

## Kyrönniemen matkailukäyttömahdollisuuksien selvittäminen

191/51.519/2020

TL § 105

**Selostus:** Kyrönniemen matkailukäyttömahdollisuuksien selvittäminen on lisätty valtuustossa 11.12.2019 § 144 kunnallisteknisten palveluiden tavoitekortteihin.

Tavoitekortteissa ei yksilöity asiaa tarkemmin, mutta kansallisesta kaupunkipuiston hakemusluonnoksesta ja strategisesta yleiskaavan luonnoksesta (luonnokset olivat nähtävänä 17.12.2019 - 17.2.2020 välisenä aikana) jätettiin Savonlinnan seudun perussuomaiset ry:n mielipide, jossa asiaa on kuvattu, esityslistaliite A. Mielipiteestä ilmenee, että tarkoituksena on, että Kyrönniemen alueelle selvitettäisiin mahdollisuus kylpylän kaavoittamiseen, joten tavoite ei näin ollen kuulu kunnallisteknisten palveluiden selvitettäväksi.

**Kyrönniemi on nykyisin kaavoitettu liikunta- ja virkistyskäyttöön**, kaavatilanne esityslistaliitteenä B. Urheilukenttä on kaavamerkinnällä (VU), Olavinlinnaa ympäröivät Mallatsaaren ja Kyrönniemen kalliot on asemakaavoitettu suojelualueiksi (SL) ja virkistysalueiksi (VL) sekä Kyrönniemen virkistysalueen alta kulkee rata-alue (LR).

**Kyrönniemi on liikuntapaikkana kaupunginvaltuuston 2019 hyväksymässä hyvinvointi- ja liikuntapaikkasuunnitelmassa.** Kyrönniemellä on yleisurheilukenttä 400 m (novotan), jalkapallokenttä 105 x 65 m (nurmi), juoksusuora katsomorakennuksen alla, 7 kpl beach-volley kenttiä, kivituhkakenttä, valaistu luistelualue kivituhkakentällä sekä 1,5 km hiihtolatu.

**Kyrönniemeen on tehty kaksi aiempaa perussuomalaisten valtuustoryhmän aloitetta vuosina 2014 ja 2018 matkailun kehittämisestä, jotka valtuusto on todennut päätöksillään käsitellyksi.**

Ensimmäisessä aloitteessa vuonna 2014 selvitettiin entisen leirintäalueen kehittämistä matkailukohteena (pohjoisosan kalliot), mikä on todettu Olavinlinnan suojeluarvojen vuoksi mahdottomaksi toteuttaa.

Toinen aloite vuonna 2018 koski ponttoonisillan rakentamista Olavinlinnasta Kyrönniemeen, mikä ei myöskään onnistu Olavinlinnan suojeluarvojen vuoksi. Esimerkiksi Riihisaaren ja

Tallisaaren väliin ei saanut Museoviraston ja Etelä-Savon ELY-keskuksen lausunnon pohjalta osoittaa asemakaavassa kävelysiltaa (Riihisaaren vuoden 2015 asemakaava). Olavinlinnan itäpuolen laivaväylä on myös merkittävä risteilyliikenteelle ja pienveneliikenteelle, joten sitä ei ole haluttu rajoittaa siltarakentein. Ponttoonisillan kustannuksia ei aloitteen käsittelyn yhteydessä arvioitu.

**Kyrönniemen urheilukentän alueelle rakentamista rajoittaa valtakunnallisesti arvokkaan Olavinlinnan kulttuuriympäristö- ja maisema-alueen läheisyys.** Kyrönniemen matkailukäyttömahdollisuuksien selvittämisestä on saatu Museoviraston ja Etelä-Savon ELY-keskuksen kommentit, esityslistaliite C. Museoviraston kommentin mukaan *"Olavinlinna asettaa reunaehdoja varsinkin rannan käsittelylle, lähialueiden rakentamiselle yleensä ja mahdollisten rakennelmien korkeuksille. Vähintäänkin nykyisenlainen rantapuusto on lahdessa luontevaa, ja mahdollisten rakennelmien tulisi olla keveitä. Näkymävaikutusten huolelliseksi arvioimiseksi tarvitaan riittävät näkyvyysanalyysit linnan suunnasta. Mikä tahansa uudisrakentaminen lahden pohjukassa voi muuttaa maisemaa heikentävästi. Olavinlinna on korostetusti syntynyt ja rakentunut puolustuslinnana. Se on lännessä yhdistynyt kaupunkirakenteeseen mutta sen itäinen puolustussuunta eli Kyrönniemen rannat on aina ollut rakentamatonta. Tätä Olavinlinnan maiseman historiallista traditiota tulisi maankäytössä toteuttaa edelleen."* Etelä-Savon ELY-keskus toteaa kommentissaan samaa *"Erityisesti alueen varsin merkittävien rakennetun kulttuuriympäristön ja maisema-arvojen osalta jo ennen minkään tarkemman suunnittelun alkamista voi todeta, että Kyrönniemen rakentaminen ei saa vaarantaa Olavinlinnan näkymiä tai RKY- ja valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen arvoja. Rantapuuston säilyttäminen on tärkeää ja Kyrönniemen vähäistäkin rakentamista tulee harkita tarkoin. Mallatsaari ja Kyrönniemi, joilla on myös luonnonarvoja, luovat Olavinlinnalle metsäisen kehyksen, jonka tulee säilyä ehyenä myös alueen historialliseen maisemaan liittyvistä syistä."*

Kyrönniemen kenttään liittyy tapahtumahistoriaa, sillä Aino Acktén perustamia oopperajuhlien yhteydessä pidettyjä laulujuhlia varten Kyrönniemelle rakennettiin suuri laululava (valitettavasti ei enää olemassa). Tällä ei ole tosin merkitystä tavoitteen käsittelyn kannalta.

