

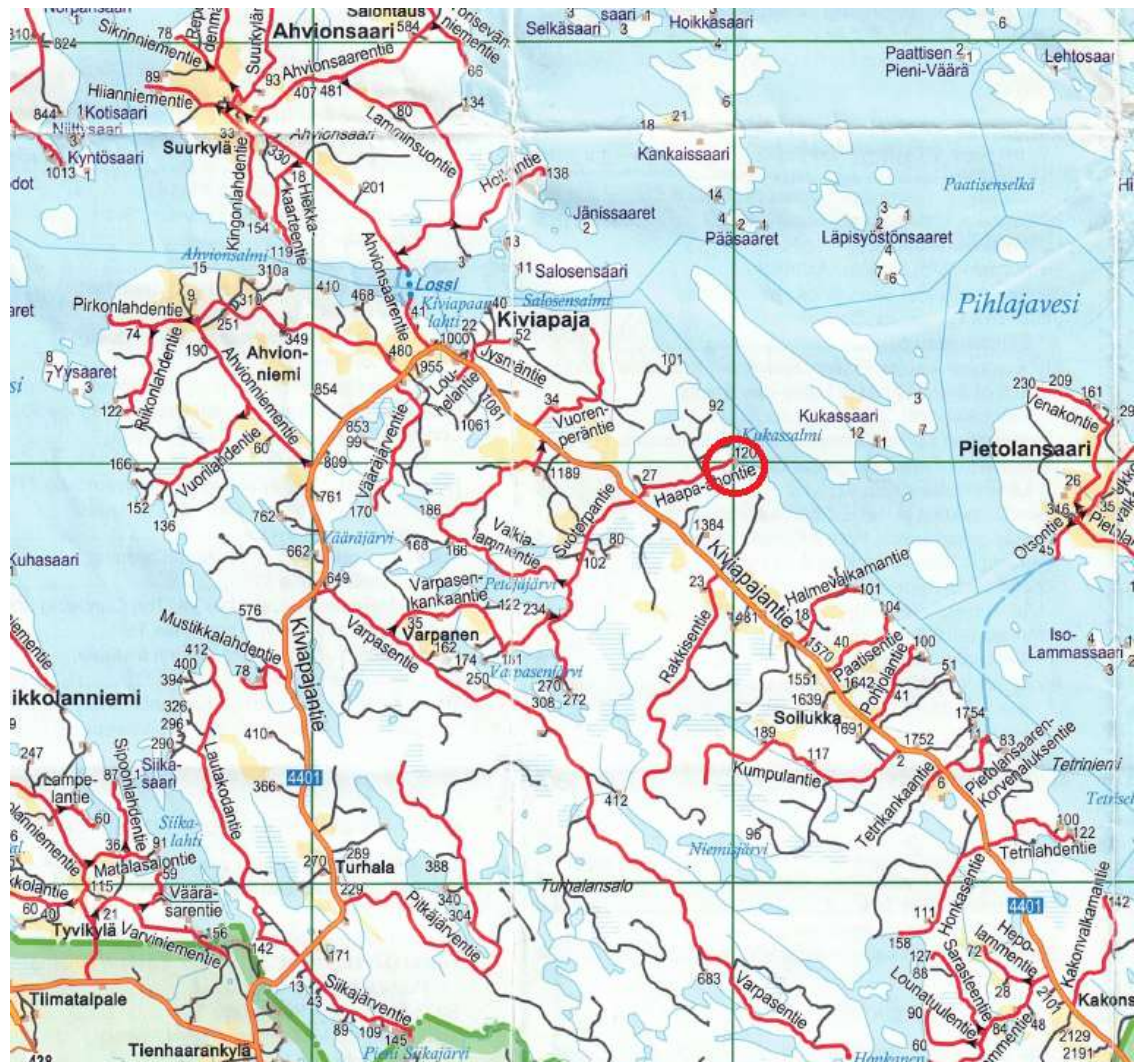
# SAVONLINNAN KAUPUNKI

## KIVIAPAJAN SEUDUN OSAYLEISKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

### Ehdotus

KIVIAPAJAN SEUDUN OSAYLEISKAAVAN MUUTOS TILALLE IITALA II 740-503-5-8.

AIEMMIN MÄÄRÄALA TILASTA KOIVUMÄKI 740-503-5-4.



Sijaintikarta

Arkkitehtitoimisto Keijo Tolppa  
25.11.2021

# OSAYLEISKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE MARRASKUUN 25. PÄIVÄNÄ 2021 PÄIVÄTTYÄ KAAVAKARTTAA.

## SAVONLINNA: KIVIAPAJAN SEUDUN OSAYLEISKAAVAN MUUTOS

### PERUS- JA TUNNISTETIEDOT:

Osayleiskaava laaditaan:	Savonlinnan kaupungin Ahvionssaren kylään tilalle litala II 740-503-5-8. Aiemmin määräala tilasta Koivumäki 740-503-5-4.
Osayleiskaavalla muodostuu:	RA ja M –alueet
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 21.12.2021 (Itä-Savo). Toispaikkakuntalaisille asiasta on tiedotettu kirjeitse. Lisäksi aineisto oli nähtävillä Savonlinnan kaupungin kotisivuilla.
Hyväksytty:	Kaupunginvaltuustossa xx.x.2022, (§ x) Voimaantulo xx.x.2022.
Kaava-alueen sijainti:	Kaava-alue sijaitsee Savonlinnan kaupungin Ahvionsaaren kylässä.
Kaavan nimi ja tarkoitus	
Kaavan virallinen nimi:	Kiviapajan seudun osayleiskaavan muutos tilalla litala II 740-503-5-8.

