

SAVONLINNAN KAUPUNKI

TUUNAANSAAREN ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

Ehdotus

TUUNAANSAAREN ASEMAKAAVAN MUUTOS LÄHIVIRKISTYS-ALUEELLA (VL-1), YHTEISRANTA, 740-600-1-353



Sijaintikartta

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE SYYSKUUN 24. PÄIVÄNÄ 2021 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA.

SAVONLINNA; TUUNAANSAAREN ASEMAKAAVAN MUUTOS

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

- Asemakaava
laaditaan: Savonlinnan kaupungin Tuunaansaaren kylässä, Tuunaansaaren
asemakaavan lähivirkistysalueelle (VL-1), Yhteisranta, 740-600-1-353.
- Asemakaavalla
muodostuu: VL-1 -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 olosta lehtikuulutuksella 15.10.2021 (Itä-Savo).
Toispaikkakuntalaisille asiasta on tiedotettu kirjeitse.
Lisäksi aineisto on nähtävillä kaupungin kotisivuilla.
- Hyväksytty: KH xx.xx.2022 (§ x)
Kaava saanut lainvoiman xx.xx.2022.
- Suunnittelualueiden
sijainti: Suunnittelualue sijaitsee Savonlinnan kaupungin Tuunaansaaren
kylässä.
- Kaavan nimi ja tarkoitus
- Kaavan virallinen
nimi: Tuunaansaaren asemakaavan muutos lähivirkistysalueella (VL-1),
Yhteisranta, 740-600-1-353
- Tarkoitus: Kaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa asemakaavaa siten, että
lähivirkistysalueelle (VL-1) voidaan rakentaa 50 kem² saunarakennus.

Laajuustiedot: Kokonaispinta-ala kaavamuutosalueella on yhteensä n. 0,570 ha.

Selostuksen
liiteasiakirjat:

Tämän kaavaselostuksen liitteenä ovat seuraavat asiakirjat:

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Luonnosvaiheen vastineraportti
3. Asemakaavan seurantalomake

Kaavakartta 1: 2 000

SISÄLLYSLUETTELO

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1 TIIVISTELMÄ	5
1.1 Kaavaprosessin tausta ja vaiheet	5
1.2 Asemakaavan muutos	5
1.3 Asemakaavan toteuttaminen	5
2 LÄHTÖKOHDAT	6
2.1 Selvitys uuden rakennuspaikan oloista	6
2.1.1 Alueen yleiskuvas	6
2.1.2 Luonnonympäristö	6
2.1.2.1 Luonnonympäristön yleispiirteet	6
2.2 Ympäristön häiriö- ja riskitekijä	6
2.2.1 Rakennettu ympäristö	6
2.3 Maanomistus	6
2.4 Suunnittelutilanne	7
3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	10
3.1 Suunnittelun tausta ja tarve, suunnitteluvaiheet	10
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö	10
3.3 Asemakaavan tavoitteet	10
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	10
4 ASEMAKAAVAN KUVAUS	11
4.1 Kaavan rakenne	11
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	11
4.3 Liikenne ja yhdyskuntatekninen huolto	11
4.4 Suojeluvaraukset ja säilytettävät kohteet	11
4.5 Asemakaavamerkinnot ja -määräykset	11
5 ASEMAKAAVAN 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	14
5.5 Sosiaaliset vaikutukset	14
5.6 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen	14
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	14

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Kaavaprosessin tausta ja vaiheet

Kaavatyö on käynnistynyt maanomistajien aloitteesta. Kaavoituspäällikkö on hyväksynyt 7.9.2021 (14 §) kaavoituksen käynnistämisen. Kaavoitustyöstä on laadittu kaavoitussopimus.

Kaavaa on valmisteltu kaupungin, maanomistajan ja konsultin välisillä neuvotteluilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laitettiin nähtäville 15.10.2021 ja josta kuulutettiin Itä-Savo -lehdessä. OAS on nähtävillä kaupungin kotisivuilla www.savonlinna.fi/asukas/ kaavoitus ja kaikkien yhteispalvelupisteiden asiakaspäätteillä. Mielenpitoet suunnitelman sisällöstä tuli jättää kirjallisesti osoitteeseen: Savonlinnan kaupunki, Kaavoituspalvelut, Olavinkatu 27, 57130 Savonlinna tai sähköpostiin: kaavoitus@savonlinna.fi

Kaavoituspäällikön päätöksellä 30.9.2021 (20 §) asetettiin kaavaluonnos nähtäville. Kaavaluonnos oli nähtävillä 15.10.- 15.11.2021 kaupungin kotisivuilla ja kaikkien yhteispalvelupisteiden asiakaspäätteillä. Tänä 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.

Rakennustarkastajan lausunto saatiin 22.10.2021, ympäristöpäällikön lausunto saatiin 2.11.2021.

