

SAVONLINNAN KAUPUNKI

VARPALAN RANTA-ASEMAKAAVAN SELOSTUS

KAAVOITUS KOSKEE KALASTAJAKYLÄ, NESTORI JA SAVUMUIKKU NIMISIÄ
TILOJA VARPALASSA HAUKIVEDEN-HAAPAVEDEN RANTA-ALUEELLA

Korjattu ehdotus 2021



Suunnittelu-Aula Tmi

Tiaisenkatu 41, 80200 Joensuu

puh. 050 3531162, pirkka.aula@carelia.fi

RANTA-ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 28.9.2021 PÄIVÄTTYÄ RANTA-ASEMAKAAVAKARTTAA

SAVONLINNA

VARPALAN RANTA-ASEMAKAAVA

Perus- ja tunnistetiedot

Ranta-asemakaava tiloille Kalastajakylä 740-551-15-132, Nestori 740-551-15-26 ja Savumuikku 740-551-15-26 (ent. Metsäkoulu 740-551-15-132) osoitteessa Juvolantie 1142, Savonlinna.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on ollut nähtävillä 16.10. – 14.11.2019

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 8.2. – 10.3.2021

Tarkoitus

Savonlinnan kaupungin päätöksen (12.6.2019) mukaan Haukiveden-Haapaveden osayleiskaavaa muutetaan Varpalan osalta ja alueelle laaditaan ranta-asemakaava. Kaavoituksen tarkoitus on mahdollistaa entisen oppilaitoksen alueen, PY Julkisten palvelujen ja hallinnon alue, käyttäminen matkailun tarkoituksiin.

Varpalan ranta-asemakaavalla muodostuu RM rakennuspaikkoja, VL ja MU alueita. Kokonaispinta-ala on noin 10 ha.

TIIVISTELMÄ

Savonlinnan kaupungin päätöksen mukaan Haukiveden-Haapaveden osayleiskaavaa muutetaan Varpalan osalta ja alueelle laaditaan ranta-asemakaava. Savonlinnan kaupungin kaavoituspäällikkö Päivi Behmin yleinen päätös 12.6.2019 § 14 koskee ent. Metsäkoulu nimistä tilaa 740-551-15-132 (päätöksessä Varpala). Tilasta on 2021 muodostettu kolme lohkotilaa Kalastajakylä, Nestori ja Savumuikku. Savonlinnan kaupunki ja maanomistaja Saimaan Rantakiinteistöt Oy ovat tehneet kaavan laatimisesta kaavoitussopimuksen.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tulee kaavatyöhön sisällyttää kaavan laajuuteen ja sisältöön nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on ollut nähtävillä yhdessä yleiskaavamuutoksen luonnoksen kanssa 16.10. – 14.11.2019. Ranta-asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä yhdessä yleiskaavamuutoksen ehdotuksen kanssa 8.2. – 10.3.2021. Natura-arvioinnin tarveharkinta on tehty yleiskaavatyön yhteydessä, selvityksen perusteella ei varsinaista Natura-arviointia ole tarpeen laatia. Yleiskaavaa varten tehtyä Rakennuskanta selvitystä on täydennetty asemakaavaehdotukseen ja edelleen lausuntojen jälkeen.

Ranta-asema-kaava

Suunnittelualueelle muodostetaan RM, RM-1 ja RM-2 kortteli, VL/yk ja MU alueet.

Alue on rakennettua aluetta ja käyttötarkoituksen muutos toteutuu kun kaava on saanut lainvoiman.

Sisällys

1. LÄHTÖKOHDAT	4
2. ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET	9
3. OSALLISET	10
4. SUUNNITELUVAIHEET JA OSALLISTUMINEN	
5. RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	.
6. YHTEYSTIEDOT	

Liitteet: Luonnosvaiheen lausunnot ja vastineet

Ehdotusvaiheen lausunnot, muistutukset ja vastineet

Rakennuskanta 2021 ja Lisäys

1. LÄHTÖKOHDAT

Suunnittelualueen sijainti

Varpalan kaava-alue, jolle osayleiskaavan muutos ja ranta-asemakaava on tarkoitus tehdä, sijaitsee Haukiveden-Haapaveden rannalla noin 20 km Savonlinnan keskustasta. Kaava-alueen pinta-ala on noin 10 ha. Kaavamuuos koskee Saimaan Rantakiinteistöt Oy:n omistamia Kalastajakylä, Nestori ja Savumuikku nimisiä tiloja. Alue sijaitsee osoitteessa Juvolantie 1142, 57310 Savonlinna.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti



