

# SAVONLINNAN KAUPUNKI

## MARTTILAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

### Luonnos

### MARTTILAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS MÄÄRÄALALLE TILASTA APAJALAHTI 740-537-4-34



Sijaintikartta

# RANTA-ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE HEINÄKUUN 27. PÄIVÄNÄ 2020 PÄIVÄTTYÄ KAAVAKARTTAA.

## SAVONLINNA: MARTTILAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

### PERUS- JA TUNNISTETIEDOT:

Ranta-asemakaava laaditaan:	Pietolansaaren kylään määräalalle tilasta 740-537-4-34 Apajalahti.
Ranta-asemakaavalla muodostuu:	M –alue.
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 x.x.2020 (§ x). Kaava saanut lainvoiman x.x.2020.
Kaava-alueen sijainti:	Kaava-alue sijaitsee Savonlinnan kaupungin Pietolansaaren kylässä Pieni Kontiosaassa.
Kaavan nimi ja tarkoitus	
Kaavan virallinen nimi:	Marttilan ranta-asemakaavan muutos
Tarkoitus:	Kaavamuutosalueella sijaitsee kaksi RA -lomarakennustonttia. Voimassa olevan kaavan Pienessä Kontiosaassa sijaitsevan korttelin 3 tontit 1 ja 2 on tarkoitus poistaa ja muuttaa M -alueeksi (maa- ja metsätalousvaltainen alue). Poistettu rakennusoikeus siirretään samanaikaisesti Pihlajalahden osayleiskaavan muutoksella määräalalle tilasta Susiniemi 740-514-3-136 ja saman alueen Pihlajalahden

ranta-asemakaavan muutoksella korttelin 6 tontin 1 viereen muodostettavalla uudella tontilla numero 7. Lisäksi voimassa olevaa tonttia 1 laajennetaan syvyyssuunnassa.

Laajuustiedot:

Kokonaispinta-ala on 0,72 ha.

Selostuksen  
liiteasiakirjat:

Tämän asemakaavaselostuksen liitteenä ovat seuraavat asiakirjat:

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavakartta 1:5 000 ja määräykset

## SISÄLLYSLUETTELO

	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1	TIIVISTELMÄ	5
1.1	Kaavaprosessin tausta ja vaiheet	5
1.2	Ranta-asemakaava	5
1.3	Ranta-asemakaavan toteuttaminen	5
2	LÄHTÖKOHDAT	6
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
2.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
2.1.2	Luonnonympäristö	6
2.1.2.1	Luonnonympäristön yleispiirteet	6
2.2	Maanomistus	6
2.4	Suunnittelutilanne	6
3	KAAVA-ALUEEN SUUNNITTELUN VAIHEET	9
3.1	Suunnittelun tausta ja tarve, suunnitteluvaiheet	9
3.2	Osallistuminen ja yhteistyö	9
3.3	Kaavan tavoitteet	9
3.4	Kaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	9
4	KAAVA-ALUEEN KUVAUS	10
4.1	Kaavan rakenne	10
4.3	Korttelialueet	10
4.6	Ranta-asemakaavamerkinnot ja -määräykset	10
5	KAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET	10

# 1 TIIVISTELMÄ

## 1.1 Kaavaprosessin tausta ja vaiheet

Ranta-asemakaavan muuttaminen tapahtuu maanomistajan aloitteesta.

Kaavoituspäällikkö on hyväksynyt 8.5.2020 (5 §) kaavoituksen käynnistämisen. Kaavoitustyöstä on laadittu kaavoitussopimukset teknisen lautakunnan päätöksen mukaisesti.

Kaavaa on valmisteltu kaupungin, maanomistajan ja konsultin välisillä neuvotteluilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laitettiin nähtäville 13.10.2020 ja josta kuultetaan Itä-Savo lehdessä. OAS on nähtävillä kaupungin kotisivuilla [www.savonlinna.fi/](http://www.savonlinna.fi) asukas/kaavoitus ja kaupungintalon palvelupisteen ilmoitustaululla (B-rappu) sekä Punkaharjun yhteispalvelupisteessä (Kauppatie 20)

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

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

Kaavaluonnoksesta käytiin tarvittavat neuvottelut kaupungin hallintokuntien kanssa.

Kaavaluonnoksesta saatiin ELY-keskuksen lausunto xx.x.2020.

Rakennustarkastajan lausunto saatiin xx.x.2020 ja ympäristöpäällikön lausunto x.x.2020.

Kaavoituspäällikön päätöksellä xx.x.2020 (x §) asetettiin kaavaehdotus nähtäville. Kaavaehdotus oli nähtävillä xx.x.-xx.x.2020 kaupungin kotisivuilla ja kaavoituspalvelun ilmoitustaululla, Olavinkatu 27 ja Punkaharjun yhteispalvelupisteessä (Kauppatie 20) jona aikana on mahdollisuus jättää muistutus tai lausunto Savonlinnan kaavoituspalveluun tai sähköpostitse osoitteeseen: [kaavoitus@savonlinna.fi](mailto:kaavoitus@savonlinna.fi)

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

## 1.2 Ranta-asemakaavan muutos

Suunnittelualueen muodostaa Pietolansaaren kylässä määräalan tilasta 740-537-4-34 Apajalahti.

