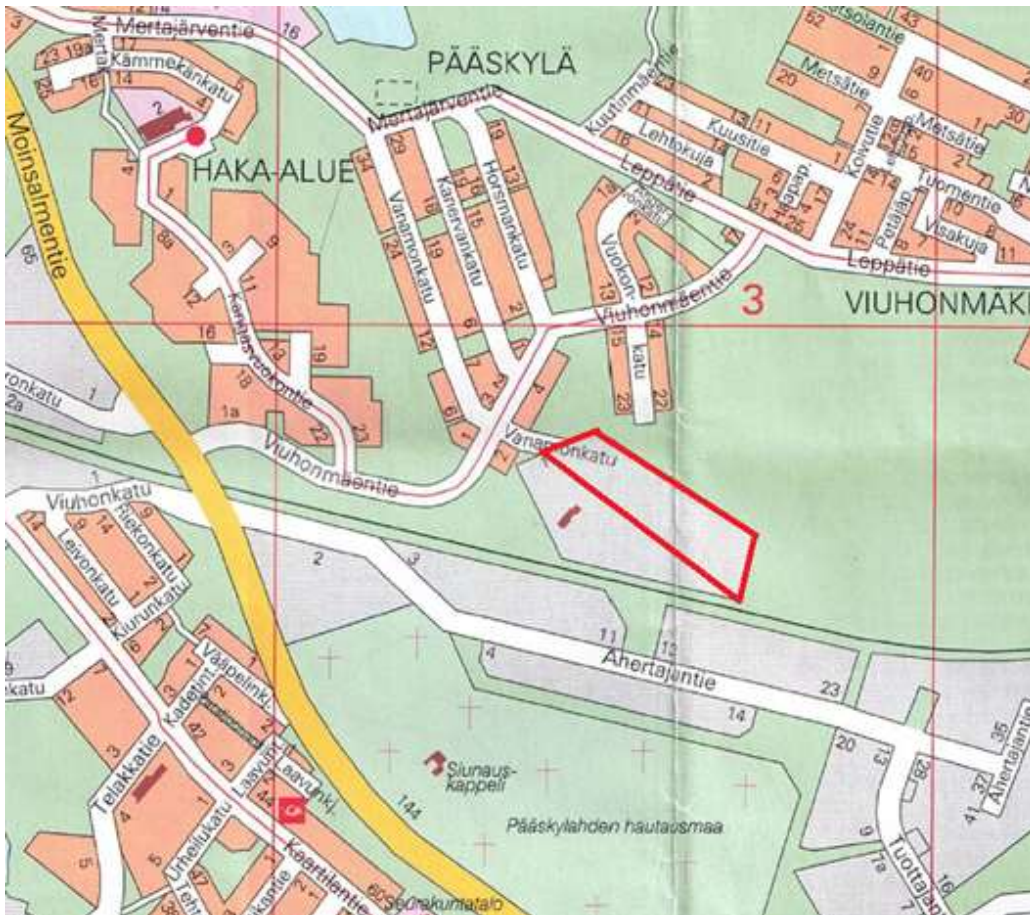


SAVONLINNAN KAUPUNKI

SAVONLINNAN ASEMAKAAVAN LAAJENNUKSEN SELOSTUS

Ehdotus

SAVONLINNAN ASEMAKAAVAN LAAJENNUS 21. KAUPUNGINOSAN KORTTELISSA 45, SAVONLINNAN SÄHKÖASEMA, 740-512-6-3, VANAMONKATU



Sijaintikartta

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE MAALISKUUN 22. PÄIVÄNÄ 2022 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA.

SAVONLINNA; SAVONLINNAN ASEMAKAAVAN LAAJENNUS

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

- Asemakaava
laaditaan: Savonlinnan kaupungin 21. kaupunginosan kortteliin 45, Savonlinnan
sähköasema, 740-512-6-3, Vanamonkatu.
- Asemakaavalla
muodostuu: EN –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 17.12.2021 (Itä-Savo).
Toispaikkakuntalaisille asiasta on tiedotettu kirjeitse.
Lisäksi aineisto on nähtävillä kaupungin kotisivuilla.
- Hyväksytty: Kaupunginhallituksessa xx.x.2022 (§ x).
Voimaanatulo xx.x.2022.
- Suunnittelualueiden
sijainti: Suunnittelualue sijaitsee Savonlinnan kaupungin 21. kaupunginosassa.
- Kaavan nimi ja tarkoitus
- Kaavan virallinen
nimi: Savonlinnan asemakaavan laajennus 21. kaupunginosan
korttelissa 45, Savonlinnan sähköasema, 740-512-6-3, Vanamonkatu.
- Tarkoitus: Kaavamuutoksen tarkoituksena on rakentaa uusi sisäkytkinlaitos sekä
sähköasematoimintaan liittyviä laite- ja varastotiloja.
Rakentamisen tarvitsema kerrosala on 3000 kem².

