

SAVONLINNAN KAUPUNKI

PIHLAJALAHDEN OSAYLEISKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

Ehdotus

PIHLAJALAHDEN OSAYLEISKAAVAN MUUTOS TILALLE HIEKKANIEMI 740-514-3-153 JA VIEREISELLE MÄÄRÄALALLE TILASTA SUSINIEMI 740-514-3-136



Sijaintikartta

Arkkitehtitoimisto Keijo Tolppa
27.7.2020

OSAYLEISKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE HEINÄKUUN 27. PÄIVÄNÄ 2020 PÄIVÄTTYÄ KAAVAKARTTAA.

SAVONLINNA: PIHLAJALAHDEN OSAYLEISKAAVAN MUUTOS

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT:

Osayleiskaava laaditaan:	Savonlinnan kaupungin Kesamonsaaren kylään tilalle Hiekkaniemi 740-514-3-153 ja viereiselle määrälalle tilasta Susiniemi 740-514-3-136.
Osayleiskaavalla muodostuu:	RA –alueet.
Laatija:	Arkkitehtitoimisto Keijo Tolppa Savonniemenkatu 3 B 1 57100 Savonlinna Puh. 0400 139 077
Vireille tulo:	Kaavoituksen vireille tulosta on ilmoitettu MRL 63 §:n mukaisesti tiedottamalla osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen nähtävillä olosta lehtikuulutuksella 13.10.2020 (Itä-Savo). Toispaikkakuntalaisille asiasta on tiedotettu kirjeitse. Lisäksi aineisto oli nähtävillä Savonlinnan kaupungin kotisivuilla.
Hyväksytty:	Kaupunginvaltuustossa xx.x.2021, (§ x) Kaava saanut lainvoiman xx.x.2021.
Kaava-alueen sijainti:	Kaava-alue sijaitsee Savonlinnan kaupungin Kesamonsaaren kylän Hiekkaniemessä.
Kaavan nimi ja tarkoitus	
Kaavan virallinen nimi:	Pihlajalahden osayleiskaavan muutos tilalle Hiekkaniemi 740-514-3-153 ja viereiselle määrälalle tilasta Susiniemi 740-514-3-136.
Tarkoitus:	Kaavamuutosalueella sijaitsee yksi RA -lomarakennuspaikka tilalla Hiekkaniemi 740-514-3-153, jota laajennetaan syvyyssuunnassa ja viereen muodostetaan yksi uusi

RA- rakennuspaikka (Loma-asuntoalue) määräalalle tilasta Susiniemi 740-514-3-136.

Samanaikaisesti muutetaan Marttilan ranta-asemakaavaa ja Punkaharjun Pihlajaveden osayleiskaavaa, joissa molemmissa on kaksi RA -rakennuspaikkaa samalla alueella. RA -rakennuspaikat poistetaan ja muutetaan M -alueeksi (maa- ja metsätalousvaltainen alue).

Laajuustiedot:

Kokonaispinta-ala on 2,25 ha.

Selostuksen
liiteasiakirjat:

Tämän yleiskaavaselostuksen liitteenä ovat seuraavat asiakirjat:

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Luonnosvaiheen vastineraportti
3. Ehdotusvaiheen vastineraportti

Osayleiskaavakartta 1: 5000 ja määräykset

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 suunnittelualueen oloista	6
2.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
2.1.2	Luonnonympäristö	6
2.2	Maanomistus	6
2.3	Suunnittelutilanne	7
3	KAAVA-ALUEEN SUUNNITTELUN VAIHEET	10
3.1	Suunnittelun tausta ja tarve, suunnitteluvaiheet	10
3.2	Osallistuminen ja yhteistyö	10
3.3	Osayleiskaavan tavoitteet	10
3.4	Kaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	10
4	KAAVA-ALUEEN KUVAUS	11
4.1	Kaavan rakenne	11
4.2	Osayleiskaavamerkinnot	11
5	KAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET	12
5.1	Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä	12
5.2	Ekologiset vaikutukset	12
5.3	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	12
5.4	Kulttuuriset vaikutukset	14
5.5	Sosiaaliset vaikutukset	14
5.6	Vaikutukset Natura 2000 –verkostoon	14
5.7	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen	14

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Kaavaprosessin tausta ja vaiheet

Osayleiskaavan muuttaminen tapahtuu maanomistajan aloitteesta.

Kaavoituspäällikkö on hyväksynyt 15.6.2020 (7 §) 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 13.10.2020 ja josta kuultaan Itä-Savo lehdessä. OAS on nähtävillä kaupungin kotisivuilla www.savonlinna.fi/asukas/kaavoitus ja kaupungintalon palvelupisteiden ilmoitustaululla (B-rappu) ja Punkaharjun yhteispalvelupisteessä (Kauppatie 20).

Mielipiteet suunnitelman sisällöstä tulee jättää kirjallisesti osoitteeseen: Savonlinnan kaupunki, kaavoituspalvelut, Olavinkatu 27, 57130 Savonlinna tai sähköpostiin: kaavoitus@savonlinna.fi

Kaavoituspäällikön päätöksellä 6.10.2020 (13 §) asetettiin kaavaluonnos nähtäville. Kaavaluonnos oli nähtävillä 13.10.- 13.11.2020 kaupungin kotisivuilla ja kaupungintalon palvelupisteiden ilmoitustaululla, Olavinkatu 27, B-rappu ja Punkaharjun yhteispalvelupisteessä (Kauppatie 20) jona aikana oli mahdollisuus jättää mielipiteensä joko kirjallisesti tai suullisesti Savonlinnan kaavoituspalveluun osoitteeseen: Olavinkatu 27, 57130 Savonlinna tai sähköpostiin: kaavoitus@savonlinna.fi

Kaavaluonnoksesta käytiin tarvittavat neuvottelut kaupungin hallintokuntien kanssa.

Kaavaluonnoksesta saatiin ELY-keskuksen lausunto 10.11.2020.

Rakennustarkastajan lausunto saatiin 20.11.2020 ja ympäristöpäällikön lausunto saatiin 4.12.2020.

Kaavoituspäällikön päätöksellä 4.1.2021 (1 §) asetettiin kaavaehdotus nähtäville.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 29.1.- 1.3.2021 kaupungin kotisivuilla osoitteessa: www.savonlinna.fi/asukas/kaavoitus. Asiakirjoihin voi tutustua myös kaupungintalon (Olavinkatu 27), Punkaharjun (Kauppatie 20), Kerimäen (Kerimäentie 6) ja Savonrannan (Kangastie 3) palvelupisteiden asiakaspöytäillä.

Nähtävillä olon aikana on mahdollisuus jättää muistutus tai lausunto Savonlinnan kaavoituspalveluun tai sähköpostitse osoitteeseen: kaavoitus@savonlinna.fi.

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

1.2 Osayleiskaavan muutos

Suunnittelualueen muodostaa Kesamonsaaren kylässä tilan Hiekkaniemi 740-514-3-153 ja viereisen määräalan tilasta Susiniemi 740-514-3-136.

1.3 Osayleiskaavan toteuttaminen

Kaavamuutos voidaan toteuttaa heti sen saatua lainvoiman.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueet on voimassaolevassa osayleiskaavassa RA ja M-alueita.

