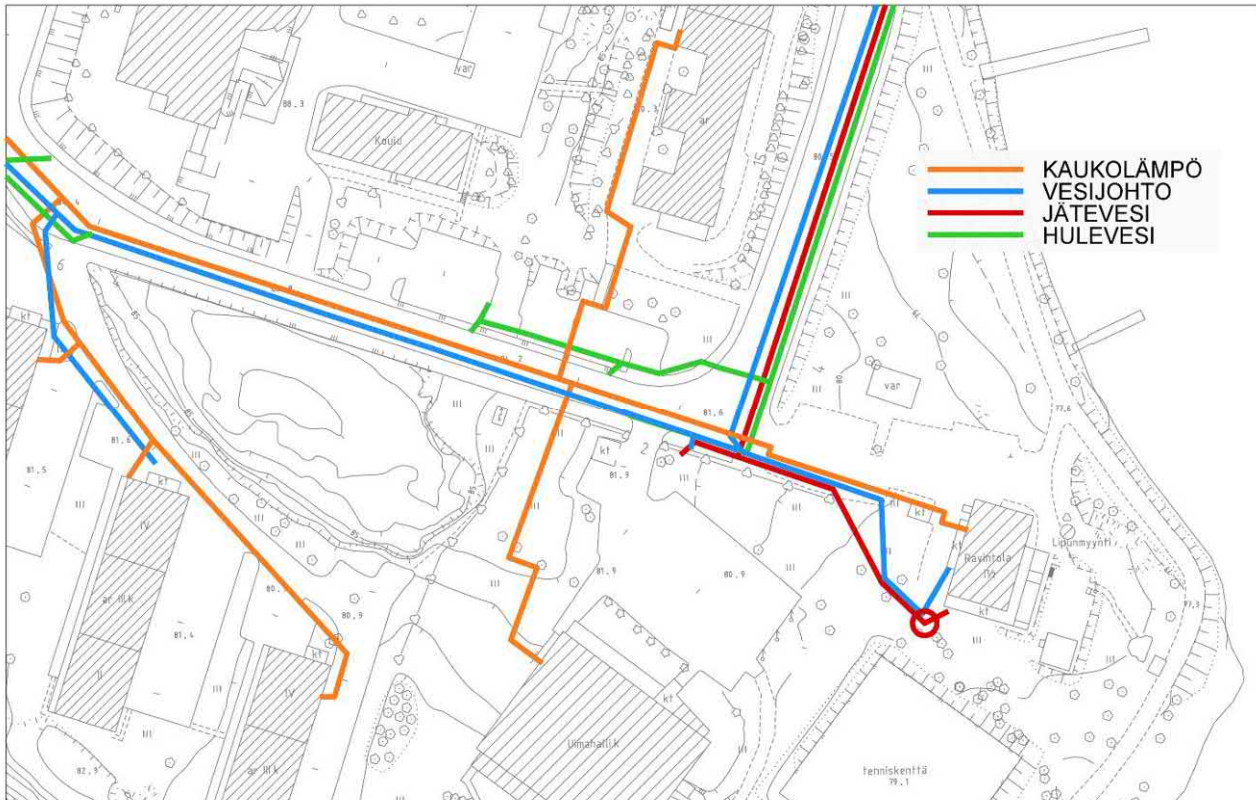


2.2.3 Yhdyskuntatekninen verkosto

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

Liikenne

Alueelle saavutaan Puistokatua ja Kirkkokatua pitkin. Puistokadun pohjoisosa on yksisuuntainen, joten kaikki poistuva liikenne ohjautuu Kirkkokadulle. Katso etulehden kartta.

Puistokadun pohjoispään liikennemäärä on laskettu 28.08.2020, ennen kadun muuttamista yksisuuntaiseksi. Perjantaina, klo 11.00-12.00, kadulla kulki yhteensä 270 ajoneuvoa, 121 pohjoiseen ja 149 etelään.

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.



ASEMAKAAVASELOSTUS: SAVONNIEMI

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

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

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

2.2.5 Pinta- ja pohjavesi

Pohjavesi

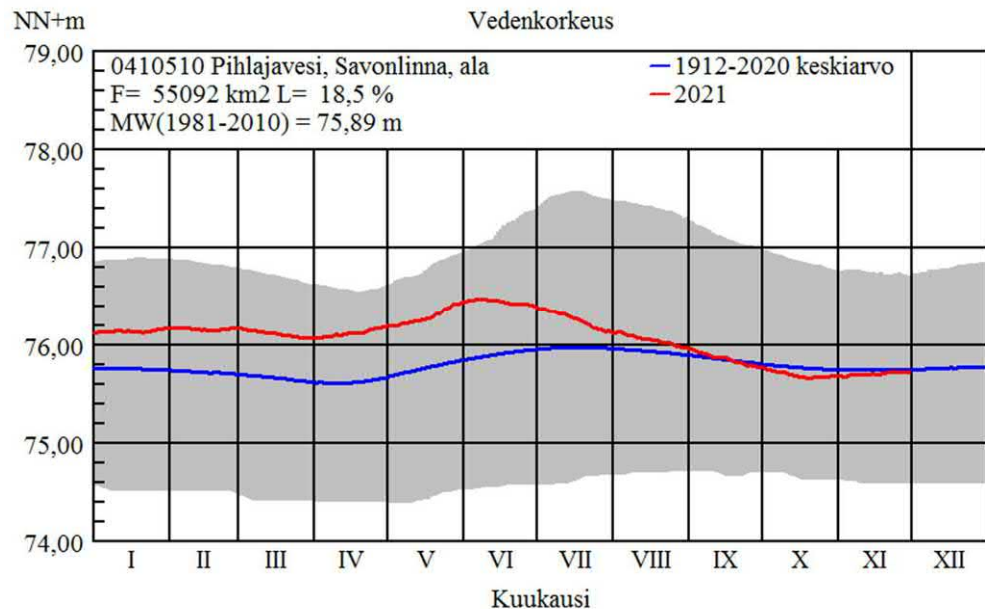
Suunnittelualueella, tai sen lähistöllä, ei esiinny talousvesiottoon käytettävää pohjavettä. Lähin pohjavesialue (Lähteellä, II-luokka) sijaitsee noin 6 km suunnittelualueesta itään.

