



Savonlinna

KULENNOISTEN ALUEELLINEN SUUNNITTELUTARVERATKAISU

Päätösehdotus



Tekninen toimiala / Kaavoituspalvelut
Päivi Behm, 9.9.2020

SAVONLINNA.FI





Sisälllys

1	Johdanto	3
2	Lainsäädäntö.....	3
3	Suunnittelualue.....	4
4	Kaavatilanne.....	4
4.1	Yleiskaava	4
4.2	Rakennusjärjestys	5
4.3	Kaavamitoitus ja rakennuspaikkojen sijoittaminen.....	5
5	Alueellinen suunnittelutarveratkaisu ja perustelut	5
6	Alueellisen suunnittelutarveratkaisupäätöksen eteneminen	6
7	Liitteet	7

1 JOHDANTO

Kulenkoisten osayleiskaavassa (Punkaharjun kv 15.3.2010 § 14) on kaavan yleisissä määräyksissä, että "AO-1-, AP-1-, AO-2-, AM- ja ATY-rakennuspaikkojen rakennusluvut voidaan myöntää suoraan tämän oikeusvaikutteisen yleiskaavan perusteella. Määräys on voimassa 10 vuotta yleiskaavan hyväksymisestä."

Tällainen määräys on voitu vuoden 2009 alussa voimaan tulleen MRL 44 §:n mukaisesti sisällyttää kaavoihin vain sellaisilla alueilla, joihin ei kohdistu merkittäviä rakennuspaineita. Silloin kun osayleiskaavaa ei ole laadittu maankäyttö- ja rakennuslain MRL 44§:n mukaisena suoraan rakennuslupa-oikeuttavana, olisi rakennushankkeeseen ryhtyvä joutunut hakemaan suunnittelutarveratkaisua ennen rakennusluvan myöntämistä, jollei em. määräystä olisi annettu. Toisaalta MRL 44 §:n mukainen kaavamääräys tarkoittaa jatkossa, että vuodesta 2021 rakennusluvut jouduttaisiin em. rakennuspaikoille Kulenkoisten osayleiskaavan alueella myöntämään suunnittelutarveratkaisun kautta.

Osayleiskaavan alueelle ei tällä hetkellä kohdistu merkittävää rakentamispainetta, eikä varsinainen yleis- tai asemakaavamuuotos ole siksi ajankohtainen. Osayleiskaavan sisältö ei ole 10-vuoden aikana sillä tavalla vanhentunut, että sitä ei voitaisi jatkossakin käyttää rakennuslupien myöntämisen pohjana em. kaavamerkintöjen alueille. Ratkaisuksi esitetäänkin MRL 137 a § mukaista alueellista suunnittelutarveratkaisua, joka voidaan myöntää enintään 10-vuodeksi.

Kulenkoisten alueellisen suunnittelutarveratkaisun tarkoituksena on helpottaa alueella voimassa olevan osayleiskaavan vielä rakentamattomien rakennuspaikkojen toteuttamista ja sujuvoittaa rakentamisen lupaprosessia.

Päätösehdotus ei koske jo rakennettuja rakennuspaikkoja, joissa edetään tavanomaisen rakennuslupaprosessin kautta.

2 LAINSÄÄDÄNTÖ

Maankäyttö- ja rakennuslakiin lisättiin vuonna 2017 voimaan tulleessa muutoksessa mahdollisuus suunnittelutarveratkaisun tekemisestä alueellisesti. Lain 137 a §:ssä alueellisesta suunnittelutarveratkaisusta säädetään seuraavaa:

137 a § (21.4.2017/230) Alueellinen päätös rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella

Jos kyläalueella tai muulla maaseutualueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, kunta voi tehdä päätöksen 137 §:n 1 momentissa säädettyjen rakennusluvan erityisten edellytysten olemassaolosta samalla kertaa useamman kuin yhden rakennuspaikan osalta. Tällainen päätös voidaan tehdä alueella, joka oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on osoitettu kyläalueeksi tai muutoin rakentamiseen soveltuvaksi alueeksi. Päätös voi olla voimassa enintään kymmenen vuotta.

Alueellinen päätös ei saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Alueellista päätöstä tehtäessä noudatetaan asianosaisten ja viranomaisten kuulemisessa sekä päätöksessä ja siitä ilmoittamisessa, mitä 173 ja 174 §:ssä säädetään poikkeamismenettelystä.