2.1.2 Luonnonympäristö

- Maisema ja pinnanmuodostus

Maisemakuvaltaan alue on loivapiirteistä keski-ikäistä mäntyvaltaista metsää.

- Vesistö

Suunnittelualue rajoittuu Pihlajaveteen

Johtopäätös:

Kahden rakennuspaikan poisto Pietolansaaren kylän Pieni-Kontiosaaresta ja yhden muodostaminen Kesamonsaaren kylän Hiekkaniemeen ei ole merkittävä muutos suunnittelualueen oloihin.

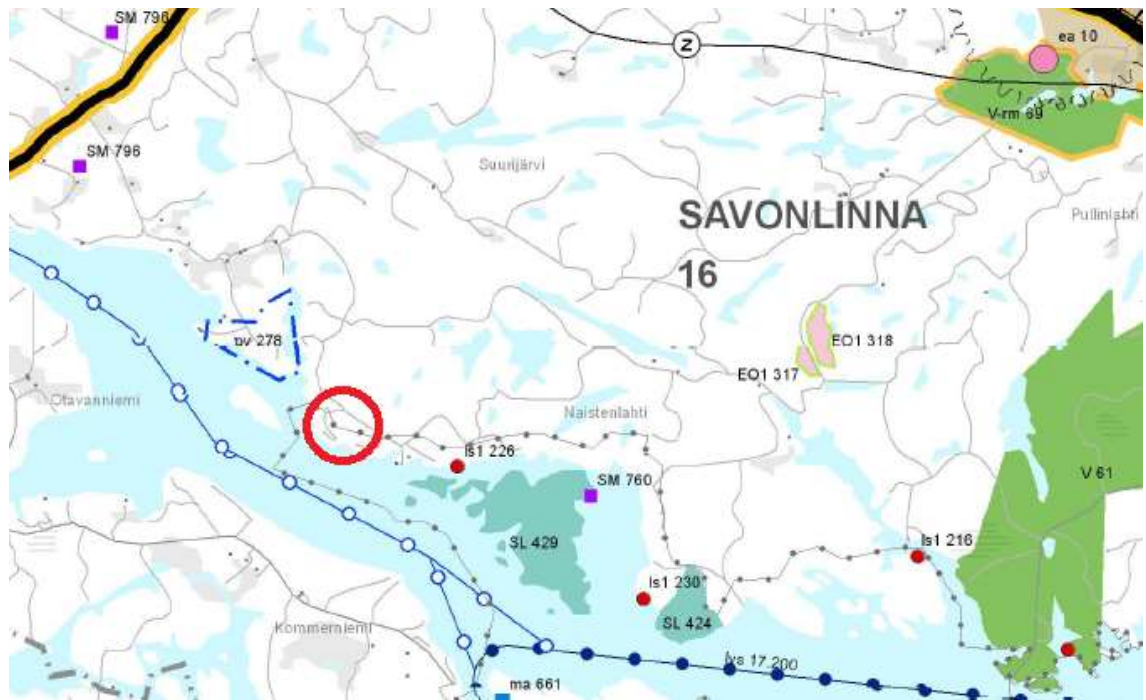
Kokonaisvaltaisesti tarkasteltuna muutokset eivät Metsähallituksen asiantuntijan mielestä heikennä norpan suojelutavoitteita.

2.2 Maanomistus

Kaavoitettava alue on kokonaan yksityisessä omistuksessa.

2.3 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava



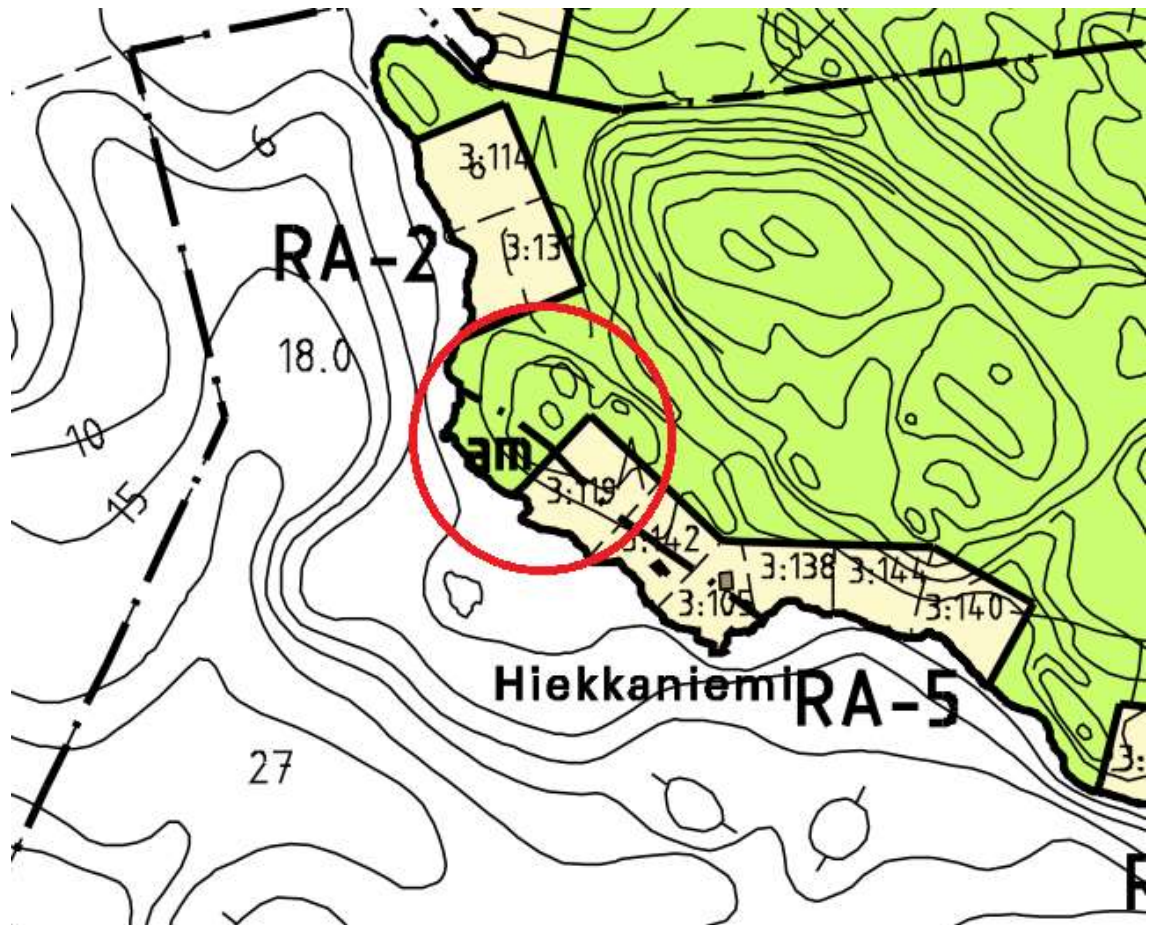
Ote Etelä-Savon maakuntakaavasta, Pihlajalahden ranta-asemakaava-alueelta

Savonlinna kuuluu Etelä-Savon maakuntaliiton toimialueeseen. Ympäristöministeriö vahvisti Etelä-Savon maakuntakaavan 4.10.2010 sekä vaihemaakuntakaavat 1. ja 2. vuonna 2016, joissa ei tullut muutoksia kaavamerkintöihin kaavamuutosalueen osalta.