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.



ASEMAKAAVASELOSTUS: SAVONNIEMI

Tulvariskirajat Ylä-Saimaalla:

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

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

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

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



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



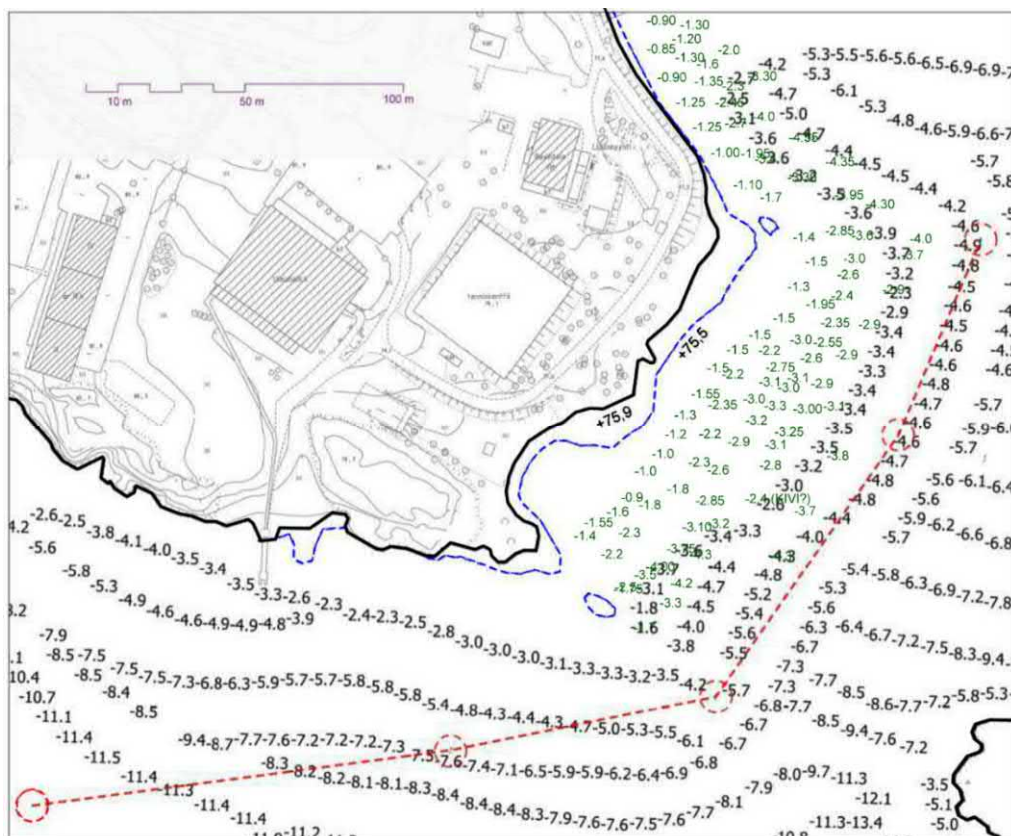
ASEMAKAAVASELOSTUS: SAVONNIEMI

Syvyystiedot

Alla olevassa kartassa luodattuja syvyyslukemia. Syvyys keskiveden-korkeudesta +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.



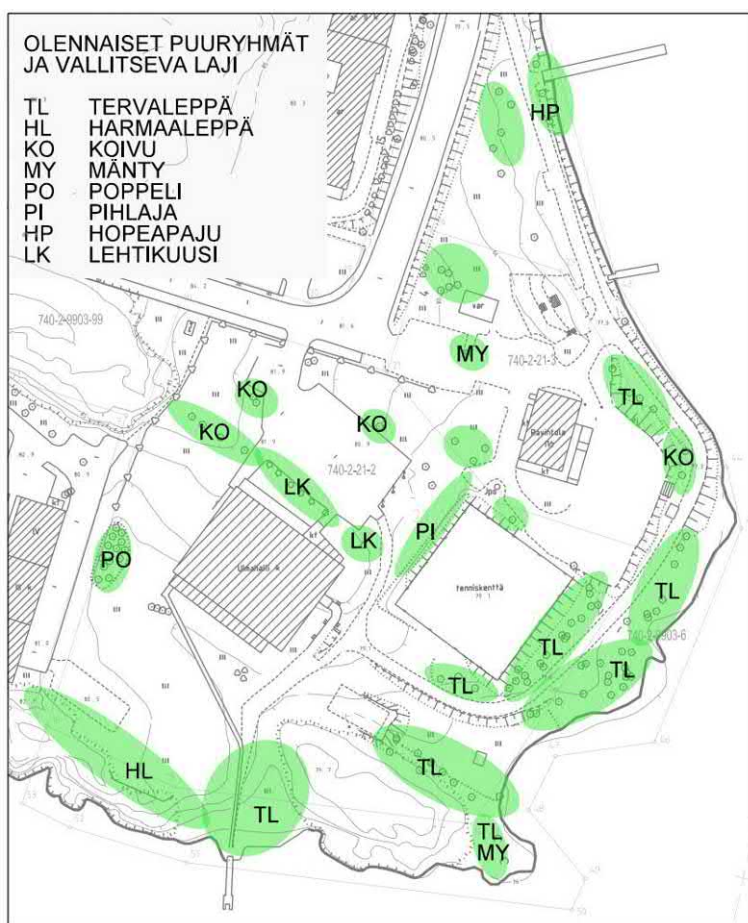
2.2.8 Luonnonolot ja kasvillisuus

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

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

Huvilan pohjoispuolelta rannasta on kaadettu kolme huonokuntoista hopeapajua keväällä 2022.

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



Vuonna 2013 alueelle teetettiin luontoselvitys asemakaavamuutosta varten.