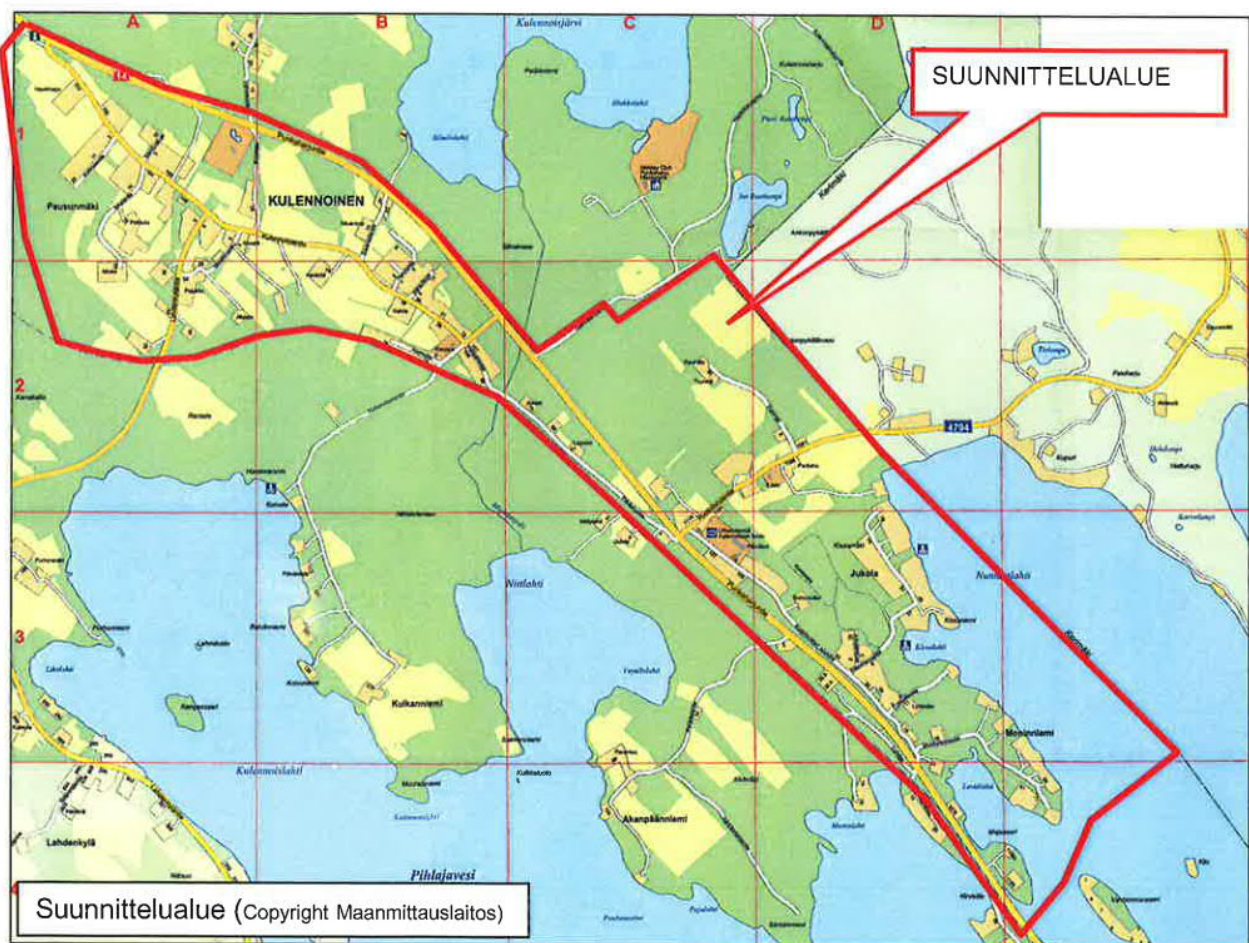
Lakimuutoksen tavoitteena on ollut mahdollistaa uudenlainen tapa ohjata maaseutualueiden käyttöä. Menettelyn käyttäminen edellyttää, että alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, jossa on osoitettu rakentamiseen soveltuvat alueet. Menettelyn yhteydessä tulee varmistaa, että maanomistajien tasapuolinen kohtelu on otettu huomioon.

Alueellista suunnittelutarveratkaisua ei voi tehdä siten, että ratkaisu johtaisi merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaisi haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Alueellisen suunnittelutarveratkaisun yhteydessä tehtävän päätöksen tulee täyttää MRL 137 §:n 1 momentin mukaiset rakennusluvan erityiset edellytykset.

