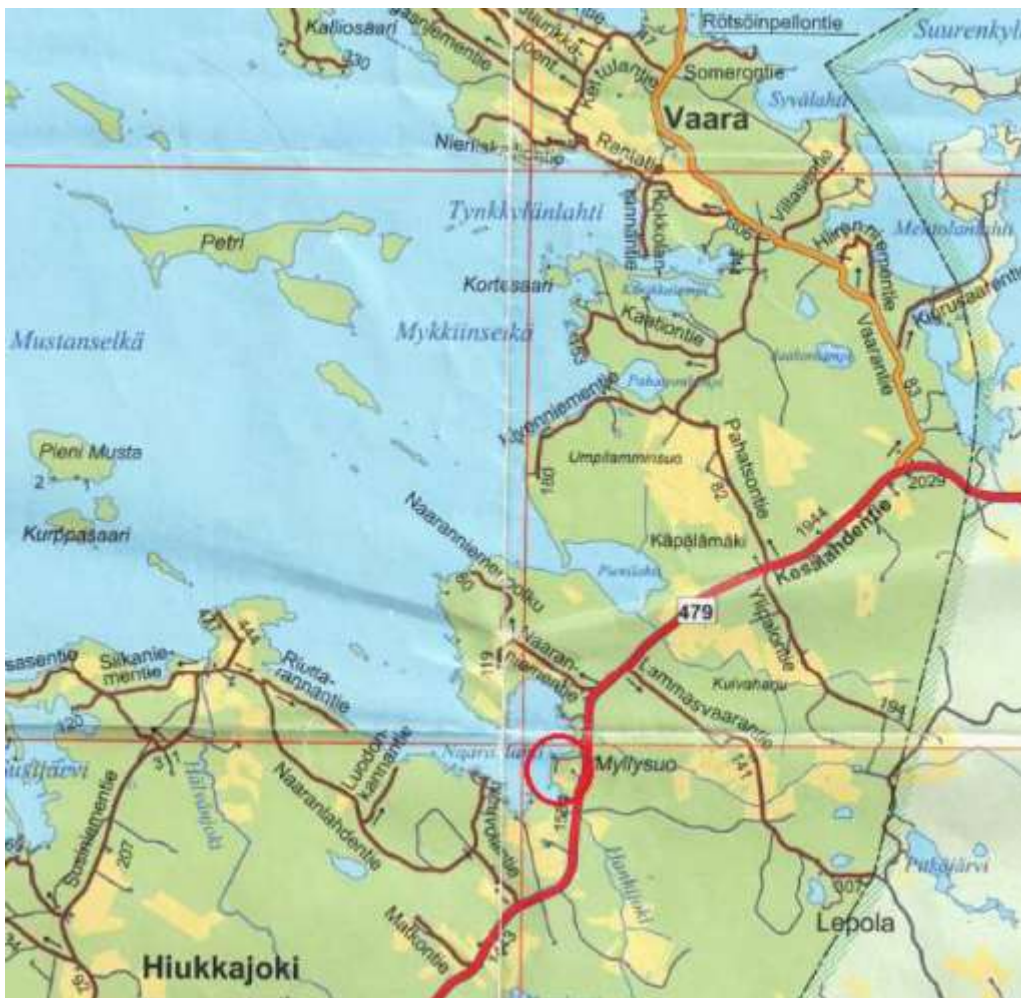


SAVONLINNAN KAUPUNKI

KANGASNIEMEN RANTA-ASEMAKAAVAN LAAJENNUKSEN JA MUUTOKSEN SELOSTUS

Ehdotus

KANGASNIEMEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLE
TILASTA NAARANLAHTI, 740-595-15-0 JA LAAJENNUS TILALLA
LAITURI, 740-595-1-84



Sijaintikartta

Arkkitehtitoimisto Keijo Tolppa
21.8.2021

KANGASNIEMEN RANTA-ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE ELOKUUN 21. PÄIVÄNÄ 2021 PÄIVÄTTYÄ RANTA-ASEMAKAAVAKARTTAA.

SAVONLINNA; KANGASNIEMEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Rantakaava laaditaan: Savonlinnan kaupungin Vaaran kylään tilalle 740-595-1-84 ja osalle tilasta 740-595-15-0.

Rantakaavalla muodostuvat: RM -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 kaavaluonnoksen nähtävillä olosta lehtikuulutuksella 6.10.2021 (Itä-Savo). Toispaikkakuntalaisille asiasta on tiedotettu kirjeitse. Lisäksi aineisto on nähtävillä kaupungin kotisivuilla.

Hyväksytty: Kaupunginvaltuustossa x.x.2022 (x §).
Voimaantulo xx.x.2022.

Suunnittelualueiden sijainti: Suunnittelualue sijaitsee Savonlinnan kaupungin Vaaran kylässä.

Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan virallinen nimi: Kangasniemen ranta-asemakaavan laajennus ja muutos osalle tilasta Naaranlahti, 740-595-15-0 ja laajennus tilalla Laituri, 740-595-1-84

- Tarkoitus:** Tarkoituksena on laajentaa Kangasniemen ranta-asemakaavaa tilalla 740-595-1-84, joka merkitään RM -alueeksi (matkailupalvelujen alue). Samanaikaisesti muutetaan Puruveden rantayleiskaavaa ko. tilalla. Rantayleiskaavassa tila on merkitty M -alueeksi (metsätalousalue) ja muutetaan RM -alueeksi (matkailupalvelujen alue). Kangasniemen ranta-asemakaavaa muutetaan laajennusalueen ja korttelin RM 3 välisen VP -alueen osalta, joka muutetaan RM -alueeksi. Lisäksi muutetaan korttelin 3 pohjoispuolella VP -alueella olevan rakennuksen alue RM -alueeksi.
- Laajuustiedot:** Kokonaispinta-ala kaavamuutoksen ja laajennuksen osalta on yhteensä n. 4,100 ha.
- Selostuksen liiteasiakirjat:** Tämän kaavaselostuksen liitteenä ovat seuraavat asiakirjat:
1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 2. Seurantalomake
 3. Luonnosvaiheen vastineraportti
- Kaavakartta 1: 5 000