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

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



ASEMAKAAVASELOSTUS: SAVONNIEMI

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

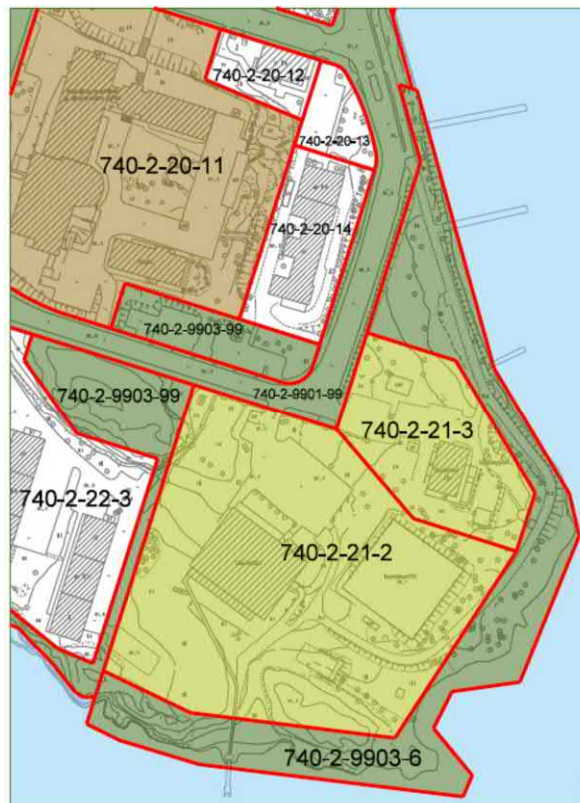
2.2.9 Maanomistus

Maanomistus:

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

Läheiset kiinteistöt: omistaja:

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



2.2.10 Kiinteistörekisteri ja rasitteet

Kiinteistörekisteriä ylläpitää alueella kaupunki.

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



2.2.11 Historiaa

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

Savonniemeen rakennettiin yleinen sairaala 1894–96. Rakennukset suunniteltiin yleisten rakennusten 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 pitkäaikaipotilaille.

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.



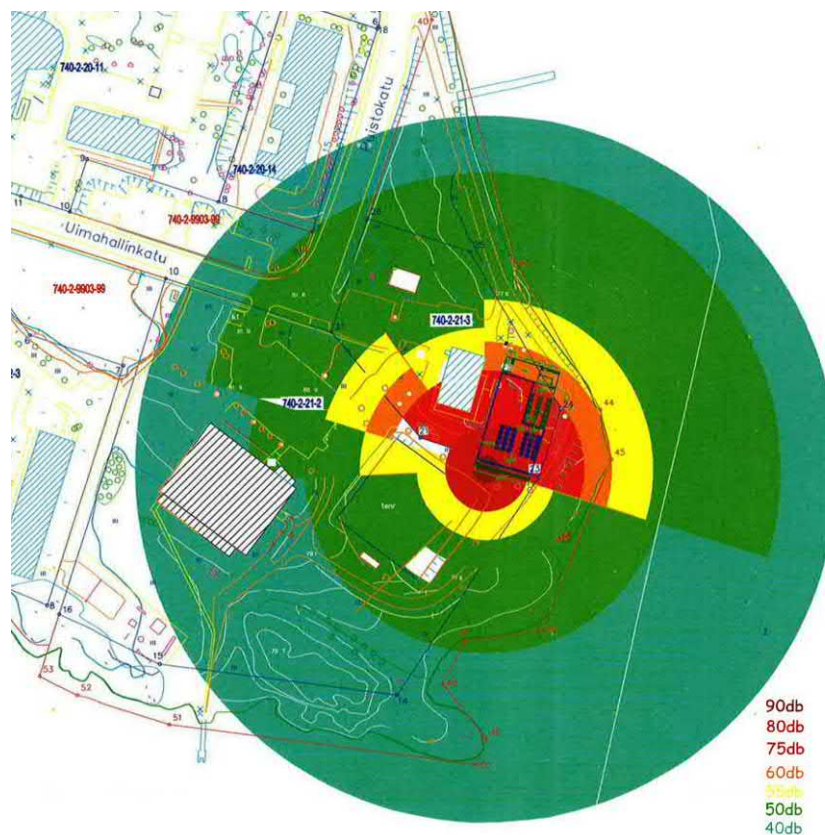
2.2.13 Häiriötekijät

Huvilan tontilla järjestetään nykyisin noin 16 konserttia kesässä.

Toiminnalle on vuonna 2022 myönnetty ympäristölupa, katso 2.5.11.

Äänitasoa mitataan jokaisen konsertin aikana.

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



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



ASEMAKAAVASELOSTUS: SAVONNIEMI

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 ylivermaisena 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 Kansallinen kaupunkipuisto

Ympäristöministeriön 30.9.2021 tekemällä päätöksellä Savonlinnaan on perustettu Suomen yhdestoista kansallinen kaupunkipuisto. Päätöksestä on valitettu, eikä se ole vielä lainvoimainen keväällä 2022.



*Kaupunkipuiston raja-
aus.*

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

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

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

Päätösasiakirjassa Savonniemen erityisinä arvoina mainitaan;

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

Kaupunkipuistohakemuksessa tarkennetaan;

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



ASEMAKAAVASELOSTUS: SAVONNIEMI

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

Hakemukseen sisältyvässä alustavassa hoito- ja käyttösuunnitelmassa;

Savonniemen kehittämisestä matkailukäyttöön on ollut useita suunnitelmia, jotka vaativat asemakaavamuutoksen. Alue on rajattu kaupunkipuiston ulkopuolelle, paitsi Huvilan alue suojelurakennuksiin ja Savonniemen ranta-alue sisältyy kaupunkipuiston rajaukseen. Alueelta avautuvat edustavat maisemat Olavinlinnan suuntaan

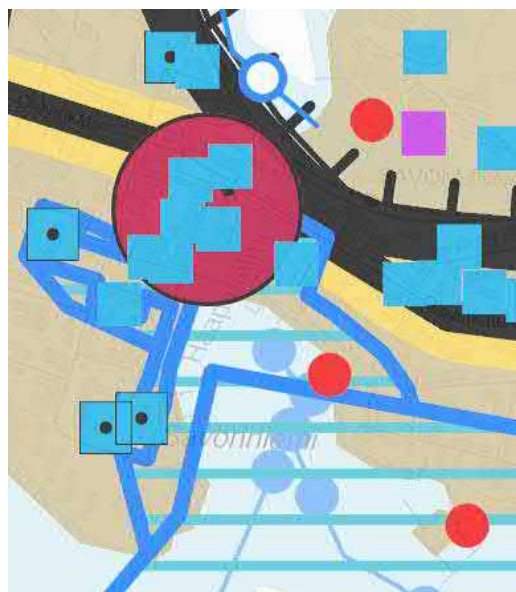
2.5.5 Kaavatilanne

1.1.1.1. Maakuntakaava

Etelä-Savossa on tällä hetkellä voimassa kolme maakuntakaavaa:

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

Näistä 1. ja 2. vaihemaakuntakaavassa ei ole merkintöjä kaavamuu-
tos-alueelle.



