

Lähettäjä:

Lähetetty:

Vastaanottaja:

Aihe:

Liitteet:

tiistai 7. kesäkuuta 2022 9.55

HAO Itä-Suomi

Kunnallisvalitus Savonlinnan kaupunginhallitus pykälä: § 153 25.04.2022

202277-9-3591_Luonnosvaiheen vastineraportti.PDF; 202277-9_Kaupunginhallitus päätös.PDF; 202277-9-3592_Ehdotusvaiheen vastineraportti.PDF; 202277-9-3593_Voimassa oleva asemakaava.PDF; 202277-9-3594_Kaavakartta.PDF; 202277-9-3597_Asemakaavan seurantalomake.PDF; 202277-9-3596_Savonlinnan Asemakaavan muutoksen selostu.PDF; 202277-9-3677_Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.PDF; 202277-5528-0_Valitusosoitus.PDF

Itä-Suomen hallinto-oikeus

Minna Canthinkatu 64

70100 Kuopio

KUNNALLISVALITUS KOSKIEN SAVONLINNAN KAUPUNGINHALLITUKSEN PÄÄTÖSTÄ PYKÄLÄ: § 153 25.4.2022

Savonlinnan asemakaavan muutos 1. kaupunginosan osassa korttelia 32, kiinteistötunnus 740-1-32-14

Kaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa korttelin asemaakaavamerkintä RM (= lomaosaketalojen tontit) AK:si (Asuinkerrostalojen tonteiksi).

Päätös tulee hylätä, koska kaavamuutos ei ole vaikutukseltaan niin vähäinen, että se hallintosäännön mukaan kuuluisi kaupunginhallituksen päätösvaltaan ja koska päätöstä voi myös pitää ennakkoratkaisuna alueella jo muidenkin lainvoimaisten matkailukaavojen osalta.

Lisäksi kaavamuutokseen perustelut ovat perin köykäisiä (huoneiston omistajilla on ilmaantunut halukkuutta muuttaa pysyvästi Savonlinnaan), moraalisesti kyseenalaisia ja kansalaisten oikeustajun vastaisia. Siinä ajetaan yksityisten osakesijoittajien hyötyä, kun samalla kaupungin saamat kiinteistöverotulot alenevat.

Savonlinnassa 7.6.2021

[Redacted signature block]

Asemakaavan muutos 1. kaupunginosan osassa korttelia 32 tontilla 740-1-32-14 (Keskusta, Kasinonsaaret, Kylpylaitoksentie 8)

TL 29.03.2022 § 58

Valmistelija kaavoituspäällikkö Päivi Behm, paivi.behm@savonlinna.fi, 044 417 4655

Selostus (Asian aiempi käsittely drno 49/51.512/2020.)

Maanomistajat (Villa Carita ja Villa Opera) ovat anoneet asemakaavan muutosta 1. kaupunginosan korttelissa 32 kiinteistötunnus 740-1-32-14 Kasinonsaarilla, osoitteessa Kylpylaitoksentie 8.

Maanomistajien tavoitteena on muuttaa korttelin asemakaavamerkintä RM (Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue) AK:si (Asuinkerrostalojen korttelialue). Maanomistaja esittää syyksi lähettämässään kaavamuutosanomuksessa, esityslistaliite A, että *"Huoneistojen omistajilla on ilmaantunut halukkuutta muuttaa pysyvästi Savonlinnaan."*

Vuoden 2013 alusta Suomeen tuli uusi käytäntö, jonka mukaan vapaa-ajanasunnolle muuttava henkilö merkitään väestörekisteriin asunnottomaksi *"kunnassa vailla vakinaista asuntoa oleva"*. Postin voi ohjata osoitteeseen normaalisti. Ne, jotka ovat muuttaneet ennen vuotta 2013, asuvat loma-asunnoissa virallisesti. Uusille asukkaille tämä voi aiheuttaa haittaa esimerkiksi pankkipalveluissa, passeja tai KELA:n tukia haettaessa.