Metsäkonttorintielle/Kerhotielle kaavoitetun uuden omakotialueen eteläosaan kylpylän pysäköintialueita mahtuisi, mutta se tarkoittaisi samalla omakotialueen kaavasta luopumista sekä Kyrönniementien ylityskohtaa. Kerhotien pohjoispuolella rakentamista rajoittaa vuonna 2017 katutyömaalta löydetty muinaisjäännös, venäissotilaiden hautausmaa 1700-luvulta.

**Kyrönniemeä on esitetty osaksi kansallista kaupunkipuistoa.**

Hakemusluonnos oli nähtävänä 10.12.2019 § teknisen lautakunnan päätöksellä 17.12.2019 - 17.2.2020 välisenä aikana. Kansallinen kaupunkipuisto pohjustaa Saimaan saamista Unescon maailmanperintöluetteloon sekä Savonlinnaan sen keskuspaikaksi. Maailmanperintöstatuksella on mittavia taloudellisia vaikutuksia Savonlinnan matkailuun sekä kaupungin tunnettuuteen maailmalla. Urheilukentän (VU) ei sinänsä tarvitse kansallisen kaupunkipuiston rajaukseen kuulua, mutta Kyrönniemen suojellut kallioalueet (SL) sekä pääosa virkistysalueesta (VL) on rajaukseen syytä sisällyttää.

**Mahdolliset luontoarvot, topografia ja junarata sekä maisemansuojelualueet rajoittavat Kyrönniemen kallioalueiden rakentamista.**

Luontoarvoja löytyy todennäköisesti Mallatsaaresta ja Kyrönniemen kallioalueilta, alustava luontoselvitys esityslistaliite D. Näille alueille tulee ennen mahdollisia kaavamuutoksia tehdä kattavampi luontoselvitys. Erityistä huomiota tulee kiinnittää kasvillisuuteen, lahoppuulla elävään lajistoon ja lepakoille tärkeiden alueiden määrittämiseen. Suomen kaikki lepakkolajit ovat suojeltuja. Kyrönniemen virkistysalue (VL) on topografialtaan jyrkkä rakentamiseen, eikä rata-alueen päälle ole tarkoituksenmukaista osoittaa rakentamista. Myös Olavinlinnan maisemansuojelualueet (SL) lähiympäristöineen (VL) on rajattava rakentamisen ulkopuolelle.

Mallatsaareen ja Kyrönniemeen on aiempina vuosina ideoitu kaupungin toimesta ulkoilureittejä matkailu- ja virkistysreiteinä. Reittien suunnittelu on rajoitettua, sillä kulkureittien portaat tai luiskat eivät saa näkyä maisemassa Olavinlinnan suuntaan.

**Urheilukentän siirto ei välttämättä ole tavoitteena kuntalaisten yleisesti hyväksymä. Myöskään urheiluseurojen kannanottoja ei ole tiedusteltu.**

Luottamushenkilöillä on mahdollisuus ottaa asiaan kantaa tavoitteen "Kyrönniemen matkailukäyttö- mahdollisuuksien selvittäminen" käsittelyn yhteydessä.

Yritysvaikutusten arviointi:

**Kyrönniemen matkailuhanke on kaavataloudeltaan negatiivinen.**

Kyrönniemen urheilukentän siirtäminen maksaa yli 5 milj. euroa (kentät, huolto- ja katsomorakenteet). Betonirakenteisten huolto- ja katsomorakennusten purkukulut tulevat tähän lisäksi sekä pysäköintialueiden rakentaminen uuteen paikkaan, joten urheilukentän siirto maksaa vähintään noin 6 - 7 milj. €.

Kyrönniemelle saadaan maksimissaan noin 8000 - 20 000 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta kylpylärakennukselle, ideakuva maksimivaihtoehdosta esityslistaliite E. ja pari 3D-havainnekuva

maksimivaihtoehdosta esityslistaliite F. Mallatsaaren suunnasta puuston ja kallion tulee peittää rakentaminen Olavinlinnasta katsottuna, joten kerroskorkeus on rajattu maksimissaan II - III -kerrokseen. Museovirasto suhtautuu lausunnossaan kriittisesti maisemanäkyvyyteen Olavinlinnan suuntaan, joten todennäköisesti toteutussuunnittelussa päädyttäisiin alhaisempaan rakennusoikeuteen. Myös pysäköintialueen riittävyys voi muodostua ongelmaksi maksimivaihtoehdossa.

Kylpylän rakennusoikeuden myynnistä/vuokraamisesta saadaan noin 1,1 - 2,8 milj. €. Laskelmassa on käytetty Kasinonsaarten kylpylän neliöhintaa noin 140 €/k-m<sup>2</sup> kohden. Liittymämaksuista, kiinteistöverojen, verojen ja maksujen kautta saadaan kaupungille välillisesti muutama kymmenen tuhatta euroa vuosittain. Näin ollen urheilukentän siirron investointia ei saada myynti/vuokra- ja muilla tuotoilla katettua. Kylpylähanke on siten kaupungille kaavataloudeltaan negatiivinen.

**Kylpylän investori ja operaattori puuttuvat.** Kyrönniemeä pitäisi ensin markkinoida ulkopuolisille tahoille, liikeidean testaamiseksi. Pelkkä kaavamutos ei vielä vie kylpylähanketta toteutusasteelle.