Ote maakuntakaavasta (yhdistelmä 2016).



ASEMAKAAVASELOSTUS: SAVONNIEMI

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 kestäväan 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

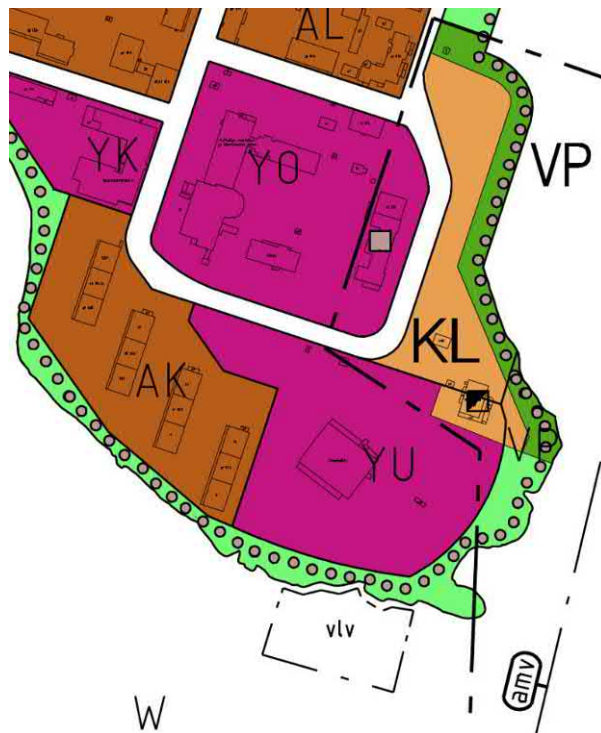
YDINKESKUSTAN OSAYLEISKAAVA

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



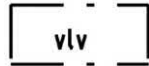
ASEMAKAAVASELOSTUS: SAVONNIEMI



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:



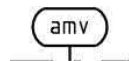
OPETUSTOIMINTAA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN ALUE.



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.



ASEMAKAAVASELOSTUS: SAVONNIEMI

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 virkistytymistä 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 vaikutus selvitystä siitä, että tulvariskit ovat hallittavissa.



ASEMAKAAVASELOSTUS: SAVONNIEMI

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-alerajaukseen. 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.

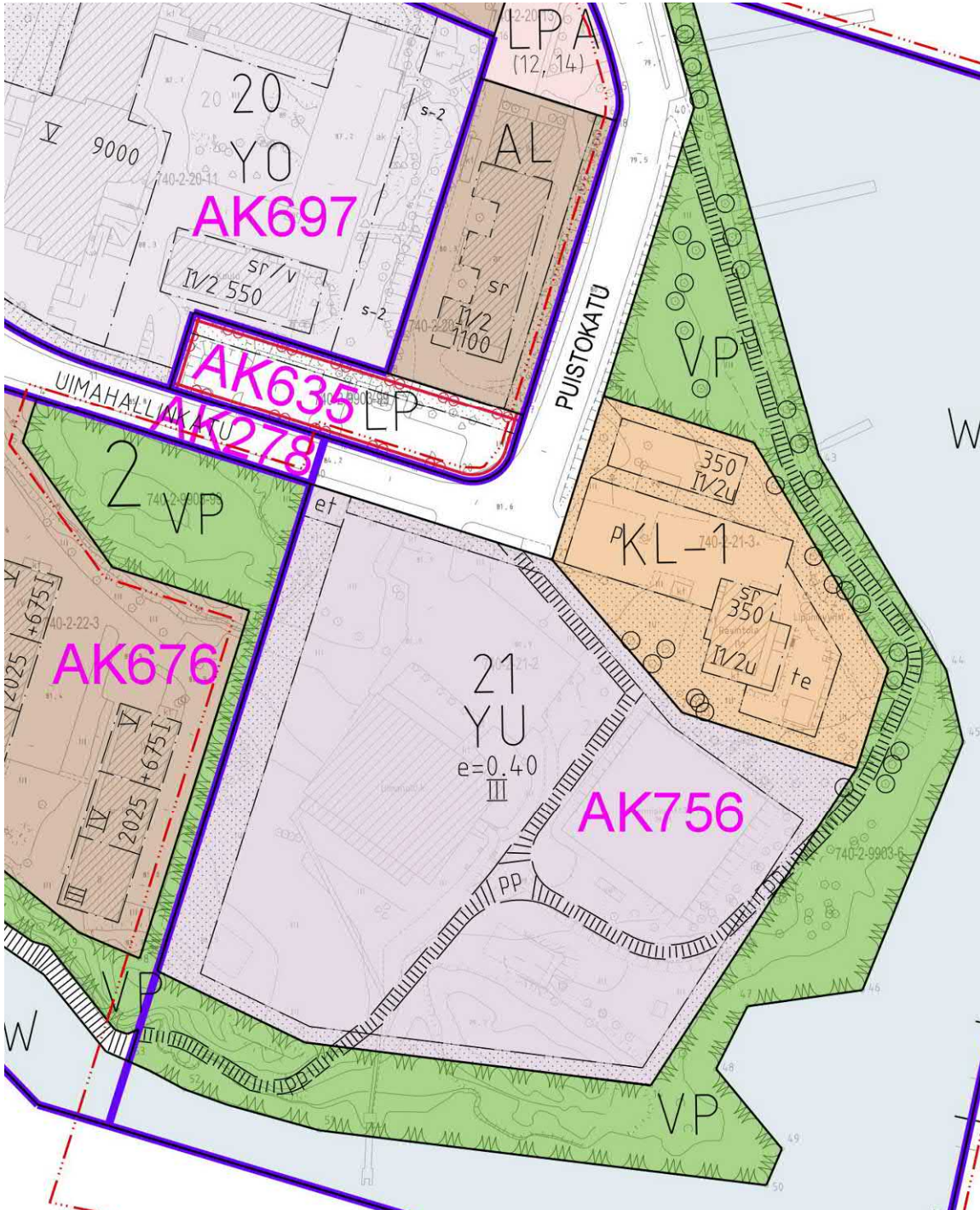
Yleiskaavaluonnoksessa ei ole erityisestl asemakaavamuuotosaluetta koskevia yleisiä määräyksiä.