Maakuntakaavassa Pienestä Kontiosaaresta siirrettävä tontti rajoittuu Natura-alueeseen (SL 16.420). Lähellä on yksityinen suojelualue (SL).

Kaavamuutoksen tavoitteet eivät ole ristiriidassa maakuntakaavan kanssa.

Pihlajalahden osayleiskaava

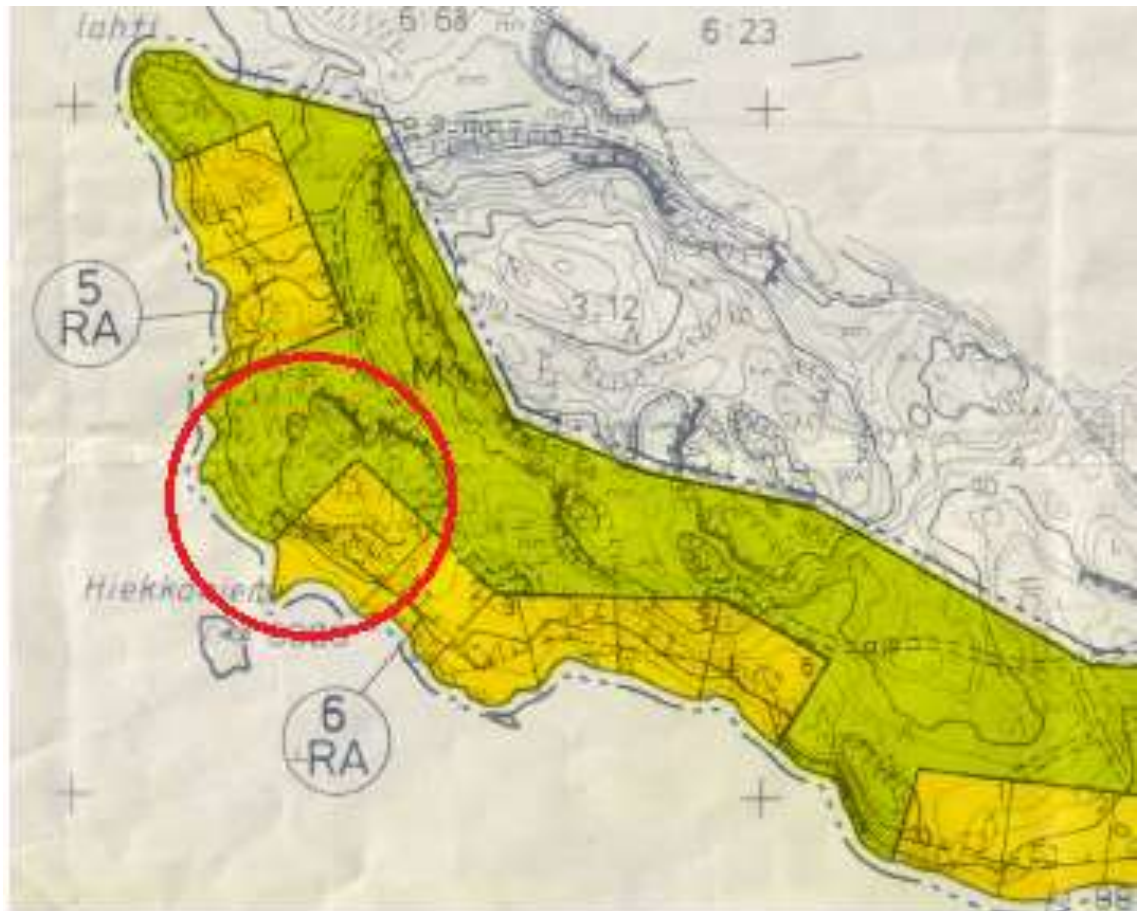


Ote Savonlinnan Pihlajalahden osayleiskaavasta

Kaavamuutosalue sijoittuu Pihlajalahden osayleiskaavan (2004) alueelle. Hiekkaniemen kärki on rannan puolelta arvokasta maisema-aluea (am). Alue on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M) uuden RA -rakennuspaikan osalta eli määräalalla tilasta Susiniemi 740-514-3-13 sekä lomarakennusten aluetta olemassa olevan RA -paikan osalta tilalla Hiekkaniemi 740-514-3-153. Sopimusalue on norpan kannalta merkittäväällä Pihlajaveden Natura-alueella.

Ranta-asemakaava

Asemakaava on vahvistettu 24.8.1993.



Ote voimassa olevasta Pihlajalahden ranta-asemakaavasta

Rakennusjärjestys

Savonlinnan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 16.10.2018.

Pohjakartta

Osayleiskaavan muutoksen pohjakarttana on käytetty 1: 5000 mittakaavaista karttaa. Pohjakartta on maanmittauslaitoksen toimittama.

3 OSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Suunnittelun tausta ja tarve, suunnitteluvaiheet

Tarve yleiskaavan muuttamisen on syntynyt kun Pieni Kontiosaaresta poistetaan kaavamuutoksella kaksi RA -rakennuspaikkaa ja samanaikaisesti laadittavilla Pihlajalahden ranta-asemakaavan ja tällä Pihlajalahden osayleiskaavan muutoksella muodostetaan Kesamonsaaren kylän Hiekkaniemeen yksi uusi rakennuspaikka määrälalalle tilasta Susiniemi 740-514-3-136. Viereistä rakennuspaikkaa tilalla Hiekkaniemi 740-514-3-153 laajennetaan syvyysuunnassa.

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

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Kaavan 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 henkilökohtaisilla kirjeillä tärkeimmistä suunnitteluvaiheista. Paikkakuntalaiset voivat tutustua asiakirjoihin kaupungintalon (Olavinkatu 27), Punkaharjun (Kauppatie 20), Kerimäen (Kerimäentie 6) ja Savonrannan (Kangastie 3) palvelupisteiden asiakaspäätteillä. Toisipaikkakuntalaisille lähetämme asiakirjat 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).
Kaavaluonnos pidettiin nähtävillä 13.10.- 13.11.2020.
Kaavaehdotus pidettiin nähtävillä 29.1.- 1.3.2021.

3.3 Osayleiskaavan tavoitteet

Tavoitteena on muodostaa Hiekkaniemeen yksi uusi rakennuspaikka ja laajentaa syvyysuunnassa olemassa olevaa rakennuspaikkaa.

3.4 Kaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Vaihtoehtoisia kaavaratkaisuja ei ole.

4 KAAVA-ALUEEN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne

Voimassa olevaan kaavaan lisätään yksi uusi rakennuspaikka ja laajennetaan syvyysuunnassa viereistä vanhaa rakennuspaikkaa.

Vastaava muutos tehdään Pihlajalahden ranta-asemakaavaan.

4.2 Osayleiskaavamerkinnot:

RA

Loma-asuntoalue.

Alue on varattu pääasiassa Loma-asuntojen rakentamiseen.

Asuntotarkoitukseen 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.

Rakennuspaikkaa valittaessa on huomioitava kaavassa oleva arvokas maisema-alue (am) -merkintä.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden, yksikerroksisen loma-asunnon ja käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia. Yhden rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala määräytyy Pihlajalahden ranta-asemakaavan mukaan.