**Kyrönniemen hanke kilpailee Savonlinnan muiden kylpylä- ja matkailuhankkeiden kanssa.** Kaupunki on ollut edistämässä Kasinonsaarten tornihotellihanketta sekä kaupungilla on omaa myytävää rakennusoikeutta Kasinonsaarilla noin 8600 k-m<sup>2</sup>. Kasinonsaaret sijaitsee Kyrönniemeä paremmalla paikalla ydinkeskustassa. Kaupunki edistää parhaillaan ydinkeskustassa Savonniemen sekä keskustaajaman lähistöllä Rauhalinnan ja Lehtiniemen alueen kaavoittamista matkailukäyttöön. Osuuskauppa Suur-Savo on saneerannut Seurahuoneen ja Tottin saneeraus on suunnitteilla. Yksityiset matkailukaavat ovat toteutusta vaille valmiin Tynkkylänjoella ja Oravissa. Lisäksi mittava hotelli- ja elämyskeskushanke on suunnitteilla Tuunaansaareen entisen Retretin alueelle. Myös Punkaharjun muut hotelli- ja matkailuyritykset ovat esittäneet suunnitelmia toimintojensa kehittämisestä ja laajentamisesta.

**Kyrönniemen urheilukentälle on tehty ja suunniteltu investointeja.** Urheilukentän pinnoitteet saneerattiin sekä katsomarakennusta kunnostettiin muutama vuosi sitten noin 0,5 milj. eurolla. Urheilukentän katsomorakennuksien kunnostamiseen varatut rahat on siirretty seuraavalla budjettikaudelle. Nurmialueen kunnostamisesta on keskusteltu, mutta tähän ei ole tehty investointiohjelmia.

**Kyrönniemen alue on maankäyttökohteena sivussa.** Kyrönniemenkujan kerrostalotontit lähellä rautatiesiltaa ja Kerhotien/Metsäkonttorintien omakotitontit eivät ole menneet

kaupaksi. Savut Oy purkaa Kyrönniemenkujalta kaksi vuokrakerrostaloa tulevana kesänä. Kyrönniemi ei ole sijaintinsa vuoksi kiinnostanut rakentajia. Ajoyhteys keskustaan on Tuokkolanlahden ja valtatie 14 siltojen kautta.

**Urheilukentän siirtäminen vaatii kaavamuutoksen ja uuden sijoituspaikan.** Vaihtoehtona olisi rakentaa uusi urheilukenttä Kellarpeltoon, Talvisaloon tai Tanhuvaaraan. Kellarpellossa on riittävästi tilaa kaikille toiminnoille. Talvisalossa kenttä voitaisiin sijoittaa jalkapallokentän ja jäähallin väliselle täyttöalueelle sekä ottaa lisätilaa pururadan metsästä. Harjoituskenttä pitäisi Talvisalossa sijoittaa entisen ampumaradan hiekkakentän kohdalle eli vähän sivuun urheilukentästä. Lisäksi Talvisalossa ja Kellarpellossa pitäisi rakentaa lisää pysäköintialueita. Teoriassa vaihtoehtona voisi tulla kyseeseen yhteistyö uuden urheilukentän sijoittamisesta Tanhuvaaraan, missä toisaalta käyttöetäisyys ja liikennöinti alueelle sekä pysäköinti asettaisivat haasteita. Kenttävaihtoehtojen investointi- ja käyttökustannuksia ei ole arvioitu ja vertailtu. Muita sijoitusvaihtoehtoja ei keskustajaaman lähialueelta löydy.

valmistelu: kaavoituspäällikkö Päivi Behm, 044 417 4655

Kaavoituspäällikkö selostaa asiaa kokouksessa.

#### **Teknisen johtajan esitys:**

Tekninen lautakunta esittää kaupunginhallitukselle/ kaupunginvaltuustolle, että se toteaa tavoitteen "Kyrönniemen matkailukäyttömahdollisuuksien selvittäminen" käsitellyksi selostusosassa mainituin perustein.

#### **Käsittely:**

Kaavoituspäällikkö Päivi Behm selosti asiaa kokouksessa.

Matti Lundenius esitti kokouksessa, että asia palautetaan uudelleen valmisteluun perusteluina:

"Kyrönniemen matkailukäyttömahdollisuuksien selvittäminen Hallintolaki edellyttää viranomaiselta objektiivista harkintaa. Esityslistan mukaan koko hankkeessa ei ole havaittu yhtään hyvää puolta, vaikka hankkeen hyödyt ovat huomattavia.

Esityksestä ei voi päätellä yhtään mitään muuta kuin sen, että asian valmistelijä kaavoituspäällikkö Behm ja esittelijä tekninen johtaja Tikkanen ovat päättäneet, että Kyrönniemeä ei kehitetä missään olosuhteissa. Esittelijä poisti vuosien 2019 ja 2020 talous- ja toimintasuunnitelman esityksestään selvityksen laatimisen. Valmistelijan ja esittelijän ennakkoasenne selvitykseen on

vahingollista.

## HANKKEEN EDUT

### Matkailun kehittäminen

Matkailukaupungin varustukseen kuuluu nykyaikana kunnollinen kylpylä. Sen puute on haitta. Vasta kunnollinen kansainvälisen tason kylpylä-hotelli oheispalveluineen muodostaa vahvuuden talousalueelle.

Matkailun suuryksikkö kylpylätoimintoineen voisi tuoda vastauksen ikuisuuskysymykseen ”mitä Savonlinnassa voisi tehdä 11 kk vuodessa”. Tasokas kylpylä on ohjelmanumero itsessään.