Kuva 2 Suunnittelualue

Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on osoitettu Julkisten palvelujen- ja hallinnon alueeksi (PY). Asemakaavaa alueella ei ole. Metsäkoulu ja kalaSAMI toiminnot ovat alueella loppuneet ja alueen omistus on siirtynyt Saimaan Rantakiinteistöt Oy:lle. Yhtiön tarkoitus on muuttaa alue ensisijaisesti kansainvälistä matkailua palvelevaksi matkailupalvelujen alueeksi. Alue tulee olemaan leimallisesti kalastusta ja Saimaan vetovoimaa hyödyntävä korkeatasoinen lomakohde. Tarkoituksen toteuttamiseksi on välttämätöntä muuttaa nykyisen yleiskaavan PY-alue Matkailupalvelujen alueeksi (RM). Edelleen ranta-asemakaavalla määritellään Savonlinnan kaupungin rakennustarkastuksen vaatimuksesta alueen rakennusoikeuden sijoittuminen ja muut ranta-asemakaavan edellyttämät asiat.

Liikenne

Alue on noin 20 km etäisyydellä Savonlinnan keskustasta. Liikenne alueelle tapahtuu suoraan maantielle 468. Se on Savonlinna-Varkauden välinen seututie. Nopeusrajoitus suunnittelualueen kohdalla on 60 km/h. Liikenne on vähäistä. Linja-autopysäkki sijaitsee suunnittelualueen kohdalla. Kevyen liikenteen liikkumistarpeet seututien 468 varrella ja lähialueella lisääntyvät majoitustoiminnan lisäyksen mukana.

Kokonaisvaikutus on kuitenkin niin vähäinen, että erityisiin toimenpiteisiin ei ole tarvetta.

Liikenneturvallisuus voidaan toteuttaa normaalein varustein ja liikennesääntöjä noudattamalla. Liikenteen melu ei vaikuta alueen käyttöön ja rakentaminen ei sijoitu välittömästi tien varteen.

Luonnonympäristö

Maisema ja pinnanmuodostus: Alueelle kaavaa varten laaditusta pohjakartasta voidaan todeta, maastokatselmuksen lisäksi, alueen pääpiirteet. Pääosa alueesta on rakennettua ympäristöä, rakennuksia teitä, piha-alueita ja pysäköintiä. Maastonmuotoja hallitsevat korkeuserot, avokalliot ja muutamat jyrkänteet. Avokalliot ja jyrkänteet sijaitsevat rakentamattomalla alueella. Piha-alueilla myös on pieniä kalliopaljastumia.

Vesistö: Alue rajoittuu Pieni Haukivesi nimiseen Saimaan osaan ja Käärmeniemi niminen niemi rajoittaa kaava-alueen edustalle suojaosan Särkilahden. Vesialueella esiintyvän saimaannorpan osalta on yleiskaavamuutosta varten tehty erillinen Natura-arvioinnin tarveharkinta.

Kasvillisuus: Alue on mäntyvaltaista sekametsää, jossa esiintyy myös tammia ja katajaa. Alavalla ranta-alueella on rantalepikköä. Kasvillisuus on muuten tavanomaista. Pääosan alueesta ollessa rakennettua ympäristöä, siinä tapahtuu puuston uusimista, istutuksia ja erilaisia kulkureittien ylläpitoa. Ranta-alueen läpi kulkee ulkoilureitti.

Alueella esiintyy lähinnä tavanomaista havupuulinnustoa. Alueella ei ole todettu erityisesti suojeltavien, uhanalaisten tai lintudirektiivin liitteen I lajien reviirejä. Kaava-alue on melko vähälajinen ja linnuston tiheys jää alhaiseksi. Luontodirektiivin liitteen IV (a) eläinlajeista vain saimaannorppa esiintyy kaava-alueen lähiympäristössä.