Pihlajaniemen Ritalan loma-asuntomessualueelle laadittiin asemakaavamuutos loma-asunnoista vakituiseen asumiseen vuonna 2017.

Kaavamuutoksen jälkeen edellytetään vielä rakennusluvan hakemista käyttötarkoituksenmuutokselle. Rakennusluvassa tarkistetaan, että rakentaminen täyttää vakituisen asumisen vaateet mm. energiamääräysten osalta.

Sopimusalueen asemakaavamerkintä (osa kaavasta AK 674) on RM eli matkailua palvelevien rakennusten korttelialue, rakennusoikeus 3200 k-m² III-kerrokseen. Pysäköintiä on varattava vähintään 1 autopaikka huoneistoa kohden. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan 16.10.2000. Asemakaavamuutoksella on tuollon tähdätty Kasinonsaarten kylpylaitoksen alueen kehittämiseen matkailualueena.

Kaavamuutoksen laatijaksi maanomistajat ovat valinneet Arkkitehtitoimisto Keijo Tolpan.

Kaavamuutoksesta on anomuksen pohjalta laadittu kaavoitussopimus, mikä on hyväksytty teknisessä lautakunnassa 11.2.2020 § 27 ja kaavoitus on käynnistetty kaupunginhallituksen päätöksellä 24.2.2020 § 58. Kaavaluonnos on ollut nähtävänä teknisen lautakunnan päätöksellä 20.4.2021 § 89 ja kaavaehdotus teknisen lautakunnan päätöksellä 9.11.2021 § 206.

Kaavoittajan vastineet kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta jätettyihin lausuntoihin, mielipiteisiin ja muistutuksiin ovat esityslistaliitteissä E ja F. Kaavamuutosaineisto on esityslistaliitteinä A-G.

Yritysvaikutusten arviointi:

Käyttötarkoituksenmuutoksessa rakentamisen määrään ja varsinaiseen fyysiseen ympäristöön ei tule muutoksia, joista aiheutuisi kustannuksia kaupungille. Kaavamuutos mahdollistaa vakituisen asumisen kiinteistöllä sekä vaikuttaa maksettavien kiinteistöverojen määrään, jotka loma-asuntokäytössä ovat korkeammat.

Esittelijä Tekninen johtaja Tikkanen Kari

Päätösehdotus Tekninen lautakunta esittää kaupunginhallitukselle asemakaavan muutoksen 1. kaupunginosan osassa korttelia 32 tontilla 740-1-32-14 (Keskusta, Kasinonsaaret/Kylpylaitoksentie 8), esityslistaliitteet A-G, hyväksymistä.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Toimenpiteet Kaupunginhallitus

KH 25.04.2022 § 153
193/10.02.03.00/2022

Valmistelija kaavoituspäällikkö Päivi Behm, paivi.behm@savonlinna.fi, 044 417 4655

Selostus Teknisen lautakunnan 29.3.2022 § 58 selostus- ja päätösosan mukaisesti.

Hallintosäännön 3 luku 3 § Maankäyttö, kaavoitus ja rakentaminen
1 mom. mukaan kaupunginhallitus päättää asemakaavan muutoksen hyväksymisestä tapauksissa, joissa muutosta ei ole pidettävä vaikutukseltaan merkittävänä.

Esittelijä Kaupunginjohtaja Laine Janne

Päätösehdotus Kaupunginhallitus hyväksyy teknisen lautakunnan esityksen.