Ympärivuotinen matkailijavirta ylläpitää muitakin matkailupalveluita kuten ravintoloita ja tuovat sellaisia uusia palveluita kaupunkiin, jotka eivät ole aiemmin kyenneet toimimaan kannattavasti yhden kesäkuukauden liikevaihdolla. Välillinen työllistämisaikutus on merkittävä.

Kansainvälisen ketjun saaminen yhteistyökumppaniksi lisää pelkästään omalla markkinoinnillaan Savonlinnan tunnettuutta maailmalla.

Savonlinnasta puuttuu tasokas majoitustarjonta. Myös suurten yleisötilaisuuksien järjestäminen esim. Savonlinnasalissa on mahdotonta majoitustarjonnan vähäisyyden takia.

### Työllisyys

Kansainvälisen tason kylpylä-hotelli työllistää suoraan jopa useita satoja henkilöitä. Yksityisen sektorin työpaikat vaikuttavat väestökehitykseen positiivisesti aktiiviväestön osalta. Kylpylä-hotelli tarvitsee lisäksi paikallisia palveluita, jotka tuottava lisää työpaikkoja.

### Verotulojen kasvu

Työllisyystilanteen paranemisella on positiivinen vaikutus kaupungin taloustilanteeseen.

### Kiinteistövero

Kansainvälisen tason kylpylähotelli maksaa huomattavan määrän kiinteistöveroja Savonlinnaan. Taso on lähempänä miljoonaa euroa kuin esityksessä esitettyä muutamaa kymmentä tuhatta euroa.

### Lentoliikenne

Savonlinna maksaa miljoonaluokan lentoliikenteen tukea lentovuorojen säilyttämiseksi. Lisääntynyt ympärivuorokautinen matkailu toisi lisää matkustajia ja tukimaksut poistuisivat taikka pienenisivät merkittävästi. Säästetty euro on tienatun arvoinen.

Lisääntynyt lentoliikenne voisi lisätä myös lentovuoroja.

#### Juna-asema

Potentiaalisen kylpylä-hotellialueen läpi kulkee junarata. Kallioon voisi louhia suoran yhteyden kylpylä-hotellista junalle. Sama laiturin voisi toimia myös Savonlinnan henkilöpääasemana, jolloin asema olisi kokonaan katetussa tilassa.

Pitkällä tähtäimellä olisi mahdollista rakentaa uudelleen Elisenvaaran rata. Suora junayhteys mahdollistaisi jopa työssä käynnin Savonlinnasta Pietariin taikka toisin päin. Kansainvälisen tason hotelli voisi luoda riittävästi kysyntää Elisenvaaran radalle, jolloin sen rakentaminen voisi muuttua kannattavaksi. Lisääntynyt liikenne vaikuttaisi positiivisesti myös Savonlinna-Parikkala ratayhteyden perusparantamiseen ja sähköistämiseen sekä tasokkaampien junien saaminen Savonlinnan suuntaan. Lisääntynyt käyttö voisi auttaa myös henkilöliikenteen käynnistämisen Pieksämäelle.

#### Energia

Kaavakartan yläreunassa on Suur-Savon sähkön pumppaamo, josta Suur-Savon sähkö pumppaa lauhdetta järveen. Jäte-energian hyötykäytöllä olisi huomattava vaikutus kylpylän tarvitseman energian määrään ja mahdollistaisi jopa ulkoaltaita vuodenaajoista riippumatta. Hakevoimala tuottaa myös puunkorjuutyöpaikkoja. Virrasta voi saada edullista maalämpöä.

#### Järven läheisyys

Saimaa-brändin pitkäjänteisen kehittämisen kannalta hanke vahvistaisi Savonlinnan asemaa Saimaan keskuskaupunkina. Kyrönniemen rantaan pääsee isommillakin aluksilla. Vesistömatkailun kehitysmahdollisuudet ovat huomattavia. Virta on aina sula, mikä mahdollistaa erilaisia vapaa-ajan aktiviteetteja sekä niihin liittyvän liiketoiminnan.

#### ESITYSLISTAN VÄITTÄMÄT

Kyrönniemi on nykyisin kaavoitettu liikunta- ja virkistyskäyttöön

Suojelualue ei vaikuta hankkeeseen millään tavoin. Urheilu- ja virkistysalueiden kaavamerkinnän muuttaminen on kaupungin toimivallan piirissä. Rata-alue voidaan erottaa kaavasta 3D-kaavalla ja rasitteella. Rautatieyhteys on hankkeelle merkittävä mahdollisuus.

Strateginen yleiskaava 2040 on valmisteilla ja tarvittavan muutoksen tekeminen on vaivatonta. Keinotekoiset väittämät eivät saa minkäänlaista tukea pääasian kannalta.

Kyrönniemi on liikuntapaikkana kaupunginvaltuuston 2019 hyväksymässä hyvinvointi- ja liikuntapaikkasuunnitelmassa

Luetellut liikuntapaikat on vaikeuksitta siirrettävissä toiseen paikkaan. Strateginen yleiskaava 2040 on valmisteilla ja tarvittavien muutosten tekeminen on vaivatonta. Savonlinnan ongelma liikuntapalvelujen kehittämisessä on juuri se, että lähes kaikki liikuntapaikat ovat hajallaan kaupungissa. Se vaikuttaa haitallisesti oheispalvelujen tarjonnalle liikuntaa harrastaville ja yleisölle.