Rakennuksen alin sallittu lattiakorkeus on +78.00 metriä.

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

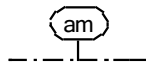
Rakennusten tulee olla muodon, materiaalin ja värityksen puolesta luonnonmaisemaan sopeutuvia.

RA-2 Indeksi RA -merkintöjen yhteydessä osoittaa sallitun lomarakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella, vanhat jo rakennetut rakennuspaikat mukaan luettuna.

--- -- Yleiskaava-alueen raja.

———— Alueen raja.

— · — · — · Eri yleiskaavamääräysten raja.



Arvokas maisema-alue.

Alueella maankamaran kaivaminen, louhiminen, tasoittaminen ja täyttäminen, puiden kaataminen ja muutkin luonnontilaa muuttavat toimenpiteet vaativat RakL 124 a §:n mukaisesti kaupunginhallituksen luvan. Lupa ei ole tarpeen, jos maa-aineksia otetaan omaan tai toisen tavanomaista kotitarvekäyttöä varten tai jos muu toimenpide on vähäinen. Lupa on myönnettävä, jollei toimenpide vaikeuta alueen käyttämistä kaavassa varattuun tarkoitukseen eikä turmele kaupunki- tai maisemakuvaa.

Suunnittelumääräys:

Metsätaloustoimenpiteiden ulkopuolelle jäävät ranta-alueiden jouto- ja kalliomaat.

Rantaviivan ja hakkuualueen välille jätetään aina riittävä suojavaohyke.

5 KAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

5.1 Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä

Tässä vaikutusarvioinnissa on arvioitu kaavan toteuttamisen ekologisia vaikutuksia 27.7.2020 päivätyn kaavaluonnoksen perusteella. Arvioinnissa verrataan kaavassa osoitettua maankäyttöä alueelle tehtyjen selvitysten tuloksiin.

Perusteena arvioinnille on maankäyttö- ja rakennuslaki, jonka mukaan suunnittelun tulee edistää ekologisesti kestävää kehitystä 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 kestävän kehityksen ulottuvuuksiin ryhmiteltyinä kokonaisuuksina:

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

5.2 Ekologiset vaikutukset

- Vaikutukset luonnonmaisemaan

Osayleiskaavan muutos ei aiheuta toteutuessaan maisemakuvaan merkittäviä muutoksia verrattuna nykyisiin voimassa oleviin kaavoihin.

Huomioiden kaikkien neljän kaavamuutosta niin rakennuspaikkojen määrä vähenee yhdellä ja rakennettavan alueen rantaviiva pienenee.

Rakentamisessa noudatetaan kaavamääräyksiä, joissa määritellään etäisyys rannasta, rannan suojapuustosta, rannan luonnonmukaisuudesta. Hiekkaniemen kärki on rannan puolella arvokasta maisema-aluetta (am). Maisema-alue huomioidaan kaavamääräyksissä.

- Vaikutukset maa- ja kallioperään

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

- Vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen ja luontokohteisiin
- Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön, Natura-alueisiin

Alueella ei ole tiedossa erityisiä virkistys- ja luonnonsuojeluarvoja.

Pieni Kontiosaaren lähellä on saimaannorpan pesätihentymävyöhyke sekä yksityinen suojelualue. Rantarakennusoikeuden siirto Kesamonsaaren Hiekkaniemeen vähentäisi saimaannorpalle rakentamisesta aiheutuvaa ihmisperäistä häiriötä Punkaharjun Pihlajavedellä.

- Vaikutukset vesien tilaan ja pohjaveteen

Kaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen vähentää päästöjä vesistöön. Kaavamuutos vähentää rakennuspaikkoja. Kaava-alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta eikä kaavassa osoitettuun rakentamiseen liity erityistä riskiä pohjaveden muuttumisesta tai pilaantumisesta.

- VAT – Vuoksi

Rantayleiskaavan muutoksella vähenee rantarakennuspaikat. 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 kestävästä 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 kulttuuriperintäympäristöä, 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 kaavamuutoksella ei ole merkittävää merkitystä. Alueen loma-asukkaiden kannalta elinympäristön muutos ei ole merkittävän suuri.

Rakentamattomana jokamiehen oikeudella käytettävissä oleva rantaosuus kokonaisuudessaan ei vähene huomioiden Pieni-Kontiosaaresta poistettavat kaksi rakennuspaikkaa ja Hiekkaniemeen tuleva yksi uusi rakennuspaikka.

5.6 Vaikutukset Natura 2000–verkostoon

Kaavan toteuttamisella ei ole haitallisia vaikutuksia Natura-alueen suojelun perustana oleviin luontotyypeihin.

Vaikutusarvioinnissa keskeisin laji on saimaannorppa, jonka elinalueita kaava-alueen läheiset vesialueet ovat. Arvioinnissa on hyödynnetty Metsähallitukselta saatuja saimaannorpan pesäpaikkatietoja. Pieni-Kontiosaari on norpan pesintätihentymäaluetta, josta poistetaan kaksi rakennuspaikkaa.

Hiekkaniemeen muodostettavan uuden rakennuspaikan läheisyydessä on pesintätihentymäalue.

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 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 alueidenkäyttötavoitteiden toteuttamista.

Arkkitehtitoimisto Keijo Tolppa

Keijo Tolppa

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

**MARTTILAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS MÄÄRÄALALLE
TILASTA APAJALAHTI 740-537-4-34 KORTTELISSA 3,
PUNKAHARJUN PIHLAJAVEDEN OSAYLEISKAAVAN MUUTOS
MÄÄRÄALALLE TILASTA APAJALAHTI 740-537-4-34 JA
PIHLAJALAHDEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS
KORTTELISSA 6 TONTILLA 1 HIEKKANIEMI 740-514-3-153 JA
VIEREISELLÄ MÄÄRÄALALLA TILASTA SUSINIEMI 740-514-3-136
SEKÄ PIHLAJALAHDEN OSAYLEISKAAVAN MUUTOS SAMOILLA
ALUEILLA.**

**SAVONLINNAN KAUPUNKI
KYLÄT: PIETOLANSAARI JA KESAMONSAARI**

Jokaisesta vireillä olevasta asemakaavasta laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). OAS on suunnitelma osallistumis- ja arviointimenettelystä kaavan laadinnan eri vaiheissa sekä suunnitelma kaavan vaikutusten arvioinneista. OAS laaditaan kaavoituksen alkuvaiheessa ja sitä voidaan täydentää kaavatyön aikana.

OAS sisältää mm. tiedot suunnittelualueesta ja sen sijainnista, kaavan lähtökohdat sekä tavoitteet, vaihtoehdot, miten kaavan vaikutukset arvioidaan, ketkä ovat osallisia, kaavan laadinnan vaiheet, osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen sekä valmistelijan yhteystiedot.

Sijainti



Lähtökohdat

Suunnittelualueet sijaitsevat Savonlinnan kaupungin Pietolansaaren kylässä määräalan tilasta Apajalahti 740-537-4-34 ja Kesamonsaaren kylässä tilalla Hiekkaniemi 740-514-3-153 ja viereisellä määräalalla tilasta Susiniemi 740-514-3-136. Tila Hiekkaniemi on Pihlajalahden ranta-asemakaavassa RA korttelin 6 tontti 1 ja viereinen alue M -aluetta. Pihlajalahden osayleiskaavassa vastaavat merkinnät.