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.

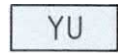


ASEMAKAAVASELOSTUS: SAVONNIEMI

Kaavamerkintöjä asemakaavassa AK756:



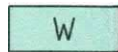
Majoitus-, liike- ja ravintolarakennusten korttelialue.



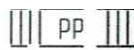
Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.



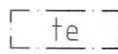
Puisto.



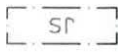
Vesialue.



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 kaavamääräyksin.

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

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



YU-korttelissa uudisrakentamisen tulee olla arkkitehtuuriltaan korkeatasoista.

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

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

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

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

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

Autopaikkoja on varattava vähintään seuraavasti:

1 autopaikka / 50 k-m² YU -korttelissa

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

Asemakaavamuutosalue rajoittuu asemakaavoihin:

- | | | |
|---------|------------|--------------------------------------|
| - AK9 | 21.05.1926 | 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 |

2.5.6 Suojelutilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa, yleiskaavassa ja maakuntakaavassa on kaavamuutosalueelle suojelumääräyksiä.

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

Huvilarakennus on suojeltu asemakaavassa ja yleiskaavassa.

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

2.5.7 Rakennusjärjestys

Savonlinnan rakennusjärjestys on hyväksytty 3.9.2018 ja tullut voimaan 16.10.2018.



2.5.8 Rakennuskiellot

Kaavamuutosalueella ei ole rakennuskieltoa.

2.5.9 Ympäristönsuojelumääräykset

Savonlinnassa on voimassa kaupunginvaltuuston 6.5.2002 hyväksymät ja 14.3.2016 päivittämät ympäristönsuojelumääräykset.

2.5.10 Jätehuoltomääräykset

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

2.5.11 Ympäristöluvut

Rakennus- ja ympäristölautakunta on 30.3.2022 myöntänyt ympäristöluvan ulkoilmakonserttien järjestämiselle.

Katso myös 2.2.13 (häiriötekijät).

Lupamääräyksiä:

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

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

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

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

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

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

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



2.5.12 Aluetta koskevia hankkeita

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

Hotelli

Kaavahankkeen aloitteen tekijän, Savon Mafia Oy:n, tarkoitus on rakentaa Huvilan eteläpuolelle hotelli, laajuudeltaan noin 5000 k-m². Hotellin yhteyteen ulos 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 on panimo. Panimokäytössä on noin 50 hum². Panimo siirretään pois vuoden 2022 aikana.

Uimahalli

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

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 muidenkin asiakkaiden.



ASEMAKAAVASELOSTUS: SAVONNIEMI

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. €.

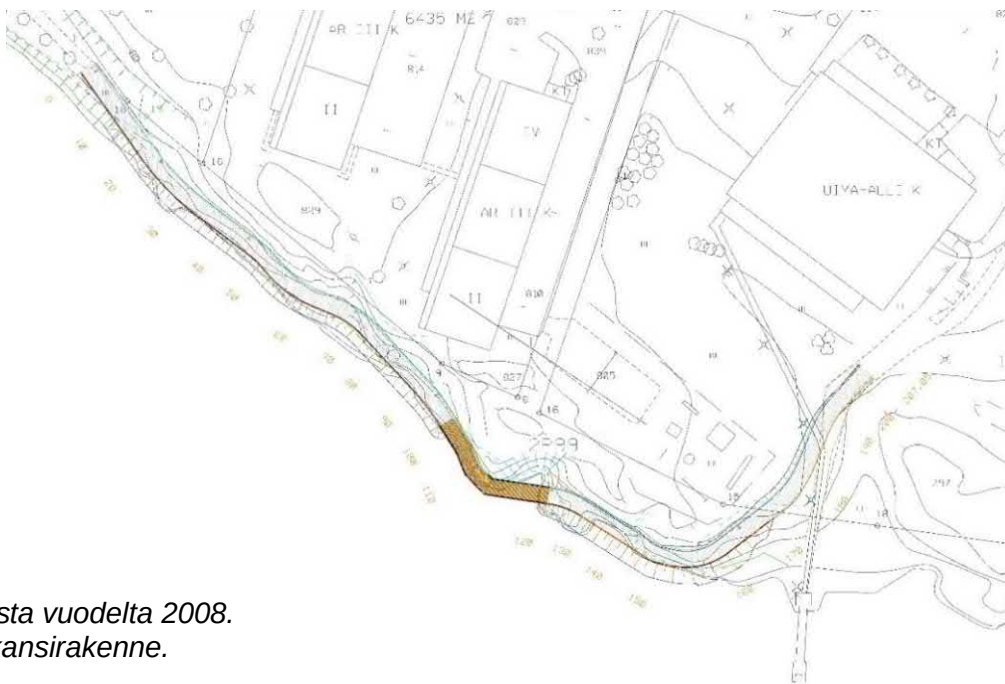
Joulukuussa 2019 tehdyn valtuuston päätöksen mukaan selvitellään uuden investorivetoisen uimahallin rakentamismahdollisuuksia.

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.



*Ote suunnitelmasta vuodelta 2008.
Tummenettuna kansirakenne.*



Valokuvasovite vuodelta 2008.

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

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 investointiosaan vuosille 2022–2023 miljoonan euron määrärahan kevyen liikenteen rantaraitin 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.



ASEMAKAAVASELOSTUS: SAVONNIEMI

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 poiujuköydellä.