Tarkoitus: Kaavamuutoksella on tarkoitus laajentaa RA-rakennuspaikkaa n. 9300 m<sup>2</sup>:llä osayleiskaavan maa- ja metsätalousvaltaiselta alueelta. Lisäalueella saadaan rakennuksille parempi rakennuspaikka. Pääosa voimassa olevan yleiskaavan RA -rakennuspaikasta muutetaan M -alueeksi.

Laajuustiedot: Kokonaispinta-ala on 1,53 ha.

Selostuksen liiteasiakirjat: Tämän yleiskaavaselostuksen liitteenä ovat seuraavat asiakirjat:

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Luonnosvaiheen vastineraportti

Osayleiskaavakartta 1: 5000 ja määräykset

## SISÄLLYSLUETTELO

	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1	TIIVISTELMÄ	5
1.1	Kaavaprosessin tausta ja vaiheet	5
1.2	Osayleiskaavan muutos	5
1.3	Osayleiskaavan toteuttaminen	5
2	LÄHTÖKOHDAT	6
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
2.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
2.1.2	Luonnonympäristö	6
2.2	Maanomistus	7
2.3	Suunnittelutilanne	8
3	KAAVA-ALUEEN SUUNNITTELUN VAIHEET	10
3.1	Suunnittelun tausta ja tarve, suunnitteluvaiheet	10
3.2	Osallistuminen ja yhteistyö	10
3.3	Osayleiskaavan tavoitteet	11
3.4	Kaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	11
4	KAAVA-ALUEEN KUVAUS	11
4.1	Kaavan rakenne	11
4.2	Osayleiskaavamerkinnot	11
5	KAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET	13
5.1	Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä	13
5.2	Ekologiset vaikutukset	13
5.3	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	14
5.4	Kulttuuriset vaikutukset	14
5.5	Sosiaaliset vaikutukset	14
5.6	Vaikutukset Natura 2000 –verkostoon	15
5.7	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen	15

# 1 TIIVISTELMÄ

## 1.1 Kaavaprosessin tausta ja vaiheet

Osayleiskaavan muuttaminen tapahtuu maanomistajan aloitteesta.

Kaavoituspäällikkö on hyväksynyt 24.8.2021 (14 §) 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 21.12.2021 ja josta kuulutetaan Itä-Savo lehdessä. OAS on nähtävillä kaupungin kotisivuilla [www.savonlinna.fi/asukas/kaavoitus](http://www.savonlinna.fi/asukas/kaavoitus) ja kaupungintalon palvelupisteen ilmoitustaululla 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 15.12.2021, (§ 23) asetetaan kaavaluonnos nähtäville. Kaavaluonnos oli nähtävillä 21.12.2021- 24.1.2022 kaupungin kotisivuilla ja kaupungintalon palvelupisteen ilmoitustaululla, Olavinkatu 27 ja kaikkien yhteispalvelupisteiden asiakaspäätteillä. Nähtävillä olon 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 käytiin tarvittavat neuvottelut kaupungin hallintokuntien kanssa. Kaavaluonnoksesta saatiin ELY-keskuksen lausunto 21.1.2022. Rakennustarkastajan lausunto saatiin 21.1.2022 ja ympäristöpäällikön lausunto saatiin 1.2.2022.

Kaavoituspäällikön päätöksellä 15.3.2022, (§ 13/2022) asetetaan kaavaehdotus nähtäville. Kaavaehdotus on nähtävillä 21.3.- 21.4.2022 kaupungin kotisivuilla osoitteessa: [www.savonlinna.fi/asukas/kaavoitus](http://www.savonlinna.fi/asukas/kaavoitus) ja kaupungintalon palvelupisteen ilmoitustaululla. Asiakirjoihin voi tutustua myös 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 Osayleiskaavan muutos

Suunnittelualueen muodostaa Ahvionsaaren kylässä tilan litala II, 740-503-5-8.

## 1.3 Osayleisaavan toteuttaminen

Kaavamuuos voidaan toteuttaa heti sen saatua lainvoiman.

## 2 LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueet ovat voimassaolevassa osayleiskaavassa RA ja M -alueita.

#### 2.1.2 Luonnonympäristö

- Maisema ja pinnanmuodostus

Maisemakuvaltaan alue on voimakaspiirteistä kallioista mäntyvaltaista metsää.

Loma-asunnon rakennuspaikka



## Saunan rakennuspaikka



- Vesistö

Suunnittelualue rajoittuu Pihlajaveteen

Johtopäätös:

