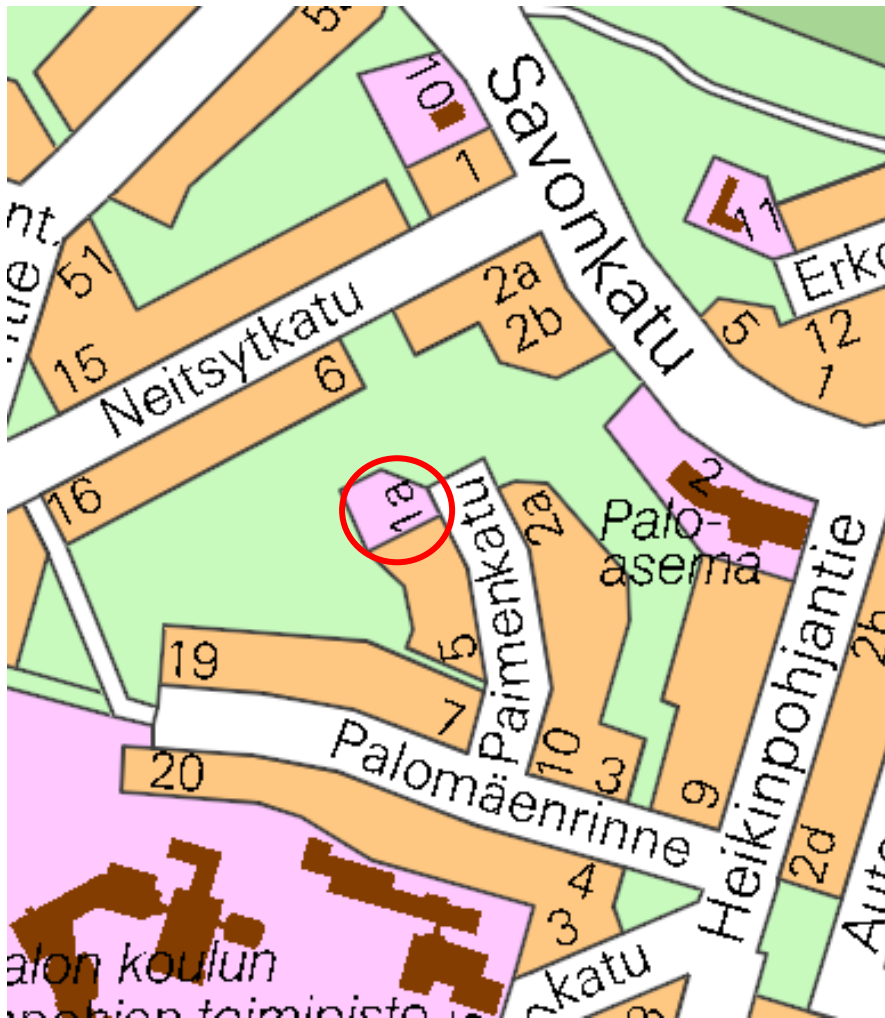




SAVONLINNAN KAUPUNKI, ASEMAKAAVAN SELOSTUS

PAIMENKATU1 A, TONTTI 3-13-4

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

ASEMAKAAVA/ASEMAKAAVAN MUUTOS/TONTTIJAKO:

ALLEKIRJOITUS PVM. 7.11.2019	VIREILLETULO PVM. 12.4.2019 § 9	TEKNINEN LTK. PVM. 11.2.2020	NÄHTÄVÄNÄ OLO 14.-28.11.2019 luonnos 14.-28.01.2020 ehdotus
KAUPUNGINHALLITUS PVM	KAUPUNGINVALTUUSTO PVM	KAAVAN VAHVISTUSNRO JA LAINVOIMAISUUS PVM.	

LAATIJA/YHTEYSTIEDOT:

Asemakaavateknikko Tuula Mähönen	OLAVINKATU 27 (C 3.KERR.) 57130 SAVONLINNA	PUH. 044 4174665

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Heikinpohjan alueella osoitteessa Paimenkatu 1 a.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Paimenkatu. Kaavamuutoksella mahdollistetaan rakennetun lastenkotikäytössä olleen pientalon muuttaminen asuinkäyttöön.