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, poiujuköydellä 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 kaavaprosessin sujuvaan läpiviemiseen siten, että asemakaavamuutos etenee valtuuston hyväksyttäväksi vuoden 2020 aikana.
 - Ennen valtuustokäsittelyä on kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen tarvittaessa neuvoteltava maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta aie- tai maankäyttösopimuksesta.
 - Aiesopimus tai maankäyttö- ja kaavoitussopimus eivät sido kaupunkia kaavan hyväksyjänä.
 - Kaupunki tulee luovuttamaan tontit kaavan osoittamaan käytötarkoitukseen 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: Savonlinnan yritystilat Oy.
 - ~ Ostaja: Savon Mafia Oy.
- Yhteistoimintasopimus
 - ~ Sopimuskumppanit kaupunki ja Savon Mafia Oy
 - ~ Kaupunginhallituksen hyväksymispäätös 28.6.2021 § 270.
 - ~ Yhteistoimintasopimuksessa todetaan mm.;
 - Alueen asemakaavaa on tarkoitus muuttaa siten, että alueen rakennusoikeus on n. 4000 – 6000 k-m².
 - Kaupunki sitoutuu vuokraamaan yritykselle sopimusalueella sijaitsevat rakentamiseen varatut uuden tonttijaon mukaiset tontit kuitenkin huomioon ottaen mm. kuntalain 130 §:n ja



ASEMAKAAVASELOSTUS: SAVONNIEMI

valtiontukisäännöksistä 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.

Huom; helmikuussa 2022 tehdyllä kaupalla kaikki Savon Mafia Oy:n liiketoiminnot on myyty VPM-konsernille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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

OAS on suunnitelma osallistumis- ja arviointimenettelystä kaavan laadinnan eri vaiheissa sekä suunnitelma kaavan vaikutusten arvioinnista. OAS laaditaan kaavoituksen alkuvaiheessa, ja sitä voidaan täydentää kaavatyön aikana. OAS sisältää mm. tiedot suunnittelualueesta ja sen sijainnista, kaavan lähtökohdat ja tavoitteet, jotka 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. Nähtävilläolosta tiedotettiin Itä-Savo-lehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla ja kotisivulla.



ASEMAKAAVASELOSTUS: SAVONNIEMI

Ensimmäisen vaiheen asemakaavaluonnoksesta saapui kymmenen lausuntoa ja viisi mielipidettä.

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

Asemakaavaluonnos II, päivätty 07.12.2021

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

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

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

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

Asemakaavaluonnos II oli nähtävillä 21.12.2021–31.1.2022.

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

Asemakaavaluonnoksesta saapui kymmenen lausuntoa ja yhdeksän mielipidettä.

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

3.3 Ehdotusvaihe

Asemakaavaehdotus

Asemakaavaehdotus on laadittu kaavaa tarpeen mukaan korjaten, huomioiden luonnoksesta saatu palaute.

Asemakaavaan on tehty muutoksia:

- Huvilan ja hotellin välinen yhdyskäytävä poistettu.
- Huvilan 2001 rakennettu katos lisätty suojelun piiriin.
- Lisätty vähimmäismitoitukset polkupyörien pysäköinnille.
- Lautalta poistettu 50 m² katettu ja lasitettu terassi, rakennusoikeutta lisätty 50 k-m².
- Lisätty teltan väriä koskeva määräys.
- Konserttiteltalle varatulle alueen osalle (te) saa tehdä pysyvän katetun esiintymislavan, laajuudeltaan enintään 60 m².



ASEMAKAAVASELOSTUS: SAVONNIEMI

- KL-1-korttelinosalle talousrakennuksille sallittu rakennusoikeus on ehdotuksessa 20 k-m², kun se oli luonnoksessa 50 k-m².
- Edellä mainitun talousrakennuksen ja terassikatoksen (kt) lisäksi KL-1-korttelinosalle ei saa sijoittaa muita kaukomaisemassa näkyviä rakennelmia, kuten teltoja.
- Yleinen määräys: rakennettaessa korkeusaseman +78,00 (NN) alapuolelle tulvien aiheuttamia haittoja on estettävä ennakolta rakenteellisin keinoin.

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.

Ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen ehdotusta korjataan tarpeen mukaan, saatu palaute huomioiden.

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

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.

3.4 Hyväksymisvaihe

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

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

3.5 Muutoksenhaku

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

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

3.6 Voimaantulo

Asemakaavan voimaantulosta kuulutetaan, kun hyväksymispäätös on saanut lainvoiman.



ASEMAKAAVASELOSTUS: SAVONNIEMI

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.

Tavoitteena on, että asemakaavamuutos on saa lainvoiman vuoden 2022 aikana.

3.7 Osalliset

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

Osallisia ovat esimerkiksi;

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

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



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 mielpide 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
- 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, josta 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	3121	390	361
KL-2	4546	5050	-
LPA	6862	100	-
VP+VL	11422	100	-
W	24662	250	-
Katu	3133	-	-
yhteensä:	59517	10890	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:

*Matkailu- ja ravintolarakennusten korttelialueella (KL-1):
- Alueelle saa sijoittaa talousrakennuksia, laajuudeltaan yhteensä enintään 20 k-m².*

Talousrakennuksen rakennusala ei merkitä karttaan, koska yleisöta-
pahtuma-alueilla toiminta ja tarpeet muuttuvat jatkuvasti ja rakennusten
optimaalinen sijainti muuttuu samalla. Toisaalta pysyvä rakennusoikeus
mahdollistaa laadukkaan rakentamisen. Alueella on tällä hetkellä pyö-
reä kioskirakennus, laajuudeltaan 7 k-m².

Muut korttelialueelle osoitetut rakennusoikeudet on osoitettu rakennus-
alakohteisesti.

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

Huvilan korttelialueen rajat muuttuvat. Voimassa olevassa asemakaa-
vassa käyttötarkoitus on; majoitus-, liike- ja ravintolarakennusten kortte-
lialue.

