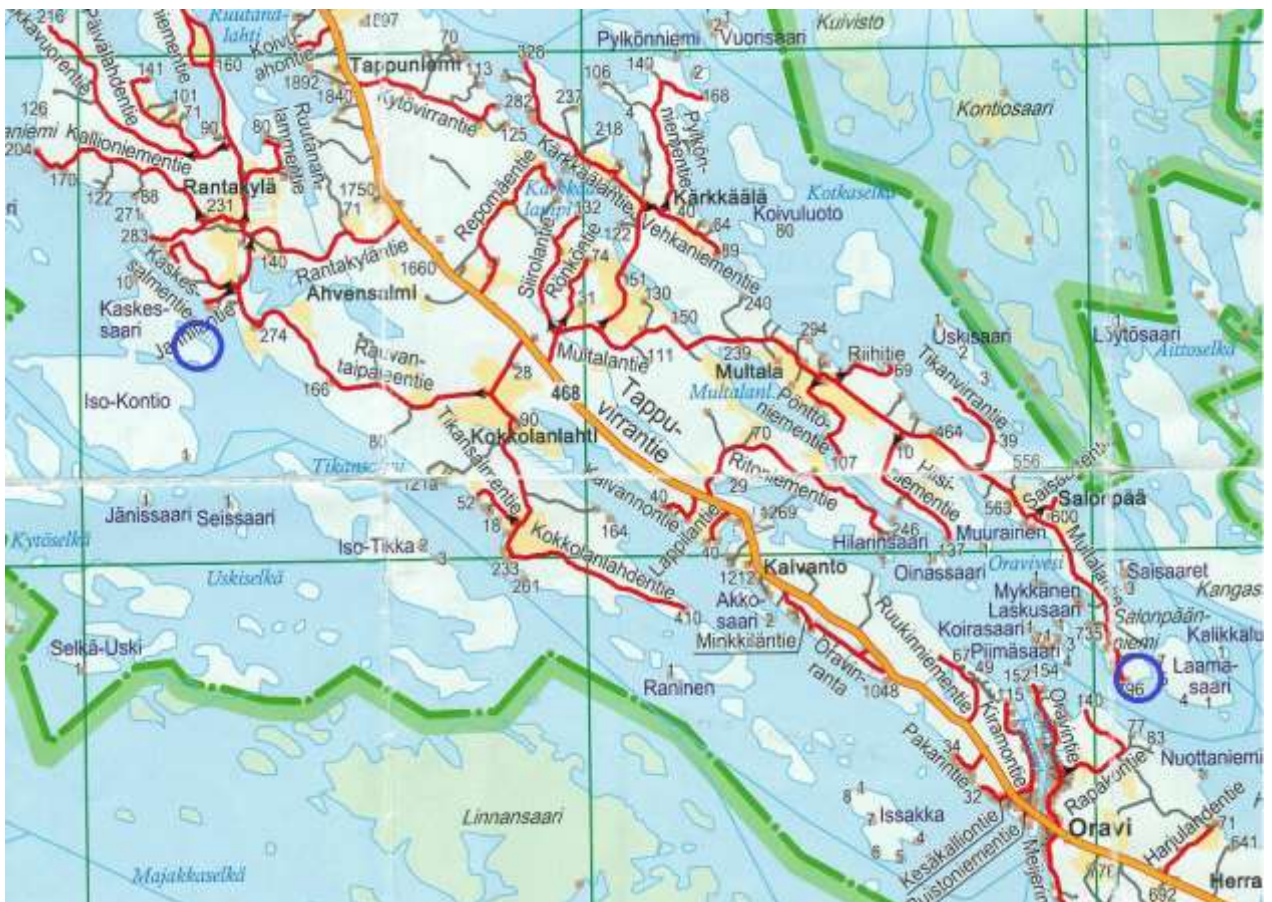


SAVONLINNAN KAUPUNKI ORAVIN-JOUTENVEDEN OSAYLEISKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS, Ehdotus

ORAVIN-JOUTENVEDEN OSAYLEISKAAVAN MUUTOS MÄÄRÄALALLE TILASTA SALONPÄÄ 740-502-15-33



Sijaintikartta

OSAYLEISKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE HEINÄKUUN 26. PÄIVÄNÄ 2019 PÄIVÄTTYÄ OSAYLEISKAAVAKARTTAA.

