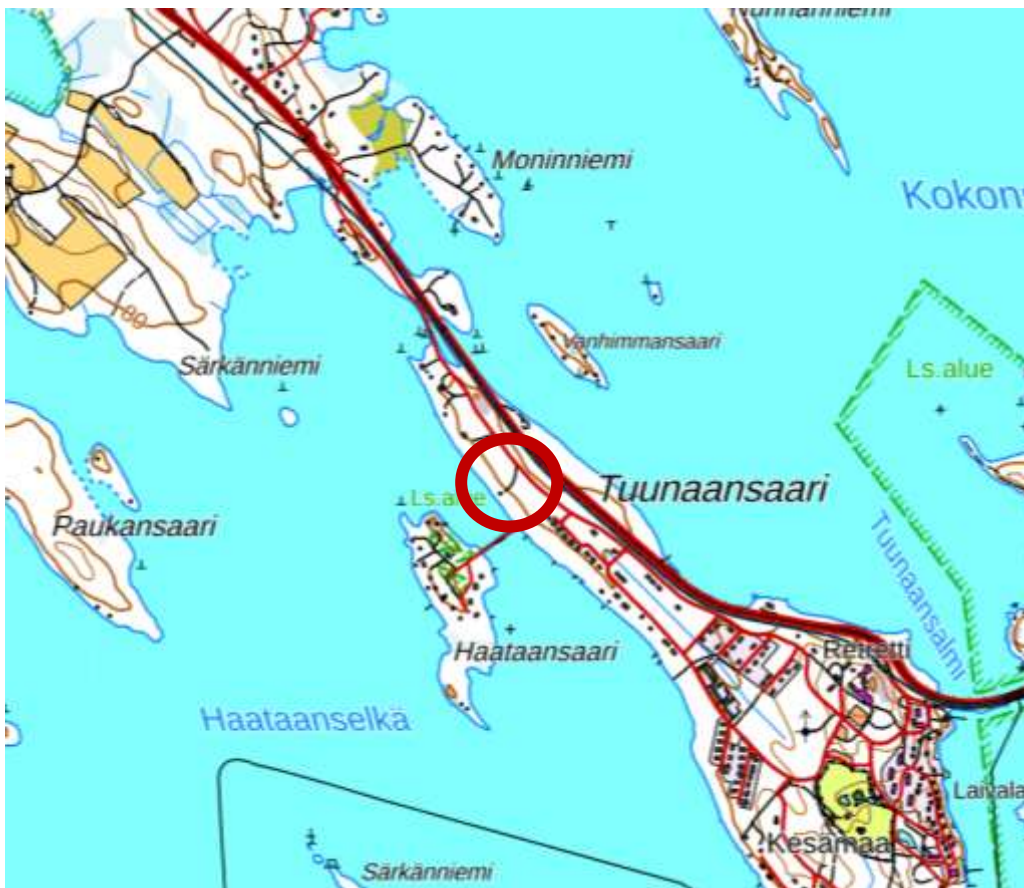


SAVONLINNAN KAUPUNKI

PUNKAHARJUN PIHLAJAVEDEN OSAYLEISKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

Luonnos

PUNKAHARJUN PIHLAJAVEDEN OSAYLEISKAAVAN MUUTOS
TILALLA HARJULA 740-600-1-106



Sijaintikartta

OSAYLEISKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE HUHTIKUUN 12. PÄIVÄNÄ 2021 PÄIVÄTTYÄ OSAYLEISKAAVAKARTTAA.

SAVONLINNA; PUNKAHARJUN PIHLAJAVEDEN OSAYLEISKAAVAN MUUTOS

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava
laaditaan: Savonlinnan kaupungin Tuunaansaaren kylässä, kiinteistötunnus 740-600-1-106.

Asemakaavalla
muodostuu: AP –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 4.5.2021 (Itä-Savo). Toisipaikkakuntalaisille asiasta on tiedotettu kirjeitse. Lisäksi aineisto on nähtävillä kaupungin kotisivuilla.