Rakennettu ympäristö ja ympäristön häiriötekijät: Ranta-asemakaavan alueella sijaitsee entinen metsäkoulu (päärakennus, sisäharjoittelurakennus, autotalli ja huoltorakennus) ja kalatalouden laitos. Näitä palveluita asuntolarakennuksia on yhteensä seitsemän. Alueella on lisäksi kaksi saunarakennusta ja grillikatoksia. Alueen tekniseen huoltoon liittyviä rakennuksia, lämpökeskus, jätevedenpuhdistamo, pumppukaivo. Edelleen alueella on pysäköintipaikat noin sadalle autolle ja autokatoksia. Alueella on urheilupaikkoja, laitureita ja sisäinen tiestö. Alueen rakennuskannasta on tehty erillinen selvitys (liite), jossa kuvataan alueelle toteutunut rakentaminen ja sitä palveleva muu yhdyskuntarakenne. Alueen käyttö ja siihen liittyvä liikenne ei aiheuta merkittäviä ympäristöhäiriöitä tai -riskejä. Alueella on oma tekninen huolto, vedenottamo ja jätevedenpuhdistamo. Alueella on oma tietotekniikka- ja televerkosto sekä keskitetty sähkönjakelu. Jätevedenpuhdistamo on rakennettu 2009 korvaamaan vanhan laitoksen.

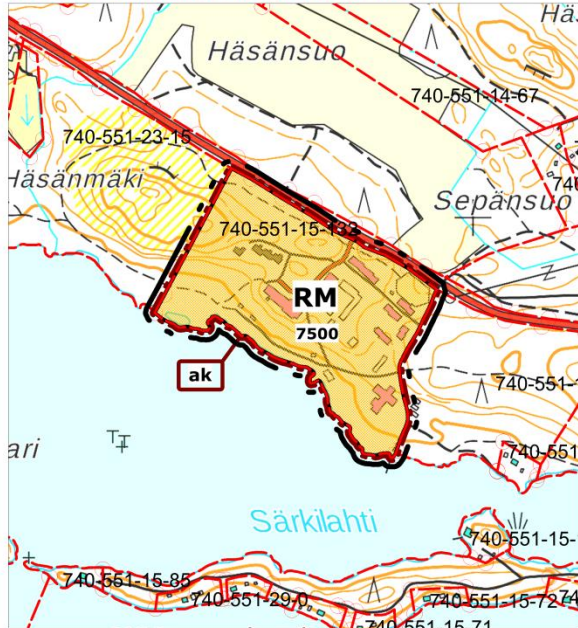
Maanomistus: Alue on Saimaan Rantakiinteistöt Oy:n omistuksessa.

Pohjakartta: Kaavan pohjakartta on hyväksytty 21.11.2019.

Yleiskaava: Alueen yleiskaavamuutos säilyttää Haukiveden-Haapaveden osayleiskaavan määräykset pääosin, alueen käyttötarkoitus muutetaan. Rakennusoikeus määritetään yleiskaavassa. Kaavan laatija on Suunnittelu-Aula Tmi, diplomi-insinööri Pirkka Aula

HAUKIVEDEN- HAAPAVEDEN OSAYLEISKAAVAN MUUTOS

Korjattu kaavaehdotus 8.4.2021



MK 1 : 10 000

KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

RM

Matkailupalveluiden alue

Alue on varattu matkailu- ja lomakeskuksille, lomakylille ja muille vastaaville matkailua palveleville toiminnoille.

Vähintään puolet alueen rantaviivasta on jätettävä rakentamattomaksi, yhteiskäyttöön.

Rakennuspaikkoja ei saa erottaa kantatilasta erilleen itsenäisiksi tiloiksi ilman asemakaavaa

Yleiskaavan toteuttaminen edellyttää asemakaavan laatimista. Rakennuslupaa uudisrakennuksille tai uudisrakentamiseen verrattavissa olevalle hankkeelle ei myöntää ilman asemakaavaa.

7 500

Alueen kokonaisrakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Korkeintaan 50 % rakennusoikeudesta voidaan osoittaa asemakaavassa majoitustoimintaan.

ak

Kyläalue

----- Yleiskaavamuutoksen raja

Yleisiä määräyksiä

Rakennukset tulee sijoittaa rakennuspaikalle siten, että ne muodostavat yhtenäisen rakennusryhmän, pihapiirin.

Rakennettaessa rantavyöhykkeelle rakennuksen alimman sallitun lattiatason tulee Saimaaseen rajoittuvilla alueilla olla vähintään +78,00 m.