Laajuustiedot: Kokonaispinta-ala kaavamuutosalueella on yhteensä 2,404 ha.

Selostuksen
liiteasiakirjat:

Tämän kaavaselostuksen liitteenä ovat seuraavat asiakirjat:

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Luonnosvaiheen vastineraportti
3. Liito-oravalle erittäin hyvin sopiva metsä asemakaavan laajennusalueella

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	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 Suojeluvaraukset 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	11
5.4 Sosiaaliset vaikutukset	11
5.5 Vaikutukset yhdyskuntatekniseen huoltoon	12
5.6 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen	12
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	12

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Kaavaprosessin tausta ja vaiheet

Kaavatyö on käynnistynyt maanomistajien aloitteesta. Kaavoituspäällikkö on hyväksynyt 13.9.2021 (16 §) kaavoituksen käynnistämisen. Kaavoitustyöstä on laadittu kaavoitussopimus.

Kaavaa on valmisteltu kaupungin, maanomistajan ja konsultin välisillä neuvotteluilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laitetaan nähtäville 17.12.2021 ja josta kuulutetaan Itä-Savo -lehdessä. OAS on nähtävillä kaupungin kotisivuilla www.savonlinna.fi/asukas/ kaavoitus ja kaikkien yhteispalvelupisteiden asiakaspäätteillä. Mielenpitoet suunnitelman sisällöstä tulee jättää kirjallisesti osoitteeseen: Savonlinnan kaupunki, Kaavoituspalvelut, Olavinkatu 27, 57130 Savonlinna tai sähköpostiin: kaavoitus@savonlinna.fi

Kaavoituspäällikön päätöksellä 3.12.2021 (22 §) asetetaan kaavaluonnos nähtäville. Kaavaluonnos oli nähtävillä 17.12.2021- 24.1.2022 kaupungin kotisivuilla ja kaikkien yhteispalvelupisteiden asiakaspäätteillä. Tänä aikana on mahdollisuus jättää mielipiteensä joko suullisesti tai kirjallisesti Savonlinnan kaavoituspalveluun osoitteeseen: Olavinkatu 27, 57130 Savonlinna tai sähköpostiin: kaavoitus@savonlinna.fi

Kaavaluonnoksesta käydään tarvittavat neuvottelut kaupungin hallintokuntien kanssa. Lausuntoja pyydettiin yhteensä 19 kappaletta.

Rakennustarkastajan lausunto saatiin 21.1.2022, ympäristöpäällikön lausunto saatiin 1.2.2022. ELY- keskuksen lausunto saatiin 28.1.2022, lausunto on huomioitu kaavan sisällössä.

Kaavoituspäällikön päätöksellä 31.3.2022 (§ 14/2022) asetetaan kaavaehdotus nähtäville. Kaavaehdotus on nähtävillä 25.4.- 25.5.2022 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 laajennus

Suunnittelualueen muodostaa 21.kaupunginosan korttelin 45, kiinteistötunnus 740-512-6-3.

1.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kun kaavamuutos on saanut lainvoiman.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys rakennuspaikan oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Kaartilanrannan kylässä keskustan kaakkoispuolella. Alueella on purkukuntoinen rakennus. Yleiskaavassa alue on Yhdyskuntateknisen huollon alue (ET).

2.1.2 Luonnonympäristö

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

2.1.2.1 Luonnonympäristön yleispiirteet

- Maisema ja pinnanmuodostus

Korttelin lounais- ja luodeosa on jyrkkäpiirteistä, muutoin loivaa tasamaata.

- Kasvillisuus

Alue on havupuuvältaista sekametsää.

Johtopäätökset:

Alueen vieressä on sähköasema ja sähkölinjat tulevat korttelialueelle. Asemakaavan laajennus ei merkittävästi muuta suunnittelualueen oloja.

2.2 Ympäristön häiriö- ja riskitekijät

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei ole ympäristökuormitusta aiheuttavaa toimintaa.