Rakennuksen tilat ovat muunneltavissa asumiseen.

1.4 Kaavan vireille tulo

Kaavoituspäällikkö on tehnyt kaavoituspäätöksen 12.4.2019 § 9.

1.5 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	2
1.4	Kaavan vireille tulo	2
1.5	Selostuksen sisällysluettelo	2
1.6	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
2	TIIVISTELMÄ.....	4
2.1	Nykytilanne.....	4
2.2	Suunnittelu	4
2.3	Muutoksen sisältö.....	4
2.3.1	Kaavamuutoksen tarve ja tavoitteet.....	4
2.3.2	Asemakaavan muutos.....	5
3	LÄHTÖKOHDAT.....	5
3.1	Kaavatilanne.....	5
3.1.1	Maakuntakaava.....	5
3.1.2	Yleiskaava	5
3.1.3	Asemakaava	6
3.1.4	Rakennusjärjestys	6
3.1.5	Tonttijako- ja rekisteri	7
3.1.6	Pohjakartta.....	7
3.1.7	Rakennuskiellot.....	7
4	SELVITYS ALUEESTA.....	7

4.1	Maanomistus	7
4.2	Rakennettu ympäristö	7
4.2.1	Luonnonolot	7
4.2.2	Maa- ja kallioperä	8
4.2.3	Ympäristön häiriötekijät	8
4.3	Elinympäristö	8
4.4	Yhdyskuntatekninen huolto	8
5	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS JA VAIKUTUKSET	8
5.1	Asemakaavan muutoksen rakenne	8
5.2	Korttelialueet	9
5.3	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	9
5.4	Vaikutukset liikenteeseen	9
5.5	Vaikutukset yhdyskuntatekniseen huoltoon	9
5.6	Vaikutus viihtyvyyteen	9
5.7	Vaikutukset talouteen	9
5.8	Kaavamerkinnot ja kaavamääräykset	9
6	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	9
6.1	Käsittelyvaiheet, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	9
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	9
7.1	Toteuttaminen ja ajoitus	9
7.2	Toteutuksen seuranta	10

1.6 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1: seurantalomake

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Nykytilanne

Tontilla on vuonna 1990 rakennettu harkko- ja puuverhoiltu kaksikerroksin lastenkotikäyttöön tarkoitettu asuntolarakennus, jossa kerrosalaa on käytetty 340 m².

Rakennus on nykyisin tyhjiillään.

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1988 kiinteistö 3-13-4 on sosiaalitoimintaa palvelevien laitosten ja asuntoloiden korttelialuetta (YSA). Tontin pinta-ala on 1585 m².

Rakennusoikeus on 555 ka- m².



Paimenkatu 1a

2.2 Suunnittelu

Asemakaavan muutos on laadittu kaavoituspalveluissa.

2.3 Muutoksen sisältö

2.3.1 Kaavamuutoksen tarve ja tavoitteet

Kaupungin tilapalvelun hallinnoimassa kiinteistössä 740-3-13-4 on sijainnut lastenkoti Paimenlinna.

Toiminta on loppunut ja rakennus on tyhjiillään.

Asemakaava on tarkoitus muuttaa pientalokaavaksi, jolloin rakennuksen myyminen asuinkäyttöön on mahdollista.

2.3.2 Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksella muodostuu 3. kaupunginosan korttelin 13 tontti 4.

3 LÄHTÖKOHDAT

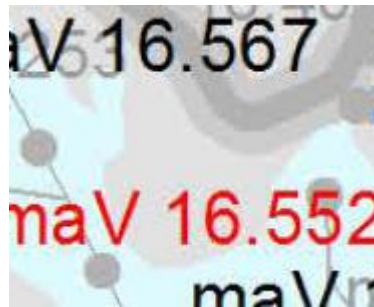
3.1 Kaavatilanne

3.1.1 Maakuntakaava

Etelä-Savossa on voimassa kolme maakuntakaavaa: Etelä-Savon maakuntakaava.