Sisäjärvien ranta-alueilla rakennuksen alimman lattiatason tulee olla vähintään 1,5 metriä keskivedenkorkeuden yläpuolella.

Kun rantavyöhykkeelle haetaan rakennus- tai toimenpidelupaa hankkeelle, joka sijoittuu vesiväylämerkkien tai niiden asettamismerkkien alueelle, tulee ennen luvan myöntämistä pyytää asiasta vesiväylästä vastaavan viranomaisen lausunto.

Jätevesien käsittelyä koskevat määräykset:

Jätevesien maahan imeyttäminen vaatii kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymisen.

Käymäläjätevesien maahan imeyttäminen rantavyöhykkeellä on kielletty.

RM-alueen puhdistamon toiminta tulee mitoittaa tarpeen vaatimalle tasolle.

Vailla ympärivuotista tieyhteyttä oleville rakennuspaikoille vesikäymälän rakentaminen on kielletty.

Luonnos nähtävänä MRA 30 §
16.10.-14.11.2019

Ehdotus nähtävänä MRA 19 §
8.2. - 10.3.2021

Hyväksytty valtuustossa

Voimaantulo

Joensuussa 8.4.2021

Pirkka Aula
DI

SAVONLINNAN KAUPUNKI

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (14.12.2017) koskevat seuraavia asiakokonaisuuksia:

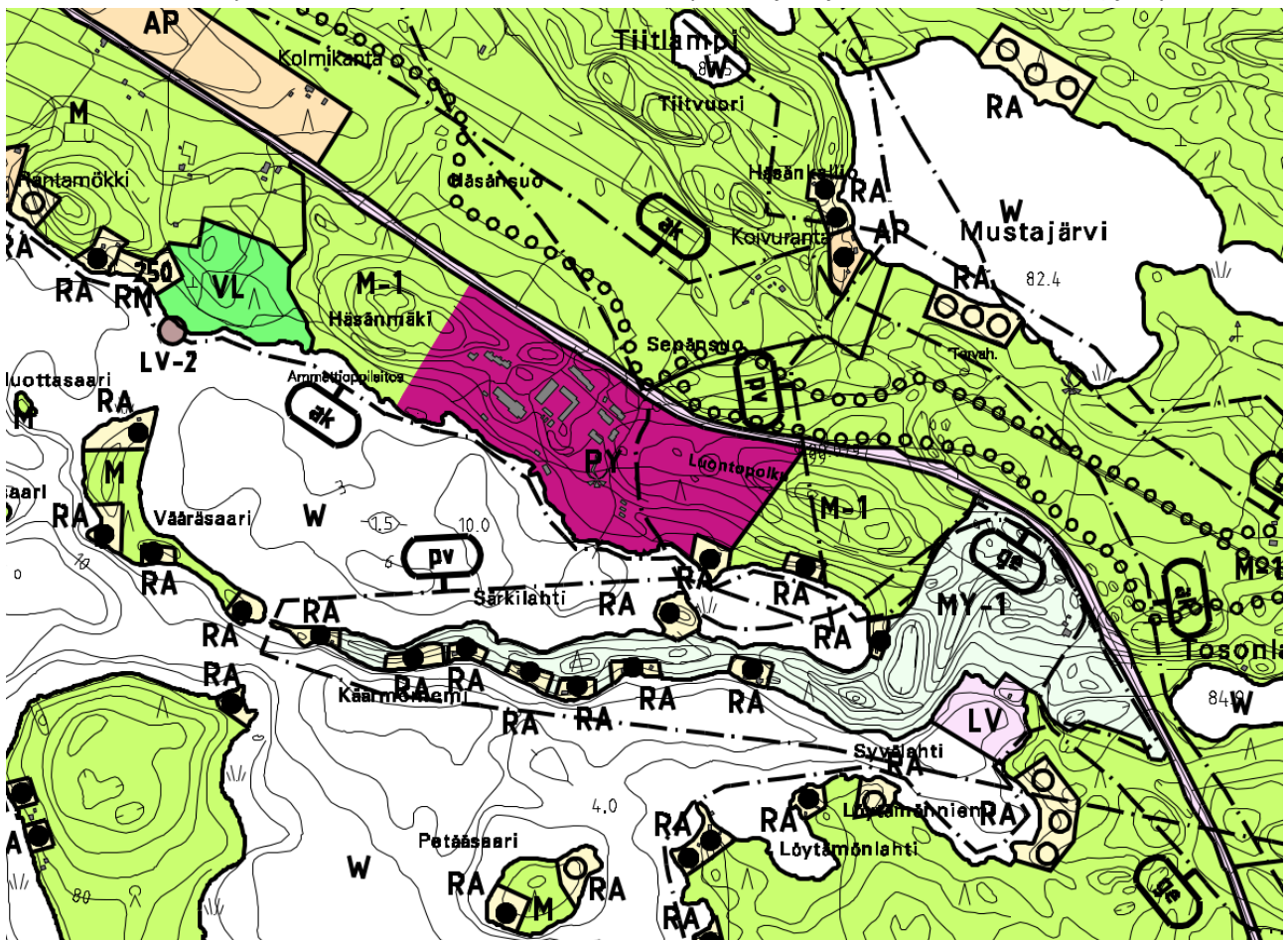
- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uudistumiskykyinen energiahuolto.