ELY-keskukselta pyydettiin lausunto kaavaluonnoksesta. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu korvattiin ko. sähköpostilla. Luonnosvaiheen lausunto saatiin 9.11.2021, lausunto on huomioitu kaavan sisällössä.

Kaavoituspäällikön päätöksellä 26.1.2022 (5/2022 §) asetetaan kaavaehdotus nähtäville. Kaavaehdotus on nähtävillä 1.2.- 4.3.2022 Savonlinna kaupungin kotisivuilla osoitteessa: www.savonlinna.fi/asukas/kaavoitus sekä kaikkien yhteispalvelupisteiden asiakaspäätteillä. 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 Asemakaavan muutos

Suunnittelualueen muodostaa osan Tuunaansaaren lähivirkistysalueesta (VL-1), kiinteistötunnus 740-600-1-353.

1.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kun kaavamuutos on saanut lainvoiman.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys rakennuspaikan oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee n. 8 km Punkaharjun taajamasta Savonlinnan suuntaan, kantatie 14:n eteläpuolella. Voimassa olevan asemakaavan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 12.6.2017 (§ 72).

2.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella on laadittu luonnonympäristön selvitys osayleiskaavan laadinnan yhteydessä. Tässä yhteydessä suunnittelualueelta ei ole tavattu arvokkaita luontokohteita.

2.1.2.1 Luonnonympäristön yleispiirteet

Maaperätietoja ei ole käytössä. Mahdollisista maaperätutkimuksista tontilla ja rakennettavuusselvityksistä vastaa tontin omistaja.

- Maisema ja pinnanmuodostus

Maisemakuvaltaan alue on loivapiirteinen.

- Vesistö

Suunnittelualue rajoittuu Pihlajaveteen.

- Kasvillisuus

Alueen metsä on varttunutta sekametsää.

Johtopäätökset:

Alue on rakentamisen ja muun ihmistoiminnan muuttamaa aluetta.

2.2 Ympäristön häiriö- ja riskitekijät

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei ole ympäristökuormitusta aiheuttavaa toimintaa.

2.2.1 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueelle on olemassa kaavatie. Vesi- ja viemäriverkosto on viereisellä tiealueella.

2.3 Maanomistus

Kaavoitettava alue on kokonaan yksityisessä omistuksessa.

2.4 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö vahvisti Etelä-Savon maakuntakaavan 4.10.2010 sekä vaihemaakuntakaavat 1. ja 2. vuonna 2016, joissa ei ole kaavamerkintöjä kaavamuutosalueella.

Kaavamuutosalueen vierestä kulkee valtatie 14 linjaus ja päärata.

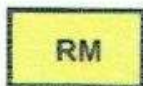
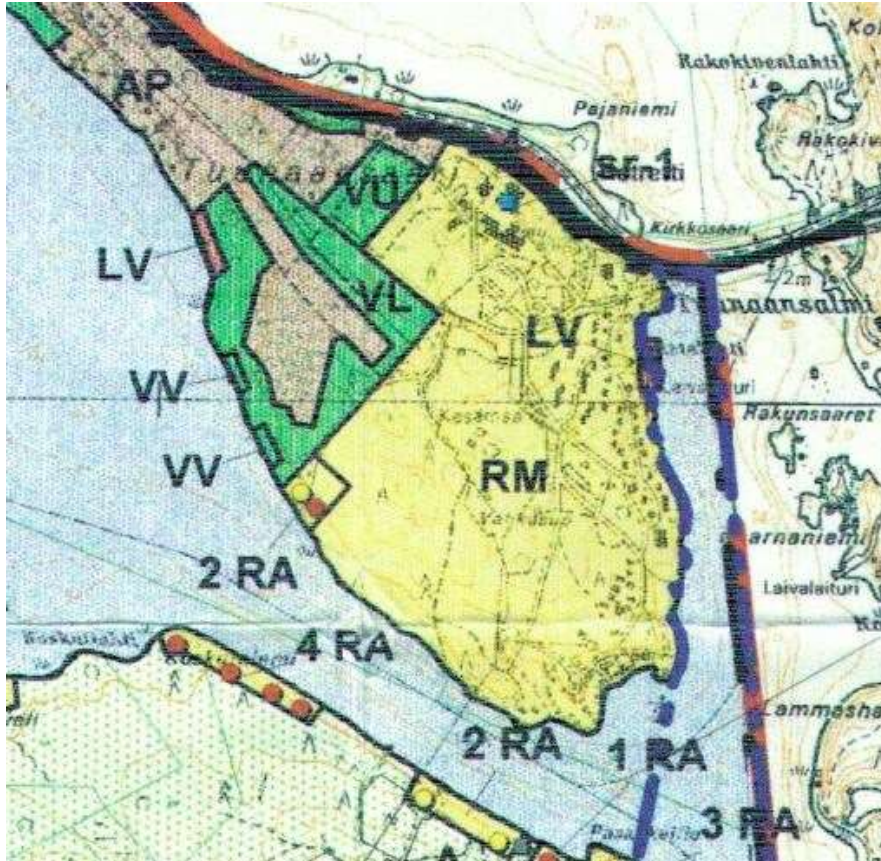
Tuunaansaaren itäosa on matkailupalvelujen aluetta (rm). Kaavamuutoksen tavoitteet eivät ole ristiriidassa maakuntakaavan kanssa.