Kyrönniemeen on tehty kaksi aiempaa perussuomalaisten valtuustoryhmän aloitetta vuosina 2014 ja 2018 matkailunkehittämisestä, jotka valtuusto on todennut päätöksillään käsitellyksi

Kansainvälisen tason kylpylähotellilla ei ole mitään tekemistä aiempien aloitteiden taikka selvitysten kanssa. Kyseessä on täysin uusi ajatus ja liiketoimintamalli.

Suojelualueet eivät haittaa hankesuunnittelua miltään osin. Myös kansainvälisen tason kylpylä-hotellin asiakkaat voivat käyttää suojelualueita ym. virkistyskäyttöön.

Kyrönniemen urheilukentän alueelle rakentamista rajoittaa valtakunnallisesti arvokkaan Olavinlinnan kulttuuriympäristö- ja maisema-alueen läheisyys

Väite on soveltuvien osin väärä. Asianmukaisella suunnittelulla rajoitteilla ei ole mitään merkitystä. Museoviraston toimivalta puuttua Savonlinnan yleiskaavaan on rajoitettua ja museovirastolla on tarvittaessa normaali valitusoikeus. Suojelualueet eivät rajoita hanketta miltään osin.

Epämääräiset luuloihin perustuvat lausunnot täysin alkuvaiheessa olevassa hankkeessa näyttävät tilaustyöltä. Lausunnoissa ei ole yhtään hankkeen esteenä olevaa kohtaa.

Vanhan, kymmeniä vuosia sitten sijoitetun laululavan sijoituksella ei ole merkitystä hankkeen kannalta. Sen sijaan voisi olla jopa todennäköistä, että uuden kylpylähotellin pihaan rakennettaisiin uusi laululava ja paikalla voitaisiin järjestää ulkoilmakonsertteja.

Metsäkonttoritien/Kerhotien omakotitaloalueen kaavasta todetaan toisaalla, että tontit eivät ole menneet kaupaksi. Asialla ei ole mitään tekemistä kansainvälisen tason kylpylähotellihankkeen kanssa. Kansainvälisen tason kylpylä-hotellin saamiseksi jopa koko omakotitaloalueesta täydellinen luopuminenkin olisi varsin pieni haitta.

Kyrönniemenkadun toisella puolella olevat muinaisjäännökset eivät

haittaa hanketta. Päinvastoin, ne luovat paikalle oman historiansa, jolla on hankkeen kannalta oma arvonsa eli muinaisjäännöksellä olisi hankkeen kannalta jopa positiivinen vaikutus erityisesti venäläisturistien osalta.

Kyrönniemeä on esitetty osaksi kansallista kaupunkipuistoa

Kyrönniemen matkailukäyttömahdollisuuksien selvittäminen on kirjattu lakisääteiseen kaupunkistrategiaan. Selvityksen tekoa on lykätty kaupunginvaltuuston päätöksen vastaisesti, eikä nyt esitettävää selvitystä voi pitää asianmukaisena. Kaupunkipuistohakemusta ei ole vielä vahvistettu eikä lähetetty. Kaupunkipuistohanke on vasta virkamiesvalmistelun tasolla, mikä ei sido luottamuselimiä millään tavalla.

Kansainvälisen tason kylpylähotelli ei sinänsä vaikuta kaupunkipuistohakemukseen millään tavoin. Sen sijaan kaupunkipuisto voi vaikuttaa kansainvälisen tason kylpylähotellin kaavaan, jos asiaa ei olla kirjattu yleiskaavaan. Kansainvälisen tason kylpylähotelli hyötyy myös Olavinlinnan suojelualueista. Hanke tulisi VU- ja VL-alueille sekä Urheilukujan ja LR-alueen paikoille. Mitään ristiriitaa ei ole.

Kaavoituspäällikkö on ilmoittanut 15.1.2020 kaavan esittelytilaisuudessa, että kaupunkipuisto ei rajoita rakentamista. Vaikuttaako kaupunkipuisto rakentamiseen vai eikö se vaikuta rakentamiseen? Tästä pitäisi saada selvä vastaus. Kaupunkipuistohanketta on lykättävä kunnes Kyrönniemen matkailukäytöstä on saatu asianmukainen selvitys.

Mahdolliset luontoarvot, topografia ja junarata sekä maisemansuojelualueet rajoittavat Kyrönniemen kallioalueiden rakentamista

Selvityksen mukaan alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja. Lahopuut ym. kertovat enemmänkin hoitamattomasta ja hylätystä entisestä leirintäalueesta. Alue ei ole luonnontilassa. Nykyisessä tilanteessa alue on nuorison ryypiskelyaluetta, mitä kansainvälisen tason kylpylähotelli voisi rauhoittaa merkittävästi. Mitään hanketta rajoittavia tekijöitä ei ole havaittavissa.

Topografia ei haittaa hanketta millään osin. Vaihteleva maasto voi olla mahdollisuus hankkeelle. Mitään hanketta rajoittavia tekijöitä ei ole havaittavissa.

MRL:n mukaan tonttijako voi olla kokonaan tai osittain kaksiulotteinen tai kolmiulotteinen. Junarata voidaan säilyttää kaavassa rasiiteella. MRL ei itsessään rajoita junaradan päälle rakentamista. Esitys ei perustu lakiin. Tarkoituksenmukaisuus tulee

arvioitavaksi rakennuslupavaiheessa.