Maakuntakaava

Kaavamuutosalueella on voimassa Etelä-Savon maakuntakaava (2010), tuulivoimaa käsittelevä Etelä-Savon 1. vaihemaakuntakaava (2016) sekä Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakaava (2016), joka päivittää vuoden 2010 maakuntakaavaa kaikkien aluevaraustyyppien osalta. Maakuntakaavassa kaavamuutosalueella on kaavamerkintä geologinen muodostuma (ge 16.490).

Yleiskaava

Kaavamuutosalueella on voimassa Haukiveden-Haapaveden osayleiskaava. Kaava on vahvistettu 1.12.2001. Voimassa olevassa yleiskaavassa muutosalue on Julkisten palvelujen- ja hallinnon aluetta (PY) ja kyläaluetta.



Kuva 3. Haukiveden-Haapaveden osayleiskaavaote

Haukiveden-Haapaveden osayleiskaavan muutos Varpalan osalta oli ehdotusvaiheessa nähtävillä yhdessä tämän ranta-asemakaavaluonnoksen kanssa.

Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Savonlinnan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 3.9.2018 § 62 uuden rakennusjärjestyksen, joka on tullut voimaan 16.10.2018.

2. ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 1 ja 5 §) mukaan suunnittelun tulee edistää ekologisesti kestävää kehitystä sekä luonnon monimuotoisuuden ja muiden luontoarvojen säilymistä. Kaavalla tulee vaalia rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä eikä niihin liittyviä arvoja saa hävittää (MRL 54§). Kaavan tulee perustua riittäviin selvityksiin ja kaavan luontoselvityksen sekä vaikutusarvion tulee ulottua koko sille alueelle, jolle kaavan arvioidaan vaikuttavan olennaisesti (MRL 9 §).

Kaavamuutoksen odotettavissa olevien vaikutusten arviointi tehdään yhteistyössä asiantuntijoiden, suunnittelijoiden, viranomaisten, maanomistajien ja asukkaiden kanssa.

Arvioinnissa verrataan kaavan mukaista tilannetta nykytilanteeseen ja asetettuihin tavoitteisiin. Lähtökohtana ovat aikaisemmat suunnitelmat, selvitykset ja muu aineisto sekä maastokatselmukset.

Arviointikohde	Näkökohta
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	- miten kaava toteuttaa tavoitteita
Yhdyskuntarakenne	- alueen asema ja liittyminen kuntarakenteeseen - olemassa olevien rakenteiden hyödyntäminen - tekninen huolto - liikenne (mm. melu ja liikenneturvallisuus) - palvelut ja asuminen - virkistys - maanomistus
Ympäristö	- kasvillisuus ja eläimistö (saimaannorppa) - Natura-alueet - pinta- ja pohjavesien tila - maisemakuva - rakennettu ympäristö - erityispiirteet ja – kohteet - elinolot, viihtyvyys ja virkistyskäyttö

Vaikutuksia on selvitetty Naturatarve-arvioinnissa, rakennuskantaselvityksessä, pohjakartan laatimisessa, maastokatselmuksissa ja asiakirjoista.

