

Lausunto kauppatorin ja matkustajasataman asemakaavamuutosehdotuksesta

316/51.512/2018

RAKYL § 9

Selostus:

Kauppatorin asemakaavoitus käynnistyi kaupunginhallituksen päätöksellä 6.8.2018 § 260.

Voimassa oleva asemakaava on osin vanhentunut eikä vastaa suunnitelmia, joita torin uudistamiseksi on laadittu.

Tavoitteena on parantaa liikenteellisesti keskeisen sekä kaupallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti tärkeän alueen viihtyisyyttä, toimivuutta, monikäyttöisyyttä ja esteettömyyttä sen arvot säilyttäen.

Tavoitteena on myös mm. liikenneturvallisuuden parantaminen ja liikenteen sujuvoittaminen ja torin asiakaspysäköinnin, huoltoajon ja jätehuollon kehittäminen.

Kaupunginhallituksen kaavoituspäätöksen mukaan asemakaavan laatimisen yhtenä lähtökohtana on se, että kaavaa tarkistetaan siten, että Kalastajan Kojun toiminta voi jatkua nykymuotoisena nykyisellä paikallaan.

Teknisen lautakunnan huhtikuussa 2019 tekemän päätöksen mukaisesti asemakaavamuutoksen yhteydessä käsitellään myös Satamapuiston alueella sijaitsevan ravintola Vaahdon hakemus lisä-alueen vuokraamiseksi ja terassin laajentamiseksi. Voimassa oleva asemakaava ei salli lisärakentamista.

Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää maisema-aluetta Olavinlinna, Kyrönsalmi ja Haapasalmen kulttuurimaisema.

Etelä-Savossa on tällä hetkellä voimassa kolme maakuntakaavaa:

- Etelä-Savon maakuntakaava, vahvistettu ympäristöministeriössä 4.10.2010

- Etelä-Savon 1. vaihemaakuntakaava, tuulivoimaa käsittelevä kaava, vahvistettu ympäristöministeriössä 3.2.2016

- Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakaava, edellisiä päivittävä kaava, joka on tullut voimaan 20.3.2017 Etelä-Savon maakuntavaltuuston päätöksellä.

Asemakaavamuutosalueella voimassa olevat asemakaavat:

- AK9 (21.5.1926), Olavinkatu ja sen pohjoispuolinen aukio (Asema-aukio)
- AK144 (20.5.1960), kortteli 2
- AK585 (17.2.1992), kortteli 42 Asema-aukiolla
- AK624 (14.7.1995), ohiajotie ja rata
- AK685 (17.6.2002), pääosa kaavamuutosalueesta
- AK722 (16.6.2008), Satamakadun puisto ja ravintola Vaahto.

Savonlinnan kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 3.9.2018 § 62.

Kaavaratkaisu:

Voimassa olevassa asemakaavassa, yleiskaavassa ja maakuntakaavassa on kaavamuutosalueelle suojelumääräyksiä. Määräykset koskevat maisema-aluetta eikä alueella ole yksilöityjä suojelukohteita.

Torialueen osalta asemakaava perustuu pääosin vuonna 2014 valmistuneeseen Olavinkadun yleissuunnitelmaan. Merkittävin ero ko. suunnitelmaan on korttelin 51 (Cafe Sataman Sydän) poistuminen ja katulinjauksen muutos sen kohdalla ja eteläpuolella.

Kaavamerkinnot käyvät ilmi asemakaavakartasta.

Asemakaavan toteuttaminen ei aiheuta merkittäviä muutoksia kauko- maisemaan. Tärkeimmät puurivit merkitään säilytettäväksi. Toteuttaminen ei edellytä muutoksia esimerkiksi torin rajaukseen ja sen itäreunan graniittimuureihin. Matkustajasatama on hiljattain saneerattu ja asemakaava vahvistaa rakennetun tilanteen. Kaava-alueen maanpinta on tarkoitus säilyttää pääosin nykyisessä tasossa.

Asemakaavan toteuttaminen ei heikennä alueen kulttuurihistoriallisia arvoja.

Kaavamuutosalueella, tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole merkittävää luonnonympäristöä.

Alueella on valmis yhdyskuntatekninen verkosto. Kaavan toteuttaminen edellyttää verkostoon muutoksia.

Asemakaavasta ei aiheudu haitallisia ympäristövaikutuksia.

Rakennus- ja ympäristölautakunta on antanut 31.7.2019 § 125 seuraavan lausunnon kauppatorin asemakaavan muutosluonnoksesta *että, sillä ei ole huomautettavaa rakennusvalvonnan osalta. Peruste:*

Kaavoittaja on tehnyt paljon yhteistyötä kaavan valmistelun aikana ja näin ollen vuorovaikutus on toteutunut hyvin.