SISÄLLYSLUETTELO

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1 TIIVISTELMÄ	5
1.1 Kaavaprosessin tausta ja vaiheet	5
1.2 Ranta-asemakaavan muutos	5
1.3 Ranta-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 riskitekijät	6
2.2.1 Rakennettu ympäristö	6
2.2.2 Ympäristökuormitus	7
2.3 Maanomistus	7
2.4 Suunnittelutilanne	7
3 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	10
3.1 Suunnittelun tausta ja tarve, suunnitteluvaiheet	10
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö	10
3.3 Ranta-asemakaavan tavoitteet	10
3.4 Ranta-asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	10
4 RANTA-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 Suojeluvaramukset ja säilytettävät kohteet	11
4.5 Ranta-asemakaavamerkinnot ja -määräykset	11
5 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET	12
5.1 Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä	12
5.2 Ekologiset vaikutukset	13
5.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	13
5.4 Kulttuuriset vaikutukset	13
5.5 Sosiaaliset vaikutukset	13
5.6 Vaikutukset Natura 2000 –verkostoon	13
5.7 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen	14
6 RANTA-ASEMAKAAVAAN TOTEUTTAMINEN	14

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Kaavaprosessin tausta ja vaiheet

Ranta-asemakaavan muuttaminen tapahtuu maanomistajan aloitteesta. Kaavoituspäällikkö on hyväksynyt 30.3.2021 (7 §) kaavoituksen käynnistämisen. Kaavoitustyöstä on laadittu kaavoitussopimus teknisen lautakunnan päätöksen mukaisesti.

Kaavaa on valmisteltu kaupungin, maanomistajan ja konsultin välisillä neuvotteluilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laitetaan nähtäville 6.10.2021 ja josta kuulutetaan Itä-Savo -lehdessä. OAS on nähtävillä kaupungin kotisivuilla www.savonlinna.fi/asukas/ kaavoitus ja kaikkien yhteispalvelupisteiden asiakaspäätteillä.

Mielipiteet suunnitelman sisällöstä tulee jättää kirjallisesti viimeistään ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista osoitteeseen: Savonlinnan kaupunki, Kaavoituspalvelut, Olavinkatu 27, 57130 Savonlinna tai sähköpostiin: kaavoitus@savonlinna.fi

Kaavoituspäällikön päätöksellä 22.9.2021 (17 §) asetetaan kaavaluonnos nähtäville. Kaavaluonnos oli nähtävillä 6.10.- 5.11.2021 kaupungin kotisivuilla ja kaikkien yhteispalvelupisteiden asiakaspäätteillä. Tänä aikana oli mahdollisuus jättää mielipiteensä joko kirjallisesti tai suullisesti Savonlinnan kaupungin kaavoituspalveluun osoitteeseen: Olavinkatu 27, 57130 Savonlinna tai sähköpostiin: kaavoitus@savonlinna.fi

Kaavaluonnoksesta käytiin tarvittavat neuvottelut kaupungin hallintokuntien kanssa.

Kaavaluonnoksesta saatiin ELY-keskuksen lausunto 3.11.2021.

Rakennus- ja ympäristölautakunnan lausunto saatiin 20.10.2021.

Kaavoituspäällikön päätöksellä 16.2.2022 (6/2022 §) asetetaan kaavaehdotus nähtäville. Kaavaehdotus on nähtävillä 22.2.- 24.3.2022 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 Ranta-asemakaavan muutos

Suunnittelualueen muodostaa tila 740-595-1-84 ja osa tilasta 740-595-15-0.

1.3 Ranta-asemakaavan toteuttaminen

Rakentaminen tapahtuu kun kaavamuutos on saanut lainvoiman.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys uuden rakennuspaikan oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on voimassaolevassa rantayleiskaavassa M ja RM -aluetta sekä VL -aluetta. Laajennusalueella on käytöstä poistettu pudotuslaituri huoltorakennuksineen. Muutosalueen pinta-ala on n. 4,100 ha ja käytetty rakennusoikeus 2136 m². Suunnittelualueetta laajennettiin pohjoisrannalla puistoalueella olevan rakennuksen osalta, joka muutettiin RM-2 -alueeksi. Rakennus on rakennettu 1920-luvulla saha- ja myllyrakennukseksi ja toimii nykyisin ohjelmalvelujen varastorakennuksena.

2.1.2 Luonnonympäristö

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

2.1.2.1 Luonnonympäristön yleispiirteet

- Maisema ja pinnanmuodostus

Maisemakuvaltaan alue on loivapiirteinen.

- Vesistö

Suunnittelualue rajoittuu Puruveteen.

- Kasvillisuus

Alueen ranta on peitteistä lehtipuuvältaista nuorta metsää.

Johtopäätökset:

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta suunnittelualueen oloihin.

2.2 Ympäristön häiriö- ja riskitekijät

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei ole matkailupalvelujen sijoittumiseen vaikuttavaa ympäristökuormitusta, kuten melu- tai ilmansaastepäästöjä eikä pilaantuneita maita.

2.2.1 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueet ovat haja-asutusaluetta. Palvelut haetaan Savonlinnan ja Punkaharjun taajamista.

Alueella ei ole vesi- tai viemäriverkkoa.

2.2.2 Ympäristökuormitus

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa jätevesiä lukuun ottamatta ympäristökuormitukseen liittyviä seikkoja.