Hyväksytty: KV xx.xx.2021 (§ x)
Kaava saanut lainvoiman (xx.xx.2021)

Suunnittelualueiden
sijainti: Suunnittelualue sijaitsee Savonlinnan kaupungin Tuunaansaaren kylässä.

Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan virallinen
nimi: Punkaharjun Pihlajaveden osayleiskaavan muutos, kiinteistötunnus 740-600-1-106.

Tarkoitus: Kaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa koko omistamansa kiinteistön 740-600-1-106 pientalovaltaisen asuntoalueen (AP) ja virkistysalueen (VU) yleiskaavamerkintä (pientalovaltaiseksi asunto-alueeksi) AP sekä esittää tonttikohmainen rakennusoikeus 300 k-m:ksi.

Laajuustiedot: Kokonaispinta-ala kaavamuutosalueella on yhteensä n. 4,2185 ha.

Selostuksen
liiteasiakirjat:

Tämän kaavaselostuksen liitteenä ovat seuraavat asiakirjat:

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Voimassa oleva osayleiskaava määräyksineen

Kaavakartta 1: 5 000

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 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	7
2.4 Suunnittelutilanne	7
3 OSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	10
3.1 Suunnittelun tausta ja tarve, suunnitteluvaiheet	10
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö	10
3.3 Osayleiskaavan tavoitteet	10
3.4 Osayleiskaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	10
4 OSAYLEISKAAVAN KUVAUS	11
4.1 Kaavan rakenne	11
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	11
4.3 Liikenne ja yhdyskuntatekninen huolto	11
4.4 Suojeluvaraukset ja säilytettävät kohteet	11
4.5 Osayleiskaavamerkinnot ja -määräykset	11
5 OSAYLEISKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET	12
5.1 Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä	12
5.2 Ekologiset vaikutukset	12
5.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	13
5.4 Kulttuuriset vaikutukset	13
5.5 Sosiaaliset vaikutukset	14
5.6 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen	14
6 OSAYLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN	14

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Kaavaprosessin tausta ja vaiheet

Kaavatyö on käynnistynyt maanomistajien aloitteesta. Kaavoituspäällikkö on hyväksynyt 15.3.2021 (5 §) kaavoituksen käynnistämisen. Kaavoitustyöstä on laadittu kaavoitussopimus.

Kaavaa on valmisteltu kaupungin, maanomistajan ja konsultin välisillä neuvotteluilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laitetaan nähtäville 4.5.2021 ja josta kuulutetaan Itä-Savo -lehdessä. OAS on nähtävillä kaupungin kotisivuilla [www.savonlinna.fi](http://www.savonlinna.fi/asukas/) /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

Kaavoituspäällikön päätöksellä 22.4.2021 (10 §) asetetaan kaavaluonnos nähtäville. Kaavaluonnos on nähtävillä 4.5.- 4.6.2021 kaupungin kotisivuilla ja kaikkien yhteispalvelupisteiden asiakaspäätteillä. Tänä aikana on mahdollisuus jättää mielipiteensä joko kirjallisesti tai suullisesti Savonlinnan kaavoituspalveluun osoitteeseen: Olavinkatu 27, 57130 Savonlinna tai sähköpostiin: kaavoitus@savonlinna.fi

Kaavaluonnoksesta käydään tarvittavat neuvottelut kaupungin hallintokuntien kanssa.

Rakennustarkastajan lausunto saatiin xx.x.2021, ympäristöpäällikön lausunto saatiin xx.x.2021.

ELY-keskukselta pyydettiin lausunto xx.x.2021. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu korvattiin ko. sähköpostilla. Ehdotusvaiheen lausunto saatiin xx.x.2021.

Kaavoituspäällikön päätöksellä xx.x.2021 (xx §) asetetaan kaavaehdotus nähtäville. Kaavaehdotus on nähtävillä xx.xx.-xx.xx.2021 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 Osayleiskaavan muutos

Suunnittelualueen muodostaa tila 740-600-1-106.