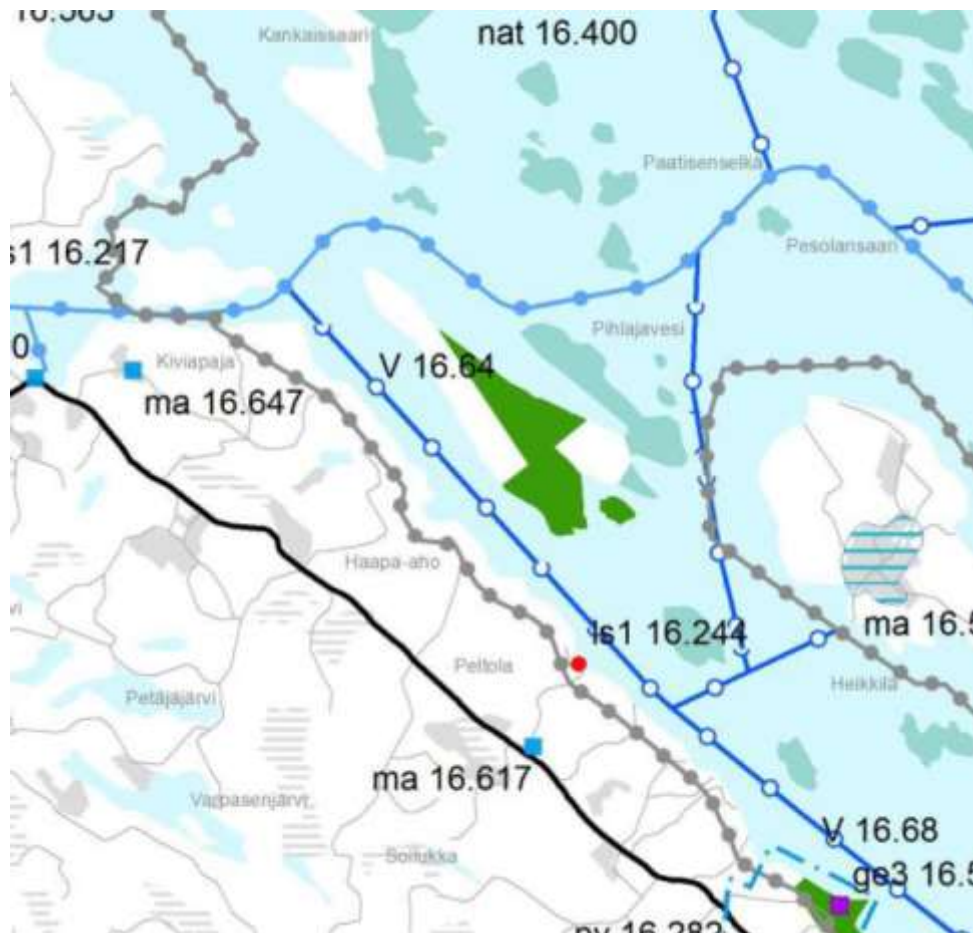
Rakennuspaikan laajentaminen parantaa rakennusten sijoittamista maastoon.

### **2.2 Maanomistus**

Kaavoitettava alue on kokonaan yksityisessä omistuksessa.

## 2.3 Suunnittelutilanne

### Maakuntakaava

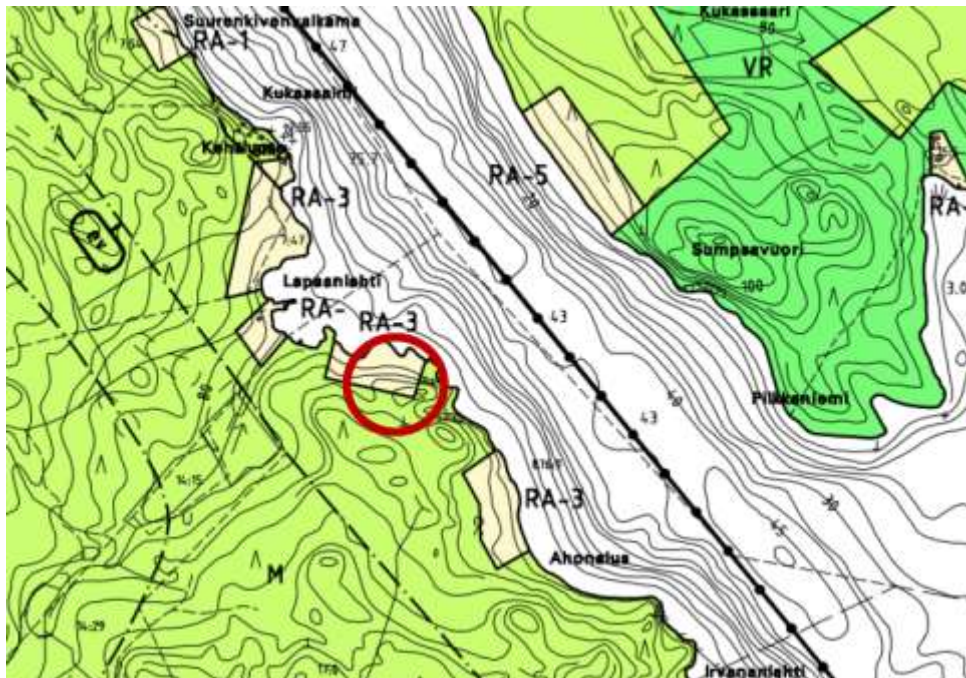


Ote Etelä-Savon maakuntakaavojen yhdistelmästä (2016)

Ympäristöministeriö vahvisti Etelä-Savon maakuntakaavan 4.10.2010 sekä vaihe-  
maakuntakaavat 1. ja 2. vuonna 2016, missä kaavamuutosalue on Pihlajaveden  
Natura-alueella (nat 16.400) ja sen vierestä kulkee Pihlajaveden veneväylä  
(vv 16.206). Lähellä on Kukassaaren virkistysalue (V 16.64).