Vaikutukset luonnonmaisemaan, maa- ja kallioperään sekä luonnon monimuotoisuuteen ovat toteutuneet rakentamisen aikaisemmissa vaiheissa. Nyt suunniteltu käyttötarkoituksen muutos käsittää ainoastaan olemassa olevan rakennuskannan käyttötarkoituksen muutoksia ja sen edellyttämää saneeraamista tai uudistamista. Vaikutukset luontoon ovat vähäiset. Vaikutukset vesien tilaan eivät suunnitelmalla muutu, olemassa oleva käyttö jatkuu olemassa olevien ympäristölupien puitteissa. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön rakentamiseen, liikenneverkkoon, kulttuuriset vaikutukset ja sosiaaliset vaikutukset säilyvät ennallaan.

Kesäaikaisia häiriöitä aiheuttavat kalastus, vesillä liikkuminen, veneily, melonta ja rantautumiset. Talviaikaisia häirinnän lähteitä ovat hiihtäminen ja luistelu sekä ennen kaikkea moottorikelkkailu. Haitallisten vaikutusten lieventäminen perustuu matkailun ohjattavuuteen siten, että matkailuun liittyvät toiminnot on kulloisenakin ajankohtana järjestetty niin, että saimaannorpan elinolot huomioidaan ja turvataan. Vaikutusten lieventäviä keinoja Varpalassa on, että moottorikelkkailua ei tulisi sallia, ei myöskään verkkokalastusta.

3. OSALLISET

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja asukkaat sekä muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoitus käsittelee.

Maanomistajat, asukkaat

- suunnittelualueella ja lähialueilla asuvat ja työskentelevät ihmiset
- maanomistajat (n. 200 m säteellä alueen ympäristössä)
- osakaskunnat

Viranomaiset

- Etelä-Savon ELY-keskus
- Pohjois-Savon ELY-keskus (liikenneasiat)
- Etelä-Savon maakuntaliitto
- Metsähallitus
- Savonlinnan maakuntamuseo (muinaismuistot, suojelurakennukset)
- Savonlinnan kaupungin lautakunnat (tekninen lautakunta, rakennus- ja ympäristönsuojelulautakunta)
- Väylävirasto
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto TUKES

- Senaattikiinteistöt
- Itä-Suomen aluehallintovirasto
- Kunnalliset palvelut, Savonlinna
- Toimitilapalvelut, Savonlinna
- Savonlinnan vesi
- Vapaa-aikatoimi, Savonlinna
- Sivistystoimi, Savonlinna
- Tonttipalvelut, Savonlinna
- Maankäyttöpalvelut. Savonlinna
- Terveystoimiviranomainen, Savonlinna
- Sosteri (Itä-Savon sairaanhoitopiirin kuntayhtymä)
- Palo- ja pelastusviranomainen (Etelä-Savon pelastuslaitos)

Muut yhteisöt

- Savonlinnan Yritystilat Oy
- Kerimäen aluejohtokunta
- Itä-Savon luonnonsuojeluyhdistys
- Suomen Luonnonsuojeluliitto Etelä-Savo ry
- Savonlinnan seurakunta
- Enonkosken kunta
- Oravin Seudun Kyläyhdistys ry
- Järvi-Suomen Energia (sähköverkko)
- Itä-Savon luonnonsuojeluyhdistys
- BLC Oy
- Suur-Savon Sähkö (kaukolämpö)
- Punkaharjun Lämpö Oy
- Parikkalan Valo Oy
- Telia Finland Oyj

- Elisa Oyj
- Fingrid Oy (voimajohdot)
- Oravin Vesiosuuskunta
- UPM Kymmene Oyj

4. SUUNNITTELUVAIHEET JA OSALLISTUMINEN

SUUNNITTELU- VAIHE	TYÖ	KÄSITTELY	OSALLISTUMINEN	TIEDOTTAMINEN
Aloitukset	Selvitykset, tavoitteet	Hakemukset, sopimukset ja kaavoituspäätös		
Kaavaproessin käynnistäminen	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja luonnos. Pohjakartta.	Kaavoituspäällikön päättöksellä nähtäville. Pohjakartan hyväksyminen.	OAS ja luonnos nähtäville ja lausunnoille. Mielipiteet	Kuulutus paikallislehdes- sä, kaupungin sivuilla ja ilmoitustaululla. Kirjeet ja lausuntopyynnöt.
Ehdotusvaihe	Luonnoksen mielipiteiden ja lausuntojen perusteella kaavaehdotus	Kaavoituspäällikkö asettaa nähtäville.	Lausunnot ja muistutukset.	Kuulutus Itä-Savo-leh- dessä, kaupungin sivuilla ja ilmoitustaulul- la. Kirjeet ja lausunto- pyynnöt.
Hyväksymis- vaihe	Muistutuksiin ja lausuntoihin vastineet ja kaavaehdotuksen korjaukset	Hyväksyminen (tekn. ltk, kaupungin hallitus, valtuusto)	Kaavan hyväksymispäätök- sen valitusoikeus hallinto-oikeuteen	Kaavan voimaantulosta kuulutetaan kaupungin sivuilla ja ilmoitustaululla.