SAVONLINNA; ORAVIN-JOUTENVEDEN OSAYLEISKAAVAN MUUTOS

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

- Osayleiskaava laaditaan: Savonlinnan kaupungin Ahvensalmen kylään määrälalle tilasta Salonpää 740-502-15-33.
- Osayleiskaavalla muodostuu: RA -alue.
- Laatija: Arkkitehtitoimisto Keijo Tolppa
Savonniemenkatu 3B1, 57100 Savonlinna
puh. 0400 139 077
arkkitehtitoimisto.tolppa@spynet.fi
- Vireille tulo: Kaavoituksen vireille tulosta on ilmoitettu MRL 63 §:n mukaisesti tiedottamalla Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaava-luonnoksen nähtävillä olostu lehtikuulutuksella 9.10.2019 (Itä-Savo). Toisipaikkakuntalaisille asiasta on tiedotettu kirjeitse. Lisäksi aineisto on nähtävillä kaupungin kotisivuilla.
- Hyväksytty: KV xx.xx.xxxx (§ xx). Kaava on tullut voimaan xx.xx.xxxx.
- Suunnittelualueiden sijainti: Suunnittelualueet sijaitsevat Savonlinnan kaupungin Ahvensalmen kylässä.
- Kaavan nimi ja tarkoitus
- Kaavan virallinen nimi: Oravin-Joutenveden osayleiskaavan muutos määrälalle tilasta Salonpää 740-502-15-33.
- Tarkoitus: Kaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa osayleiskaava siten, että Salonpäänniemeen muodostetaan RA -rakennuspaikka M -alueelle. Samanaikaisesti muutettavasta Jannilan ranta-asemakaavasta poistetaan Kaskessaaresta kaksi RA -rakennuspaikka ja em. alue muutetaan M -alueeksi.

Laajuustiedot: Kokonaispinta-ala kaavamuutosalueilla on yhteensä n. 0,79 ha.

Selostuksen
liiteasiakirjat:

Tämän kaavaselostuksen liitteenä ovat seuraavat asiakirjat:

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Ote voimassa olevasta Oravin-Joutenveden osayleiskaavasta
3. Ote voimassa olevasta Jannilan ranta-asemakaavasta
4. Luonnosvaiheen vastineraportti
5. Ehdotusvaiheen vastineraportti

Kaavakartta 1: 5 000

SISÄLLYSLUETTELO

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1 TIIVISTELMÄ	5
1.1 Kaavaprosessin tausta ja vaiheet	5
1.2 Osayleiskaavan muutos	5
1.3 Osayleiskaavan toteuttaminen	5
2 LÄHTÖKOHDAT	6
2.1 Selvitys uuden rakennuspaikan oloista	6
2.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
2.1.2 Luonnonympäristö	6
2.1.2.1 Luonnonympäristön yleispiirteet	6
2.2 Ympäristön häiriö- ja riskitekijät	7
2.2.1 Rakennettu ympäristö	7
2.2.2 Ympäristökuormitus	7
2.3 Maanomistus	7
2.4 Suunnittelutilanne	8
3 OSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	10
3.1 Suunnittelun tausta ja tarve, suunnitteluvaiheet	10
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö	10
3.3 Osayleiskaavan tavoitteet	10
3.4 Osayleiskaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	10
4 OSAYLEISKAAVAN KUVAUS	10
4.1 Kaavan rakenne	10
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	11
4.3 Liikenne ja yhdyskuntatekninen huolto	11
4.4 Suojeluvaraukset ja säilytettävät kohteet	11
4.5 Osayleiskaavamerkinnot	11
5 OSAYLEISKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET	12
5.1 Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä	12
5.2 Ekologiset vaikutukset	12
5.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	13
5.4 Kulttuuriset vaikutukset	13
5.5 Sosiaaliset vaikutukset	13
5.6 Vaikutukset Natura-2000 verkostoon	14
5.7 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	14
6 OSAYLEISKAAVAAN TOTEUTTAMINEN	14

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Kaavaprosessin tausta ja vaiheet

Kaavatyö on käynnistynyt maanomistajien aloitteesta. Kaavoituspäällikkö on hyväksynyt 24.5.2019 (12 §) kaavoituksen käynnistämisen. Kaavoitustyöstä on laadittu kaavoitussopimus teknisen lautakunnan päätöksen mukaisesti.