3 SUUNNITTELUALUE

Suunnittelutarvealue sijaitsee Savonlinnan Punkaharjun luoteisosassa ja käsittää Kulennoisten kyläkeskuksen sekä Jukolan – Monninniemen alueen. Alueella on maapinta-alaa noin 366 ha ja vesistöjä on noin 71 ha. Suunnittelutarvealueen eteläosasta Kulennoisten koululta on matkaa Punkaharjun taajamaan noin 12 kilometriä.



Kartta suunnittelutarvealueen rajauksesta (lähde osayleiskaavan selostus)

4 KAAVATILANNE

4.1 Yleiskaava

Suunnittelutarvealueella on voimassa Kulennoisten osayleiskaava (hyväksytty Punkaharjun kv 15.3.2020). Osayleiskaava on laadittu oikeusvaikutteisena. Kaavakartta ja kaavaselostus ovat päätösehdotuksen liitteissä 1 ja 2. Selostuksessa on esitetty kaavaratkaisun lähtökohdat ja perustelut, joten sitä ei tähän päätösehdotukseen ole tarvetta erikseen kuvata.

Osayleiskaavassa on ollut tavoitteena mahdollistaa Kulennoisten kyläalueen kokonaisvaltainen maankäytön ohjaus sekä monipuolisen kehittämisen mahdollistava maankäyttöratkaisu. Maankäyttöratkaisun lähtökohtana ovat olleet tarkoituksenmukainen yhdyskuntarakenne ja ympäristökijät. Kulennoisten kylätaajaman väestönkasvun on odotettu tapahtuvan Tuunaansaaren matkailun ja Punkaharjun teollisuuden kehittyessä.

Yleiskaava on useimpien maankäyttömuotojen osalta suoraan rakentamista ohjaava. Sen perusteella on tähän saakka voinut myöntää suoraan olemassa olevaa asutusta täydentävän, enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen tai maatalousrakennusten rakennusluvut (MRL 44 §). Muilla alueilla on ollut noudatettava suunnittelutarveharkintaa.

4.2 Rakennusjärjestys

Savonlinnan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 16.10.2018.

4.3 Kaavamitoitus ja rakennuspaikkojen sijoittaminen

Kulennoisten osayleiskaavassa on osoitettu yhteensä 232 sitovaa rakennuspaikkaa, joista olemassa olevia on 150 kpl (näistä suojelukohteita on 4 kpl) ja uusia 82 kpl (vuoden 2010 tilanne). Rakennuspaikoista 31 kpl sijoittuu rantavyöhykkeelle. Yleiskaavan vahvistumisen jälkeen uusista rakennuspaikoista on rakennettu alle 10 kpl.

Kulennoisten alueellinen suunnittelutarveratkaisu koskee niitä kiinteistöjä, joille Kulennoisten osayleiskaavassa on osoitettu uusi rakennuspaikka AO-1-, AP-1-, AO-2-, AM- ja ATY-alueilla. Suunnittelutarvepäätöstä ei edellytetä olemassa olevaa rakennuspaikkaa uudistettaessa em. kaavamerkintöjen alueella.

Mitoitus:

- Rakennuspaikkojen mitoitus rannoilla pohjautuu aiemman (2003) Puruveden rantayleiskaavan emätilatarkasteluun. Kulennoisten osayleiskaavassa (2010) mitoitus tarkistettiin, ja rantarakennuspaikkojen lukumäärä kasvoi yhdellä.
- Rakennuspaikkojen mitoitusta rantavyöhykkeen ulkopuolella on perusteltu kaavaselostuksessa. Mitoituksessa päädyttiin siihen, että emätilaselvitystä ei käytetä. Sen sijaan rakennuspaikat on osoitettu osayleiskaavassa tarkoituksenmukaisille alueille täydentämään nykyistä kylän asutusrakennetta sekä kunnallistekniikan, liikenneverkon ja palveluiden läheisyyteen.
- Uudisrakentamisen sijoittamisessa osayleiskaavaa laadittaessa on arvioitu rakentamisen vaikutuksia luontoon, kulttuuriperintöön ja maisemaan.

Asumisen ja maatalouden lisäksi Kulennoisten osayleiskaavassa on pyritty mahdollistamaan nykyisen yritystoiminnan kehittäminen sekä varauduttu yritysalueiden laajentumiseen. Nämä ratkaistaan jatkossakin suunnittelutarveratkaisun kautta. Suunnittelutarveratkaisu (MRL 137 §) päättää kaupungin hallintosäännön mukaan kaavoituspäällikkö.

5 ALUEELLINEN SUUNNITTELUTARVERATKAISU JA PERUSTELUT

Päätös:

Kulennoisten alueellinen suunnittelutarveratkaisu on voimassa 10 – vuotta päätöksen lainvoimaiseksi tulemisesta.