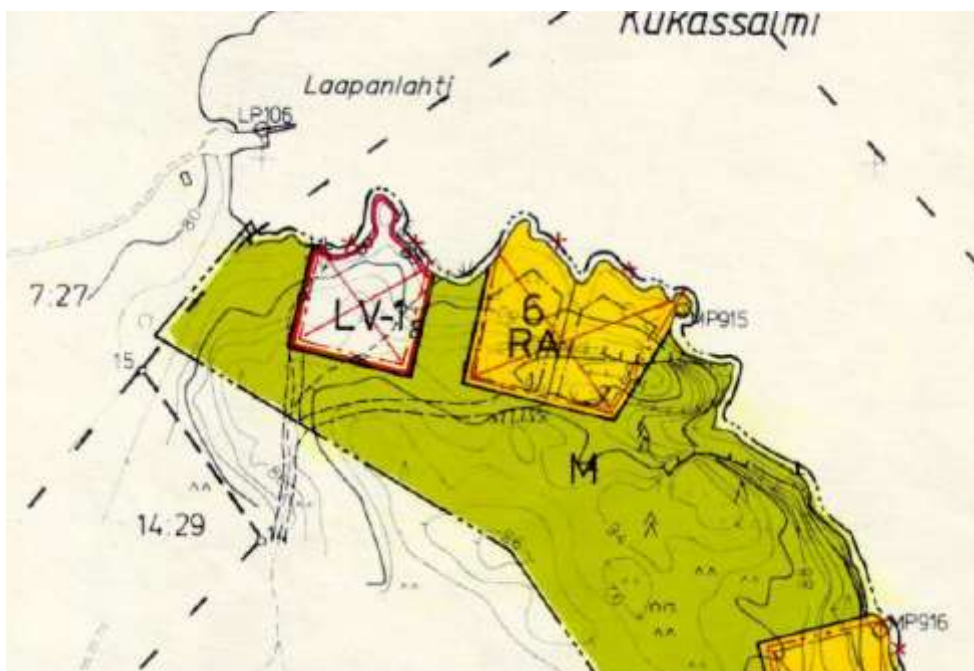
## Yleiskaava



Ote Kiviapajan seudun osayleiskaavasta (2004)

Alueella on voimassa Kiviapajan seudun osayleiskaava (2004, hyväksytty/vahvistettu 18.6.2004), missä sopimusalue on loma-asuntoaluetta (RA), erityisten luonnonarvojen vyöhykettä (ev) ja maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M).

## Ranta-asemakaava



Ote Kuosmala-Rakkinen-Haukilammen ranta-asemakaavasta (1994)

Kaavamuutosalueen ympärillä on Kuosmala-Rakkinen-Haukilammen ranta-asemakaava vuodelta 1994, mistä RA -rakennuspaikat on kumottu.

Rakennusjärjestys

Savonlinnan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 16.10.2018.

Pohjakartta

Osayleiskaavan muutoksen pohjakarttana on käytetty 1: 5000 mittakaavaista karttaa. Pohjakartta on maanmittauslaitoksen toimittama.

### 3 OSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

#### 3.1 Suunnittelun tausta ja tarve, suunnitteluvaiheet

Tarve yleiskaavan muuttamiseen on syntynyt, kun tarkoituksena on laajentaa RA-3 korttelin idän puoleista tonttia n. 9300 m<sup>2</sup>. Lisämaa-alue on M -aluetta ja tarkoituksena on muuttaa se RA -alueeksi, johon sijoittuu rakennuspaikan saunarakennus. Pääosin voimassa olevan kaavan RA -rakennuspaikka muutetaan M -alueeksi.

Kaavaa 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 tärkeimmistä suunnitteluvaiheista.

Asiakirjoihin voi tutustua kaupungin kotisivuilla [www.savonlinna.fi/asukas/kaavoitus](http://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 21.12.2021 (Itä-Savo).

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

Kaavaluonnos pidettiin nähtävillä 21.12.2021- 24.1.2022.

Kaavaehdotus pidetään nähtävillä 21.3.- 21.4.2022.

### 3.3 Osayleiskaavan tavoitteet

Tavoitteena on siirtää rakennuspaikka idemmäksi ja muuttaa pääosin nykyinen rakennuspaikka M –alueeksi.

### 3.4 Kaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Vaihtoehtoisia kaavaratkaisuja ei ole.

## 4 KAAVA-ALUEEN KUVAUS

### 4.1 Kaavan rakenne

Rakennuspaikkaa siirretään idemmäksi ja voimassa oleva paikka muutetaan pääosin M –alueeksi.

### 4.2 Osayleiskaavamerkinnot:

RA

#### Loma-asuntoalue.

Alue on varattu pääasiassa loma-asuntojen rakentamiseen.

Asuntotarkoitukseen käytettävän rakennuspaikan on oltava sijainniltaan, muodoltaan ja maastosuhteiltaan asumistarkoitukseen sovelias ja pinta-alaltaan vähintään 2000 m<sup>2</sup>:n suuruinen.

Rakennusta ei saa rakentaa 25 metriä lähemmäksi keskivedenkorkeuden mukaista rantaviivaa. Tämä ei koske yksikerroksista kerrosalaltaan enintään 25 m<sup>2</sup>:n ja katetulta pohjapinta-alaltaan enintään 35 m<sup>2</sup>:n suuruista saunaa, jonka etäisyyden rantaviivasta on oltava kuitenkin vähintään 15 metriä.

Kerrosalaltaan yli 100 m<sup>2</sup>:n suuruista tai harjakorkeudeltaan yli 5,5 metrin korkuista rakennusta ei saa rakentaa 50 metriä lähemmäksi keskivedenkorkeuden mukaista rantaviivaa.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden, yksikerroksisen loma-asunnon ja käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia. Yhden rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 200 m<sup>2</sup>.

Kuitenkin saimaannorpan lisääntymisalueilla (sl) sijaitseville rakennuspaikoille saa kullekin rakennuspaikalle rakentaa yhden, yksikerroksisen loma-asunnon ja käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia. Yhden rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 120 m<sup>2</sup>.

Rakennuslain 31 §:n nojalla kielletään erityisten luonnonarvojen vyöhykkeellä /ev) loma-asuntoalueille osoitettujen rakennuspaikkojen käyttö ympärivuotiseen asumiseen.

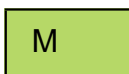
Rakennuksen alin sallittu lattiakorkeus on +78.00 m.

Rakennuspaikoilla rakennusten ja rantaviivan välinen suojapuusto on säilytettävä ja rakennusten ja rantaviivan välisen alueen maisemakuva on muutoinkin säilytettävä luonnonmukaisena.