Tilan Hiekkaniemi 740-514-3-153 omistaja ostaa kahden saaritontin rakennusoikeuden määräalalta tilasta Apajalahti 740-537-4-34. Tilalla Hiekkaniemi 740-514-3-153 ja viereisellä määräalalla tilasta Susiniemi 740-514-3-136 muutetaan Pihlajalahden ranta-asemakaavaa ja Pihlajalahden osayleiskaavaa.

Muutosalueiden pinta-ala on Pieni Kontiosaari 0,72 h-a ja Pihlajalahti 1,61 h-a.

Kaavoituspäällikkö on päätöksillään 8.5.2020 (5 §) ja 15.6.2020 (7 §) päättänyt käynnistää kyseisten kaavojen muutoksen laatimisen.

Tavoitteet ja suunniteltavat asiat

Tavoitteena on siirtää määräalalta tilasta Apajalahti 740-537-4-34 kahden tontin rakennusoikeus Pihlajalahden ranta-asemakaava-alueelle kortteli 6 tontin 1 ja sen viereisen alueen yhteyteen. Tontilla on jo rakennuksia.

Voimassa olevia Marttilan ranta-asemakaavaa ja Punkaharjun Pihlajaveden osayleiskaavaa muutetaan siten, että poistettavat loma-asuntojen rakennuspaikat (RA) muutetaan maa- ja metsätalousalueeksi (M). Pihlajalahden ranta-asemakaava-alueelle ja Pihlajalahden osayleiskaava-alueelle muodostuu yksi uusi loma-asunnon rakennuspaikka (RA). Rakennuspaikkojen rakennusoikeudet ovat kaavamerkinnän mukaisia. Pihlajalahden ranta-asemakaavassa tilan 740-514-3-153 (kortteli 6 tontti 1) rakennusoikeus on 150 kem².

Kaavoitustilanne

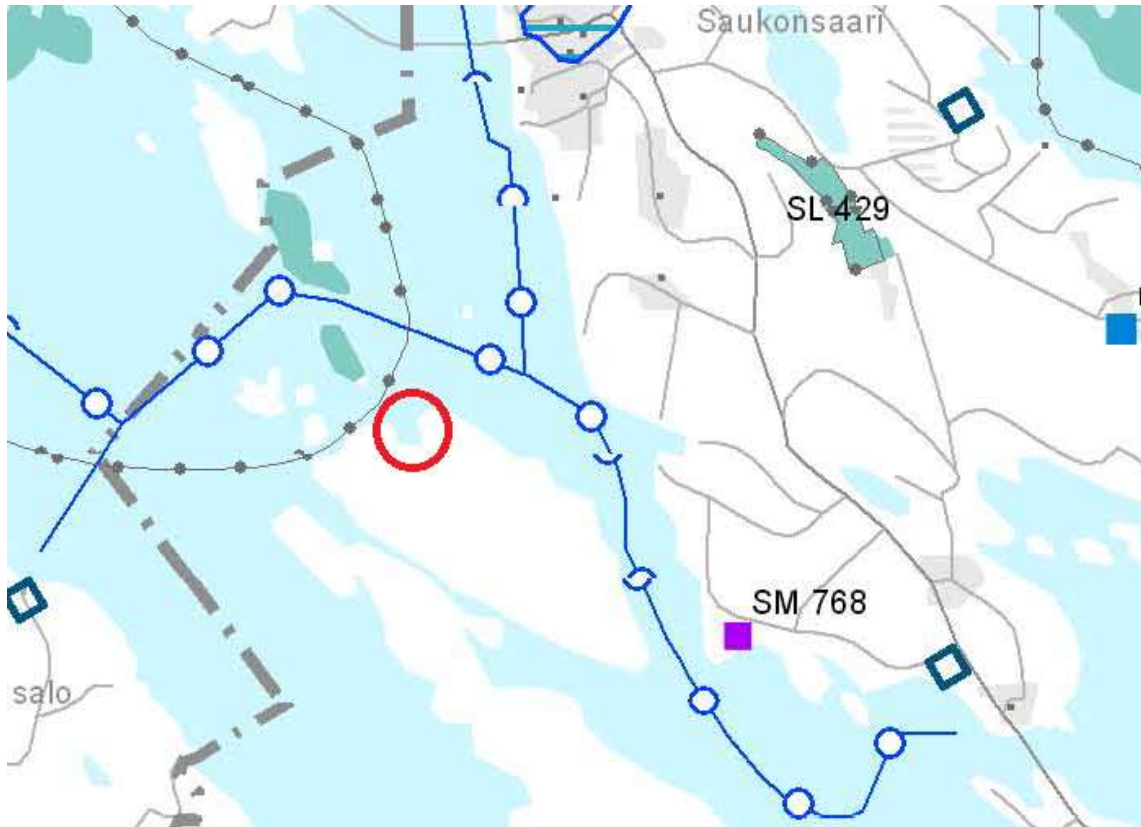
Maakuntakaava

Savonlinna kuuluu Etelä-Savon maakuntaliiton toimialueeseen. Ympäristöministeriö vahvisti Etelä-Savon maakuntakaavan 4.10.2010 sekä vaihemaakuntakaavat 1. ja 2. vuonna 2016, joissa ei tullut muutoksia kaavamerkintöihin kaavamutosalueiden osalta.

Maakuntakaavassa Pieni Kontiosaaresta siirrettävät tontit rajoittuvat Pihlajaveden Natura-alueeseen (SL 16.420). Lähellä on yksityinen suojelualue (SL).

Pihlajalahden ranta-asemakaavan täydennysrakennettavalla suunnittelualueella ei ole aluevarauksia eikä kehittämisvyöhykemerkitöjä. Em. täydennysrakentaminen tapahtuu alueella, joka on Natura-alueen rajalla.

Kaavamuutosten tavoitteet eivät ole ristiriidassa maakuntakaavan kanssa.



Ote Etelä-Savon maakuntakaavasta, Pihlajaveden Pieni Kontiosaaresta

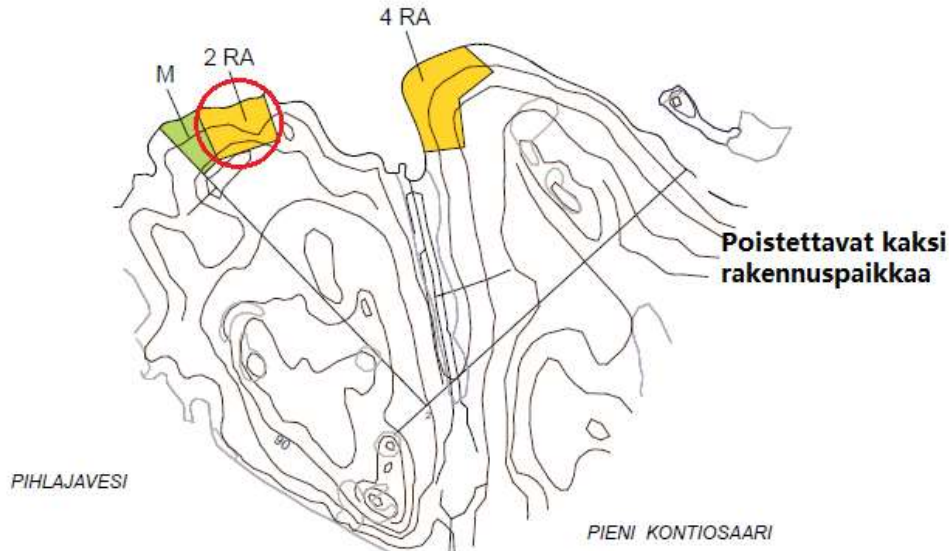


Ote Etelä-Savon maakuntakaavasta, Pihlajalahden ranta-asemakaava-alueelta

Yleiskaava

Punkaharjun Pihlajaveden osayleiskaava:

