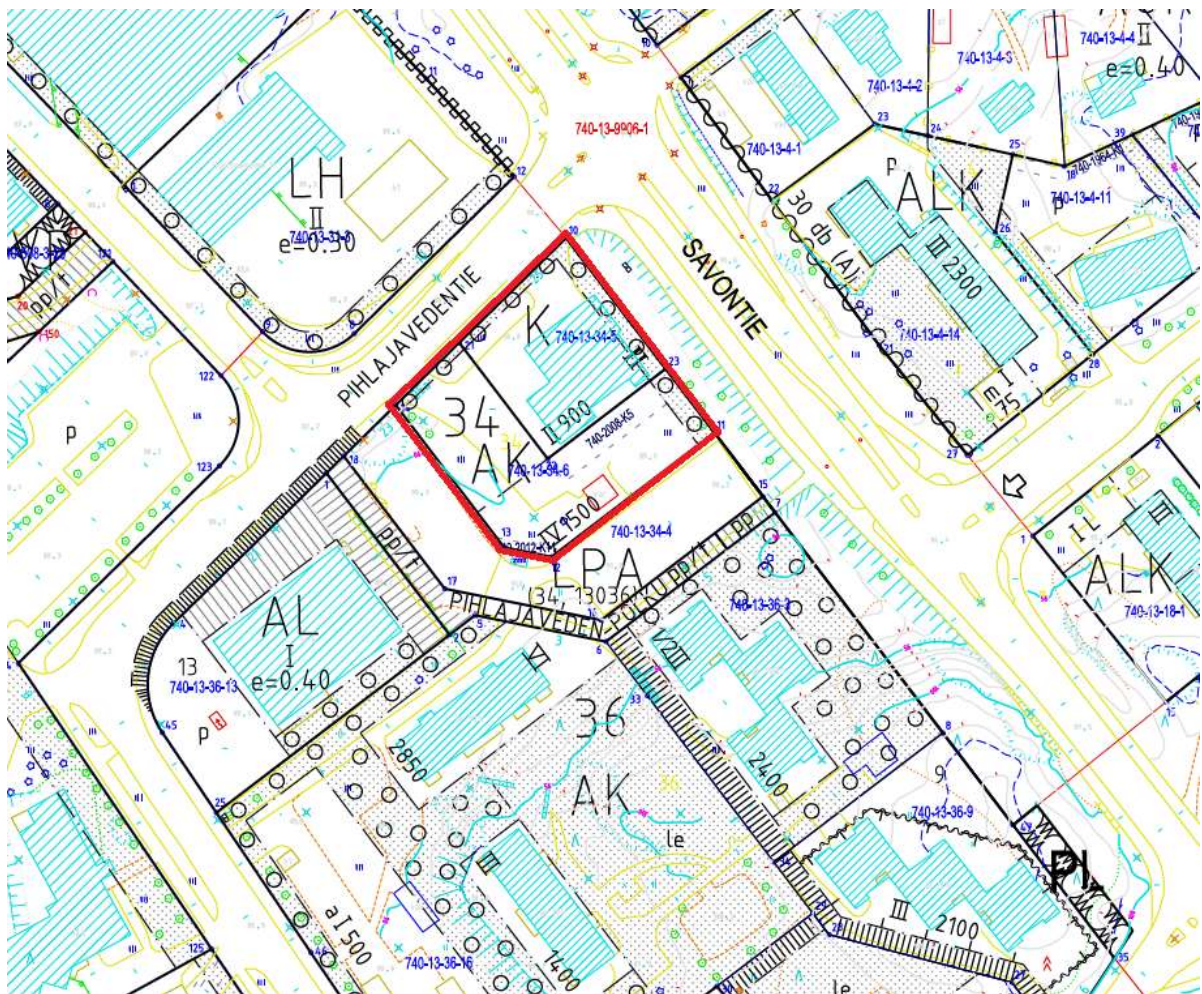


# SAVONLINNAN KAUPUNKI

## SAVONLINNAN ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

### Ehdotus

### SAVONLINNAN ASEMAKAAVAN MUUTOS 13. KAUPUNGINOSAN (HERNEMÄKI) KIINTEISTÖILLÄ 740-13-34-6 JA 740-13-34-5



Sijaintikartta

Arkkitehtitoimisto Keijo Tolppa  
8.10.2021

# ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE LOKAKUUN 8. PÄIVÄNÄ 2021 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA.