Rakennusten tulee olla muodon, materiaalin ja värityksen puolesta luonnonmaisemaan sopeutuvia.

Ranta-alueille, joille rantakaava on RakL 123 a § 1 momentin säännösten mukaan pidettävä tarpeellisena, on tavanomaisen omarantaisen lomarakennuksen rakentaminen sallittu ennen vahvistettua rantakaavaa.

**RA-1** Indeksi RA -merkintöjen yhteydessä osoittaa sallitun lomarakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella, vanhat jo rakennetut rakennuspaikat mukaanluettuina.



### **Maa- ja metsätalousvaltainen alue.**

Alue on varattu pääasiassa maa- ja metsätaloukseen.

Rakennuslain 31 §:n nojalla alueella kielletään rakentaminen rantavyöhykkeellä. Rantavyöhykkeen syvyys on 150 metriä mitattuna keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

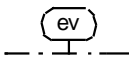
M-alueilta on rakennusoikeus rantavyöhykkeeltä maanomistajakohtaisesti siirretty RA-alueelle.



### **Yleiskaava-alueen raja.**



### **Alueen raja.**



### **Erityisten luonnonarvojen vyöhyke.**

ev -vyöhykkeellä on saimaannorpan, muiden biotooppien, sekä maisemakokonaisuuksien vuoksi arvokkaita luonnonarvoja.

### **Yleismääräys:**

Kun rantavyöhykkeelle haetaan rakennus- tai toimenpidelupaa hankkeelle, joka sijoittuu vesiväylämerkkien tai niiden asettamismerkkien alueelle, tulee ennen luvan myöntämistä pyytää asiasta vesiväylästä vastaavan viranomaisen lausunto.

Tämän yleiskaavan perusteella voidaan myöntää rakennuslupa kaavan RA-alueella olevalle tavanomaiselle, omarantaiselle lomarakennukselle (RakL 1097/1996 siirtymäsäännös sekä 123b § 1 mom. ja MRL 211 §).

## 5 KAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

### 5.1 Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä

Tässä vaikutusarvioinnissa on arvioitu kaavan toteuttamisen ekologisia vaikutuksia 25.11.2021 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

Osayleiskaavan muutos ei aiheuta toteutuessaan maisemakuvaan merkittäviä muutoksia verrattuna nykyiseen voimassa olevaan kaavan.

Rakentamisessa noudatetaan kaavamääräyksiä, joissa määritellään etäisyys rannasta, rannan suojapuustosta, rannan luonnonmukaisuudesta.

Rakennuspaikka sijaitsee erityisten luonnonarvojen vyöhykkeellä (ev).

- 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 virkistysarvoja.

Alue rajoittuu Natura-alueeseen.

- Vaikutukset vesien tilaan ja pohjaveteen

Kaavam muutoksen mahdollistama rakentaminen ei muuta päästöjä vesistöön. 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 kaavam muutoksessa 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.

Kaavam muutosalueilla 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 kaavam muutoksella ei ole merkittävää merkitystä. Alueen lomaasukkaiden kannalta elinympäristön muutos ei ole merkittävän suuri.

Rakentamattomana jokamiehen oikeudella käytettävissä oleva rantaosuus kokonaisuudessaan ei vähene huomioiden Pieni-Kontiosaaresta poistettavat kaksi rakennuspaikkaa ja Hiekkaniemeen tuleva yksi uusi rakennuspaikka.

#### **5.6** Vaikutukset Natura 2000–verkostoon

Kaavan toteuttamisella ei ole haitallisia vaikutuksia Natura-alueen suojelun perustana oleviin luontotyypeihin.

Vaikutusarvioinnissa keskeisin laji on saimaannorppa, jonka elinalueita kaava-alueen läheiset vesialueet ovat. Arvioinnissa on hyödynnetty Metsähallitukselta saatuja saimaannorpan pesäpaikkatietoja.

Kaavan toteuttaminen ei heikennä merkittävästi 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 alueidenkäyttötavoitteiden toteuttamista.