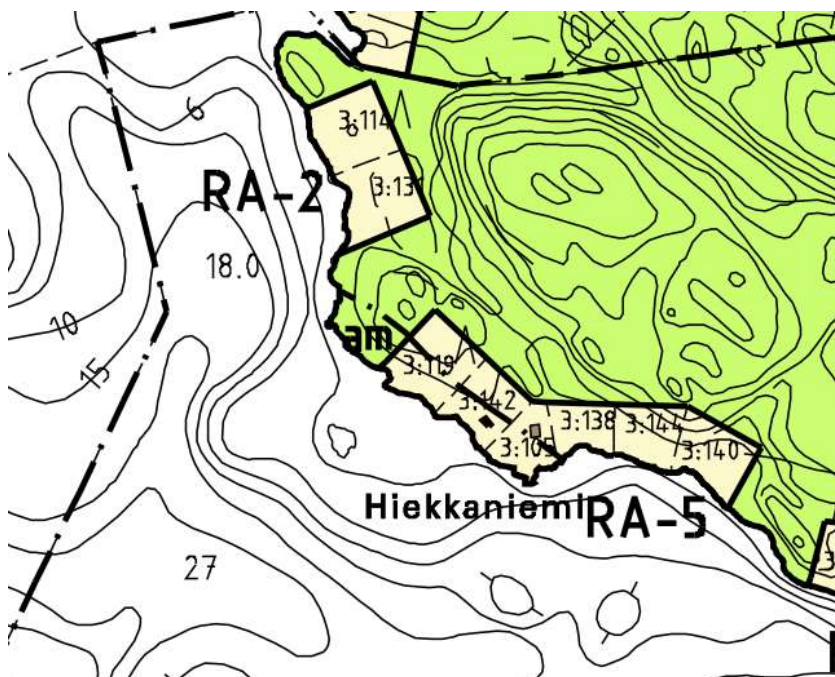
Punkaharjun Pihlajaveden osayleiskaava on korkeimman hallinto-oikeuden 15.9.2003 vahvistama. Pieni Kontiosaaren Marttilan ranta-asemakaavan mukaiset rakennuspaikat on merkitty osayleiskaavaan. Kahden poistettavan rakennuspaikan edessä on Saimaannorpan pesätihentymävyöhykettä.



Ote Punkaharjun Pihlajaveden osayleiskaavasta

Pihlajalahden osayleiskaava:

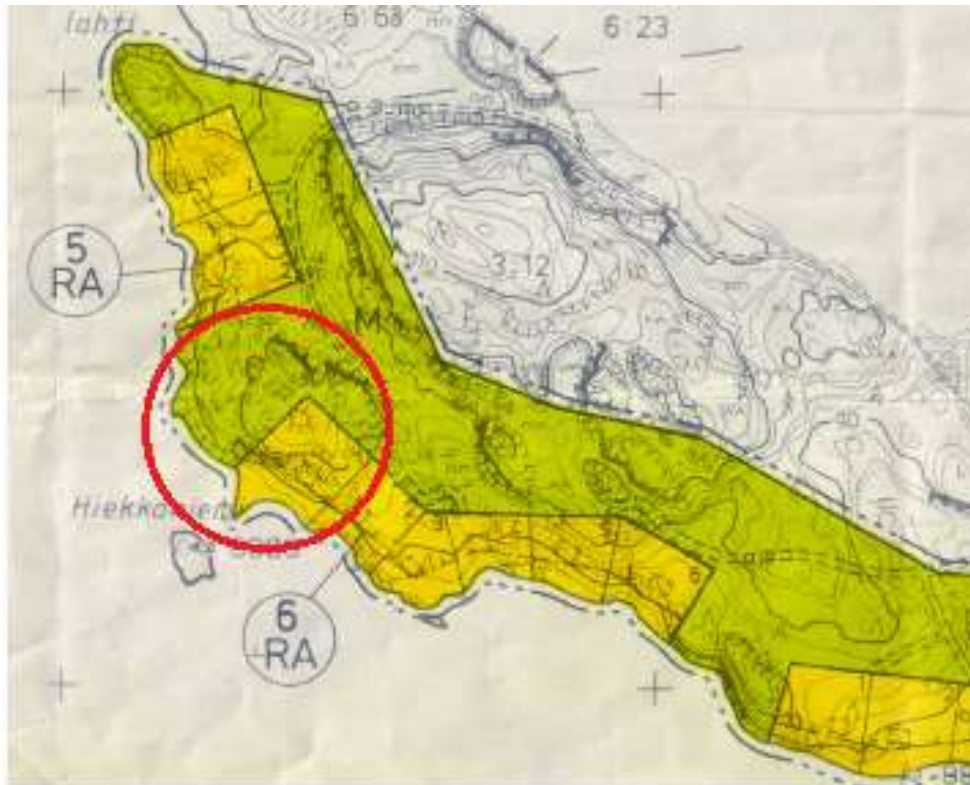
Kaavamuutos sijoittuu Pihlajalahden osayleiskaavan (2004) alueelle. Hiekkaniemen kärki on rannan puolella arvokasta maisema-alueita (am). Alue on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta uuden RA -rakennuspaikan osalta eli määrälalla tilasta Susiniemi 740-514-3-13 sekä lomarakennusten aluetta olemassa olevan RA -paikan osalta (Hiekkaniemi 740-514-3-153). Sopimusalue on saimaannorpan kannalta tärkeällä Pihlajaveden Natura – alueella.



Ote Savonlinnan Pihlajalahden osayleiskaavasta (2004)