Kaavaa on valmisteltu kaupungin, maanomistajan ja konsultin välisillä neuvotteluilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laitettiin nähtäville 9.10.2019 ja josta kuulutettiin Itä-Savo -lehdessä. OAS oli nähtävillä kaupungin kotisivuilla www.savonlinna.fi/asukas/kaavoitus ja kaavoituspalveluiden ilmoitustaululla.

Mielipiteet suunnitelman sisällöstä tuli jättää kirjallisesti viimeistään ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista Savonlinnan Kaavoituspalveluun.

Kaavoituspäällikkö päätöksellään 27.9.2019 (19 §) päätti asettaa kaavaluonnoksen nähtäville. Kaavaluonnos oli nähtävillä 9.10.- 8.11.2019 kaupungin kotisivuilla ja kaavoituspalvelujen ilmoitustaululla, jona aikana oli mahdollisuus jättää mielipiteensä joko kirjallisesti tai suullisesti Savonlinnan kaupungin Kaavoituspalveluun.

Rakennustarkastajan lausunto saatiin 28.10.2019 ja ympäristöpäällikön lausunto saatiin 25.10.2019. Heillä ei ollut huomautettavaa kaavan sisällöstä.

ELY-keskukselta pyydettiin lausunto 8.10.2019. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu korvattiin ko. sähköpostilla. Lausunto saatiin 24.10.2019. Heillä ei ollut huomautettavaa kaavan sisällöstä.

Kaavoituspäällikkö päätöksellään 2.12.2019 (24 §) päätti asettaa kaavaehdotuksen nähtäville. Kaavaehdotus oli nähtävillä 11.12.2019 - 22.1.2020 kaupungin kotisivuilla ja kaavoituspalvelun ilmoitustaululla, jona aikana oli mahdollisuus jättää muistutus tai lausunto Savonlinnan kaavoituspalveluun tai sähköpostitse osoitteeseen kaavoitus@savonlinna.fi.

Kaavaluonnoksesta käytiin tarvittavat neuvottelut kaupungin hallintokuntien kanssa.

Suunnittelussa otetaan huomioon valtakunnalliset, maakunnalliset ja Savonlinnan kaupungin suunnitelmat sekä maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset.

1.2 Osayleiskaavan muutos

Suunnittelualueen muodostaa määräala tilasta 740-502-15-33.

Tavoitteena on muuttaa osayleiskaavaa siten, että em. tilan M-alueelle muodostetaan yksi RA- loma-asunnon rakennuspaikka.

Uuden loma-asunnon rakennuspaikan rakennusoikeus säilyy voimassa olevan kaavan mukaisena.

1.3 Osayleiskaavan toteuttaminen

Loma-asunnon rakentaminen tapahtuu kun kaavamuuotos on saanut lainvoiman.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys uuden rakennuspaikan oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on voimassaolevassa osayleiskaavassa M –aluetta

2.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella on laadittu luonnonympäristön selvitys osayleiskaavan laadinnan yhteydessä. Tässä yhteydessä suunnittelualueella, johon rakennuspaikka siirretään, ei ole tavattu arvokkaita luontokohteita.

2.1.2.1 Luonnonympäristön yleispiirteet



Kuva uudelta rakennuspaikalta. Rantavyöhyke on peittoisa.

- Maisema ja pinnanmuodostus

Maisemakuvaltaan poistettava rakennuspaikka on loivasti etelään avautuvaa rinnemaastoa.

- Vesistö

Suunnittelualue rajoittuu Joutenveteen.

- Kasvillisuus

Alue, johon rakennuspaikka siirretään, on sekapuuvaltaista metsää.

Johtopäätökset:

Rakennuspaikan siirroilla ei ole merkitystä suunnittelualueen oloihin.