Ote Etelä-Savon maakuntakaavojen yhdistelmästä (2016)

Osayleiskaava

Alueella on voimassa Punkaharjun Pihlajaveden yleiskaava (2002, vahvistettu 15.9.2003), missä sopimusalue on matkailupalveluiden aluetta (RM). Yleiskaavaa ei ole tarpeen muuttaa.



MATKAILUPALVELUJEN ALUE

ALUE VARATAAN MATKAILU- JA LOMAKESKUKSILLE, LOMAKYLILLE JA MUILLE VASTAAVILLE MATKAILUA PALVELEVILLE TOIMINNOILLE.

ALUEEN RANTAVYÖHYKE TULEE OLLA PÄÄASIASSA YHTEISESSÄ KÄYTÖSSÄ.

RAKENTAMINEN ALUEELLA EDellyttää PÄÄSÄÄNTÖISESTI YLEISKAAVA TARKEMPIA SUUNNITELMIA.

Ote Punkaharjun Pihlajaveden osayleiskaavasta (2002)

Asemakaava

Alueella on voimassa Tuunaansaaren asemakaavamuutos kortteleissa 32-42 sekä VL- ja tiealueilla (AK783, 12.6.2017), missä sopimusalue on Lähivirkistysaluetta (VL).

Asemakaavassa on seuraavat yleiset määräykset, mitkä kaavamuutoksessa tulee ottaa huomioon:

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Rakentamisen tulee sopeutua malliltaan, mittasuhteeltaan ja värityksen puolesta luonnonmaisemaan. Loma-asunnon sijoittamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota maastoon sopivuuden ja riittävän suojapuuston jäämisen rantaviivan ja rakennusten väliin.

Rakennetun alueen maisemakuva on muutoinkin säilytettävä luonnonmukaisena. Suunnittelualueella tulee luonnontilainen puusto ja muu kasvillisuus säilyttää mahdollisuuksien mukaan.

Korttelien 34-36 ja 38-40 rannan puoleisella rajalla on säilytettävä kasvavaa puustoa 10 metriä leveällä vyöhykkeellä.

Rakennukset tulee rakentaa kortteleittain yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Rakennusten ja kulkuteiden ulkopuolelle jäävä osa on säilytettävä puistomaisessa kunnossa ja korkeita puita tulee säilyttää.

Maisema tulee käsitellä siten, että vesistöstä käsin katsottuna maiseman peruspiirteet eivät oleellisesti muutu.

Alueen rakentaminen tulee liittää kunnan vesi- ja viemäriverkostoon.

Hulevesien toteutuksesta on tehtävä erillinen suunnitelma.

Autopaikkoja tulee toteuttaa seuraavasti:

AO ja RA -alueilla: 2 autopaikkaa / rakennuspaikka.



Ote Tuunaansaaren asemakaavasta (AK783)

Savonlinnan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 16.10.2018.

Pohjakartta

Asemakaavan muutoksen pohjakarttana on käytetty 1:2 000 mittakaavaista karttaa, joka on Savonlinnan kaupungin toimittama.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Suunnittelun tausta ja tarve, suunnitteluvaiheet

Tarve asemakaavan muuttamiseen on syntynyt, kun asukasyhdistys haluaisi rakentaa 50 kem² rantasaunan.

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

ELY-keskukselta on pyydetty lausunto kaavaluonnoksesta. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu korvattiin ko. sähköpostilla. Lausunto saatiin 9.11.2021.

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. Asiakirjoihin voi tutustua kaupungin kotisivuilla www.savonlinna.fi/asukas/kaavoitus sekä kaikkien yhteispalvelupisteiden asiakaspäätteillä. Toispaikkakuntalaisille lähetimme asiakirjat postitse.

Kaavoituksen vireille tulosta on ilmoitettu MRL 63 §:n mukaisesti tiedottamalla Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta (MRA 30 §) lehtikuulutuksella 15.10.2021 (Itä-Savo)

Kaavasta keskeisistä suunnitteluvaiheista (luonnosvaihe) tiedotetaan lehti-ilmoituksin (Itä-Savo) ja kaupungin kotisivuilla www.savonlinna.fi/asukas/kaavoitus ja joka on luettavissa kaikkien yhteispalvelupisteiden asiakaspäätteillä.