Käsittely Jouni Koskela teki Jorma Silvastin kannattaman esittelijän ehdotuksesta poikkeavan muutosesityksen:
"Nykyinen asemakaava hyväksyttiin 24.11.2003 äänin 3-2 korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä. Tuolloin kaupunkilaisten ja matkailijoiden käytössä ollut virkistysalue muutettiin matkailua palvelevien asuntojen korttelialueeksi. Loma-osakkeiden valmistuttua Kasinonsaarten matkailijoiden ja kaupunkilaisten vilkkaasti käyttämä alue tosin pieneni, kun kallioita jäi rakennusten alle ja ennen yhteisessä käytössä olleita polkuja suljettiin.
Pohjaesityksessä kaupunginhallitus päättäisi asemakaavan muutoksesta maanomistajien Villa Caritan ja Villa Operan kortteleissa siten, että asemakaavamerkintä RM (Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue) muutettaisiin AK:si (Asuinkerrostalojen korttelialue). Maanomistajat esittävät asemakaavamerkinnän muutoksen syyksi, että huoneistojen omistajilla on ilmaantunut halukkuutta muuttaa pysyvästi Savonlinnaan. Kaavamuutosehdotuksen mukaan Kasinonsaarella olevien matkailua palvelevan alueen lomaosaketalojen tontit muutettaisiin vakinaiseen asumiseen tarkoitetuiksi kerrostalotonteiksi. Kaavamuutosta ei mielestäni tule hyväksyä, koska voimassa oleva kaava on matkailua tukevan rakentamisen aluetta, eikä vakinaisen asumisen voida katsoa millään lailla

tukevan matkailua. Aluetta tulee kehittää matkailun näkökulmasta. Asemakaavamuutos on myöskin voimassa olevan yleiskaavan vastainen. Muutoksen hyväksyminen veisi pohjan myös muilta alueella voimassa olevilta matkailukaavoilta ja söisi ylipäättään Savonlinnan kaupungin kaavoituksen uskottavuutta. Kaavamuutoksen tarkoituksena näyttää olevan nostaa lomaosakkeiden arvoa. Kaupungin keskustassa sijaitseva asuinkerrostalo-osake on huomattavasti arvokkaampi kuin vastaavassa paikassa oleva lomaosake. Lomaosakkeiden ostajilla on sijoitusta tehdessään ollut tieto, että aluetta kehitetään matkailun näkökulmasta. Myös osakkeiden ostohinta on määräytynyt käyttötarkoituksen mukaan. Lomaosakkeen omistajat ovat voineet arvioida ostoksensa riskin silloisen kaavoitustilanteen mukaan ja myös nykyisessä kaavoitustilanteessa omistajat voivat saada omistukselleen tuottoa myymällä tai vuokraamalla osakkeita. Omistaja voi myös asua itse osakkeessaan. Myös savonlinnalaiset veronmaksajat kärsisivät kaavamuutoksesta, sillä kaupungin saama kiinteistövero pienenesi lomaosaketonttien muuttuessa vakituisten asuntojen tonteiksi. Näillä perusteilla esitän, että kaupunginjohtajan esittelemä kaavamuutosesitys hylätään.”

Koska oli tehty esittelijän ehdotuksesta poikkeava kannatettu muutosesitys oli asiasta äänestettävä.

Suoritetussa nimenhuutoäänestyksessä esittelijän esityksen puolesta annettiin 7 jaa-ääntä (Katri Ihalainen, Juha Kukkonen, Kirsti Laamanen, Sanna Metsälä, Anna-Kristiina Mikkonen, Panu Peitsaro, Tuukka Suomalainen) ja Jouni Koskelan esityksen puolesta 4 ei-ääntä (Anja Backman, Jouni Koskela, Olli-Pekka Kristiansson, Jorma Silvasti).

Päätös

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen hyväksyneen kaupunginjohtajan päätösehdotuksen.

Toimenpiteet

Kaavoituspalvelut

VALITUSOSOITUS

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

Kuntalain 135 § ja MRL § 191 3. mom. mukaan vaikutukseltaan vähäisen kaavamuutoksen hyväksymistä koskevan päätökseen valitusoikeus on niillä, joiden oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän (7) päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena (3) päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän (7) päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusperusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä,
- päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Valittajan tulee esittää valituksen perusteet ennen valitusajan päättymistä.

Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään Itä-Suomen hallinto-oikeudelle.