Pieni Kontiosaaresta poistettavat kaksi tonttia muuttuu (M) maa- ja metsätalousalueeksi ja Pihlajalahteen muodostuu yksi (RA) loma-asunnon tontti.

## 1.3 Ranta-asemakaavan toteuttaminen

Kaavamuuos voidaan toteuttaa heti sen saatua lainvoiman

## 2 LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueella on voimassaolevassa ranta-asetuksessa kaksi RA -rakennuspaikkaa.

#### 2.1.2 Luonnonympäristö

##### 2.1.2.1 Luonnonympäristön yleispiirteet

- Vesistö

Suunnittelualue rajoittuu Pihlajaveteen.

#### Johtopäätökset:

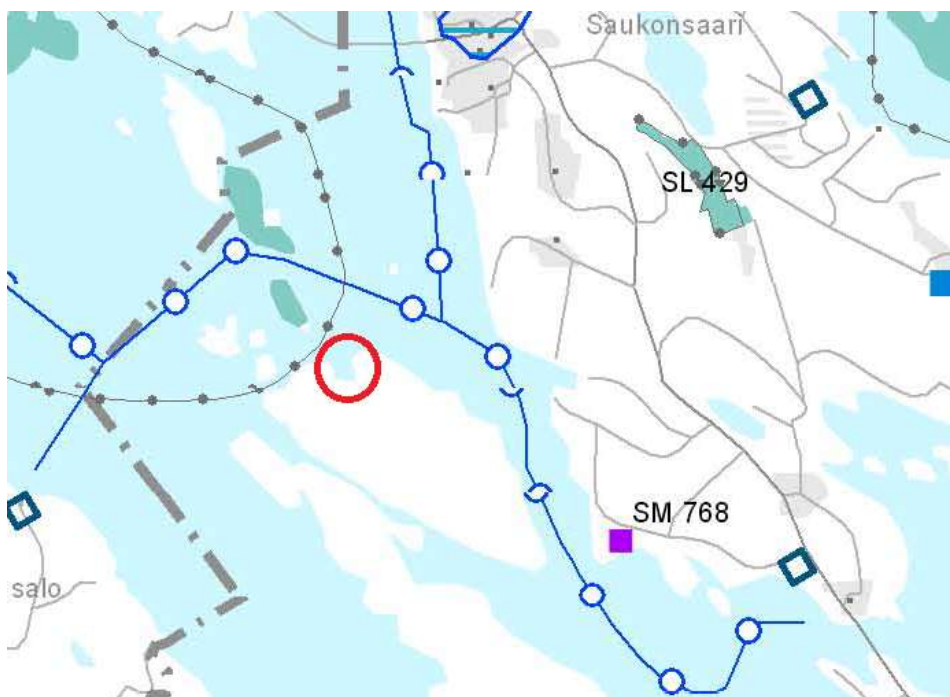
Rakennuspaikkojen poisto parantaa suunnittelualueen oloja.

### 2.2 Maanomistus

Kaavoitettava alue on kokonaan yksityisessä omistuksessa.

### 2.4 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava



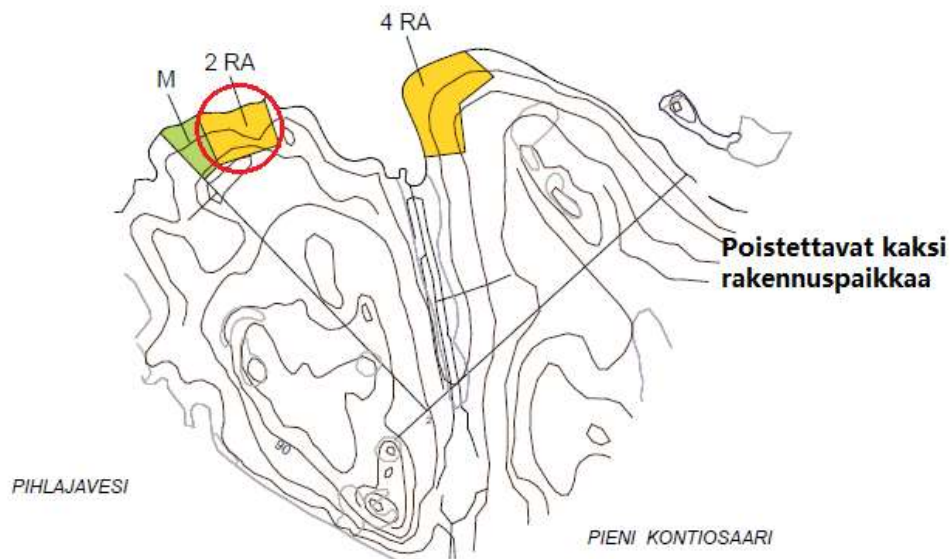
Ote Etelä-Savon maakuntakaavasta, Pihlajaveden Pieni Kontiosaaresta

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 kaavamuuutosalueen osalta.