Kaavaluonnos pidettiin nähtävillä 15.10.- 15.11.2021.
Kaavaehdotus pidetään nähtävillä 1.2.- 4.3.2022.

3.3 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on rakentaa 50 kem² rantasauna.

3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Vaihtoehtoisia kaavaratkaisuja ei ole.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan toteuttaa asukasyhdistyksen yhteinen rantasauna.

4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rakentamista ei ole sijoitettu luonnonympäristön kannalta merkittävälle alueille.

4.3 Liikenne ja yhdyskuntatekninen huolto.

Rakennuspaikalle on kaavatie.

Rakennukset liitetään Savonlinnan Veden vesi- ja viemäriverkostoon.

Jätteiden keräilyssä ja käsittelyssä noudatetaan jätelakia ja kunnan jätehuoltomääräyksiä.

4.4 Suojelutaraukset ja säilytettävät kohteet

Asemakaavan muutosalueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskantaa tai kohteita.

4.5 Asemakaavamerkinnot ja -määräykset:

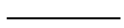


Lähivirkistysalue.

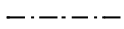
MRL 75 § ja 91 § mukaisessa tarkoituksessa määrätään, että kaavan toteuttamisvastuu VL-1 Lähivirkistysalueen ja saunan (s) ja saunan vesihuollon osalta siirretään kokonaan maanomistajalle.



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.

AURINKORINTEENTIE

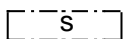
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

50

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

I

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



Saunan rakennusala.



Istutettava alueen osa.

Yleiset määräykset:

Rakentamisen tulee sopeutua malliltaan, mittasuhteeltaan ja värityksen puolesta luonnonmaisemaan. Saunan sijoittamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota maastoon sopivuuden ja riittävän suojapuuston jäämisen rantaviivan ja rakennuksen väliin.

Rakennetun alueen maisemakuva on muutoinkin säilytettävä luonnonmukaisena. Suunnittelualueella tulee luonnontilainen puusto ja muu kasvillisuus säilyttää mahdollisuuksien mukaan.

Rannan puoleisella rajalla on säilytettävä kasvavaa puustoa 10 metriä leveällä vyöhykkeellä.

Saunan ja kulkuteiden ulkopuolelle jäävä osa on säilytettävä puistomaisessa kunnossa ja korkeita puita tulee säilyttää.

Maisema tulee käsitellä siten, että vesistöistä käsin katsottuna maiseman peruspiirteet eivät oleellisesti muutu.

Sauna tulee liittää kunnan vesi- ja viemäriverkostoon.

Hulevesien toteutuksesta on tehtävä erillinen suunnitelma.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

5.1 Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä

Tässä vaikutusarvioinnissa on arvioitu kaavan toteuttamisen ekologisia vaikutuksia 24.9.2021 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
- valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen.

5.2 Ekologiset vaikutukset

- Vaikutukset luonnonmaisemaan

Asemakaavan muutos ei aiheuta toteutuessaan maisemakuvaan merkittäviä muutoksia verrattuna nykyisin voimassa olevaan asemakaavaan.

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
- Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön, Natura-alueisiin

Voimassa olevassa asemakaavan laatimsvaiheessa tehdyissä selvityksissä ei ole alueesta mainintaa.

Asemakaavan muutosalueelta on Natura-alueen rajalle n. 2 kilometriä.

Kaavan toteuttaminen ei muuta Punkaharjun Natura-alueen ominaispiirteitä tai levinneisyyttä. Vaikutukset suojeltaviin luontotyyppeihin tai lajeihin jää vähäiseksi.

Tämän perusteella kaavasuunnitelma ei luonnonsuojelulain mukaisesti merkittävästi heikennä niitä luontoarvoja, joiden suojelemiseksi Punkaharjun Natura-alue on sisällytetty Natura 2000-verkoston. Koska heikennys ei ole merkittävä, kaavan hyväksymiselle ei ole luonnonsuojelulain 66 §:stä johtuvia esteitä.

- Vaikutukset vesien tilaan ja pohjaveteen

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

Rakennukset liitetään Savonlinnan Veden 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 muinaisjäänöksiin

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

Suunnittelualueella ei ole tiedossa esihistoriallisen eikä historiallisen ajan kiinteitä muinaisjäänöksiä.

5.5 Sosiaaliset vaikutukset

- Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Virkistyskäytön kannalta kaavamutoksella ei ole merkitystä. Alueen asukkaiden kannalta muutos on merkittävän suuri.

5.6 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

Kaavamuutos ei estä valtakunnallisten alueidenkäyttötarkaisujen tarkoituksenmukaista toteuttamista.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Rakentaminen toteutetaan kaavan saatua lainvoiman.

Keijo Tolppa
ARKKITEHTITOIMISTO KEIJO TOLPPA