Esityksessä junarata esitetään rajoittavana tekijänä. Todellisuudessa junarata on keskeinen vahvuustekijä kansainvälisen tason kylpylähotellille. Junassa toimitettavat rajamuodollisuudet luovat mahdollisuuden jopa päivittäiseen työssäkäyntiin Savonlinnan ja Pieterin välillä. Mahdollisuus kytkeä kylpylähotelli suoralla sisäyhteydellä kallioon louhittavaan henkilöliikenneasemaan parantaa kylpylähotellin palvelutasoa. Uusi kallioon louhittava juna-asema voisi korvata myös nykyisen pääaseman. Lisääntyvä liikenne mahdollistaa koko kaupungin julkisten liikenneyhteyksien parantamisen. Junarata on merkittävä vahvuus eikä uhka tai rajoite.

Maisemansuojelualueet eivät vaikuta hankkeeseen millään tavoin. Luontoalueista on päinvastoin hyötyä myös kylpylähotellille. Mitään hanketta rajoittavia tekijöitä ei ole havaittavissa.

Urheilukentän siirto ei välttämättä ole tavoitteena kuntalaisten yleisesti hyväksymä. Myöskään urheiluseurojen kannanottoja ei ole tiedusteltu

Savonlinnan kaupunki on toimivaltainen päättämään urheilukentän sijoittamisesta. Selvityksiä ei olla edes tehty, mutta niiden kielteiseen lopputulokseen vedotaan jo etukäteen. Asenteellisuus tuskin voisi olla läpinäkyvämpää.

Kansainvälisen tason kylpylähotellin suoraan ja epäsuorasti tuottamalla verotuloilla voidaan rakentaa uusi urheilukenttä. Hankkeen eteenpäin vieminen vie joka tapauksessa monta vuotta, jolloin nykyisen urheilukentän monet rakenteet ovat jo ikääntyneet ja uusimisen tarpeessa. Uuden urheilukentän osoittamista olisi harkittava yleiskaavan yhteydessä.

Yritysvaikutusten arviointi

Kyrönniemen matkailuhanke on kaavataloudeltaan negatiivinen

Esityksen tarkoitushakuisuus paljastuu viimeistään siinä, että hankkeen suorista ja välillisistä työllistämistoimista sekä uuden matkailun volyymin kasvun mahdollistamista uusista palveluista ei mainita sanaakaan. Myös Savonlinnan painoarvon kasvu Järvi-Suomen keskuksena on merkittävä.

Urheilukentän siirtäminen esim. Talvisaloon tuskin maksaa 5 miljoonaa euroa järkevästi toteutettuna. Uutta kenttää ei voi myöskään suoraan verrata vanhaan, joka alkaa olla elinkaarensa päässä ja raskaan saneerauksen tarpeessa. Nämä tekijät huomioiden 5 miljoonan euron kustannus on huomattavan yli ampuva. Vanhan kentän rakenteiden purkamiskulut ovat

normaaleja rakennuskuluja, jotka kohdistuvat rakentajalle eikä kaupungille.

Esitetty ideakuva on leikattu jostakin toisesta kohteesta eikä se huomioi kohteen erityispiirteitä. Kuvassa oleva pysäköintialue on tehoton ja työntää rakennuksen aivan rantaviivaan tuntumaan. Liian lähelle rantaa sijoitettu kylpylähotelli ei mahdollista esim. vesipuistoa ja terasseja. Luonnos on yhtä tarkoitushakuinen kuin koko esityslistaesitys liitteineen eikä sitä voi ottaa miltään osin hankesuunnittelun pohjaksi. Esitetyllä kuvalla yritetään lähinnä luoda negatiivisia mielikuvia hankkeen torjumiseksi.

Arviot korkeintaan 8.000 k-m2 – 20.000 k-m2 maksimirakennusoikeuksista perustuu lähinnä edellä mainittuihin kuviteltuihin rajoitteisiin. Hyödyntämällä aluetta tehokkaasti alueelle on vaikeuksitta sijoitettavissa jopa yli 50.000 k-m2 ympäristöön sopeutuva ja harmoninen kylpylähotelli, kunhan alue annetaan ammattilaisten suunniteltavaksi. Yksityiskohtiin ei tule puuttua yleiskaavavaiheessa.

Hankesuunnittelussa on luonnollisesti huomioitava kansallisesti arvokas ympäristö. On harhaista kuvitella, että Olavinlinnan erityisasemaa ei huomioitaisi lopullisessa suunnitelmassa asianmukaisesti. Olavinlinnan ja ympäristö ovat keskeinen kilpailutekijä, jota kukaan järkevä arkkitehti ei vahingoittaisi. Vastakkain asettelu on tarkoitushakuista ja keinotekoisia.

Kylpylän investori ja operaattori puuttuvat

MRL lähtee ennakoivasta kaavoituksesta. Savonlinnassa kaavat laaditaan voimakkaiden yritysten ehdoilla tontti kerrallaan vastoin lain henkeä ja kirjainta. Kaava on laadittava ennen kuin hanketta edes yritetään viedä eteenpäin.

Ennakkomarkkinointi on myös kallista. Kylpylähotellin mahdolliset operaattorit tuskin ovat kiinnostuneita hankkeesta, jossa kaavoitus on vasta alussa. Selvitykset ovat varsin hintavia myös mahdollisille operaattoreille eikä niitä tehdä hovin vuoksi, jos hankkeen käynnistämisen jarruna olisi pitkät kaavoitusprosessit.

Vaatimus ennakkomarkkinoinnista on pelkkä viivytystaktiikka, jolla virkamieskunnan vastustama hanke siirtyisi kaupunkipuistohakemuksen ja strateginen yleiskaava 2040:n jälkeiseen aikaan, jolloin hanketta olisi aivan turha lähteä esittelemään kenellekään.