Tuulivoimaa käsittelevä Etelä-Savon 1. vaihemaakuntakaava.

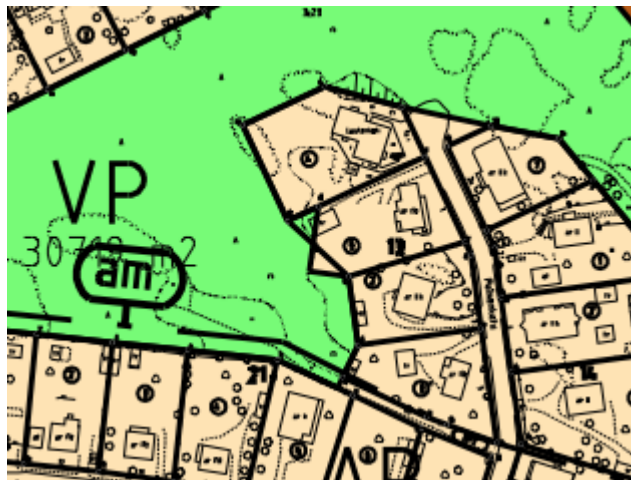
Etelä-Savon 2. maakuntakaava. Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta (A).



Ote maakuntakaavasta

3.1.2 Yleiskaava

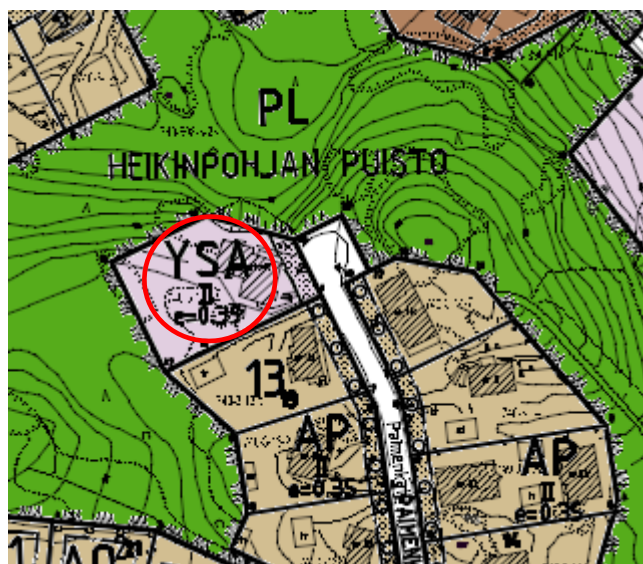
Ydinkeskustan osayleiskaavassa alue on asuinpientalojen aluetta (AP).



Ote Ydinkeskustan osayleiskaavasta

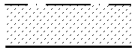
3.1.3 Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa, joka on vahvistettu 22.11.1988 kaavamuutosalue 3-13-4 on sosiaalityötä ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YSA). Korttelialueelle saadaan sijoittaa erilaiseen huoltolaittoimintaan tarkoitettuja rakennuksia.



Ajantasa-asemakaava

Asemakaavamerkinnot ja määräykset:

YSA	Sosiaalityötä palvelevien laitojen ja asuntalojen korttelialue.
e = 0,35	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
13	Korttelin numero.
	Rakennusala.
	Istutettavan alueen osa.

Yleiset määräykset:

Korttelialueella on olemassa olevaa kasvillisuutta suojeltava ja säilytettävä. Istutettavaksi merkityt tai muutoin rakentamattomat tontin osat on istutettava ja rakennettava samanaikaisesti rakennusten kanssa.
1 autopaikka/ 100 m² asuinkerrosalaa sosiaalityötä palvelevien laitojen ja asuntalojen korttelialueella (YSA).

3.1.4 Rakennusjärjestys

Savonlinnan kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 3.9.2018 § 62.
Rakennusjärjestys on tullut voimaan 16.10.2018.