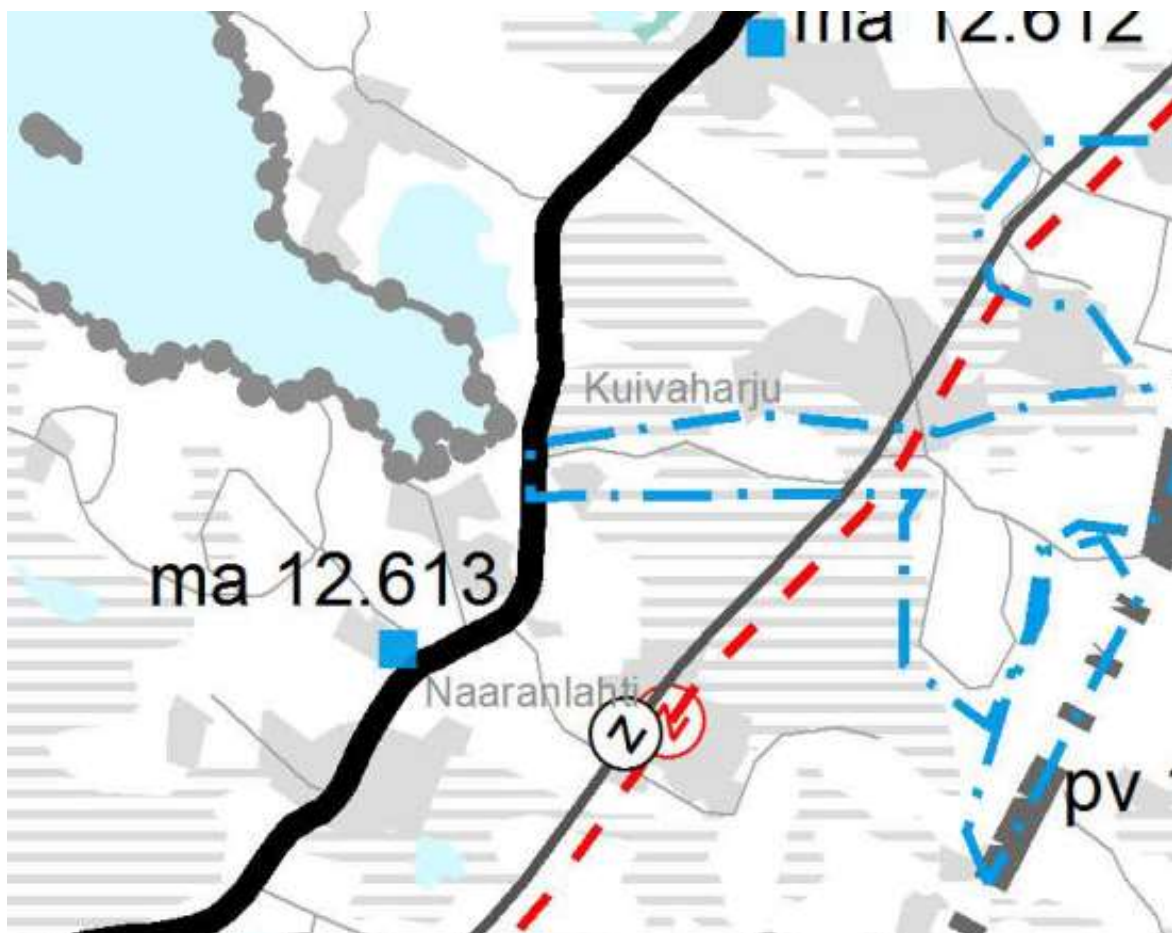
2.3 Maanomistus

Kaavoitettavat alueet ovat kokonaan yksityisessä omistuksessa.

2.4 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö vahvisti Etelä-Savon maakuntakaavan 4.10.2010 sekä vaihemaakuntakaavat 1. ja 2. vuonna 2016, missä kaavamuutosalueella ei ole kaavamerkintää. Kaavamuutosalueen vierestä kulkee maantie Mt 479 sekä alue rajoittuu Puruveden Natura 2000 -alueeseen. Kaavamuutoksen tavoitteet eivät ole ristiriidassa maakuntakaavan kanssa.