Arkkitehtitoimisto Keijo Tolppa

Keijo Tolppa

## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

### KIVIAPAJAN SEUDUN OSAYLEISKAAVAN MUUTOS TILALLE IITALA II 740-503-5-8.

### AIEMMIN MÄÄRÄALA TILASTA KOIVUMÄKI 740-503-5-4.

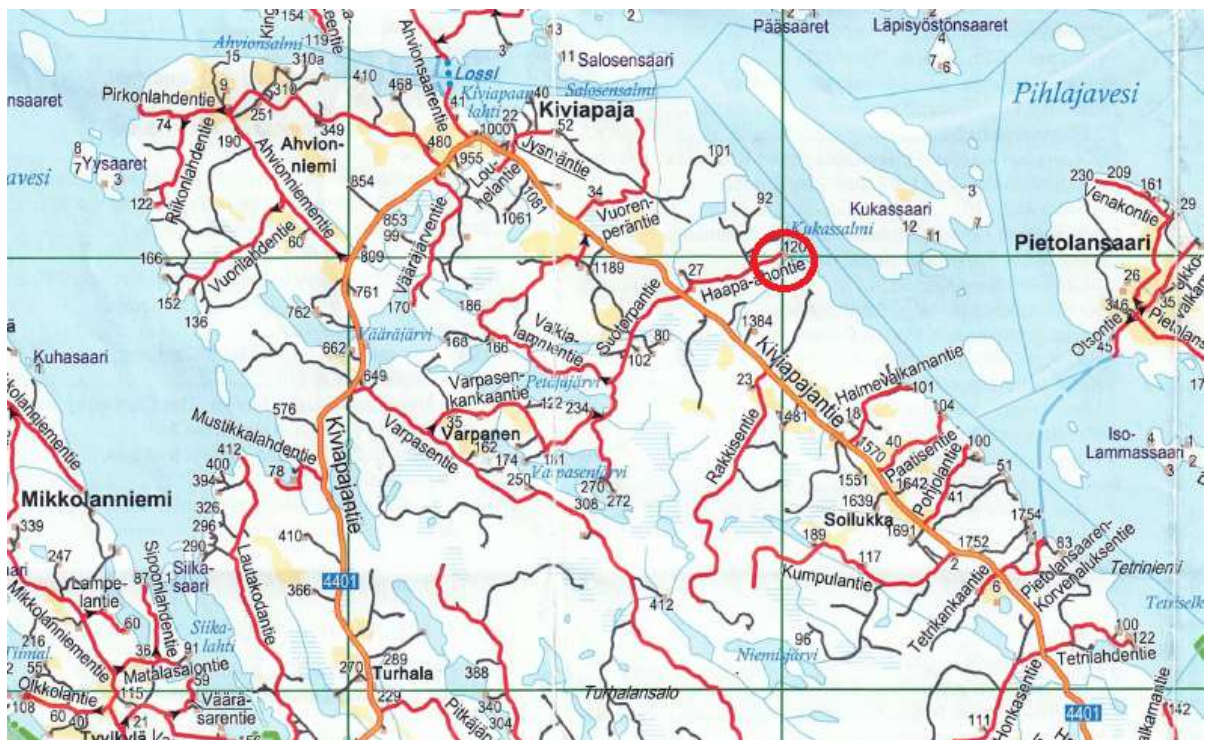
#### SAVONLINNAN KAUPUNKI

#### KYLÄ: AHVIONSAARI

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 Ahvionsaaren kylässä. Tilalla 740-503-5-8 litala II. Tila on lohkottu tilasta 740-503-5-4 Koivumäki.

Muutosalueiden pinta-ala on 1,53 ha.

Kaavoituspäällikkö on päätöksellään 24.8.2021 (14 §) päättänyt käynnistää kaavamuutoksen laatimisen.

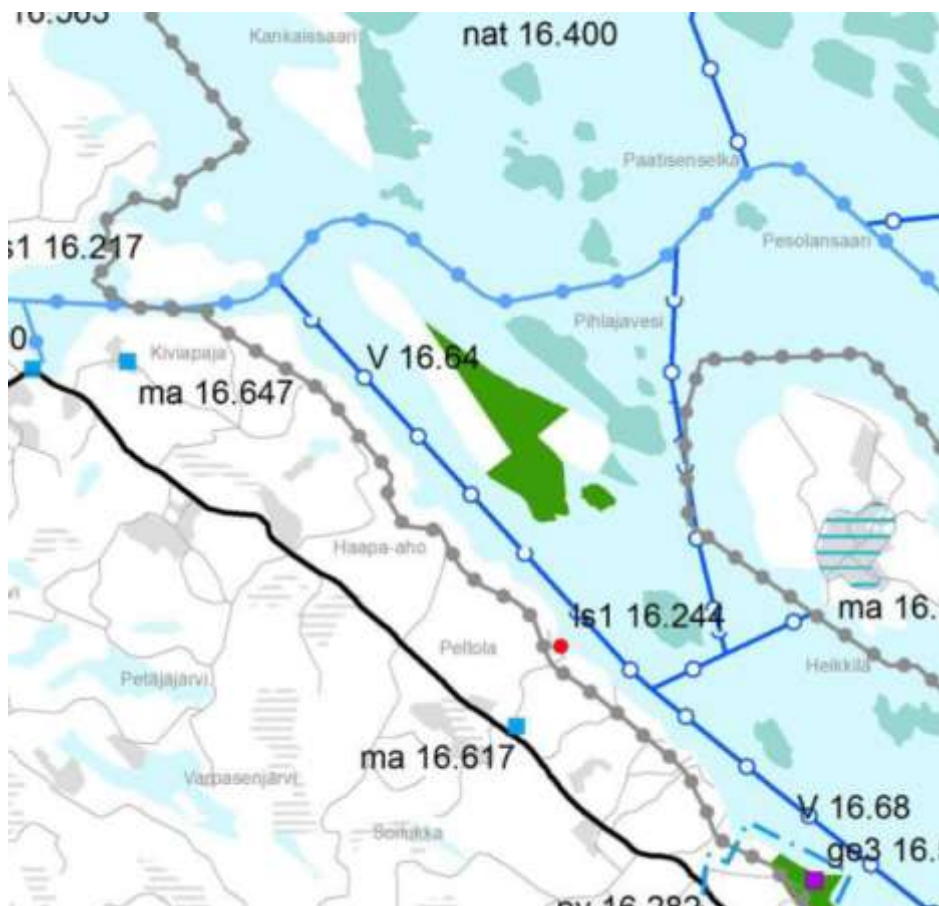
## Tavoitteet ja suunniteltavat asiat

Tavoitteena on laajentaa RA -korttelin tonttia n. 9300 m<sup>2</sup> osayleiskaavan maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M). Lisäalueella on rantasaunalle parempi rakennuspaikka. Pääosa voimassaolevan yleiskaavan RA -rakennuspaikasta muutetaan M -alueeksi.