Postiosoite: PL 1744, 70101 Kuopio
Käyntiosoite: Minna Canthin katu 64, 70100 Kuopio
Sähköpostiosoite: ita-suomi.hao@oikeus.fi
Faksinumero: 029 564 2501
Puhelinnumero: 029 564 2500 (vaihde)

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten
asiointipalvelussa osoitteessa
<https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää
vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta (*valituksen kohteena oleva päätös*);
- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen
vaaditaan tehtäväksi (*vaatimukset*);
- 3) vaatimusten perustelut;
- 4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös
ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos
puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän
yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen
vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu
osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää
(*prosessiosoite*). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden
prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista
osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

- 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- 2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu
selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole
jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu
sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Savonlinnan kaupungin kirjaamosta.

Postiosoite	Olavinkatu 27, 57130 Savonlinna
Puhelin, kirjaamo	044 417 4045
Sähköposti	kirjaamo@savonlinna.fi

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 9-15.

Pöytäkirja on viety nähtäväksi www.savonlinna.fi.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

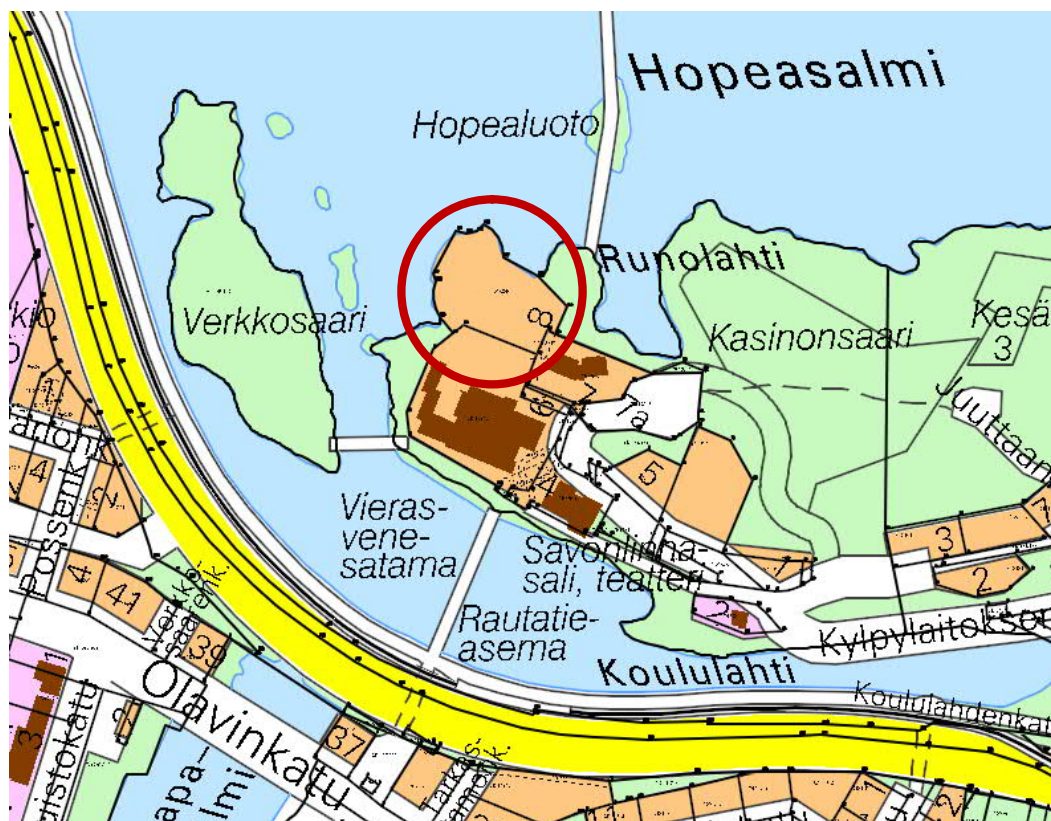
SAVONLINNAN ASEMAKAAVAN MUUTOS 1. KAUPUNGINOSAN OSASSA KORTTELIA 32 KIINTEISTÖTUNNUS 740-1-32-14 KASINONSAARILLA, KYLPYLAITOKSENTIE 8

SAVONLINNAN KAUPUNKI KAUPUNGINOSA 1

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.