2.2 Ympäristön häiriö- ja riskitekijät

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei ole loma-asutuksen sijoittumiseen vaikuttavaa ympäristökuormitusta, kuten melu- tai ilmansaastepäästöjä eikä pilaantuneita maita.

2.2.1 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueet ovat haja-asutusaluetta. Palvelut haetaan Savonlinnan taajamista. Alueella on vesi- ja viemäriverkosto.

2.2.2 Ympäristökuormitus

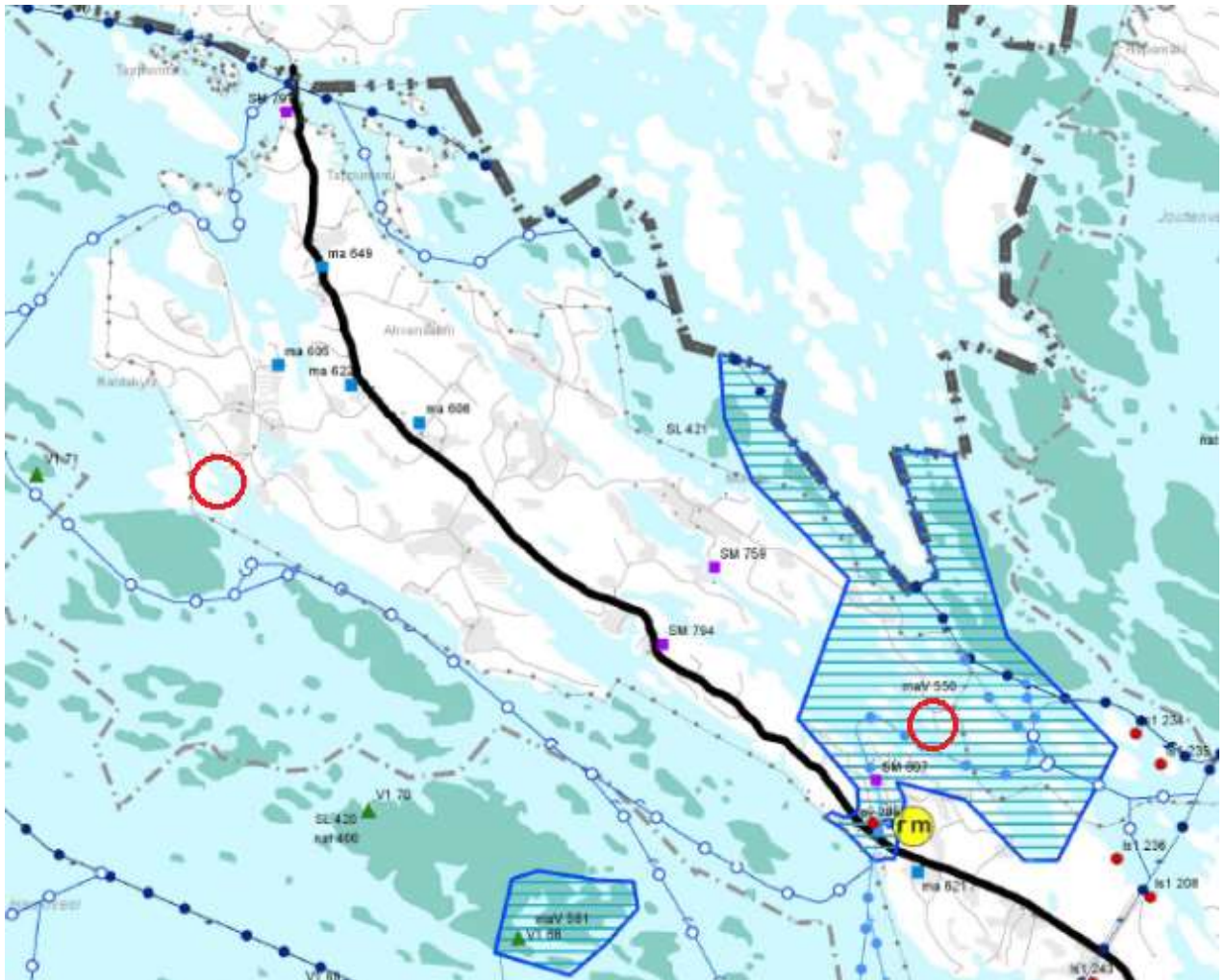
Suunnittelualueelta ei ole tiedossa jätevesiä lukuun ottamatta ympäristökuormitukseen liittyviä seikkoja.