## SAVONLINNA; SAVONLINNAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

### PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava  
laaditaan:

Savonlinnan kaupungin 13. kaupunginosassa (Hernemäki),  
kiinteistöillä 740-13-34-6 ja 740-13-34-5.

Asemakaavalla  
muodostuu:

K –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 10.11.2021 (Itä-Savo).  
Toispaikkakuntalaisille asiasta on tiedotettu kirjeitse.  
Lisäksi aineisto on nähtävillä kaupungin kotisivuilla.

Hyväksytty:

KV xx.xx.2022 (x §)  
Voimaantulo xx.xx.xxxx (x §).

Suunnittelualueiden  
sijainti:

Suunnittelualue sijaitsee Savonlinnan kaupungin 13. kaupunginosassa.

Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan virallinen  
nimi:

Savonlinnan asemakaavan muutos 13. kaupunginosan osassa  
korttelissa 34, kiinteistöillä 740-13-34-6 ja 740-13-34-5.

Tarkoitus:

Maanomistajan tavoitteena on muuttaa voimassa olevan asemakaavan  
asuinkerrostalojen korttelialue AK 740-13-34-6 liike- ja toimistoraken-  
nusten korttelialueeksi K ja yhdistää korttelialue kiinteistön 740-13-34-5  
korttelialueeseen. Kerrosluku muutetaan neljästä kahdeksi.

Laajuustiedot: Kokonaispinta-ala kaavamuutosalueella on yhteensä n.0,334 ha.

Selostuksen  
liiteasiakirjat:

Tämän kaavaselostuksen liitteenä ovat seuraavat asiakirjat:

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Voimassa oleva asemakaava määräyksineen
3. Luonnosvaiheen vastineraportti
4. Asemakaavan seurantalomake

Kaavakartta 1: 1 000

# 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	9
3.1 Suunnittelun tausta ja tarve, suunnitteluvaiheet	9
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö	9
3.3 Asemakaavan tavoitteet	9
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	9
4 ASEMAKAAVAN KUVAUS	10
4.1 Kaavan rakenne	10
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	10
4.3 Liikenne ja yhdyskuntatekninen huolto	10
4.4 Suojeluvaramukset ja säilytettävät kohteet	10
4.5 Asemakaavamerkinnot ja -määräykset	10
5 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET	11
5.1 Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä	11
5.2 Ekologiset vaikutukset	11
5.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	12
5.4 Sosiaaliset vaikutukset	12
5.5 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen	12
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	12

# 1 TIIVISTELMÄ

## 1.1 Kaavaprosessin tausta ja vaiheet

Kaavatyö on käynnistynyt maanomistajien aloitteesta. Kaavoituspäällikkö on hyväksynyt 28.9.2021 (19 §) kaavoituksen käynnistämisen. Kaavoitustyöstä on laadittu kaavoitussopimus.

Kaavaa on valmisteltu kaupungin, maanomistajan ja konsultin välisillä neuvotteluilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laitettiin nähtäville 10.11.2021 ja josta kuulutettiin Itä-Savo -lehdessä. OAS on nähtävillä kaupungin kotisivuilla [www.savonlinna.fi/asukas/kaavoitus](http://www.savonlinna.fi/asukas/kaavoitus) ja kaikkien yhteispalvelupisteiden asiakaspäätteillä.