1.3 Osayleiskaavan toteuttaminen

Kun kaavamuutos on saanut lainvoiman.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys rakennuspaikan oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on voimassaolevassa osayleiskaavassa AP (pientalovaltainen asuinalue) ja VU (virkistys) -aluetta. Alueella on yksi loma-asunto.

2.1.2 Luonnonympäristö

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

2.1.2.1 Luonnonympäristön yleispiirteet

- Maisema ja pinnanmuodostus

Maisemakuvaltaan alue on loivapiirteinen.

- Vesistö

Suunnittelualue rajoittuu Pihlajaveteen.

- Kasvillisuus

Rantavyöhyke on peittoisaa sekametsää.

Johtopäätökset:

VU (virkistysalueen) muutoksella AP (pientalovaltainen alue) alueeksi ei ole merkittävää merkitystä suunnittelualueen oloihin.

VU –alue ei ole tällä hetkellä virkistyskäytössä ja vapaata virkistyskäyttöön tarkoitettua rantaviivaa on muualla Tuunaansaarella, minkä vuoksi yhdyskuntarakennetta voidaan hyvin tiivistää.

Vastaavanlainen muutos on tehty viereisessä Haataansaarella ja myös muutosalueen kaakkoispuolella on erillispientalojen korttelialue.

2.2 Ympäristön häiriö- ja riskitekijät

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei ole ympäristökuormitusta aiheuttavaa toimintaa.

2.2.1 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueelle on olemassa kaavatie. Vesi- ja viemäriverkosto on Haataansaaren tiellä ja Tuunaansaarentiellä em. kaavateiden risteykseen.

2.3 Maanomistus

Kaavoitettava alue on kokonaan yksityisessä omistuksessa.

2.4 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

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

Kaavamuutosalueen vierestä kulkee valtatie 14 linjaus ja päärata.

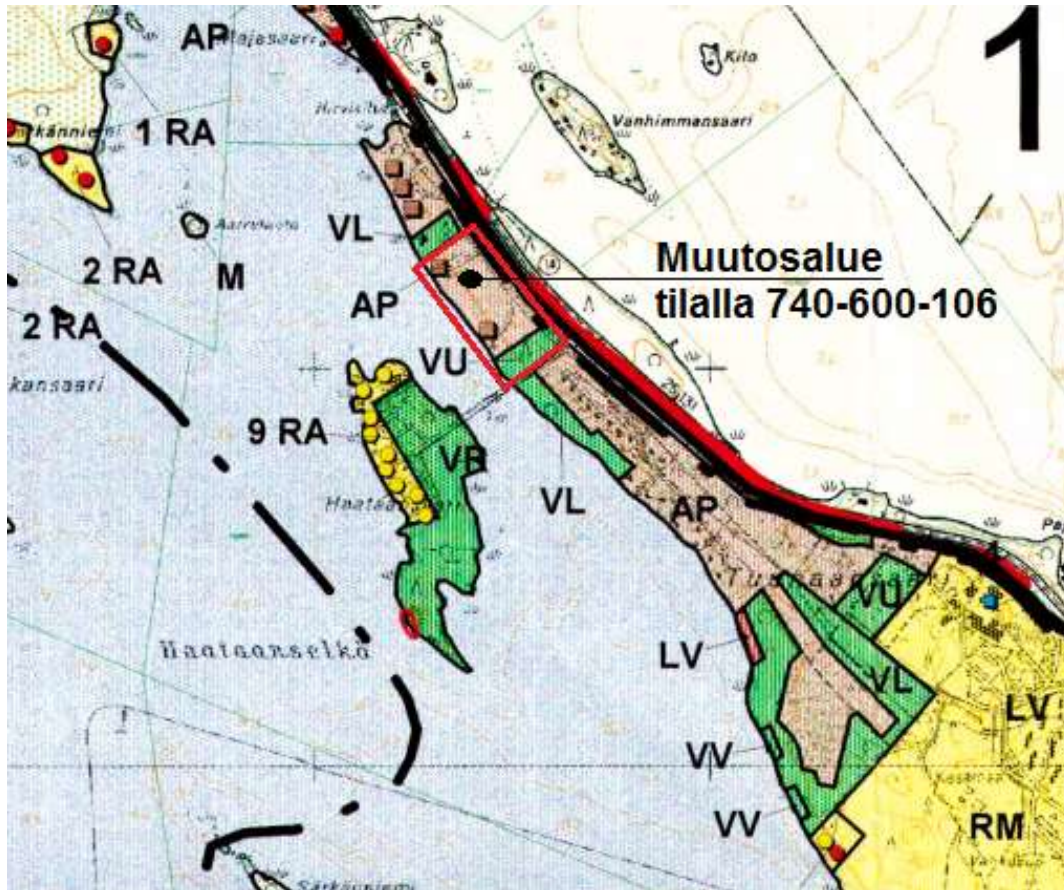
Tuunaansaaren itäosa on matkailupalvelujen aluetta (rm). Kaavamuutoksen tavoitteet eivät ole ristiriidassa maakuntakaavan kanssa.