2.3 Maanomistus

Kaavoitettavat alueet ovat kokonaan yksityisessä omistuksessa.

2.4 Suunnittelutilanne

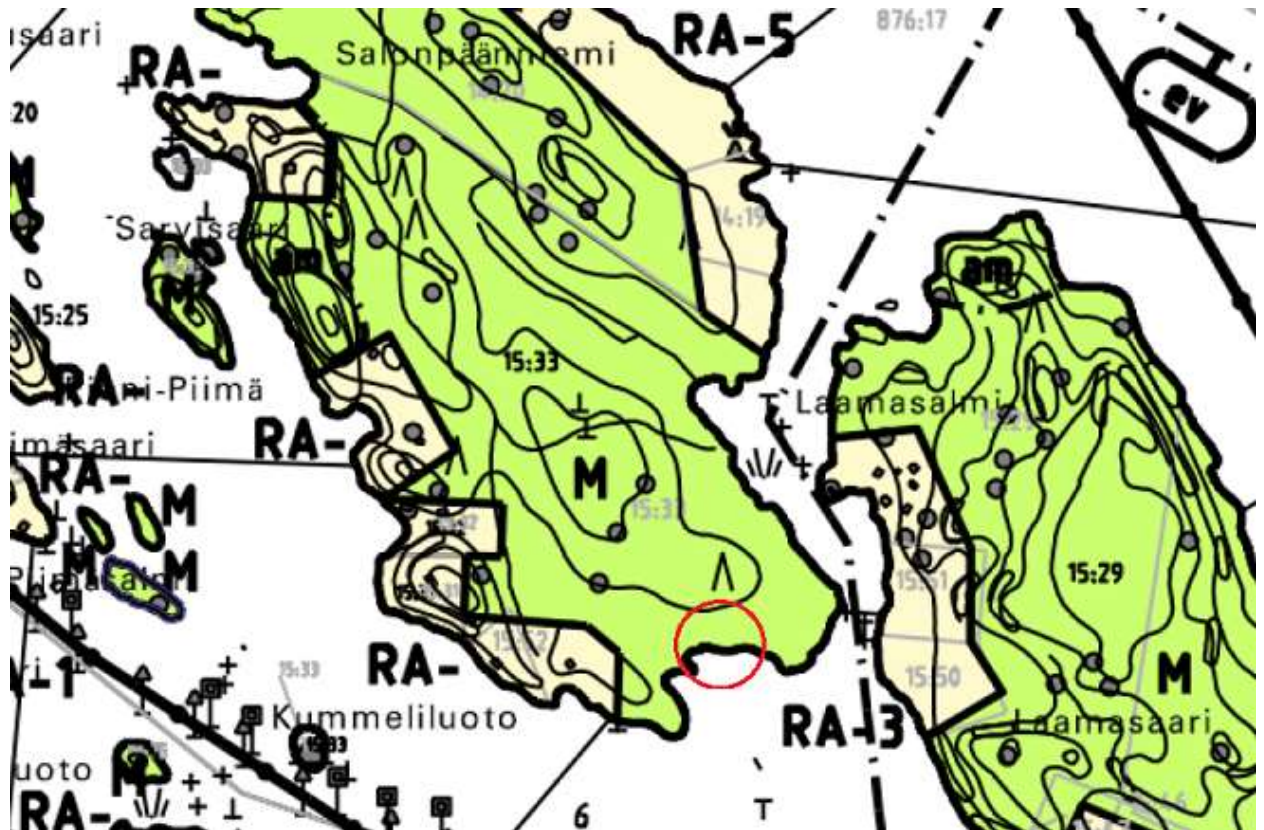
Maakuntakaava



Savonlinna kuuluu Etelä-Savon maakuntaliiton toimialueeseen. Ympäristöministeriö vahvisti Etelä-Savon maakuntakaavan 29.5.2009.