Suunnittelutarvealue rajautuu Kulennoisten osayleiskaavan mukaisesti.

Päätösehdotuksen mukaan Kulennoisten osayleiskaavan AO-1-, AP-1-, AO-2-, AM- ja ATY-alueiden uuden rakennuspaikan ensimmäiselle asuinrakennukselle on mahdollista hakea suoraan rakennuslupaa tämän päätöksen pohjalta ilman suunnittelutarveratkaisua. Suunnittelutarvepäätöstä ei jatkossakaan edellytetä olemassa olevaa rakennuspaikkaa uudistettaessa em. kaavamerkintöjen alueella.

Rakentamisessa on noudatettava ensisijaisesti Kulennoisten osayleiskaavan (2010) kaavamääräyksiä ja siltä osin kuin kaavassa ei ole määrätty kaupungin rakennusjärjestystä.

Rakennusluvut myöntää kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta.

Perustelut:

Alueellisen suunnittelutarveratkaisun yhteydessä tehtävän päätöksen tulee täyttää suunnittelutarveratkaisulle MRL 137 §:ssä määritellyt erityiset edellytykset, joiden mukaan rakentaminen:

- 1) ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta; ja
- 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Rakentaminen suunnittelutarvealueella ei myöskään saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Kulennoisten alueellinen suunnittelutarveratkaisu täyttää edellä mainitut edellytykset seuraaviin perusteluihin:

- Tällä hetkellä tai tulevan 10-vuoden ajanjaksolla ei ole näköpiirissä tarvetta alueen tarkemmalle kaavoittamiselle. Rakentamisen määrä on ollut vähäistä Kulennoisten osayleiskaavan vahvistumisen jälkeen.
- Asuinrakentamisen kokonaismäärä on mitoitettu osayleiskaavassa varsin maltillisesti kylärakenne huomioon ottaen ja pääosin kylärakennetta täydentävänä.
- Kulennoisten osayleiskaavaprosessissa on otettu huomioon maanomistajien tasapuolinen kohtelu rakennusoikeuden määrässä ja rakennuspaikkojen sijoittamisessa. Tätä periaatetta ei olla alueellisessa suunnittelutarvepäätöksessä muuttamassa.
- Uudet rakennuspaikat on sijoitettu nykyisten tieyhteyksien varteen sekä vesi- ja viemäriverkostojen läheisyyteen. Tarvetta kunnallistekniikan oleellisiin muutoksiin ei synny. Liittymät kunnallistekniikkaan ovat pääsääntöisesti lyhyitä tai jätevesien käsittely voidaan hoitaa esim. kiinteistöjen yhteisjärjestelyin.
- Kulennoisten osayleiskaavan suunnittelussa on otettu huomioon alueen maisemalliset-, luonto- ja kulttuurihistorialliset arvot sekä riittävät virkistysalueet.
- Alueellinen suunnittelutarveratkaisu ei toteutuessaan johda merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Rakentamisen vaikutukset on arvioitu osayleiskaavassa.

6 ALUEELLISEN SUUNNITTELUTARVERATKAISUPÄÄTÖKSEN ETENEMINEN

Tekninen lautakunta tekee päätöksen Kulennoisten alueellisen suunnittelutarveratkaisun käynnistämisestä ja päätösehdotuksen nähtäville asettamisesta.

Alueellisen suunnittelutarveratkaisun valmistelusta vastaa teknisen toimialan kaavoituspalvelut.

Koska suunnittelutarveratkaisu koskee samanaikaisesti useita maanomistajia, asetetaan päätösehdotus nähtäville 30 vuorokaudeksi. Päätösehdotuksen ollessa nähtävillä maanomistajat ja muut asianosaiset voivat jättää kirjallisen muistutuksen.

Päätösehdotuksen nähtävillä olosta kuulutetaan lehdessä sekä tiedotetaan asianomaisille viranomaisille sähköpostitse.

Kulenoisten alueellisen suunnittelutarveratkaisun päätösehdotus on 22.9. – 22.10.2020 nähtävillä kaupungin verkkosivulla osoitteessa www.savonlinna.fi

Nähtävillä olon jälkeen päätösehdotus hyväksytään teknisessä lautakunnassa ja kaupunginhallituksessa ja lopulta valtuustossa.

Valmistelu,

Päivi Behm
Kaavoituspäällikkö

7 LIITTEET

1. Kulenoisten osayleiskaava kaavakartta, hyväksytty Punkaharjun kv 15.3.2020
2. Kulenoisten osayleiskaava kaavaselostus