Ote Etelä-Savon maakuntakaavojen yhdistelmästä (2016)

Osayleiskaava

Punkaharjun Pihlajaveden osayleiskaavassa (2002) kaavamuutosalue on pientalovaltaista asuinalueetta (AP) sekä urheilu- ja virkistysaluetta (VU). Kaavamuutosalue on yleiskaavan mukainen, paitsi virkistysalueen osalta tehdään myös yleiskaavamuutos asumiseen.



Ote Punkaharjun Pihlajaveden osayleiskaavasta (2002)

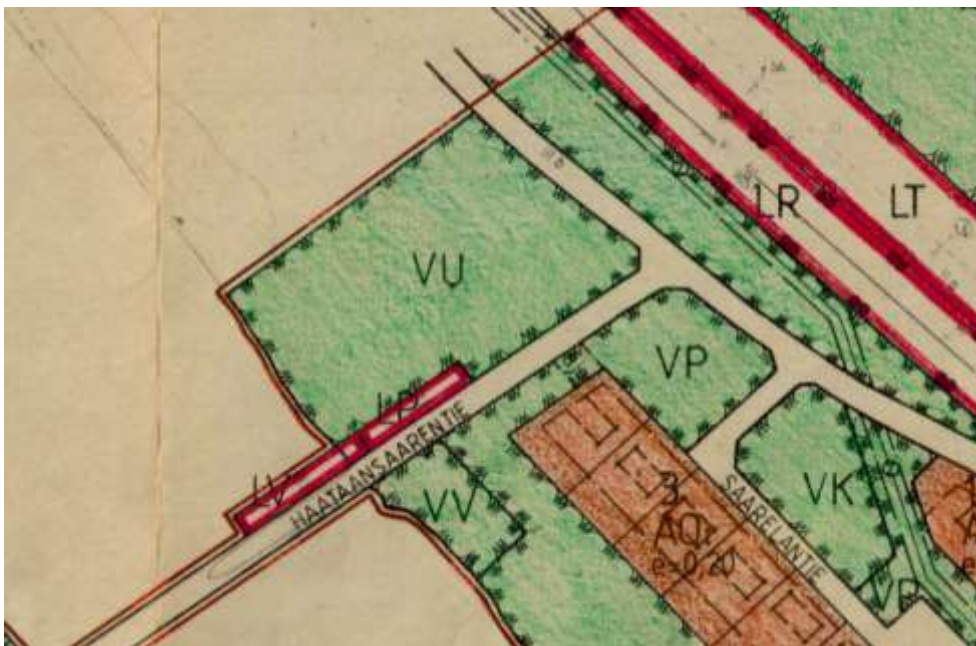
Asemakaava

Tuunaansaaren rakennuskaavassa (1977) kaavamuutosalue on loma-asuntoaluetta (RH), jonka saa jakaa rakennuskaavan mukaisiin rakennuspaikkoihin myös tarvittaessa poiketen ohjeellisista rakennuspaikan rajoista, kuitenkin enintään 5 m. Rantaan rajoittuvien rakennuspaikkojen rannanpuoleisen leveyden tulee olla vähintään 40 m. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 1½ -kerroksisen yksinomaan lomakäyttöön tarkoitetun asuinrakennuksen, jonka kerrosala on enintään 80 m². Tämän lisäksi saa kullekin rakennuspaikalle rakentaa kaksi talousrakennusta (kuten saunan), joiden rakennusten yhteenlaskettu kerrosala ei saa ylittää 30 m².

Tuunaansaaren rakennuskaavassa (1986) kaavamuutosalue on urheilu- ja virkistyspalvelualuetta (VU) sekä yleistä pysäköintialuetta (LP).



Ote voimassa olevasta Tuunaansaaren rakennuskaavasta (1977)



Ote voimassa olevasta Tuunaansaaren rakennuskaavasta (1986)

Savonlinnan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 16.10.2018.

Pohjakartta

Osayleiskaavan muutoksen pohjakarttana on käytetty 1:5 000 mittakaavaista karttaa, joka on Maanmittauslaitoksen toimittama.

3 OSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Suunnittelun tausta ja tarve, suunnitteluvaiheet

Tarve osayleiskaavan muuttamiseen on syntynyt, kun omakotitalotonttien kysyntä on Punkaharjun alueella merkittävästi tarjontaa suurempi. Muutosalueen ympäristö on pientalovaltaista asuntoaluetta.

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