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 1.11.2021 (21 §) asetettiin kaavaluonnos nähtäville. Kaavaluonnos oli nähtävillä 10.11.- 10.12.2021 kaupungin kotisivuilla ja kaikkien yhteispalvelupisteiden asiakaspäätteillä. Tänä aikana oli mahdollisuus jättää mielipiteensä joko suullisesti tai kirjallisesti Savonlinnan kaavoituspalveluun osoitteeseen: Olavinkatu 27, 57130 Savonlinna tai sähköpostiin: [kaavoitus@savonlinna.fi](mailto:kaavoitus@savonlinna.fi)

Kaavaluonnoksesta käydään tarvittavat neuvottelut kaupungin hallintokuntien kanssa.

Osallisilta pyydetään lausunnot.

Kaavoituspäällikön päätöksellä 21.1.2022 (4 §) asetetaan kaavaehdotus nähtäville. Kaavaehdotus on nähtävillä 7.2.- 9.3.2022 Savonlinnan kaupungin kotisivuilla osoitteessa: [www.savonlinna.fi/asukas/kaavoitus](http://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](mailto:kaavoitus@savonlinna.fi)

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

## 1.2 Asemakaavan muutos

Suunnittelualueen muodostaa 13. kaupunginosan kortteli 34, kiinteistöt 740-13-34-6 ja 740-13-34-5.

## 1.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kun kaavamuutos on saanut lainvoiman.

## 2 LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Selvitys rakennuspaikan oloista

#### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on voimassaolevassa asemakaavassa K ja AK -aluetta. Alueella on ravintola/leipomo -rakennus sekä varastorakennus, joiden kerrosluku on I.

#### 2.1.2 Luonnonympäristö

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

##### 2.1.2.1 Luonnonympäristön yleispiirteet

- Kasvillisuus

Lounaan puoleinen korttelin osa on koivuvaltaista metsää. Muutoin kortteli on pääosin avointa liikennealuetta.

#### Johtopäätökset:

Käyttötarkoituksen muutoksella ei ole merkitystä suunnittelualueen oloihin.

### 2.2 Ympäristön häiriö- ja riskitekijät

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei ole ympäristökuormitusta aiheuttavaa toimintaa.

#### 2.2.1 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on Savonlinna kaupungin keskusta-aluetta.

### 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, missä kaavamuuotosalue on taajamatoimintojen aluetta (A 6.1). Tarkempi kaavamääräys (A) on Maakuntakaavojen yhdistelmän selostuksessa (esavo.fi).



Ote Etelä-Savon vaihemaakuntakaavojen yhdistelmästä (2016)

### Osayleiskaava

Alueella on voimassa ydinkeskustan osayleiskaava (1997), missä kaavamuuotosalue on liikerakennusten aluetta (KL).



Ote ydinkeskustan osayleiskaavasta (1997)

## Asemakaava

Alueella on voimassa AK 660, missä kaavamuutosalue on varattu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), rakennusoikeus 900 k-m<sup>2</sup>, II-kerrokseen sekä asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), rakennusoikeus 1500 k-m<sup>2</sup>, IV-kerrokseen.

Asemakaavan mukaan autopaikkojen korttelin LPA -alueelle voidaan sijoittaa myös korttelin 34 autopaikkoja. Pysäköintimääritys on määritelty kaavan yleisissä määräyksissä.

Pysäköintimääritys on korkeampi liike- ja toimistorakentamiselle, vaade on 1 autopaikka / 60 k-m<sup>2</sup> kohden, kunta taas kerrostalorakentamisessa vaade on 1 autopaikka / 100 k-m<sup>2</sup> asuinkerrosalaa kohden, kuitenkin vähintään 1 autopaikka / asunto.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta (A 600)

Savonlinnan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 16.10.2018.

## Pohjakartta

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



### 3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

#### 3.1 Suunnittelun tausta ja tarve, suunnitteluvaiheet

Tarve asemakaavan muuttamiseen on syntynyt maanomistajan halusta muuttaa voimassa olevan asemakaavan asuinkerrostalojen korttelialue AK toimistorakennusten korttelialueeksi K ja yhdistää se viereiseen liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen.

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

#### 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. Paikkakuntalaiset voivat tutustua asiakirjoihin Savonlinnan kaupungin kaavoituspalveluissa. Toispaikkakuntalaisille lähetämme asiakirjat postitse.