Maakuntakaavassa muutosalueet eivät kuulu Natura-alueeseen ja Salonpäänniemen alueella, johon uusi rakennuspaikka muodostetaan, on merkintä maV (Kulttuuri- ympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittävä alue)

Osayleiskaava



Alueella on voimassa Etelä-Savon Ympäristökeskuksen 17.12.2001 vahvistama osayleiskaava.

Osayleiskaavassa kaavamutosalue on merkitty M-alueeksi.

Savonlinnan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 16.10.2018.

Pohjakartta

Osayleiskaavan muutoksen pohjakarttana on käytetty 1:5 000 mittakaavaista karttaa, joka on maanmittaustoimiston toimittama.

3 OSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Suunnittelun tausta ja tarve, suunnitteluvaiheet

Tarve osayleiskaavan muuttamiseen on syntynyt, kun maanomistaja haluaa muuttaa Kaskessaareissa Jannilan ranta-asemakaava siten, että poistetaan kaksi RA –rakennuspaikkaa (Tilat 740-502-17-50 ja 740-502-17-51) ja muutetaan M -alueeksi (Maa- ja metsätalousvaltainen alue). Poistettavilla rakennuspaikoilla muodostetaan Salonpäänniemeen Oravin-Joutenveden osayleiskaavan muutoksella osalle tilasta 740-502-15-33 yksi uusi RA -rakennuspaikka.

Kaavamuutokset lyhentävät rakennuspaikkojen rantaviivan pituutta.

Kaavaa on valmisteltu kunnan, maanomistajan ja konsultin muodostamassa työryhmässä. Alustavaa kaavaluonnosta ja suunnittelun lähtökohtia on esitelty viranomaispalaverissa.

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Kaavaan liittyvää osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyä sekä vaikutusarviointia varten on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa on lueteltu kaavatyössä osallisena olevat maanomistajat, viranomaiset ja muut tahot. Suunnittelualueeseen rajautuvia maanomistajia informoidaan tärkeimmistä suunnitteluvaiheista.

Paikkakuntalaiset voivat tutustua asiakirjoihin Savonlinnan kaupungin kaavoituspalvelussa. Toispaikkakuntalaisille asiakirjat lähetetään postitse.

Kaavoituksen vireille tulosta on ilmoitettu MRL 63 §:n mukaisesti tiedottamalla Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta (MRA 30 §) lehtikuulutuksella (Itä-Savo).

Kaikista keskeisistä suunnitteluvaiheista tiedotetaan lehti-ilmoituksin (Itä-Savo) ja kaupungin kaavoituspalvelun ilmoitustaululla sekä internet –sivulla [www.savonlinna.fi](http://www.savonlinna.fi/asukas/kaavoitus) /asukas/kaavoitus. Kaavaluonnos pidettiin nähtävillä 9.10.- 8.11.2019.

Kaavaehdotus pidettiin nähtävillä 11.12.2019 - 22.1.2020

3.3 Osayleiskaavan tavoitteet

Tavoitteena on muuttaa osayleiskaavaa siten, että M-alueelle muodostetaan yksi RA-rakennuspaikka.

3.4 Osayleiskaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Vaihtoehtoisia kaavaratkaisuja ei ole.

4 OSAYLEISKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne

Rakennuspaikka siirretään uuteen paikkaan. Rakennuspaikkojen määrä vähenee yhdellä, kun Kaskessaaresta poistetaan kaksi rakennuspaikkaa ja Salonpäänniemeen muodostetaan yksi rakennuspaikka.

4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rakentamista ei ole sijoitettu luonnonympäristön kannalta merkittäville alueille.

4.3 Liikenne ja yhdyskuntatekninen huolto.

Rakennuspaikalle on tieyhteys.

Kuivakäymälä varustetaan vettä läpäisemättömällä säiliöllä.

Rakennukset liitetään osuuskunnan vesi- ja viemäriverkostoon.

Jätteiden keräilyssä ja käsittelyssä noudatetaan jätelakia ja kunnan jätehuoltomääräyksiä.

4.4 Suojeluvaramukset ja säilytettävät kohteet

Yleiskaava-alueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskantaa tai kohteita.

4.5 Osayleiskaavamerkinnot:

RA

Loma-asuntoalue.

Alue on varattu pääasiassa loma-asuntojen rakentamiseen.