ELY-keskukselta on pyydetty xx.x.2021 lausunto kaavaluonnoksesta. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu korvattiin ko. sähköpostilla. Lausunto saatiin xx.x.2021.

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Kaavaan liittyvää osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyä sekä vaikutusarviointia varten on laadittu Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa on lueteltu kaavatyössä osallisena olevat maanomistajat, viranomaiset ja muut tahot. Suunnittelualueeseen rajautuvia maanomistajia informoidaan tärkeimmistä suunnitteluvaiheista. Asiakirjoihin voi tutustua kaupungin kotisivuilla www.savonlinna.fi/asukas/kaavoitus ja kaikkien yhteispalvelupisteiden asiakaspäätteillä. Toisipaikkakuntalaisille lähetämme asiakirjat postitse.

Kaavoituksen vireille tulosta on ilmoitettu MRL 63 §:n mukaisesti tiedottamalla Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta (MRA 30 §) lehtikuulutuksella xx.x.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 pidetään nähtävillä 4.5.- 4.6.2021.

Kaavaehdotus pidetään nähtävillä xx.x.-xx.x.2021.

3.3 Osayleiskaavan tavoitteet

Tavoitteena on muuttaa korttelin käyttötarkoitus

3.4 Osayleiskaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Vaihtoehtoisia kaavaratkaisuja ei ole.

4 OSAYLEISKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne

Muutosalue muutetaan kokonaisuudessaan (pientalovaltainen asuinalue) AP -alueeksi. VU (virkistysalue) poistetaan.

4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rakentamista ei ole sijoitettu luonnonympäristön kannalta merkittävälle alueelle.

4.3 Liikenne ja yhdyskuntatekninen huolto.

Rakennuspaikalle on kaavatie.

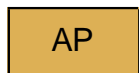
Rakennukset liitetään Savonlinnan Veden vesi- ja viemäriverkostoon.

Jätteiden keräilyssä ja käsittelyssä noudatetaan jätelakia ja kunnan jätehuoltomääräyksiä.

4.4 Suojeluvaraukset ja säilytettävät kohteet

Osayleiskaavan muutosalueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskantaa tai kohteita.