Kyrönniemen hanke kilpailee Savonlinnan muiden kylpylä- ja matkailuhankkeiden kanssa

Väite on kaikilta osin väärä. Tarjonta lisää kysyntää ja eri hankkeet

tukevat toisiaan. Luetellut hankkeet eivät kilpaile kansainvälisen tason kylpylähotellin kanssa. Kysymys on vain markkinoiden segmentoinnista. Suuren ketjun kansainvälisen tason kylpylähotelli markkinoi aluetta jo itsessään ja tuo uusia asiakaskontakteja muillekin majoitusliikkeille.

Kulttuuripääkaupunkihankkeen yhteydessä luodut yhteistyösuhteet tulisi säilyttää ja käyttää niitä Saimaa-brändin yhteismarkkinointiin.

Majoituskapasiteetin lisääminen mahdollistaa suurempia yleisötilaisuuksia mm. Savonlinnasalissa ehkäisee matkailijoiden vuotoa esim. oopperailtojen jälkeen lentokoneilla Helsinkiin.

Kyrönniemen urheilukentälle on tehty ja suunniteltu investointeja

Vanhat investoinnit on ehditty jo kuolettaa ennen kuin kaikki kaavat ovat lainvoimaisia ja hankesuunnittelu on valmis. Uudet investoinnit urheilukentälle on suhteutettava tulevaa käyttöä silmällä pitäen.

Teknisen johtajan esityksen taso ja tarkoitushakuisuus paljastuu viimeistään siinä, että vaihtoehtoisina esityksinä on mahdollinen nurmikentän uudistaminen ja satojen miljoonien eurojen kansainvälisen tason kylpylähotelli.

Kyrönniemen alue on maankäyttökohteena sivussa

Väite on täysin paikkaansa pitämätön. Kyrönniemen alueen sijainti on Savonlinnassa lähes optimaalinen kansainvälisen tason kylpylähotellin sijoittamista varten. Myös alueen topografia on lähes ihanteellinen. Alueen pinta-ala on riittävä kansainvälisen tason kylpylähotellin rakentamiseen. Lisäalueita on saatavissa pienellä vaivalla Uuraansaaresta ja Kaupinsaaresta erilaisia aktiviteetteja varten.

Kylpylähotelli on ohjelmanumero itsessään omille vierailleen. Kyrönniemi on kuitenkin riittävän lähellä keskustaa, että sinne voi mennä myös jalan taikka polkupyörällä.

Omakotitalotonttien ja kerrostaloasuntojen kysyntä ei liity käsiteltävään asiaan millään tavoin. Savonlinnan kaupungin olisi kehoitettava Savut Oy:tä pikaisesti lykkäämään Kyrönniemenkujan kerrostalojen purkamista. Talot olisi helppo myydä vaikka yhdellä eurolla liittymiseen kylpylähotellin operaattorille lomaosakkeiksi muutettavaksi. Kyseiset kerrostalot olisivat vahvuustekijä hankekokonaisuuden kannalta.

Liikenneyhteydet Kyrönniemeen ovat erinomaiset. Alueelle johtaa leveät kadut suoraan valtatieltä Karjalantien kautta eikä matkalla ole mainittavaa asutusta. Rautatiesillan kautta kevyt liikenne

pääsee suoraan keskustaan.

Junayhteys, jota esityksessä pidettiin rajoitteena, olisi mahdollisuus eikä uhka erityisesti Pietarin suuntaan.

Kyrönniemi sijaitsee lentokentän puolella kaupunkia.

Rannat ovat niin syviä, että kylpylähotellin rantaan pääsee isommillakin aluksilla. Tämä mahdollistaa järvimatkailun kehittämisen. Savonlinnassa ei ole palveluita isommille veneille.

Teknisen johtajan esitys on tältä osin aivan käsittämätön ja paikan potentiaalia aliarvioiva.

Urheilukentän siirtäminen vaatii kaavamuutoksen ja uudensijoituspaikan

Strateginen yleiskaava 2040 on valmisteilla. Muutokset on helppo tehdä samassa yhteydessä. Mitään ristiriitaa ei ole.

#### LIITTEET

Museoviraston ja ELY-keskuksen lausunnot

Lausuntojen lähtökohdat ja niihin liittyviä keskusteluja ei ole esityslistan liitteenä. Asiassa on perusteita epäillä, että lausunnot ovat tilaustöitä. Yleiskaavavaiheessa tarkoitushakuisilla lausunnoilla on yritetty saada virallisen lausunnon asema, jolla pyritään edistämään epäilyttävin keinoin yksittäisten virkamiesten voimallisesti ajamaa yleiskaavaa ja kaupunkipuistohanketta.

Yleiskaavasta ja kaupunkipuistosta päättää Savonlinnan kaupunki. Museovirasto ja ELY-keskus eivät ole toimivaltaisia viranomaisia asiassa eivätkä lausunnon antajatkaan ole tiettävästi Savonlinnan kunnan jäseniä.

Olavinlinnan suojelualueet ei ole este kylpylähotellihankkeelle.

Lausunnoilla ei ole minkäänlaista virallista oikeudellista arvoa pääasian kannalta.

Kyrönniemen luontoselvitys / luontoarvojen arviointi

Alue on urheilukenttää ja noin 30 vuotta sitten hylättyä leirintäaluetta, joka on roskaantunut ja pusikoitunut pahasti. Selvityksessä ei ole havaittu mitään sellaista luontotyyppiä, joka saattaisi haitata kylpylähotellihanketta.