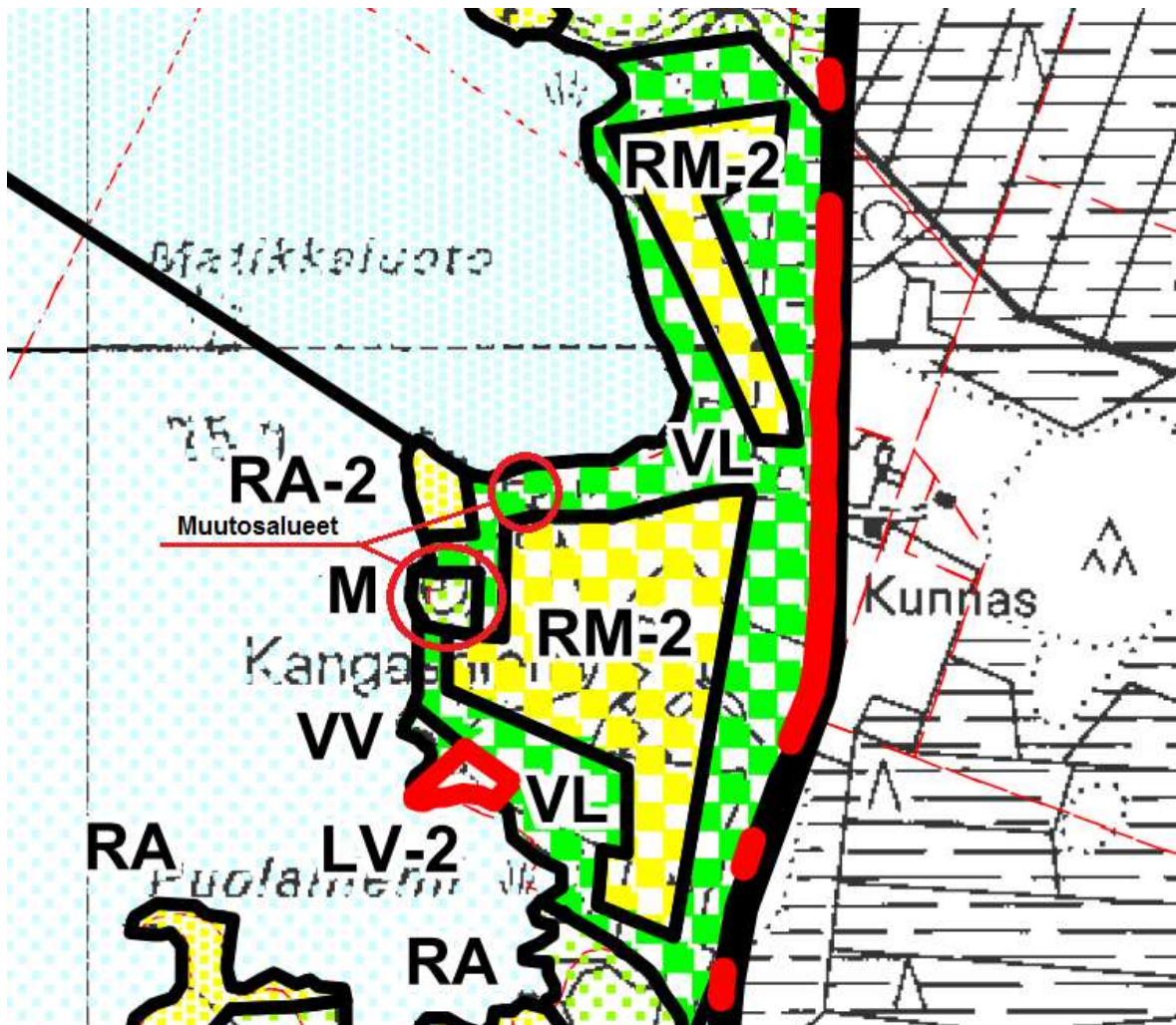


Ote Etelä-Savon maakuntakaavojen yhdistelmästä (2016)

Puruveden rantayleiskaava

Alueella on voimassa Puruveden rantayleiskaava (2003), missä kaavamuutosalueella on seuraavat kaavamerkinnot:

- RM-2 Matkailupalvelujen alue. Alueella on voimassa ranta-asemakaava.
- M Maa- ja metsätalousvaltainen alue. Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamista varten. Maankäyttö- ja rakennuslain 43.2 §:n nojalla määrätään, että muu kuin alueen pääkäyttötarkoituksen tarpeita varten tapahtuva rakentaminen on kielletty. Alueen muu rakennusoikeus on siirretty maanomistusyksiköittäin AT-, AO-, AM-, RA-, RA-1-, RA-3, RA-4, RA-5, RM- tai P -alueille.
- VL Lähivirkistysalue

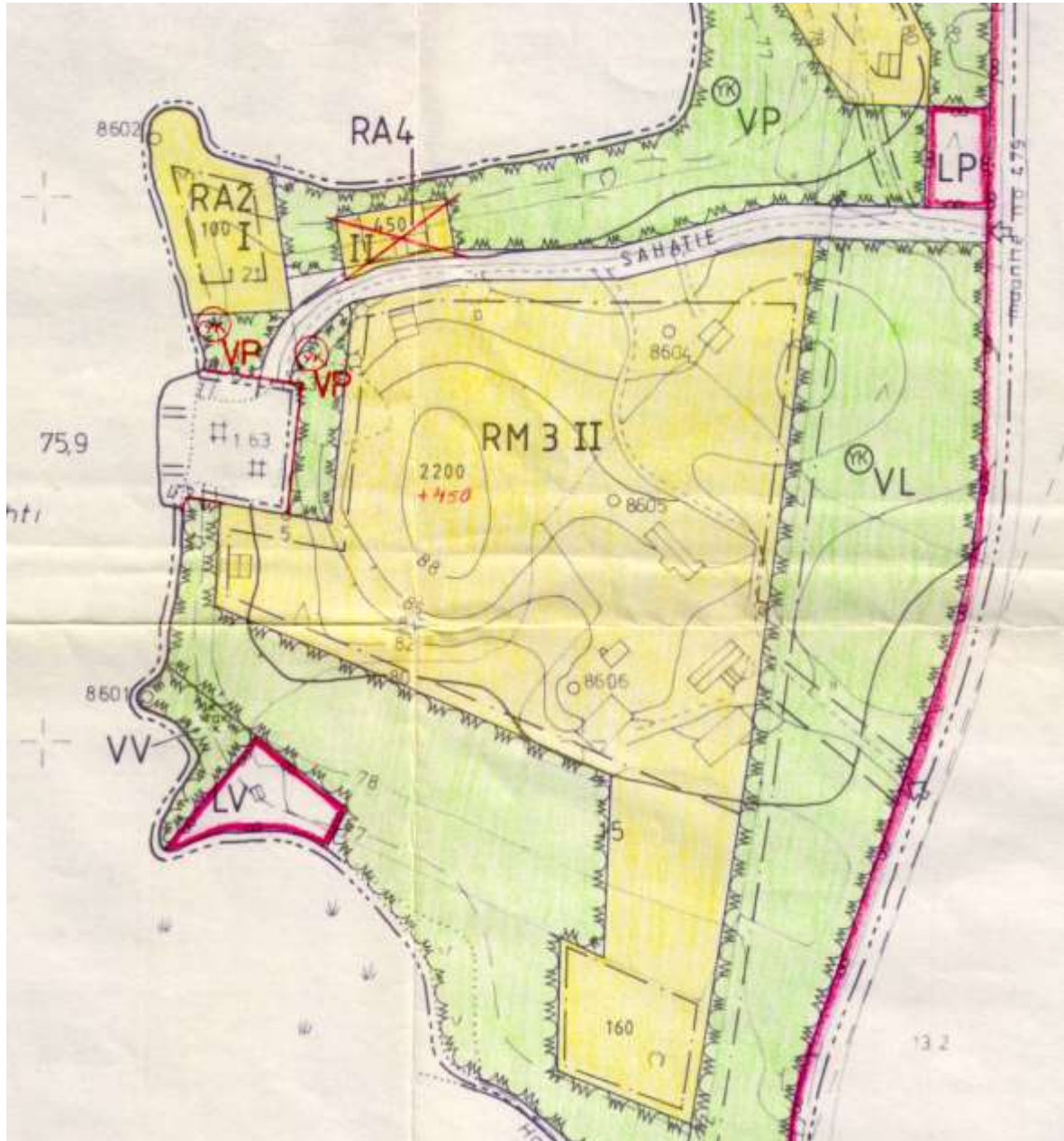


Ote Puruveden rantayleiskaavasta (2003)