Varpalan ranta-asemakaavan laatimisen tarve tulee siitä kun entinen oppilaitos siirtyi yksityiselle. Savonlinnan kaupunki edellytti kaavan muuttamista uuden käyttötarkoituksen mukaiseksi. Viranomaisten vaatimuksesta alueelle tuli yleiskaavamuutoksen lisäksi laatia rakennusoikeuden osoittamiseksi asemakaava, sen edellyttämä kaavan pohjakartoitus, selvitys rakennuskannasta ja Natura-arvioinnin tarveharkinta.

Ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä yleiskaavaluonnoksen kanssa yhdessä 16.10. – 14.11.2019. Yleiskaavaluonnoksesta ja ranta-asemakaava OAS osalta pidettiin viranomaisneuvottelu 17.12.2019. Viranomaisneuvottelun muistio ja saatujen mielipiteiden ja lausuntojen vastineet ovat yleiskaavaehdotuksen liitteinä. Natura-arvioinnin tarveharkinnan osalta käytiin vuorovaikutusta viranomaisten kanssa ja varsinaiseen luonnonsuojelulain 65 § mukaiseen Natura-arviointiin ei selvityksen perusteella ole tarvetta. Ranta-asemakaavaluonnosta varten Rakennuskanta selvitystä täydennettiin (liite). Ranta-asemakaavaluonnokseen saatiin 5 lausuntoa ja 2 mielipidettä. Lausunnot, mielipiteet ja vastineet ovat asemakaavaehdotuksen liitteenä.

5. RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

Asemakaava noudattaa yleiskaavamuutoksen ohjeita ja tavoitteita. Haukiveden-Haapaveden yleiskaavamuutoksen Matkailupalveluiden alue RM kaavamääräys on ” Alue on varattu matkailu- ja lomakeskuksille, lomakylille ja muille vastaaville matkailua palveleville toiminnoille. Vähintään puolet alueen rantaviivasta on jätettävä rakentamattomaksi, yhteiskäyttöön. Rakennuspaikkoja ei saa erottaa kantatilasta erilleen itsenäisiksi tiloiksi ilman asemakaavaa. Yleiskaavan toteuttaminen edellyttää asemakaavan laatimista. Rakennuslupa uudisrakennuksille tai uudisrakentamiseen verrattavissa olevalle hankkeelle ei myöntää ilman asemakaavaa.” Yleiskaavan mukainen rakennusoikeus on esitetty kerrosala lukuna ja sen selitys on ” Alueen kokonaisrakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Korkeintaan 50 % rakennusoikeudesta voidaan osoittaa asemakaavassa majoitustoimintaan.” Yleiskaavamuutoksen yleisiä määräyksiä ovat. ”Rakennukset tulee sijoittaa rakennuspaikalle siten, että ne muodostavat yhtenäisen rakennusryhmän, pihapiirin. Rakennettaessa rantavyöhykkeelle rakennusten alimman sallitun lattiatason tulee Saimaaseen rajoittuvilla alueilla olla vähintään +78,00 m. Sisäjärvien ranta-alueilla rakennusten alimman lattiatason tulee olla vähintään 1,5 metriä keskivedenkorkeuden yläpuolella. Kun rantavyöhykkeelle haetaan rakennus- ja toimenpidelupaa hankkeelle, joka sijoittuu vesiväylämerkkien tai niiden asettamismerkkien alueelle, tulee ennen luvan myöntämistä pyytää asiasta vesiväylästä vastaavan viranomaisen lausunto.” Jätevesien käsittelyä koskevat määräykset yleiskaavassa ovat ”Jätevesien maahan imeyttäminen vaatii kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymisen. Käymäläjätevesien maahan imeyttäminen rantavyöhykkeellä on kielletty. RM- alueen puhdistamon toiminta tulee mitoittaa tarpeen vaatimalle tasolle. Vailla ympärivuotista tieyhteyttä oleville rakennuspaikoille vesikäymälän rakentaminen on kielletty.”