Puuston ja ympäristön hoito sekä alueen puhtaanapito on myös kylpylähotellin etu. Vastakkain asettelu hankkeen ja luontoarvojen kanssa on keinotekoisia.

Havainnekuvat ja ilmakuvasovitukset

Rakennusten sijoitus ja muoto eivät hyödynnä aluetta tehokkaasti.

Kehitettävän alueen rajoittaminen urheilukujan eteläpuoliselle alueelle on keinotekoista. Rakennusmassan sijoittamisella rantaan on haettu kielteistä lausuntoa Olavinlinnan ympäristöön liittyen. Ratkaisu estäisi esim. vesipuiston, terassien ja urheiluaktiviteettien sijoittaminen piha-alueelle.

Yleiskaavavaiheessa tarkoitushakuinen massoittelu on ohitettava. Hankkeen edetessä suunnittelu on annettava kokeneiden ammattilaisten tehtäväksi.

Yksi vaihtoehto halukkaiden operaattoreiden kilpailuttamiseksi on kilpailuttaa hankesuunnitelmat, jolloin voittaja saa alueen käyttöönsä. Vastaavaa kilpailuttamismenetelmää käytettiin ravintola Waahdon vuokraamisessa. Hyvä ja Savonlinnan kehitystä tukeva hankesuunnitelma voi olla moninkertaisesti tontin nimellisarvoa suurempi."

Puheenjohtaja totesi keskustelun asiasta päättyneeksi ja Matti Lundeniuksen esityksen kannattamattomana rauenneeksi.

**Päätös:**

Esitys hyväksyttiin.

Matti Lundenius jätti pöytäkirjaan eriävän mielipiteen.

**Tiedoksi:**

**Toimenpiteet:**

Kaavoituspalvelut

Kaupunginhallitus/kaupunginvaltuusto

KH § 379

**Selostus:**

Selostus teknisen lautakunnan § 105 mukainen.

(valmistelu: kaavoituspäällikkö Päivi Behm, 044 417 46559)

Kaupunkikeskusta ja sen elinvoimaisuudessa ylläpitäminen ovat kaupunkistrategian kulmakiviä. Hyväksytyn strategian mukaisesti kaupunkiamme kehitetään turvallisena ja houkuttelevana asuinalueena sekä pidetään huolta keskustan elinvoiman, elävyyden, viihtyvyyden ja kaupallisuuden ylläpidosta. Kaupunkikeskustan kuvaan vaikuttaa myös positiivisesti opiskelijamäärien huomattava kasvu kaupungissamme OKL:n lähdön aiheuttaman notkahduksen jälkeen. Tämä on osaltaan myötävaikuttanut ravitsemus- ja matkailuyrittäjien investointeihin kaupungissamme aktivoimalla hankkeita.

Kaupunki panostaa myös ympärivuotiseen matkailun ja kulttuurin tapahtumiin luomalla edellytykset toimijoille ja yrityksille. Eräs esimerkki oli nopeasti hankkeistettu tapahtumahanke-Savonlinna Live, jolla saatiin osaltaan paikattua ulkomaalaisten matkustajien

|                     |       |            |
|---------------------|-------|------------|
| Tekninen lautakunta | § 105 | 26.05.2020 |
| Kaupunginhallitus   | § 379 | 12.10.2020 |

poissaoloa pandemian takia.

Matkailustrategiana on, että kävijöitä houkutellaan erityisesti kotimaasta, Venäjältä, Kiinasta, ja saksankielisestä Euroopasta. Saksankielisen Euroopan turismia Savonlinnaan helpottaa myös suorien charter-lentojen pilotointi 2021.

Samoin kaupungin tunnettavuutta, että tapahtumien ympärivuotiseen toimintaan vaikuttaa osaltaan Savonlinnan valinta kulttuuripääkaupunkifinaaliin, jolla juuri tähdätään pysyviin ympärivuotisiin tapahtumiin sekä kaupungin tunnetuksi tekemiseen Euroopassa ja Venäjällä.

Muita positiivisia hankkeita kaupungissa on Tornihotelli-hankkeen käynnistyminen, Savonniemi-hankeen suunnittelun eteneminen, risteilijähankkeen suunnittelun eteneminen, Saimaan matkailuyhteistyön kehittäminen ja Saimaa - Laatokan saaminen Unescon maailmanperintökohteen aielistalle.

#### Yritysvaikutusten arviointi:

On tärkeää, että mahdollistetaan tulevaisuudessa matkailutoimialan mahdolliset uudet investointihankkeet Savonlinnaan. Tästä syystä tässä vaiheessa ei kannata poissulkea potentiaalisia kehittämisalueita.

On hyvä jos kaupungista löytyy jatkon kannalta alueita joihin voidaan investoida ja siten tuottaa elinvoimaa koko kaupungille.

(valmistelu: vs. elinkeinojohtaja Jarmo Häkkinen p: 044 417 4008)

#### Kaupunginjohtajan esitys:

Kaupunginhallitus merkitsee saadut selvitykset tiedoksi ja jättää avoimeksi mahdollisuuden kehittää Kyrönniemeä matkailualueena jatkossa, mikäli kaupunkikeskustan ja matkailutoimialan kehittyminen Savonlinnassa sitä edellyttää ja toteaa, että Kyrönniemeä mahdollisena kehittämisalueena tarkastellaan uuden kaupunkistrategian laatimisen yhteydessä.

**Päätös:** Esitys hyväksyttiin.

Toimenpiteet: Kaavoituspalvelut  
Elinkeinotoimi