2.2.1 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen ympäristö on pientalovaltaista aluetta. Viereisellä tontilla on Suur-Savon Sähkö Oy:n sähköasema.

Toimituksessa nro 2019 - 617889 annetaan tieoikeus kiinteistölle 740-512-6-3 kiinteistön 740-512-6-9 alueella.

2.3 Maanomistus

Kaavoitettava alue on kokonaan yksityisessä omistuksessa.

2.4 Suunnittelutilanne

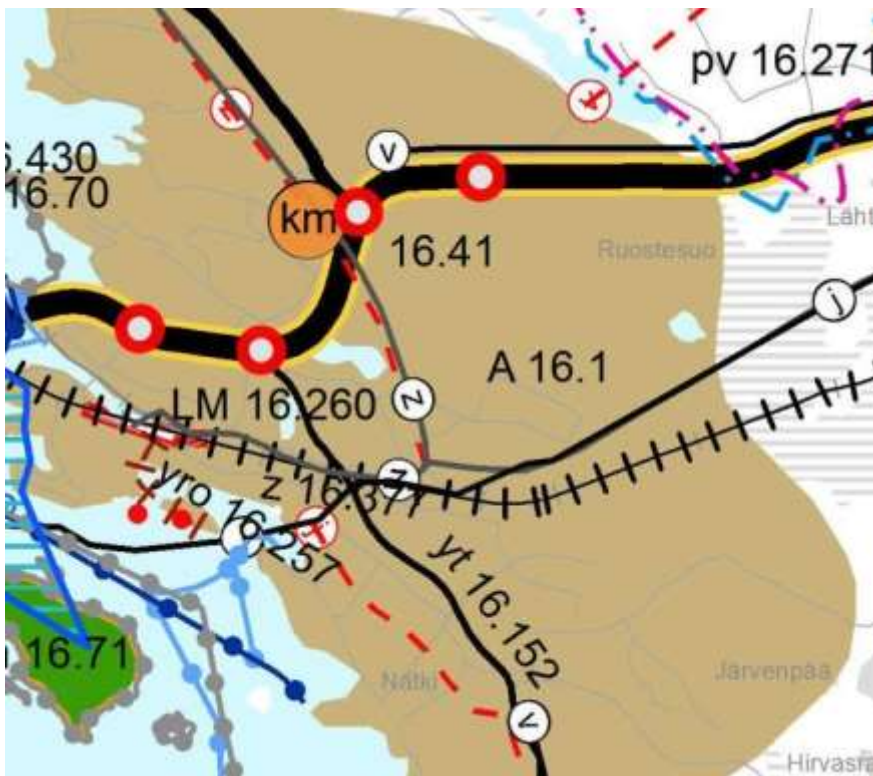
Maakuntakaava

Ympäristöministeriö vahvisti Etelä-Savon maakuntakaavan 4.10.2010 sekä vaihemaakuntakaavat 1. ja 2. vuonna 2016, missä sopimusalue on taajamatoimintojen aluetta (A 16.1). Tarkempi kaavamääräys (A) on Maakuntakaavojen yhdistelmän selostuksessa (esavo.fi).

Sopimusalueen kautta kulkee voimajohtokäytävä (z). *Merkinnällä osoitetaan voimassa olevat 110 kV ja 400 kV voimajohtokäytävät. Käytävään voidaan sijoittaa yksi tai useampi voimalinja. Alueella on voimassa MRL 33 § mukainen rakentamisrajoitus.* Lisäksi alueen kautta kulkee ohjeellinen voimajohtokäytävä (z).

Sopimusalueen eteläpuolella on päärata/runkorata (pr/pr/rr). *Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävään rataverkkoon kuuluvat henkilöliikennettä ja raskasta tavaraliikennettä palvelevat pääradat. Merkinnällä pr/rr osoitetaan omana alaryhmänään keskeisiä valtakunnallisesti merkittäviä pääratoja. Näistä korkealuokkaisista nopeaa henkilöliikennettä ja /tai raskasta tavaraliikennettä palvelevista sähköistetyistä pääradoista käytetään nimitystä runkorata. Merkintään sisältyy MRL 33 § mukainen rakentamisrajoitus.*

Sopimusalueen eteläpuolella on myös runkoviemäri (j). *Merkinnällä osoitetaan jätevesien johtamisen kannalta merkittävät yhteydet. Alueella on voimassa MRL 33 § mukainen rakentamisrajoitus.*



Ote Etelä-Savon maakuntakaavojen yhdistelmästä (2016)

Osayleiskaava

Sopimusalueella on oikeusvaikutukseton Keskustaajaman yleiskaava 2000 (2012). Siinä sopimusalue on määritelty yhdyskuntateknisen huollon alueeksi (ET).
Alue varataan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien laitosten alueeksi.