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

Kaavamuuotoksen tavoitteet eivät ole ristiriidassa maakuntakaavan kanssa.

#### Pihlajaveden osayleiskaava



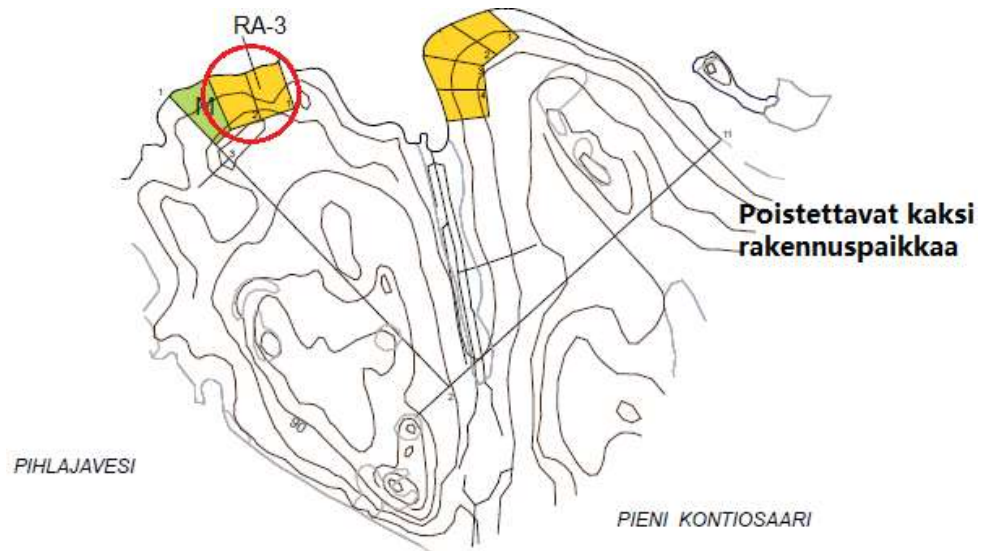
Ote Punkaharjun Pihlajaveden osayleiskaavasta

Alueella on voimassa korkeimman hallinto-oikeuden 15.9.2003 vahvistama osayleiskaava.

## Ranta-asemakaava

Pieni Kontiosaari kuuluu 13.12.1994 vahvistettuun Marttilan ranta-asemakaavaan.

Korttelista 3 poistetaan tontit 1 ja 2.



Ote voimassa olevasta Marttilan ranta-asemakaavasta

## Rakennusjärjestys

Savonlinnan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 16.10.2018.

## Pohjakartta

Ranta-asemakaavan muutoksen pohjakarttana on käytetty 1:5 000 mittakaavaista karttaa.



## 3 KAAVA-ALUEEN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 3.1 Suunnittelun tausta ja tarve, suunnitteluvaiheet

Tarve asemakaavan muuttamisen on syntynyt kun Pieni Kontiosaaresta poistetaan kaksi RA-rakennuspaikkaa ja samanaikaisesti laadittavilla Pihlajalahden osayleiskaavan ja Pihlajalahden ranta-asemakaavan muutoksilla muodostetaan Pihlajalahteen yksi uusi rakennuspaikka määräalalle tilasta Susiniemi 740-514-3-136.

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 Savonlinnan kaupungin palvelupisteessä, Olavinkatu 27 ja Punkaharjun yhteispalvelupisteessä (Kauppatie 20).

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), kaupungin kaavoitusosaston ilmoitustaululla ja internet-sivulla [www.savonlinna.fi/asukas/kaavoitus](http://www.savonlinna.fi/asukas/kaavoitus).

Viranomaisyhteistyö käsittää kaavoitustyön etenemisen esittelyn eri vaiheissa joko viranomaisneuvottelussa tai sähköpostilla.

Kaavaluonnos pidettiin nähtävillä 13.10.- 13.11.2020

Kaavaehdotus pidettiin nähtävillä xx.x.-xx.x.2020

### 3.3 Kaavan tavoitteet

Tavoitteena on poistaa Pieni Kontiosaaresta kaksi rakennuspaikkaa.

### 3.4 Kaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Vaihtoehtoisia kaavaratkaisuja ei ole.

## 4 KAAVA-ALUEEN KUVAUS

### 4.1 Kaavan rakenne

Voimassa olevasta asemakaavasta poistetaan korttelin 3 tontit 1 ja 2. Poistettavat tontit muutetaan M-alueeksi.

Vastaava muutos tehdään Punkaharjun Pihlajaveden osayleiskaavaan.

### 4.3 Korttelialueet

- Maa- ja metsätalousalueet (M)

Muutosalue on M -aluetta, jonka pinta-ala on 0,72 ha.

### 4.6 Ranta-asetymämerkinnät ja -määräykset



**MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.**

--- YLEISKAAVA-ALUEEN RAJA.

— ALUEEN RAJA.

## 5 KAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Loma-asunto tonttien poistaminen Natura-alueen läheltä parantaa maakuntakaavan tavoitteita.

Arkkitehtitoimisto Keijo Tolppa

Keijo Tolppa