Kangasniemen ranta-asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Kangasniemen ranta-asemakaava, missä kaavamuu-
 talueella on seuraavat kaavamerkinntät:

- RM 3 II, 2200 + 450 m² Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue
- VP (yk) Yhteiskäyttöinen puisto



Ote voimassa olevasta Kangasniemen rantakaavasta (1992)

Savonlinnan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 16.10.2018.

Pohjakartta

Ranta-asemakaavan muutoksen pohjakarttana on käytetty 1:5 000 mittakaavaista karttaa,
 joka on maanmittaustoimiston toimittama.

3 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Suunnittelun tausta ja tarve, suunnitteluvaiheet

Tarve ranta-asemakaavan muuttamiseen on syntynyt kun maanomistaja haluaa muuttaa Puruveden rantayleiskaavan M -alueen (metsätalousalue) ja sen itäpuolella olevan VL -alueen (lähivirkistysalue) RM -alueeksi (matkailupalvelujen alue). Tila 740-595-1-84 liitetään tilaan 740-595-15-0. Lisäksi korttelin 3 pohjoispuolella VP -alueella olevan rakennuksen alue muutetaan RM -alueeksi.

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

ELY-keskukselta on pyydetty lausunto kaavaluonnoksesta. Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu.

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 ja kaikkien yhteispalvelupisteiden asiakaspäätteillä. Toispaikkakuntalaisille 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), kaupungin kaavoitusosaston ilmoitustaululla ja internet –sivulla www.savonlinna.fi/asukas/kaavoitus ja joka on luettavissa myös kaikkien yhteispalvelupisteiden asiakaspäätteillä. Kaavaluonnos pidettiin nähtävillä 6.10.- 5.11.2021. Kaavaehdotus pidetään nähtävillä 22.2.- 24.3.2022.

3.3 Ranta-asemakaavan tavoitteet

Ranta-asemakaavan muutoksella poistetaan korttelin 3 länsipuolella oleva kapea VP -alue, joka muutetaan RM -alueeksi. Korttelin 3 pohjoispuolella VP -alueella olevan rakennuksen alue muutetaan RM -alueeksi. Ranta-asemakaava laajenee tilalla 740-595-1-84, josta muodostuu osa korttelia 3.

Samanaikaisesti muutetaan Puruveden rantayleiskaavan M -alue (metsätalousalue) ja osin sen pohjoispuolella oleva VL -alue (lähivirkistysalue) RM -alueeksi (matkailupalvelujen alue). Tila 740-595-1-84 liitetään tilaan 740-595-15-0.

3.4 Ranta-asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Vaihtoehtoisia kaavaratkaisuja ei ole.

4 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne

Vanhan käytöstä poistetun pudotuslaiturin paikka on yleiskaavassa merkitty maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M) joka muutetaan matkailupalvelujen alueeksi (RM) ja liitetään tilaan 740-595-15-0. Samalla maa- ja metsätalousvaltaisen alueen itäpuolella oleva lähivirkistysalue (VL) muutetaan matkailua palvelevaksi alueeksi (RM). Lisäksi korttelin 3 pohjoispuolella VP -alueella olevan rakennuksen alue muutetaan RM -alueeksi.

4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rakentamista ei ole sijoitettu luonnonympäristön kannalta merkittävälle alueelle.

4.3 Liikenne ja yhdyskuntatekninen huolto.

Alueelle on autotie.






Kuivakäymälä varustetaan vettä läpäisemättömällä säiliöllä.

Jätevesiä ei saa johtaa vesistöön. Sauna- ja pesuvesien maahan imeyttämistä varten rakennetaan saostuskaivo ja imeytyskenttä ympäristönsuojeluviranomaisten ohjeiden mukaisesti. Jätteen keräilyssä ja käsittelyssä noudatetaan jätelakia ja Savonlinnan alueellisen jätelautakunnan jätehuoltomääräyksiä.

4.4 Suojeluvaramukset ja säilytettävät kohteet

Ranta-asemakaava-alueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskantaa tai kohteita.

4.5 Ranta-asemakaavamerkinnot ja -määräykset:

	Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.
	3 metriä sen kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.
	Korttelin ja alueen raja.
3	Korttelin numero.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
2500	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Rakennusala.
	Ajoyhteys.

YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ:

Ennen rakennusluvan myöntämistä kiinteistö 740-595-1-84 on liitettävä kiinteistöön 740-595-15-0.

Rakennuspaikkoja ei saa lohkoa itsenäisiksi tiloiksi.

5 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

5.1 Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä

Tässä vaikutusarvioinnissa on arvioitu kaavan toteuttamisen ekologisia vaikutuksia 21.8.2021 päivätyn kaavaluonnoksen perusteella. Arvioinnissa verrataan kaavassa osoitettua maankäyttöä alueelle tehtyjen selvitysten tuloksiin.

Perusteena arvioinnille on maankäyttö- ja rakennuslaki, jonka mukaan suunnittelun tulee edistää ekologisesti 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

Ranta-asemakaavan muutos ei aiheuta toteutuessaan maisemakuvaan merkittäviä muutoksia verrattuna voimassa olevaan kaavaan.

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

Alueella ei ole tiedossa erityisiä virkistys- ja luonnonsuojeluarvoja.