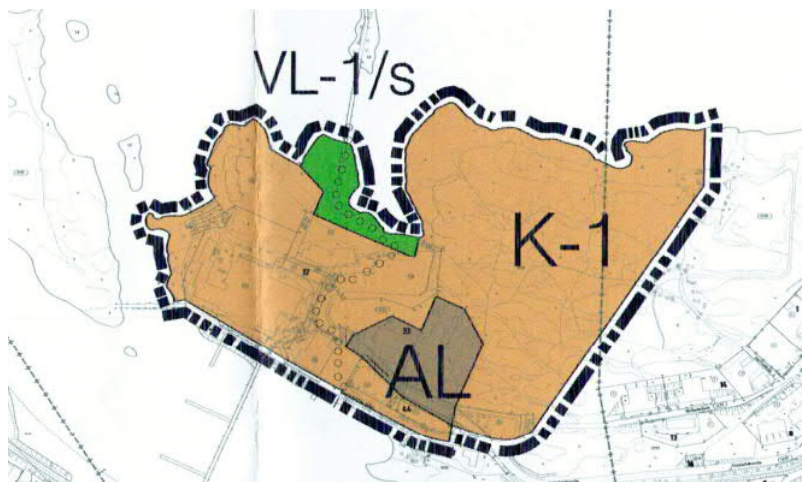
OAS sisältää mm. tiedot suunnittelualueesta ja sen sijainnista, kaavan lähtökohdat sekä tavoitteet, vaihtoehdot, miten kaavan vaikutukset arvioidaan, ketkä ovat osallisia, kaavan laadinnan vaiheet, osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen sekä valmistelijan yhteystiedot.

Sijainti



Yleiskaava

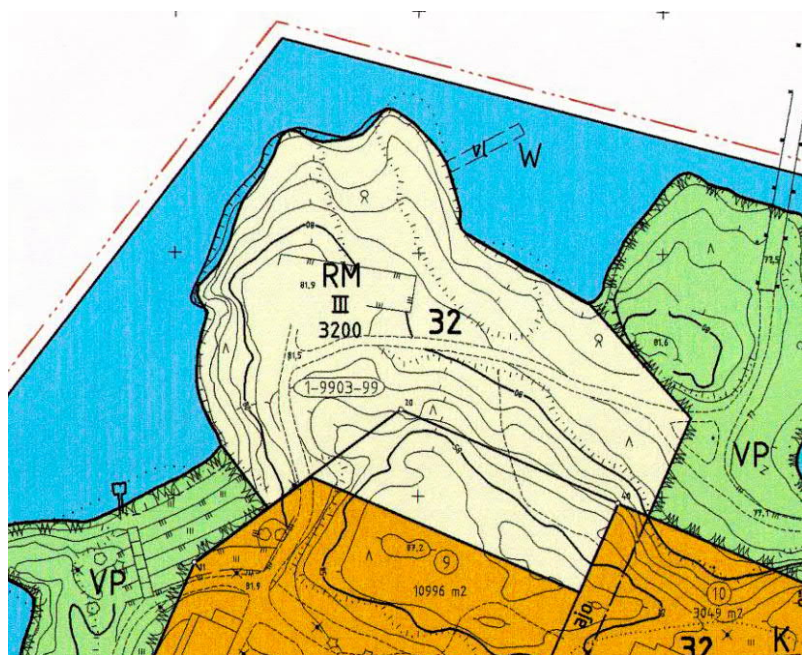
Sopimusalue sijoittuu ydinkeskustan osayleiskaavan alueelle, mihin on tehty kaavamuutos Kasinonsaarten matkailun kehittämistä ajatellen, kaavamuutos on tullut voimaan 7.1.2014. Osayleiskaavassa sopimusalue on merkitty K-1 alueeksi eli majoitus- ja matkailurakennusten alue ” *Alue on suunniteltava siten, että uudisrakentaminen ja perusparantaminen tulee sopeutua olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön. Ympäristöä tulee hoitaa niin, että ymmärrys menneisyydestä ja merkityksestä keskeisenä osana Kasinonsaarten kylpyläkulttuuria säilyy. Alueen suunnittelu tulee sopeutua kaupungin pohjoispuolten maisemakokonaisuuteen, johon liittyy pitkään virkistyskäyttöön liittyviä muistoja ja arvoja.*” Alueelle laaditaan parhaillaan Savonlinnan keskustaajaman strategista yleiskaavaa vuoteen 2040, jossa kaavamuutos voidaan ottaa huomioon.