## Kaavoitustilanne

### Maakuntakaava

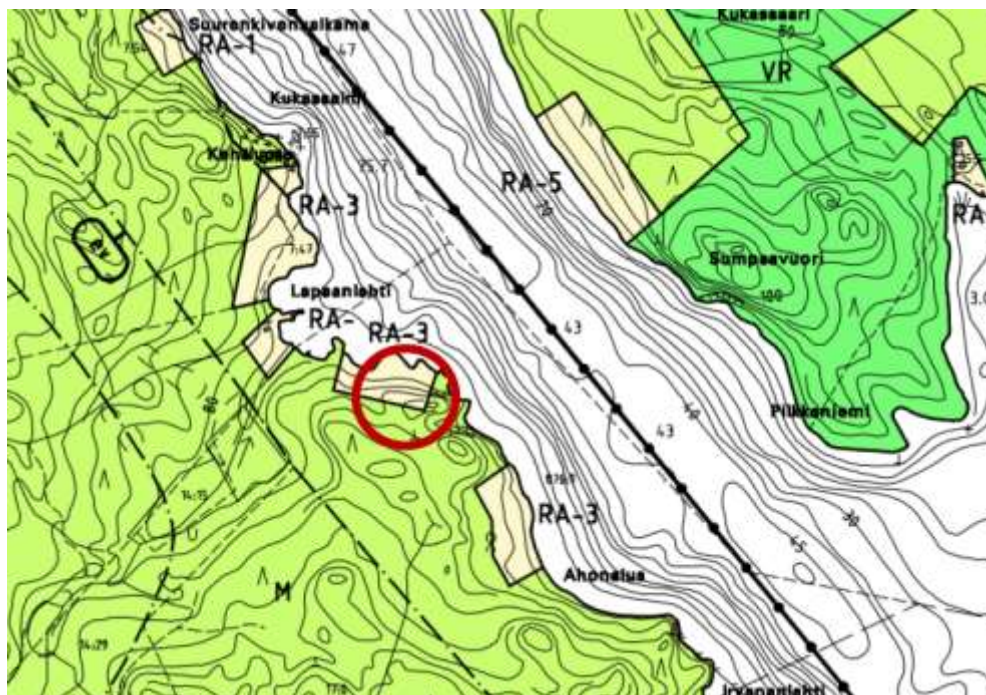
Ympäristöministeriö vahvisti Etelä-Savon maakuntakaavan 4.10.2010 sekä vaihe-  
maakuntakaavat 1. ja 2. vuonna 2016, missä kaavamuutosalue on Pihlajaveden  
Natura-alueella (nat 16.400) ja sen vierestä kulkee Pihlajaveden veneväylä  
(vv 16.206). Lähellä on Kukassaaren virkistysalue (V 16.64).



Ote Etelä-Savon maakuntakaavojen yhdistelmästä (2016)

## Yleiskaava

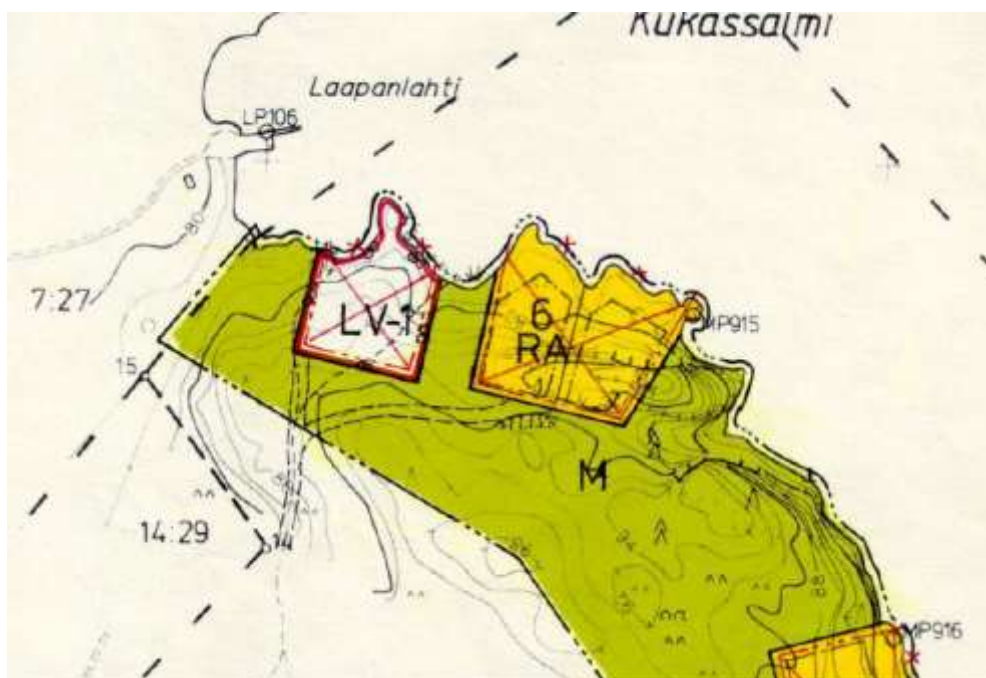
Alueella on voimassa Kiviapajan seudun osayleiskaava (2004, hyväksytty/vahvistettu 18.6.2004), missä sopimusalue on loma-asuntoaluetta (RA), erityisten luonnonarvojen vyöhykettä (ev) ja maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M).



Ote Kiviapajan seudun osayleiskaavasta (2004)

## Ranta-asemakaava

Kaavamuutosalueen ympärillä on Kuosmala-Rakkinen-Haukilammen ranta-asemakaava vuodelta 1994, mistä RA -rakennuspaikat on kumottu.



Ote Kuosmala-Rakkinen-Haukilammen ranta-asemakaavasta (1994)

## 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](http://www.savonlinna.fi)) asukas/kaavoitus -sivustolla. Mielenpiteet tulee esittää kirjallisesti osoitteeseen: [kaavoitus@savonlinna.fi](mailto:kaavoitus@savonlinna.fi)

## Viranomaisyhteistyö

Kaavoituksen lähtökohdista ja tavoitteista järjestetään tarvittaessa viranomaisyhteistyö kaavoituksen alkuvaiheessa. Neuvotteluihin kutsutaan ne viranomaiset, 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](http://www.savonlinna.fi)) asukas/kaavoitus -sivustolla. Palaute annetaan kirjallisesti kaavoittajalle.