Ympäristönsuojelun osalta lautakunta totesi, että kaavamuutoksen mahdollistamat toiminnot kauppatorin alueella eivät saa aiheuttaa ympäristöhaittaa. Erityisesti vesistöön sijoitettavien rakennelmien osalta on varmistuttava siitä, että niihin sijoitettavista toiminnoista ei poikkeustilanteessakaan aiheudu vesistön pilaantumisen vaaraa. Vesistöön rakentamisen osalta tulee selvittää vesilain mukaisen luvan tarve Etelä-Savon ELY-keskukselta.

Ilmastonmuutoksen aiheuttamaan tulvariskin lisääntymiseen tulee varautua riittävällä tavalla.

Tottinkadun risteysalueen hulevesijärjestelmän saneeraus on perusteltua toteuttaa kaavamuutoksen yhteydessä.

Kaavaan on lisättävä puilla / pensailta istutettava vyöhyke VP-alueelta leikkikentän suuntaan, jotta saadaan leikkikentälle näkösuoja ravintolatoiminnasta.

Kaavoittaja on antanut lausunnosta seuraavan vastineen:

- Vesistön pilaamista koskevia määräyksiä on mm. kaupungin ympäristönsuojelumääräyksissä ja ympäristönsuojelulaissa.

- Etelä-Savon ELY-keskuksen kanssa on pidetty asemakaavasta neuvottelu ja luonnoksesta on pyydetty lausunto. Rakennuslupaprosessien yhteydessä haetaan luvat tapauskohtaisesti.

- Asemakaavaehdotuksessa määrätään varautumaan tulviin rakenteellisin keinoin rakennettaessa alle +78,00. Määräys ei estä tai rakentamista, mutta edellyttää tulvariskin huomioimisen tapauskohtaisesti.

- Asemakaavassa ei ole Tottinkadun risteysalueen hulevesijärjestelmän saneeraukseen vaikuttavia muutoksia.

- Tottinkadun hulevesien purkua varten rakennetaan uusi putki 2020 - 2021.

- Kaupunki omistaa ko. maa- ja vesialueet ja voi siten asettaa vaatimuksia rakentamiselle tapauskohtaisesti.

- Asemakaavassa ei ole tarkoituksenmukaista esittää yksityiskohtaisia määräyksiä puistoalueelle. Puiston ja katujen yksityiskohtaisempi suunnittelu tehdään myöhemmin tarkoituksenmukaisena kokonaisuutena.

Ehdotus asemakaavan muutokseksi on esityslistaliitteenä A. Kaava-selostus sekä muut asiakirjat ovat kokonaisuudessaan luettavissa kaavoituksen internetsivuilla osoitteessa:
<http://www.savonlinna.fi/asukas/kaavoitus>.

Yritysvaikutusten arviointi:

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

(Valmistelu: rakennustarkastaja Juha Karvinen, puh. 044 417 4692 ja ympäristöpäällikkö Matti Rautiainen, puh. 044 417 4685)

Rakennustarkastajan / ympäristöpäällikön esitys:

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

Ympäristönsuojelun osalta lautakunta toteaa lausuntonaan, että kaavaratkaisun *Vesistötulvariski* -kohdassa 4.15 on viitattu rakennusjärjestyksen mukaiseen alimpaan suositeltavaan rakentamiskorkeuteen +77,925 m (NN) ja alempana samassa kohdassa *Yleisessä määräyksessä*, että rakennettaessa korkeusaseman +78,00 alapuolelle tulvien aiheuttamia haittoja on estettävä ennakolta rakenteellisin keinoin. Kohta on epäselvä korkeustasojärjestelmän puuttuessa. Ilmeisesti korkeusasema +78,00 m on N60 -järjestelmän mukainen, koska se ei ole sama kuin rakennusjärjestyksen mukainen alin suositeltava rakentamiskorkeus +77,925 m (NN). Ottaen huomioon, että kaavat voivat olla voimassa kymmeniä vuosia, niin nyt jo yli 60 vuotta vanhojen korkeustasojärjestelmien käyttö Savonlinnassa tulisi lopettaa ja ottaa käyttöön myös kaavoituksessa valtakunnallisen suosituksen mukainen N2000 -korkeustasojärjestelmä (ero N60 ja N2000 -järjestelmien välillä on merkittävä, Savonlinnan kohdalla noin 27 cm ja vanhempaan NN -järjestelmään vieläkin enemmän).

Päätös: Esitys hyväksyttiin.

Toimenpiteet: Kaavoituspalvelut / asemakaavoitus