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:n laajuinen alueen osa:

te

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

*Alueen osalle saa sijoittaa pysyvän katetun
esiintymislavan, laajuudeltaan enintään 60 m².*

Lisäksi yleisen määräyksen mukaan:

*Hotellirakennusten korttelialueella (KL-2) rakennusalan
ulkopuolelle saa sijoittaa talousrakennuksia, yhteiseltä
laajuudeltaan enintään 50 k-m².*

Rakennusala ei merkitä karttaan, koska yleisöta-
pahtuma-alueilla toi-
minta ja tarpeet muuttuvat jatkuvasti ja rakennusten optimaalinen sijainti
muuttuu samalla. Toisaalta pysyvä rakennusoikeus mahdollistaa



ASEMAKAAVASELOSTUS: SAVONNIEMI

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 rakennusosalalle 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 autopaikkoja 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 |

Kaavamääräys:

Polkupyörille pysäköintipaikkoja on varattava:

- | | |
|--------|-----------------------------|
| - YU | 1 pp / 150 k-m ² |
| - KL-1 | 1 pp / 30 k-m ² |
| - KL-2 | 1 pp / 500 k-m ² |



ASEMAKAAVASELOSTUS: SAVONNIEMI

Jos sallitut rakennusoikeudet käytetään täysimääräisesti, pysäköinti-
paikkoja tulee järjestää autoille seuraavasti;

YU	100
KL-1	13
KL-2	64
W	5
VP, VL-1	2
Yhteensä	184

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:n laajuinen uimahalli, joten on epätodennäköistä, että koko sallittu
rakennusoikeus käytetään. Jos näin kävisi, merkittävä osa autopaik-
koista olisi sijoitettava YU-alueelle, esimerkiksi sijoittamalla autopaik-
koja tontin länsireunalle kahteen riviin. Jos uimahalli toteutettaisiin 3000
k-m²:n laajuisena, sille tarvittaisiin 60 autopaikkaa. Kaupunki omistaa
kaavamuutosalueen maapohjan, ja voi siten vaikuttaa pysäköinnin si-
joittumiseen.

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

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

Huvilalla järjestetään ulkoilmakonsertteja noin 14 kertaa kesässä. Ta-
voitteena on saada paikalle suurimpiin tapahtumiin jopa tuhansia kävi-
jöitä. Tällöin kaavamuutosalueen pysäköintipaikat eivät riitä. Autopaik-
koja tarvittaisiin lisää satoja.

Kaavamuutosalueen ulkopuolelle 400 metrin säteellä katujen reunoille
mahtuu noin 100 autoa. Uimahallinkadun pohjoispuolella on yleisellä
pysäköintialueella noin 27 paikkaa. Tarvittaessa väliaikaisia autopaik-
koja 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 vuo-
sittaisen konsertin vuoksi.

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



4.5 Katualueet ja liikenne

Katu.

Katualueiden rajoja ei muuteta.

Puistokadun itäreunaan lisätään mahdollisuus tehdä linja-autopysäkki tai pysäköintipaikkoja.

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

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

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

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

5000 k-m²:n laajuisen hotellin tuottama henkilöautoliikennetuotos olisi noin 70 - 380 käyntiä vuorokaudessa.

Uuden uimahallin ja hotellin tuottama henkilöautoliikennetuotos olisi siis yhteensä noin 120–660 käyntiä vuorokaudessa.

Huvilan asiakasmäärät vaihtelevat suuresti. Huvilaravintolassa on asiakaspaikkoja sisällä 50 nykytilanteessa ja 120 kun panimotilat on muutettu ravintolatiloiksi. Ulkona asiakaspaikkoja on 2000. Ravintolan asiakaspaikkoja on tarkoitus lisätä myös vesialueelle rakennettavalle laualle.

Asiakaspaikkojen määrä on kuitenkin mitoitettu suurimpien konserttitahtumien mukaan. Enimmillään kävijöitä on ollut 1300/konsertti kesällä 2021. Määrän rajasivat silloin koronarajoitukset.

Jos suureen konserttitahtumaan paikalle saapuisi 3000 henkilöä, aiemmin mainittuja kertoimia käyttäen henkilöautoliikennetuotos olisi noin 1000 käyntiä/konsertti. Alueella on pysäköintipaikkoja vain osalle kävijöistä, alue sijaitsee kävelymatkan päässä ydinkeskustasta ja lähellä on linja-auto- ja juna-asema, joten on syytä olettaa, että henkilöautoliikennettä suuntautuu alueelle selvästi vähemmän.

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

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



ASEMAKAAVASELOSTUS: SAVONNIEMI

Ajoneuvoliikenne saapuu Olavinkadulta Kirkko- ja Puistokatua ja poistuu Kirkkokatua pitkin. Osa liikenteestä jakautuu myös Kirkkokadulta länteen. Katso selostuksen etusivun kartta.

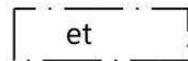
Puistokadun pohjoisosa on kapea, ja sen vuoksi yksisuuntainen etelään. Puistokadun pohjoispään liikennemäärä on laskettu 28.08.2020, ennen kadun muuttamista yksisuuntaiseksi. Perjantaina, klo 11.00-12.00, kadulla kulki yhteensä 270 ajoneuvoa, 121 pohjoiseen ja 149 etelään.

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

4.6 Yhdyskuntatekninen verkosto

Alueella on valmis yhdyskuntatekninen verkosto.

Olemassa oleva muuntamo Uimahallinkadun reunassa merkitään;



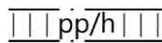
Yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattu alueen osa.

Arvio asemakaavan toteuttamisen kustannuksista, katso; 6.1 (taloudelliset vaikutukset).

4.7 Kevyt liikenne



Yleiselle kevyelle liikenteelle varattu alueen osa.



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

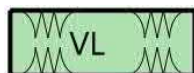
Rantaraitti merkitään asemakaavaan. Raitti on ollut myös poistuvassa kaavassa. Reitti siirtyy KL-2-korttelialueen kohdalla idemmäksi täyttöalueelle.

4.8 Virkistysalueet

Rannat osoitetaan yleisiksi alueiksi.



Puisto, jossa ympäristö säilytetään.



Lähivirkistysalue.

Nykytilanteessa rantaraitti suljetaan Huvilan suurimpien ulkoilmakonserttien 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.



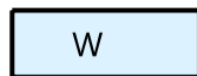
Yleisissä määräyksissä:

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

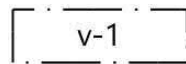
Esimerkiksi uimakopit tai avantouimareille tarkoitettu sauna soveltuisivat alueelle.

Osa poistuvassa kaavassa puistoksi osoitetusta kalliosta Uimahallinkadun eteläpuolella muutetaan autopaikkojen korttelialueeksi (LPA).

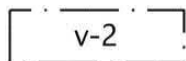
4.9 Vesialueet



Vesialue.



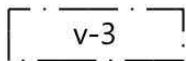
Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa kelluvia venelaitureita.



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, yhteensä enintään 150 k-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 täyttöä 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 jää suurelta osin täytön alle.