4.5 Osayleiskaavamerkinnot ja -määräykset:



Pientalovaltainen asuntoalue.

Alueelle on ladittava asemakaava ennen rakentamista.



Yleiskaava-alueen raja.



Alueen raja.

Yleiset määräykset

Rakentaminen:

Rakennusten tulee sopeutua malliltaan, materiaaliltaan, mittasuhteiltaan ja värityksen puolesta luonnonmaisemaan eikä niitä saa sijoittaa avoimille ranta- tai peltoalueille.

Uudet rakennukset on pyrittävä sijoittamaan olemassa olevien rakennusryhmien yhteyteen.

Rakennetun alueen maisemakuva on muutoinkin säilytettävä luonnonmukaisena.

Tavanomaisten omarantaisten lomarakennuspaikkojen rakennusluvut voidaan myöntää tämän osayleiskaavan perusteella, mikäli olemassaolevan rakennuspaikan rantaviivan pituus tai rakennuspaikan pinta-ala ei täytä kunnan rakennusjärjestyksen ehtoja tulee rakennuspaikan kokonaiskerrosala kyseisellä rakennuspaikalla harkita tapauskohtaisesti rakennusluvan yhteydessä.

Rakennuspaikat tulee merkitä maastoon korttelialueittain ennen rakennusluvan myöntämistä, siten kuin siitä on erikseen säädetty.

Rakentamiseen osoitettujen alueiden rajoista voidaan poiketa pohjakartan tarkkuusvaatimusten puitteissa tai mikäli teiden ja rakennusten sijoittaminen ja maasto-olosuhteet sitä edellyttävät.

Vesi- ja jätehuolto:

Kaikki rakennukset tulee liittää Savonlinnan Veden vesi- ja viemäriverkostoon.

Maiseman- ja metsänhoito:

Maisemaa tulee käsitellä siten, että vesistöistä käsin katsottuna maiseman peruspiirteet eivät oleellisesti muutu. Metsänhoidossa noudatetaan Metsäkeskus Tapion metsänhoitosuosituksia ja metsälakia.

5 OSAYLEISKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

5.1 Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä

Tässä vaikutusarvioinnissa on arvioitu kaavan toteuttamisen ekologisia vaikutuksia 12.4.2021 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.

5.2 Ekologiset vaikutukset

- Vaikutukset luonnonmaisemaan

Rakennuspaikkojen määrä säilyy entisellään, osayleiskaavan muutos ei aiheuta toteutuksessaan maisemakuvaan merkittävää muutoksia verrattuna nykyisin voimassa olevaan asemakaavaan.

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

- Vaikutukset maa- ja kallioperään

Rakennuspaikan rakentamisen vaikutusten aiheuttamat muutokset maa- ja kallioperään ovat paikallisia ja vähäisiä.

- Vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen ja luontokohteisiin
- Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön, Natura-alueisiin

Voimassa olevassa osayleiskaavan laatimisvaiheessa tehdyissä selvityksissä ei ole alueesta mainintaa.

- Vaikutukset vesien tilaan ja pohjaveteen

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

Rakennukset liitetään Savonlinnan Veden vesi- ja viemäriverkostoon.

- 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 muinaisjäännöksiin

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

Suunnittelualueella ei ole tiedossa esihistoriallisen eikä historiallisen ajan kiinteitä muinaisjäännöksiä.

5.5 Sosiaaliset vaikutukset

- Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Virkistyskäytön kannalta kaavamuutoksella ei ole merkitystä. Alueen asukkaiden kannalta elinympäristön muutos ei ole merkittävän suuri.

5.6 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

Kaavamuutos ei estä valtakunnallisten alueidenkäyttöratkaisujen tarkoituksenmukaista toteuttamista.

6 OSAYLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Rakentaminen toteutetaan kaavan saatua lainvoiman.

Keijo Tolppa
ARKKITEHTITOIMISTO KEIJO TOLPPA