Yleiskaavamuutoksen selvitysten perusteella alueen kokonaisvuodepaikkamäärä on 209 vuodepaikkaa. Tämän luvun perusteella on arvioitu mahdolliset häiriöt vesialueelle. Rakennuskannasta on selvityksen mukaan puolet käytettävissä majoitustoimintaan. Muu rakentaminen on opetustiloja, aputiloja ja teknisiä tiloja. Päärakennus palloiluhalleineen ja ruokalatiolineen ja toisaalta entinen kalatalousoppilaitos ovat suurimpia yksittäisiä yksiköitä. Entiset oppilasasuntolat (1-5), opettajien rivitalot, johtajan asunto ja päärakennukseen sijoittuvat majoitustilat muodostavat edellä mainitut 209 vuodepaikkaa. Kokonaisrakennusoikeudeksi on yleiskaavamuutoksen perusteella osoitettu 7500 k-m².

Varpalan ranta-asemakaavalla muodostetaan 5,51 ha RM alue, jonka rakennusoikeus on 7 500 k-m²(RM 3,86 H / 5 500 k-m², RM-1 0,99 ha / 1 000 k-m².) RM-2 0,66 ha / 1 000 k-m²), VL 1,73 ha ja MU 3,10 ha. VL/yhteiskäyttöalueen rakentamisen kerrosalat sisältyvät RM alueen kerrosalaan. Aluetehokkuudeksi tulee e=0,07.

Varpalan ranta-asemakaavan merkinnät ja määräykset

RM MATKAILUA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE

Korttelin kokonaisrakennusoikeudesta korkeintaan 50 % saa käyttää majoitustoimintaan.

RM-1 MATKAILUA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE

Alue on tarkoitettu majoitustoimintaa varten

RM-2 MATKAILUA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE

Alue on tarkoitettu matkailua ja kalastusta palvelevaan toimintaan, kortteliin ei saa sijoittaa majoitustoimintaa.

MU MAA- JA METSÄTALOUSALUE, JOLLA ON ERITYISTÄ ULKOILUN OHJAAMISTARVETTA**VL** LÄHIVIRKISTYSALUE

Alue on tarkoitettu korttelin 1 yhteiskäyttöalueeksi

/yk Yhteiskäyttöalue

_____ Korttelin, korttelinosan ja alueen raja

----- Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan numero

1 Korttelin numero

2 Tontin/Rakennuspaikan numero

5 500 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä

II Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

.’.’_ Rakennusala

jv Rakennusala jätevedenpuhdistamolle

ta Rakennusala talousrakennukselle

sa Rakennusala saunalle

up Rakennusala, jolle saa sijoittaa urheilua palvelevan rakennuksen

lv Rakennusala, jolle saa sijoittaa veneilyä palvelevia rakennelmia

en Rakennusala lämpölaitosta varten

----- Ohjeellinen ulkoilureitti

_____ 3 m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee

Yleiset määräykset

Rakennukset, joissa on vesihuolto tulee liittää alueen kunnallistekniikkaan.

6. YHTEYSTIEDOT

Savonlinnan kaupungilla kaavahankkeen osalta yhteyshenkilö on kaavoituspäällikkö Päivi Behm. Kaavan laadinnasta vastaa Suunnittelu-Aula Tmi, diplomi-insinööri Pirkka Aula Joensuusta. Hakijan, Saimaan Rantakiinteistöt Oy:n osalta yhteyshenkilö on Juha Köykkä.

Savonlinnan kaupunki	Kaavoituspäällikkö Päivi Behm puh. 044 417 4651, sähköposti: paivi.behm@savonlinna.fi
Suunnittelu-Aula Tmi	Diplomi-insinööri Pirkka Aula puh. 050 353 1162, sähköposti: pirkka.aula@carelia.fi
Saimaan Rantakiinteistöt Oy	Juha Köykkä puh. 040 0544555, sähköposti: juha@airlink.fi

Kaava-aineisto on nähtävillä kaavaprosessin aikana Savonlinnan kaupungin internetsivuilla www.savonlinna.fi.

Joensuussa 28.9.2021

Suunnittelu-Aula Tmi

Pirkka Aula

diplomi-insinööri