- Vaikutukset vesien tilaan ja pohjaveteen

Vesien- ja jätevesien käsittelyssä noudatetaan Savonlinnan kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiä ja rakennusjärjestystä sekä jätehuollossa jätehuoltomääräyksiä. Kaava-alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta eikä kaavassa osoitettuun rakentamiseen liity erityistä riskiä pohjaveden muuttumisesta tai pilaantumisesta.

- 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 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 merkitystä. Alueen loma-asukkaiden kannalta elinympäristön muutos ei ole merkittävän suuri.

5.6 Vaikutukset Natura 2000–verkostoon

Kaavan toteuttamisella ei ole haitallisia vaikutuksia Natura-alueen suojelun perustana oleviin luontotyypeihin. Maakuntakaavassa alue rajoittuu Natura-alueeseen..

Vaikutusarvioinnissa keskeisin laji on saimaannorppa. Metsähallitukselta saadun lausunnon mukaan ei ole tarvetta laajaan arviointiin.

Kaavan toteuttaminen ei heikennä 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 alueidenkäyttöratkaisujen tarkoituksenmukaista toteuttamista.

6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Rakentaminen toteutetaan kaavan saatua lainvoiman.

Keijo Tolppa
ARKKITEHTITOIMISTO KEIJO TOLPPA

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

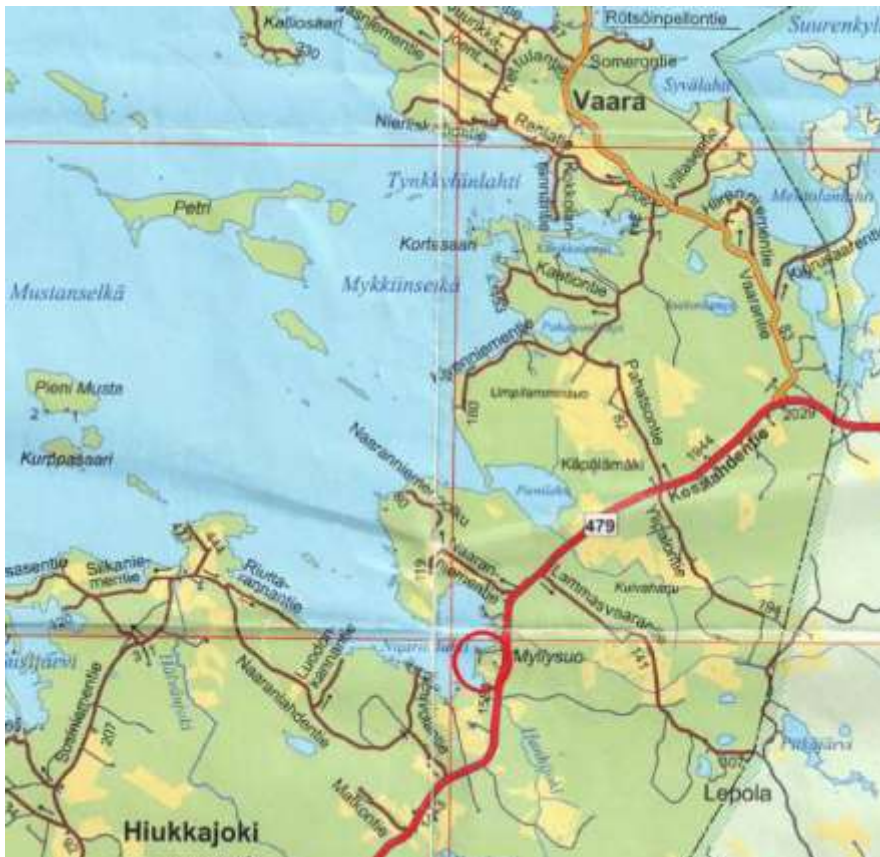
KANGASNIEMEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLE TILASTA NAARANLAHTI, 740-595-15-0 JA LAAJENNUS TILALLA LAITURI, 740-595-1-84

SAVONLINNAN KAUPUNKI KYLÄ: VAARA

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

Suunnittelualue sijaitsee Savonlinnan kaupungin Vaaran kylässä tilalla Laituri, 740-595-1-84 ja osalla tilasta Naaranlahti, 740-595-15-0.

Muutosalueen pinta-ala on n. 4,100 ha ja käytetty rakennusoikeus 2136 m².

Kaavoituspäällikkö on päätöksellään 30.3.2021 (7 §) päättänyt käynnistää kyseisen kaavamuutoksen laatimisen.

Tavoitteet ja suunniteltavat asiat

Maanomistajan tavoitteena on muuttaa tilalla 740-595-1-84 Puruveden rantayleiskaavan M –alue (metsätalousalue) RM-alueeksi (matkailupalvelujen alue). Samanaikaisesti laajennettavassa Kangasniemen ranta-asemakaavassa alue merkitään RM -alueeksi. Laajennusalueen ja Kangasniemen ranta-asemakaavan korttelin RM 3 välinen VP -alue (yhteiskäyttöinen puisto) muutetaan RM -alueeksi.

Lisäksi korttelin pohjoispuolella VP -alueella olevan rakennuksen alue muutetaan RM -alueeksi.

Kaavoitustilanne

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö vahvisti Etelä-Savon maakuntakaavan 4.10.2010 sekä vaihemaakuntakaavat 1. ja 2. vuonna 2016, missä kaavamuutosalueella ei ole kaavamerkintää. Kaavamuutosalueen vierestä kulkee maantie Mt 479 sekä alue rajoittuu Puruveden Natura 2000 -alueeseen. Kaavamuutoksen tavoitteet eivät ole ristiriidassa maakuntakaavan kanssa.