Ote Keskustaajaman osayleiskaavasta 2000 (2012)

Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa.

Savonlinnan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 16.10.2018.

Pohjakartta

Asemakaavan laajennuksen 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 laajentamiseen on syntynyt, kun alueelle rakennettaisiin uusi sisäkytkinlaitos ja toimintaan liittyviä laite- ja varastotiloja.

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

ELY-keskukselta saatiin lausunto 28.1.2022.

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. Toisipaikkakuntalaisille lähetämme asiakirjat postitse.

Kaavoituksen vireille tulosta on ilmoitettu MRL 63 §:n mukaisesti tiedottamalla Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta (MRA 30 §) lehtikuulutuksella 17.12.2021 (Itä-Savo)

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

Kaavaluonnos pidettiin nähtävillä 17.12.2021- 24.1.2022.

Kaavaehdotus pidetään nähtävillä 25.4.- 25.5.2022.

3.3 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on rakentaa uusi sisäkytkinlaitos toimintaan liittyvine laite- ja varastotiloineen.

3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Vaihtoehtoisia kaavaratkaisuja ei ole.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne

Alue on energiahuollon aluetta (EN).

4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rakentamista ei sijoiteta luonnonympäristön kannalta merkittävälle alueelle.

4.3 Liikenne ja yhdyskuntatekninen huolto.

Rakennuspaikalle on kaavatie.

Rakennukset on liitetty kaupungin vesi- ja viemäriverkoston.

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:



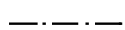
Energiahuollon alue.



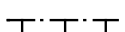
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Rakennusalueen raja.



Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

21

Kaupunginosan numero.

45

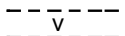
Korttelin numero.

3000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

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



Viemäriä varten varattu alueen osa.

Yleiset määräykset:

Alueen rakentaminen tulee liittää kunnan vesi- ja viemäriverkoston.

Hulevesien toteutuksesta on tehtävä erillinen suunnitelma.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

5.1 Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä

Tässä vaikutusarvioinnissa on arvioitu kaavan toteuttamisen ekologisia vaikutuksia 22.10.2021 päivätyn kaavaluonnoksen perusteella. Arvioinnissa verrataan kaavassa osoitettua maankäyttöä alueelle tehtyjen selvitysten tuloksiin.

Perusteena arvioinnille on maankäyttö- ja rakennuslaki, jonka mukaan suunnittelun tulee edistää ekologisesti kestävästä 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
- sosiaaliset vaikutukset
- vaikutukset yhdyskuntatekniseen huoltoon
- valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen.

5.2 Ekologiset vaikutukset

- Vaikutukset luonnonmaisemaan
- Vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen
- Yhteenveto

Vaikutukset luonnonmaisemaan ja luonnon monimuotoisuuteen ovat paikallisia. Suunnittelualueella on laadittu luonnonympäristön selvitys ydinkeskustan yleiskaavan laadinnan yhteydessä. Tällöin suunnittelualueelta ei ole tavattu arvokkaita luontokohteita.

Kaava-alueen kaakkoiskulmalla on liito-oravalle erittäin hyvin sopiva metsä, joka on rajattu rakennusalan ulkopuolelle.

5.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rakentaminen tulee muuttamaan maisemakuvaa. Lähimpiin asuintaloihin on matkaa 70 -100 metriä. Rakennettavalta alueelta rakentaminen on osayleiskaavan mukaista. Suunnittelualan läheisyyteen ei ole suunnitteilla asuinrakentamista.

5.4 Sosiaaliset vaikutukset

Virkistyskäytön kannalta kaavan laajennuksella ei ole merkitystä. Kaavan laajennus ei katkaise yhteyttä Lähivirkistysalueelle (VL).

5.5 Vaikutukset yhdyskuntatekniseen huoltoon

Liikenneverkkoon ja yhdyskuntatekniseen verkostoon kaavan laajennuksella ei ole vaikutusta.

5.6 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

Kaavan laajennus ei estä valtakunnallisten alueidenkäyttöratkaisujen tarkoituksenmukaista toteuttamista.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Kaavan laajennuksen mukainen toteutus.

Keijo Tolppa
ARKKITEHTITOIMISTO KEIJO TOLPPA