Asuintarkoitukseen käytettävän rakennuspaikan on oltava sijainniltaan, muodoltaan ja maastosuhteiltaan asumistarkoitukseen sovelias ja pinta-alaltaan vähintään 2000 m²:n suuruinen.

Rakennusta ei saa rakentaa 25 metriä lähemmäksi keskivedenkorkeuden mukaista rantaviivaa. Tämä ei koske yksikerroksista, kerrosalaltaan enintään 25 m²:n ja katetulta pohjapinta-alaltaan enintään 35 m²:n suuruista saunaa, jonka etäisyyden rantaviivasta on oltava kuitenkin vähintään 15 metriä.

Kerrosalaltaan yli 100 m²:n suuruista tai harjakorkeudeltaan yli 5,5 metrin korkuista rakennusta ei saa rakentaa 50 metriä lähemmäksi keskivedenkorkeuden mukaista rantaviivaa.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksikerroksisen loma-asunnon ja käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia. Yhden rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 200 m².

Rakennuksen alin sallittu lattiakorkeus on +78,00.

Rakennuspaikoilla rakennusten ja rantaviivan välinen suojapuusto on säilytettävä ja rakennusten ja rantaviivan välisen alueen maisemakuva on muutoinkin säilytettävä luonnonmukaisena.

Rakennusten tulee olla muodon, materiaalin ja värityksen puolesta luonnonmaisemaan sopeutuvia.

RA-1 -indeksi RA -merkintöjen yhteydessä osoittaa sallitun lomarakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella, vanhat jo rakennetut rakennuspaikat mukaan luettuina.

----- Osayleiskaava-alueen raja.

———— Alueen raja.

5 OSAYLEISKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

5.1 Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä

Tässä vaikutusarvioinnissa on arvioitu kaavan toteuttamisen ekologisia vaikutuksia 26.7.2019 päivätyn kaavaluonnoksen perusteella. Arvioinnissa verrataan kaavassa osoitettua maankäyttöä alueelle tehtyjen selvitysten tuloksiin.

Perusteena arvioinnille on maankäyttö- ja rakennuslaki, jonka mukaan suunnittelun tulee edistää ekologisesti kestävä kehitys sekä luonnon monimuotoisuuden ja muiden luontoarvojen säilymistä (MRL 1 § ja 5 §). Kaavalla tulee vaalia rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä, eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää (MRL 54 §). Kaavan tulee perustua riittäviin selvityksiin ja kaavan luontoselvityksen sekä vaikutusarvion tulee ulottua koko sille alueelle, jolla kaavan arvioidaan vaikuttavan olennaisesti (MRL 9 §). Vaikutukset on selvitetty kestävä kehityksen ulottuvuuksiin ryhmiteltyinä kokonaisuuksina:

- ekologiset vaikutukset (esim. luontotekijöihin liittyvät erityisarvot)
- vaikutukset rakennettuun ympäristöön
- kulttuuriset vaikutukset (esim. alueen historialliset erityispiirteet)
- sosiaaliset vaikutukset
- vaikutukset Natura 2000-verkoston
- valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.

5.2 Ekologiset vaikutukset

- Vaikutukset luonnonmaisemaan

Alueen rakennuspaikkojen määrä lisääntyy yhdellä, eikä osayleiskaavan muutos aiheuta toteutuessaan maisemakuvaan merkittäviä muutoksia verrattuna nykyisin voimassa olevaan yleiskaavaan.

Samanaikaisesti poistetaan Jannilan ranta-asemakaavan muutoksella Kaskessaaresta kaksi rakennuspaikkaa.

Rakentamisessa noudatetaan kaavamääräyksiä, joissa määritellään etäisyys rannasta, rannan suojapuustosta, rannan luonnonmukaisuudesta.

- Vaikutukset maa- ja kallioperään

Rakennuspaikan rakentamisen vaikutusten aiheuttamat muutokset maa- ja kallioperään ovat paikallisia ja vähäisiä.

- Vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen ja luontokohteisiin

Voimassa olevassa osayleiskaavan laatimisvaiheessa tehdyissä selvityksissä alueesta ei ole mainintaa. Uuden rakennuspaikan ranta-alueen peitteisyys on kohtuullinen.