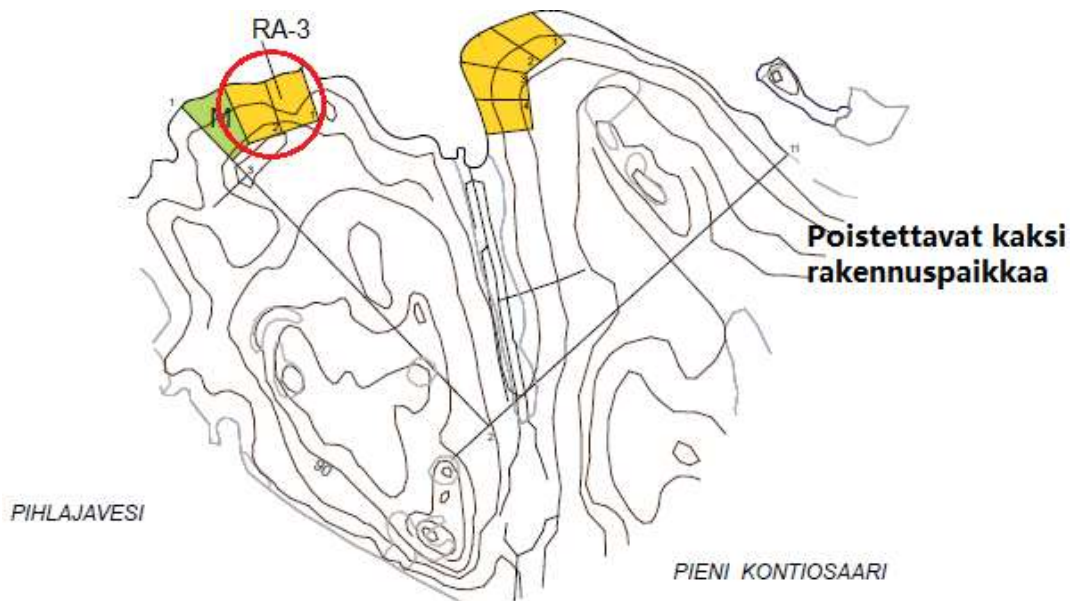
Ranta-asetmakaava

Pihlajalahden ranta-asetmakaava on vahvistettu 24.8.1993.



Ote Pihlajalahden ranta-asetmakaavasta

Pieni Kontiosaari kuuluu 13.12.1994 vahvistettuun Marttilan ranta-asetmakaavaan.



Ote voimassa olevasta Marttilan ranta-asetmakaavasta

Selvitettävät vaikutukset ja niiden arviointi

Yleiskaavaa laadittaessa selvitetään kaavan toteutuksen ympäristövaikutukset. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan *”kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko sitä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia”*.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaan kaavaa laadittaessa on vaikutukset selvittävä siinä laajuudessa, että voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

1. ihmisen elinoloihin ja elinympäristöön
2. maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
3. kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
4. alue- ja yhdyskuntarakenteeseen
5. maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Vaikutusten arviointi pohjautuu olemassa oleviin selvityksiin, karttatietoihin, maastokäynteihin ja inventointeihin.

Osalliset

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

Osalliset

Osallistumistapa

Maanomistajat ja muut, joiden asumiseen työntekoon tai muihin oloihin yleiskaava voi vaikuttaa

Mielipiteet valmisteluaineistosta
Muistutukset kaavaluonnoksesta
Muistutukset kaavaehdotuksesta

Viranomaiset joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään
- Etelä-Savon ELY-keskus /
ympäristövastuualue

Viranomaisneuvottelut
Lausunnot kaavaluonnoksesta
Lausunnot kaavaehdotuksesta

Kaupungin hallintokunnat ja vastaavat joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään
- tekninen lautakunta
- rakennus- ja ympäristölautakunta

Lausunnot kaavaluonnoksesta
Lausunnot kaavaehdotuksesta

Osallisille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti mielipiteensä asiasta.

Osallisten listaa täydennetään tarvittaessa.

Tiedottaminen

Keskeisistä kaavatyön vaiheista, kaavoituksen vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävänä olosta, kaavaluonnoksen nähtävänä olosta sekä kaavaehdotuksen nähtävänä olosta, tiedotetaan niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan, myös sanomalehti Itä-Savossa.

Kaavoituksen vaiheista tullaan tiedottamaan ja kaavatyön etenemistä voi seurata kaupungin kotisivuilla (www.savonlinna.fi) asukas/kaavoitus -sivustolla. Mielenpitoet tulee esittää kirjallisesti kaavan osoitteeseen: kaavoitus@savonlinna.fi

Viranomaisyhteistyö

Kaavoituksen lähtökohdista ja tavoitteista järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu kaavoituksen alkuvaiheessa. Neuvotteluihin kutsutaan ne viranomaistahot, joiden toimialaa asia saattaa koskea.

Suunnittelu- ja päätöksentekovaiheet sekä osallistumismenettely

Osalliset voivat ottaa osaa kaavan valmisteluun ja vaikutusten arviointiin kaava-asiakirjojen ollessa nähtävillä kaupungin kotisivuilla (www.savonlinna.fi) asukas/kaavoitus -sivustolla. Palaute annetaan kirjallisesti kaavoittajalle.

Seuraavassa on esitetty kaavaprosessin vaiheet ja osallistumismenettely:

Osayleiskaavan vireille tulo:

Kaavoituspäällikkö on tehnyt 8.5.2020 (§ 5) ja 15.6.2020 (§ 7) päätökset kaavojen muuttamisesta.

Kaavoituksen vireille tulon johdosta sekä Osallistumis- ja arviointisuunnitelman asettamisesta nähtäväksi julkaistaan kuulutus kaupungin ilmoitustaululla, (kaupungintalo, Olavinkatu 27 C-porras, kaavoituspalvelut 3. krs) ja Punkaharjun yhteis palvelupisteessä (Kauppatie 20) sekä Itä-Savo -lehdessä.

Kuulutuksen lisäksi kaupungin ilmoitustauluilla on nähtävillä Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).

Vireille tulosta tiedotetaan myös kaupungin kotisivuilla (www.savonlinna.fi) asukas/kaavoitus -sivustolla, jossa julkaistaan myös Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Osallisilla on mahdollisuus lausua mielipiteensä hankkeesta sekä arvioida Osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävyyttä.

Kaavaluonnos:

Kaavoituspäällikkö hyväksyi 6.10.2020 (§ 13) kaavaluonnoksen nähtävälle asettamista ja lausuntoja varten. Kaavaluonnos asetetaan nähtävälle 30 vrk:n ajaksi. Kaavaluonnos oli nähtävillä kaupungin ilmoitustaululla (kaupungintalo, Olavinkatu 27, C-rappu kaavoituspalvelut, 3 krs) ja Punkaharjun yhteis palvelupisteessä (Kauppatie 20).

Tänä aikana osallisilla ja muilla kunnan jäsenillä oli mahdollisuus tutustua aineistoon sekä ilmaista kirjallisesti mielipiteensä hankkeesta osoitteeseen: Savonlinnan kaupunki, Kaavoituspalvelut, Olavinkatu 27, 57130 Savonlinna tai sähköpostiin: kaavoitus@savonlinna.fi

Rakennustarkastajalta, ympäristöpäälliköltä ja ELY-keskukselta pyydetään lausunnot.

Nähtäville asettamisesta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen ilmoitetaan niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan ja myös Itä-Savo –lehdessä, 13.10.2020. Kuulutus ja kaavaluonnos olivat nähtävillä 13.10. -13.11.2020. Nähtäville asettamisesta tiedotetaan kaupungin kotisivuilla (www.savonlinna.fi) asukas/kaavoitus -sivustolla.

Mielipiteistä ja lausunnoista kootaan yhteenveto, kaavan laatija antaa vastineet.

Kaavaehdotus:

Kaavoituspäällikkö hyväksyi 4.1.2021 (1 §) kaavaehdotuksen nähtäville asettamista ja lausuntoja varten.

Kaavaluonnos työstetään kaavaehdotukseksi, jolloin luonnokseen tehdään aiempien päätösten mukaiset muutokset ja tarkistukset.