3.1.5 Tonttijako- ja rekisteri

Tontin 740-3-13-4 erillinen sitova tonttijako on hyväksytty 4.9.1989. Kiinteistö on rekisteröity 23.10.1989.

3.1.6 Pohjakartta

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n vaatimukset.

3.1.7 Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

4 SELVITYS ALUEESTA

4.1 Maanomistus

Savonlinnan kaupunki omistaa tontin 740-3-13-4, Paimenkatu 1 a

4.2 Rakennettu ympäristö

Kaavamuuotosalue sijaitsee Heikinpohjan pientaloalueen korttelissa 13 Paimenkadun päässä. Kaavamuuotostontti rajoittuu pohjoisessa, idässä ja lännessä kaupungin puistometsikköön.

4.2.1 Luonnonolot

Alueella ei ole luonnonsuojelullisia arvoja.
Alue on ihmistoiminnan muokkaamaa.
Puusto on tontilla pääasiassa mäntyvaltaista.



Tontin 3-13-4 sisäpiha

4.2.2 Maa- ja kallioperä

Peruskallio on Saimaan rannoille tyypillisesti lähellä maanpintaa ja näkyvissä etenkin rannoilla ja metsäisten mäkien lakiosissa. Maa-peräkartan mukaan suunnittelualue on kalliomaata.

4.2.3 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole häiriötekijöitä.

4.3 Elinympäristö

Alueen ympäristössä on laajat ulkoilu- ja virkistysalueet.

4.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Alueen kunnallistekniikka on valmiiksi rakennettu Paimenkadun varteen.

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS JA VAIKUTUKSET

5.1 Asemakaavan muutoksen rakenne

Asemakaavalla muodostuu 3. kaupunginosan korttelin 13 tontti 4. Tontti on kaavoitettu pientalotontiksi (AP-1). Kaavamääräyksissä todetaan, että rakennukseen saadaan sijoittaa enintään kaksi asuntoa sekä liiketoimintaa, joka ei aiheuta kohtuutonta haittaa asuinympäristölle.

5.2 Korttelialueet

Asuinpientalojen korttelialuetta (AP-1) on 1585 m².
Rakennusoikeus 0.35 tehokkuudella on 555 ka-m².
Suurin sallittu kerrosluku on II.

5.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta luonnonympäristöön.

5.4 Vaikutukset liikenteeseen

Vaikutukset ovat vähäisiä. Pysäköinti sijoittuu tontille.

5.5 Vaikutukset yhdyskuntatekniseen huoltoon

Kunnallinen vesi- ja viemäriverkosto on rakennettu alueelle.

5.6 Vaikutus viihtyvyyteen

Alueen ympäristössä on kaavalla osoitettu puisto- ja virkistysalueet.

5.7 Vaikutukset talouteen

Kaavamuutos ei vaadi investointeja katuverkkoon tai kunnallistekniikkaan. Kaupunki saa tuloja kiinteistön myymisestä.

5.8 Kaavamerkinnot ja kaavamääräykset

Kaavamerkinnot käyvät ilmi asemakaavakartasta.

6 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

6.1 Käsittelyvaiheet, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Kaavoituspäällikkö on tehnyt kaavoituspäätöksen 12.4.2019 § 9. Osallisia ovat maanomistajat ja -haltijat, naapurit ja asukkaat, yritykset ja työntekijät ja kaikki ne, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin elinoloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Lausunto pyydetään tässä kaavahankkeessa rakennusvalvonta- ja ympäristönsuojeluviranomaiselta sekä tilapalvelulta.

Lausunnonantajien ja muiden osallisten mielipiteet ja kannanotot asemakaavaehdotuksesta sekä kaavoittajan vastineet käyvät ilmi myös teknisen lautakunnan, kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston pöytäkirjoista.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Kiinteistön myynti on mahdollista kaavan saatua lainvoiman.

7.2 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteuttamista seurataan yhteistyössä eri hallintokuntien kanssa.

Savonlinnassa 7.11.2019

Tuula Mähönen
asemakaavateknikko