- Vaikutukset vesien tilaan ja pohjaveteen

Rakennukset liitetään osuuskunnan vesi- ja viemäriverkoston.

- VAT - Vuoksi

Kaava-alueella ei ole havaittavissa merkkejä Saimaan muinaisrannasta. Kaava ei vaaranna geologisen historian kannalta merkittäviä kohteita tai siitä johtuvia luonnonoloja.

- Yhteenveto

Tämän arvioinnin perusteella kaavamuutoksessa on otettu riittävästi huomioon alueen luontoarvot. Kaavalla pyritään maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla edistämään ekologisesti kestävä kehitystä sekä luonnon monimuotoisuuden ja muiden luontoarvojen säilymistä (MRL 1 § ja 5 §).

5.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

- Vaikutukset liikenneverkkoon ja liikenneturvallisuuteen

Kaavaratkaisu ei aiheuta muutoksia liikenneverkon rakenteeseen.

- Ympäristön häiriötekijät

Kaavassa ei ole osoitettu sellaisia toimintoja, jotka aiheuttaisivat alueella melun, ilman epäpuhtauksien tai muiden ympäristön häiriötekijöiden lisääntymistä.

5.4 Kulttuuriset vaikutukset

- Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjäänneksiin

Suunnittelualueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskantaa eikä kaavalla ole tältä osin vaikutuksia. Kaavalla ei ole myöskään välillisiä vaikutuksia alueen ulkopuolisiin kohteisiin.

Kaavamuutosalueilla ei ole arvokasta kulttuuriperintöympäristöä, luonnonperinnön arvoja eikä luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita alueita.

Suunnittelualueella ei ole tiedossa esihistoriallisen eikä historiallisen ajan kiinteitä muinaisjäänneksiä.

5.5 Sosiaaliset vaikutukset

- Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Virkistyskäytön kannalta suunnittelualueella ei ole suurta yleistä arvoa. Alueen loma-asukkaiden kannalta elinympäristön muutos ei ole merkittävän suuri. Rakentamattomana jokamiehen oikeudella käytettävissä oleva rantaosuus osayleiskaavassa vähenee mutta samanaikaisesti muutettavassa Jannilan ranta-asemakaavassa rantaosuus pitenee.

5.6 Vaikutukset Natura 2000 -verkostoon

Vaikutusarvioinnissa keskeisin laji on saimaannorppa, jonka elinalueita kaava-alueen läheiset vesialueet ovat. Saimaannorpan pesiä sijaitsee kaava-alueen tuntumassa. Arvioinnissa on hyödynnetty Metsähallitukselta saatuja saimaannorpan pesäpaikkatietoja.

Kahden kaavamuutoksen yhteisvaikutusta kun Kaskessaaresta poistetaan kaksi rakennuspaikkaa ja mantereelle Salonpäänniemeen muodostetaan yksi rakennuspaikka pitää Metsähallituksen ylitarkastaja hyvänä ratkaisuna koska saaristosta vähenee loma-asuntojen määrä.

Kaavan toteuttaminen ei vaaranna saimaannorpan elinoloja alueella eikä suojelun perustana oleviin luontodirektiivin luontotyyppeihin kohdistu haitallisia vaikutuksia. Kaavan toteuttaminen ei heikennä merkittävästi niitä luontoarvoja, joiden suojelemiseksi kohteet on sisällytetty Natura 2000 -verkostoon. Kaavan toteuttamisesta ei näin ollen aiheudu luonnonsuojelulain 65 §:n 1 momentissa tarkoitettua todennäköisesti merkittävää heikentymistä niille luontoarvoille, joiden perusteella Laamasaaren Natura-alueet on sisällytetty Natura 2000 -suojelualueverkostoon. Luonnonsuojelulain 65 §:n mukaista Natura-arviointia ei ole tarpeen laatia.

5.7 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

Kaavamuutokset eivät estä valtakunnallisten alueidenkäyttöratkaisujen tarkoituksenmukaista toteuttamista.

6 OSAYLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Rakentaminen toteutetaan kaavan saatua lainvoiman.

Keijo Tolppa
ARKKITEHTITOIMISTO KEIJO TOLPPA