Kaavaehdotus pidettiin nähtävillä 29.1. -1.3.2021 kaupungin kotisivuilla osoitteessa www.savonlinna.fi/asukas/kaavoitus. Asiakirjoihin voi tutustua myös kaupungintalon (Olavinkatu 27), Punkaharjun (Kauppatie 20), Kerimäen (Kerimäentie 6) ja Savonrannan (Kangastie 3) palvelupisteiden asiakaspöytäillä.

Nähtävillä olon aikana on mahdollista esittää kaavaehdotuksesta muistutus.

Tekninen lautakunta käsittelee ehdotukseen jätetyt muistutukset ja lausunnot ja tekee esityksen kaupunginhallitukselle muistutusten ja lausuntojen huomioonottamisesta.

Kaupunginhallitus käsittelee muistutukset ja lausunnot ja tekee esityksen kaavan hyväksymisestä kaupunginvaltuustolle.

Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, ilmoitetaan kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn muistutukseen. (MRL 65 §)

Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta. Muistutus on toimitettava osoitteeseen Savonlinnan kaupunki, Kaavoituspalvelut, Olavinkatu 27, 57130 Savonlinna tai sähköpostilla osoitteeseen kaavoitus@savonlinna.fi ennen nähtävillä olo ajan loppumista.

Kaavan muutosehdotuksesta pyydetään tarvittaessa lausunnot.

Lausunnoista ja muistutuksista laaditaan yhteenveto ja kaavan laatija antaa vastineet, joiden perusteella kaupunginhallitus tekee kaupunginvaltuustolle perustellun päätöksen. Kaavaan voidaan tehdä vielä tässä vaiheessa vähäisiä korjauksia. Mikäli asemakaavan muutosehdotuksen lausuntojen ja muistutusten perusteella tehdään vähäisten tarkennusten lisäksi olennaisia muutoksia, ehdotus asetetaan uudelleen nähtäville (MRA 32 §).

Kaavan hyväksyminen ja voimaan tulo:

Kaavan hyväksymisestä päättää Savonlinnan kaupunginvaltuusto kaupunginhallituksen esityksestä (MRL 37 §). Kaupunginvaltuusto käsittelee kaavan keväällä 2021. Kaava kuulutetaan lainvoimaiseksi, ellei valtuuston hyväksymispäätöksestä ole valitusajan kuluessa valitettu. Kaava tulee voimaan kun hyväksymispäätöksestä on kuulutettu niin kuin kunnalliset ilmoitukset ilmoitetaan (MRA 93 §).

Mikäli kaava ei vastaa laissa esitettyjä sisältövaatimuksia tai käsittelyssä on tapahtunut menettelytapavirhe, on osallisilla ja kaupunkilaisilla mahdollisuus hakea muutosta 30 vrk:n kuluessa kaavan hyväksymisestä. Muutoksenhaku tapahtuu valittamalla Itä-Suomen hallinto-oikeuteen. Jatkovalitus osoitetaan korkeimmalle hallinto-oikeudelle. (MRL 188, 191 §, MRA 92 §).

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään viipymättä tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. Hyväksymispäätös tiedotetaan myös Etelä-Savon ELY-keskukselle.

Valitusajan kuluttua voi kaupunginhallitus määrätä kaavan tulemaan voimaan niiltä osin, joita valitusten ei voida katsoa koskevan. Muutoksenhakuviranomainen voi kieltää päätöksen täytäntöönpanon (MRL 201 §).

Kaavamuutoksen voimaantulosta ilmoitetaan sanomalehdessä sekä kaupungin ilmoitustaululla.

Kaavan laatija

Keijo Tolppa
Arkkitehtitoimisto Keijo Tolppa
Savonniemenkatu 3B1, 57100 Savonlinna
arkkitehtitoimisto.tolppa@spynet.fi
Puh. 0400 139 077

Kaupungin edustajat

Kaavoituspäällikkö
Päivi Behm
Paivi.Behm@savonlinna.fi
Puh. 044 417 4655

Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevat parannusehdotukset voi osoittaa yllä nimetyille kaavan laatijalle.

Keijo Tolppa
Arkkitehtitoimisto Keijo Tolppa

LUONNOSVAIHEEN VASTINERAPORTTI

Marttilan ranta-asemakaavan muutos määrälalle tilasta Apajalahti 740-537-4-34 korttelissa 3 ja Punkaharjun Pihlajaveden osayleiskaavan muutos samalle määrälalle tilasta Apajalahti 740-537-4-34 sekä Pihlajalahden ranta-asemakaavan muutos korttelissa 6 tontilla 1, Hiekkaniemi 740-514-3-153 ja viereisellä määrälalla tilasta Susiniemi 740-514-3-136 sekä Pihlajalahden osayleiskaavan muutos samalle alueelle.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä luonnosvaiheen kaavaselostus ja kaavakartta on pidetty nähtävillä 13.10.- 13.11.2020.

ELY-keskus:

Siirrettävä rakennusoikeus rajoittuu Pihlajaveden Natura-alueeseen ja sijaitsee saimaannorpan pesätihentymävyöhykkeellä. Rakennusoikeuden uusi sijoituspaikka on niin ikään saimaannorpan kannalta tärkeää Pihlajaveden Natura-aluetta ja saimaannorpan pesätihentymävyöhykettä sekä lisäksi arvokasta maisema-aluetta.

Kaavamuutoksen seurauksena tilanne ei saimaannorpan kannalta oleellisesti muutu eikä kaavamuutoksella ole saimaannorpasta johtuvaa estettä. ELY- keskus huomauttaa, että saimaannorpan pesätiedot ovat salassa pidettävää aineistoa. Kaava-asiakirjoissa on kuitenkin kuvattu pesäpaikkojen sijaintia niin, että ne ovat tunnistettavissa. Kaava-asiakirjat ovat julkisia ja tämä asia on syytä korjata niin, että käytetään vain pesätihentymätason tietoja.

Vastine:

Lausunnon sisältö huomioidaan kaava-asiakirjoissa.

Rakennustarkastajalla ja ympäristöpäälliköllä ei ollut huomautettavaa osayleiskaavojen eikä ranta-asemakaavan muutoksiin.

Määräaikaan mennessä hankkeesta ei tullut muita lausuntoja tai mielipiteitä.

Savonlinnassa 18.12.2020



Keijo Tolppa
ARKKITEHTITOIMISTO KEIJO TOLPPA

EHDOTUSVAIHEEN VASTINERAPORTTI

Marttilan ranta-asemakaavan muutos määrälalle tilasta Apajalahti 740-537-4-34 korttelissa 3 ja Punkaharjun Pihlajaveden osayleiskaavan muutos samalle määrälalle tilasta Apajalahti 740-537-4-34 sekä Pihlajalahden ranta-asemakaavan muutos korttelissa 6 tontilla 1, Hiekkaniemi 740-514-3-153 ja viereisellä määrälalla tilasta Susiniemi 740-514-3-136 sekä Pihlajalahden osayleiskaavan muutos samalle alueelle.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä ehdotusvaiheen kaavaselostus ja kaavakartta on pidetty nähtävillä 29.1.- 1.3.2021.

Määräaikaan mennessä hankkeesta ei tullut muistutuksia.

Savonlinnassa 19.3.2021



Keijo Tolppa
ARKKITEHTITOIMISTO KEIJO TOLPPA