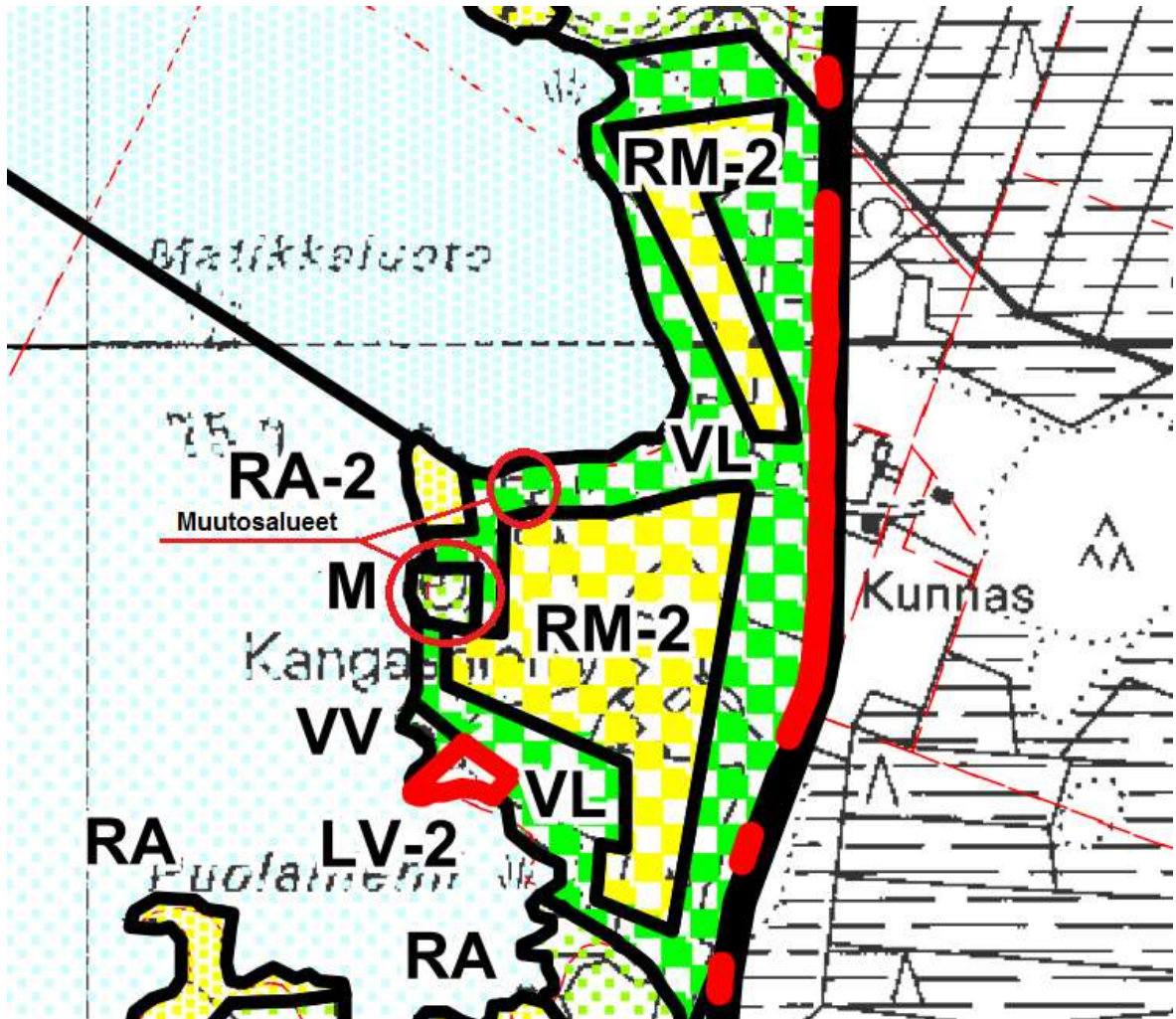


Ote Etelä-Savon maakuntakaavojen yhdistelmästä (2016)

Yleiskaava

Alueella on voimassa Puruveden rantayleiskaava (2003), missä kaavamuuotosalueella on seuraavat kaavamerkinntät:

- RM-2 Matkailupalvelujen alue. Alueella on voimassa ranta-asemakaava.
- M Maa- ja metsätalousvaltainen alue. Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamista varten. Maankäyttö- ja rakennuslain 43.2 §:n nojalla määrätään, että muu kuin alueen pääkäyttötarkoituksen tarpeita varten tapahtuva rakentaminen on kielletty. Alueen muu rakennusoikeus on siirretty maanomistusyksiköittäin AT-, AO-, AM-, RA-, RA-1-, RA-3, RA-4, RA-5, RM- tai P –alueille.
- VL Lähivirkistysalue



Ote Puruveden rantayleiskaavasta (2003)

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 ja kaikkien yhteispalvelupisteiden asiakaspäätteillä.

Mielipiteet tulee esittää kirjallisesti 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 ja kaikkien yhteispalvelupisteiden asiakaspäätteillä.

Palaute annetaan osoitteeseen: kaavoitus@savonlinna.fi

Seuraavassa on esitetty kaavaprosessin vaiheet ja osallistumismenettely:

Ranta-asemakaavan vireille tulo:

Kaavoituspäällikkö on tehnyt päätöksen 30.3.2021 (§ 7) kaavan muuttamisesta.

Kaavoituksen vireille tulon johdosta sekä Osallistumis- ja arviointisuunnitelman asettamisesta nähtäväksi julkaistaan kuulutus kaupungin palvelupisteessä, (kaupungintalo, Olavinkatu 27 B-porras ja Itä-Savo -lehdessä.

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 riittävyttä.

Kaavaluonnos:

Kaavoituspäällikkö hyväksyi 22.9.2021 (§ 17) kaavaluonnoksen nähtäville asettamista ja lausuntoja varten. Kaavaluonnos asetetaan nähtäville 30 vrk:n ajaksi.

Kaavaluonnos oli nähtävillä kaupungin kotisivuilla www.savonlinna.fi/asukas/kaavoitus ja katsottavissa kaikkien yhteispalvelupisteiden asiakaspäätteillä.