Etelärannalla sijaitsevaa kaupungin ylläpitämää uimapaikkaa on mahdollista kehittää ja laajentaa poistamalla aluskasvillisuutta, poistamalla kiviä ja hiekkatäytöllä. Katso; 2.5.12 (aluetta koskevia hankkeita).



4.10 Maisema- ja kaupunkikuva

Hotellille on uudessa kaavassa osoitettu rakennusoikeutta 5000 k-m². Kerrosluku on V. Viisikerroksisena rakennus ylittäisi 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.

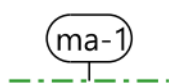
Savonniemen maiseman pääperiaate tulee säilymään; rannat ovat viheralueina ja sisäosat tehokkaasti rakennettua kerrostalovaltaista kaupunkikeskustaa. Haapasalmen molemmin puolin on jo useita korkeampiakin rakennuksia. Kerrostalot ovat luonteva osa ympäristön kaupunkikuva ja arkkitehtuuriltaan onnistunut 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.

Kaavamuutosalue on osa valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä ja maisema-aluetta.

Koillisosa kaavamuutosalueesta merkitään;



Kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittävä alue.

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

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

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



ASEMAKAAVASELOSTUS: SAVONNIEMI



Asemakaavan mukaisesti toteutunut tilanne kaupunkirakenteessa.

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.



ASEMAKAAVASELOSTUS: SAVONNIEMI

Maisemaa koskevia yleisiä määräyksiä;

Matkailu- ja ravintolarakennusten korttelialueella (KL-1):

- Alueelle saa sijoittaa talousrakennuksia, laajuudeltaan yhteensä enintään 20 k-m².
- Edellä mainittujen talousrakennusten ja terassikatoksen (kt) lisäksi alueelle ei saa sijoittaa muita kauko-maisemassa näkyviä rakennelmia, kuten telttoja.
- Rakentamisen tulee olla mittasuhteiltaan ja arkkitehtuuriltaan selkeästi päärakennukseen nähden alisteista ja sen ominaispiirteisiin sopeutuvaa.

Hotellirakennusten korttelialueella (KL-2):

- Teltan tulee olla tumma ja väriltään vihreä tai harmaa.

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 täyttöö noin 2000 m². Enimmillään rantaviiva siirtyisi noin 30 metriä. Maisemakuvassa, vastakkaisilta rannoilta tarkasteltuna rantaviivan tarkalla sijainnilla ei ole suurta 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.

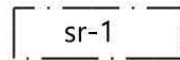
Arkkitehtikonsultin laatimia havainnekuvia on selostuksen lopussa ja selostuksen erillisenä liitteenä 8.



4.11 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 itä- ja eteläsivulle vuonna 2002 tehdyt terassikatokset kuuluvat suojelun piiriin. Katettua terassia on rakennuksen etelä- ja itäjulkisivuilla yhteensä noin 80 m².

Yleisissä määräyksissä:

Matkailu- ja ravintolarakennusten korttelialueella (KL-1):

- Alueelle saa sijoittaa talousrakennuksia, laajuudeltaan yhteensä enintään 20 k-m².*
- Rakentamisen tulee olla mittasuhteiltaan ja arkkitehtuuriltaan selkeästi päärakennukseen nähden alisteista ja sen ominaispiirteisiin sopeutuvaa.*

4.12 Luonnonympäristö

Kaavamuutosalueella, tai sen välittömässä läheisyydessä, ei ole suojeluarvoiltaan merkittävää luonnonympäristöä.

4.13 Haitallisten ympäristövaikutusten torjunta

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

Asemakaavamuutoksessa konserttiteltalle osoitetaan uusi sijainti hotellille osoitetun rakennusalan itäpuolelta. Todennäköisesti esiintymislava sijoitettaisiin teltan eteläpäätyyn ja kaiuttimet kohti pohjoista. Hotellirakennus torjuisi äänen etenemistä erityisesti länteen.

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



ASEMAKAAVASELOSTUS: SAVONNIEMI

Yleinen määräys:

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

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

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

Yleisiä määräyksiä:

Maanpintaa muokattaessa tontilla tulee olla rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymä hulevesien hallintasuunnitelma.

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

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

4.14 Tulvariskit

Kaavaan merkityt rakennusalat ovat vähintään tasossa +78,0.

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

Yleinen määräys:

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

4.15 Nimistö

Asemakaavalla nimetään eteläosan viheralue Vesj'kansan puistoksi.

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



5 SUHDE MUUHUN SUUNNITTELUUN

5.1 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1. huhtikuuta 2018.

Asemakaava 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 26.9.2011.



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; 4.10. (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.
- 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:n laajuisen uimahallin kustannukset olisivat noin 13 milj. €.

Katso; 2.5.12 (aluetta koskevia hankkeita).

6.2 Toteuttamisen ajoitus ja seuranta

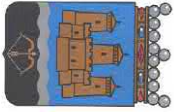
Savon Mafia Oy:n investoinnin tarkempi suunnittelu on tarkoitus aloittaa kaavan vahvistuttua ja työt tehtäisiin vaiheittain seuraavina vuosina.

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

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

6.3 Toteutusta havainnollistavaa aineistoa

Alla arkkitehtikonsultin näkemys asemakaavan mukaisesti toteutuneesta tilanteesta. Laajemmat ja tarkemmat näkymäkuvat liitteessä 8.



Savonlinnan kaupunki
Kaavoituspalvelut

ASEMAKAAVASELOSTUS: SAVONNIEMI

LUONNOS I 02.09.2020
LUONNOS II 07.12.2021
EHDOTUS 06.05.2022



Näkymä Matkustajasatamasta. Honkatalot Oy.



Näkymä Haapasalmen sillalta. Honkatalot Oy.



ASEMAKAAVASELOSTUS: SAVONNIEMI

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

https://kartta.savonlinna.fi/Savonlinna_3D/Hankkeet/SAVONNIEMI20220506/SAVONNIEMI.htm

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 bruttoala 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 150 m².

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

Alla kuvakaappauksia 3D-mallista.





ASEMAKAAVASELOSTUS: SAVONNIEMI





Savonlinnassa . . .

Pasi Heikkinen
Asemakaava-arkkitehti