Kaavoituksen vireille tulosta on ilmoitettu MRL 63 §:n mukaisesti tiedottamalla Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta (MRA 30 §) lehtikuulutuksella 10.11.2021 (Itä-Savo).

Kaikista keskeisistä suunnitteluvaiheista (luonnosvaihe) tiedotetaan lehti-ilmoituksin (Itä-Savo) ja kaupungin kotisivulla [www.savonlinna.fi](http://www.savonlinna.fi) /asukas/kaavoitus sekä kaikkien yhteispalvelupisteiden asiakaspäätteillä.

Kaavaluonnos pidettiin nähtävillä 10.11.- 10.12.2021.

Kaavaehdotus pidetään nähtävillä 7.2.- 9.3.2022.

#### 3.3 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on muuttaa osittain korttelin käyttötarkoitus.

#### 3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Vaihtoehtoisia kaavaratkaisuja ei ole.

## 4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 4.1 Kaavan rakenne

AK (asuinkerrostalojen korttelialue) muutetaan K -alueeksi (liike- ja toimistorakennusten korttelialue).

### 4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rakentamista ei ole sijoitettu luonnonympäristön kannalta merkittävälle alueelle.

### 4.3 Liikenne ja yhdyskuntatekninen huolto.

Rakennuspaikalle on kaavatie.

Rakennus on liitetty kaupungin vesi- ja viemäriverkostoon.

Jätteiden keräilyssä ja käsittelyssä noudatetaan jätelakia ja kunnan jätehuoltomääräyksiä.

### 4.4 Suojeluvaraukset ja säilytettävät kohteet

Asemakaavan muutosalueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskantaa tai kohteita.

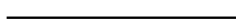
### 4.5 Asemakaavamerkinnot ja -määräykset:



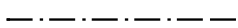
Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



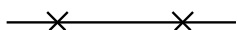
Korttelin, korttelin osan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

13

Kaupunginosan numero.

34

Korttelin numero.

2400

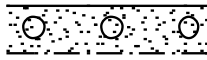
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

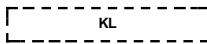
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Rakennusala.



Puilla istutettava alueen osa.



Kaukolämpöjohtoa varten varattu alueen osa.

## YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Korttelialueella on olemassa olevaa kasvillisuutta suojeltava ja säilytettävä.

Rakennus on liitettävä hulevesiverkostoon.

Autopaikkoja on varattava vähintään seuraavasti:

1 autopaikka / 60 m<sup>2</sup> liike- ja toimistokerrosalaa

## 5 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

### 5.1 Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä

Tässä vaikutusarvioinnissa on arvioitu kaavan toteuttamisen ekologisia vaikutuksia 8.10.2021 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 kestäväen kehityksen ulottuvuuksiin ryhmiteltyinä kokonaisuuksina:

- ekologiset vaikutukset (esim. luontotekijöihin liittyvät erityisarvot)
- vaikutukset rakennettuun ympäristöön
- kulttuuriset vaikutukset (esim. alueen historialliset erityispiirteet)
- sosiaaliset vaikutukset
- valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen.

Alueen rakentaminen on toteutettu voimassa olevan asemakaavan mukaan.

### 5.2 Ekologiset vaikutukset

- Vaikutukset luonnonmaisemaan
- Vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen

- Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön
- Vaikutukset vesien tilaan ja pohjaveteen
- Yhteenveto

Vaikutusta edellä mainittuihin asioihin ei ole.

### 5.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta rakennettuun ympäristöön.

### 5.4 Sosiaaliset vaikutukset

Virkistyskäytön kannalta kaavamuutoksella ei ole merkitystä.

### 5.5 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

Kaavamuutos ei estä valtakunnallisten alueidenkäyttöraatkaisujen tarkoituksenmukaista toteuttamista.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Kaavamuutoksen mukainen toteutus.

Keijo Tolppa  
ARKKITEHTITOIMISTO KEIJO TOLPPA