Seuraavassa on esitetty kaavaprosessin vaiheet ja osallistumismenettely:

### Osayleiskaavan vireille tulo:

Kaavoituspäällikkö on tehnyt 24.8.2021 (§ 14) päätöksen kaavan muuttamisesta.

Kaavoituksen vireille tulon johdosta sekä Osallistumis- ja arviointisuunnitelman asettamisesta nähtäväksi julkaistaan kuulutus kaupungin ilmoitustaululla, (kaupungintalo, Olavinkatu 27, Kaavoituspalvelut 3. krs) ja kaikkien yhteispalvelupisteiden asiakaspäätteillä sekä Itä-Savo -lehdessä.

Kuulutuksen lisäksi kaupungin ilmoitustauluilla on nähtävillä Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).

Vireille tulosta tiedotetaan myös kaupungin kotisivuilla ([www.savonlinna.fi](http://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 15.12.2021 (§ 23) kaavaluonnoksen nähtävälle asettamista ja lausuntoja varten. Kaavaluonnos asetetaan nähtävälle 30 vrk:n ajaksi.

Kaavaluonnos on nähtävillä kaupungin ilmoitustaululla (kaupungintalo, Olavinkatu 27, Kaavoituspalvelut, 3 krs) ja 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](mailto:kaavoitus@savonlinna.fi)

Rakennustarkastajalta, ympäristöpäälliköltä ja ELY-keskukselta pyydetään lausunnot.

Nähtäville asettamisesta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen ilmoitetaan niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan ja myös Itä-Savo –lehdessä, 21.12.2021. Kuulutus ja kaavaluonnos olivat nähtävillä 21.12.2021- 24.1.2022. Nähtäville asettamisesta tiedotetaan kaupungin kotisivuilla ([www.savonlinna.fi](http://www.savonlinna.fi)) asukas/kaavoitus -sivustolla.

Mielipiteistä ja lausunnoista kootaan yhteenveto, kaavan laatija antaa vastineet.

#### Kaavaehdotus:

Kaavoituspäällikkö hyväksyi 15.3.2022 (§ 13/2022) kaavaehdotuksen nähtäville asettamista ja lausuntoja varten.

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

Kaavaehdotus pidetään nähtävillä 21.3.- 21.4.2022 kaupungin kotisivuilla osoitteessa [www.savonlinna.fi/asukas/kaavoitus](http://www.savonlinna.fi/asukas/kaavoitus). Asiakirjoihin voi tutustua myös kaupungintalon ilmoitustaululla (kaupungintalo, Olavinkatu 27, Kaavoituspalvelut 3 krs.) ja kaikkien yhteispalvelupisteiden asiakaspäätteillä.

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 §)

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](mailto:kaavoitus@savonlinna.fi) ennen nähtävillä olo ajan loppumista.

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 käsitteli ja hyväksyi kaavan alkuvuodesta 2022, (§ x).

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 37 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 kaupungin ilmoitustaululla.

### **Kaavan laatija**

Keijo Tolppa  
Arkkitehtitoimisto Keijo Tolppa  
Savonniemenkatu 3B1, 57100 Savonlinna  
[arkkitehtitoimisto.tolppa@spynet.fi](mailto:arkkitehtitoimisto.tolppa@spynet.fi)  
Puh. 0400 139 077

### **Kaupungin edustajat**

Kaavoituspäällikkö  
Päivi Behm  
[Paivi.Behm@savonlinna.fi](mailto: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

## LUONNOSVAIHEEN VASTINERAPORTTI

**Kiviapajan seudun osayleiskaavan muutos tilalle 740-503-5-8, litala II ja Kuosmala-Rakkinen-Haukilammen ranta-asemakaavan osittainen kumoaminen tilalla litala II, 740-503-5-8.**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä luonnosvaiheen kaavaselostus ja kaavakartta on pidetty nähtävillä 21.12.2021- 24.1.2022.

*ELY-keskus:*

*Siirron kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee voimassa olevan Kiviapajan yleiskaavan kolmen rakennuspaikan korttelin itäosassa. Kyseisen korttelin tuntumassa on ollut saimaannorpan makuupesiä, viimeisin vuonna 2016. Tarkoituksena on siirtää kaavan mukaista rakennuspaikkaa etelään päin kaavamutoksella, jolloin tontti olisi suoraan em. saimaannorpan pesäpaikan kohdalla.*

*Etelä-Savon ELY-keskuksen näkemyksen mukaan tontin siirrolle ja rakentamiselle ei juuri tässä tapauksessa ole kuitenkaan estettä. Saimaannorpan viimeisin yksittäinen pesintä tontin lähellä on todettu viisi vuotta sitten ja edellisistä pesinnöistä on aikaa huomattavasti enemmän. Kuitenkin alueen rannat ovat osa norpan erittäin tärkeää Pihlajaveden lisääntymisaluetta, minkä vuoksi alueella tulee välttää häiriön aiheuttamista norpan pesimäaikana talvella ja karvanvaihtoaikana keväällä.*

**Vastine:**

Hakijalle toimitetaan tiedotteet saimaannorpan suojelusta.

Rakennustarkastajalla ja ympäristöpäälliköllä ei ollut huomautettavaa osayleiskaavan eikä ranta-asemakaavan muutoksiin.

Määräaikaan mennessä hankkeesta ei tullut muita lausuntoja tai mielipiteitä.

Savonlinnassa 4.3.2022

Keijo Tolppa  
ARKKITEHTITOIMISTO KEIJO TOLPPA