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

Rakennus- ja ympäristölautakunnalta saatiin lausunto 20.10.2021 ja ELY-keskukselta saatiin lausunto 3.11.2021.

Nähtäville asettamisesta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen ilmoitetaan niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan ja myös Itä-Savo –lehdessä. Kuulutus ja kaavaluonnos olivat nähtävillä 6.10.- 5.11.2021. Nähtäville asettamisesta tiedotettiin kaupungin kotisivuilla (www.savonlinna.fi) asukas/kaavoitus -sivustolla.

Mielipiteistä ja lausunnoista kootaan yhteenveto, kaavan laatija antaa vastineet.

Kaavaehdotus:

Kaavoituspäällikkö hyväksyi 16.2.2022 (6/2022 §) kaavaehdotuksen nähtäville asettamista ja lausuntoja varten.

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

Kaavaehdotus pidetään nähtävillä 22.2.- 24.3.2022. 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 §)

Ehdotus on nähtävillä kaupungin kotisivuilla (www.savonlinna.fi) asukas/kaavoitus ja katsottavissa kaikkien yhteis palvelupisteiden asiakaspäätteillä.

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.

Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta tiedotetaan myös kaupungin kotisivuilla (www.savonlinna.fi) asukas/kaavoitus -sivustolla.

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 alkuvuodesta 2022.

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 kaupungin kotisivuilla ja 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

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	740 Savonlinna	Täyttämispvm	19.10.2021
Kaavan nimi	Kangasniemen ranta-asemakaavan muutos ja laajennus		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	06.10.2021
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	4,1000	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,1107
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	3,9893

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	0,07
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	4,1000	100,0	2650	0,06	0,1107	
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,2125	
R yhteensä	4,1000	100,0	2650	0,06	0,3232	
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	4,1000	100,0	2650	0,06	0,1107	
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,2125	
VP					-0,2125	
R yhteensä	4,1000	100,0	2650	0,06	0,3232	
RM	4,1000	100,0	2650	0,06	0,3232	
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						

LUONNOSVAIHEEN VASTINERAPORTTI

Punkaharjun Puruveden rantayleiskaavan muutos sekä Kangasniemen ranta-asemakaavan laajennus ja muutos tilalle 740-595-1-84 Laituri ja osalle tilasta 740-595-15-0 Naaranlahti

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä luonnosvaiheen kaavaselostus ja kaavakartta on pidetty nähtävillä 6.10.- 5.11.2021.

ELY-keskus:

Yleiskaavakartan kaavamääräyksissä Matkailupalvelujen alue (RM-2) todetaan virheellisesti, että alueella on voimassa ranta-asemakaava. 1992 hyväksytty Kangasniemen rantakaava ei ole voimassa kiinteistön 740-595-1-84 alueella. Yleiskaavan RM-2 kaavamääräyksissä on hyvä todeta/muuttaa, että RM-2 alueella rakentaminen edellyttää ranta-asemakaavaa.

Vastine: Huomioidaan kaavaehdotuksessa.

ELY-keskus:

Ranta-asemakaavakarttaan tulee lisätä entisen pudotuslaiturin alueelle osoitettuun rakennusalaan 150 k-m²:n rakennusoikeus ja korjata vastaavasti toiseen rakennusalaan 2500 k-m²:n rakennusoikeus.

Vastine: Huomioidaan kaavaehdotuksessa.

ELY-keskus:

Kaavamääräyksissä todetaan myös, että ennen rakennusluvan myöntämistä kiinteistö 740-595-1-84 on liitettävä kiinteistöön 740-595-15-0.

Vastaavasti kaavamääräyksessä todetaan, ettei rakennuspaikkoja saa lohkoa itsenäisiksi tiloiksi. Em. määräyksestä huolimatta ranta-asemakaavassa on osoitettu ohjeelliset tontin/ rakennuspaikan numerot 1 ja 2. Ristiriita tulee poistaa poistamalla ohjeelliset tontit kaavakartalta.

Vastine: Huomioidaan kaavaehdotuksessa

ELY-keskus:

Karttatarkastelun perusteella Naaranlahden tilan 740-595-15-0 pohjoisrannalla, kaavamuuotosalueen ulkopuolella, on olemassa oleva rakennus rannan tuntumassa, joka sijoittuu ranta-asemakaavasta ja yleiskaavasta poiketen puistoalueelle.

ELY-keskus esittää, että kaavamuuotosaluetta laajennetaan pohjoisrannalle ja samalla selvitetään kaavan vastaisesti olevan rakennuksen toteutuminen ja käyttötarkoitus. Valtion rakennus- ja huoneistorekisteristä ko. rakennukselle ei löydy rakennustietoja. Kaava-asiakirjoja tulee täydentää selvityksellä, josta ilmenee tähän mennessä toteutunut rakentamisen määrä.

Vastine: Asia selvitetään.

ELY-keskus:

Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella (ELY-keskus) ei ole muuta huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksien johdosta.

Rakennus- ja ympäristölautakunnalla ei ollut huomautettavaa rantayleiskaavan eikä ranta-asemakaavan muutoksiin.

Rakennusvalvonnan osalta lautakunta huomauttaa, että rakennusaluetta RM-2 pitäisi laajentaa vanhan myllyn/sahan suuntaan (pohjoinen). Rakennukselle ei ole missään voimassa olevassa kaavassa rakennuspaikkaa ja rakennusoikeutta. Vanha mylly-/saharakennus on palanut 2000 –luvun alussa ja uudelleen rakentamiselle on myönnetty rakennuslupa vuonna 2002 (618-02-17-R). Rakennus on nykyään käytössä ohjelmapalvelujen varastorakennuksena.

Vastine: Huomioidaan kaavaehdotuksessa.

Määräaikaan mennessä hankkeesta ei tullut muita lausuntoja tai mielipiteitä.

Savonlinnassa 21.1.2022

Keijo Tolppa
ARKKITEHTITOIMISTO KEIJO TOLPPA