Ote ydinkeskustan osayleiskaavasta

Asemakaava

Sopimusalueen asemakaavamerkintä (osa kaavasta AK 674) on RM eli matkailua palvelevien rakennusten korttelialue, rakennusoikeus 3200 kem² III-kerrokseen. Pysäköintiä on varattava vähintään 1 autopaikka huoneistoa kohden. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan 16.10.2000.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta (AK 674)

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.

- alueen maanomistajat

Mielipiteet valmisteluaineistosta
Muistutukset kaavaluonnoksesta
Muistutukset kaavaehdotuksesta

Viranomaiset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

- Etelä-Savon ELY-keskus /
ympäristövastuualue
- Etelä-Savon maakuntaliitto

Viranomaisneuvottelut
Lausunnot kaavaluonnoksesta
Lausunnot kaavaehdotuksesta

Kaupungin hallintokunnat ja vastaavat joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

- tekninen lautakunta
- rakennus- ja ympäristölautakunta
- mittausinsinööri

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 olost, kaavaluonnoksen nähtävänä olost sekä kaavaehdotuksen nähtävänä olost, 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:

Asemakaavan vireille tulo:

Kaupunginhallitus on tehnyt 24.2.2020 (§ 58) päätöksen 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:

Tekninen lautakunta hyväksyi 20.4.2021 (§ 89) kaavaluonnoksen nähtäville asettamisen ja lausuntojen pyytämisen. Kaavaluonnos asetettiin nähtäville 30 vrk:n ajaksi.

Kaavaluonnos on nähtävillä kaupungin kotisivuilla www.savonlinna.fi/asukas/kaavoitus.

Aineistoon voi tutustua myös kaikkien yhteispalvelupisteiden asiakaspäätteillä.

Tänä aikana osallisilla ja muilla kunnan jäsenillä on mahdollisuus ilmaista kirjallisesti mielipiteensä hankkeesta osoitteeseen: Savonlinnan kaupunki, Kaavoituspalvelut, Olavinkatu 27, 57130 Savonlinna tai sähköpostiin: kaavoitus@savonlinna.fi

Rakennustarkastajalta, ympäristöpäälliköltä ja ELY-keskukselta pyydettiin lausunnot.

Nähtäville asettamisesta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen ilmoitetaan niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan ja myös Itä-Savo -lehdessä.

Kuulutus ja kaavaluonnos olivat nähtävillä 4.5.- 4.6.2021. Nähtäville asettamisesta tiedotetaan kaupungin kotisivuilla (www.savonlinna.fi) asukas/kaavoitus -sivustolla.

Mielipiteistä ja lausunnoista koottiin yhteenveto, kaavan laatija antoi vastineet.

Kaavaehdotus:

Tekninen lautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville asettamista ja lausuntoja varten.

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

Kaavaehdotus pidettiin nähtävillä 19.11.- 20.12.2021. Nähtävillä olon aikana oli 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 päätöksen kaavan hyväksymisestä. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, ilmoitetaan kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn muistutukseen. (MRL 65 §)

Ehdotus oli 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 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 kaupunginhallitus. Kaupunginhallitus käsittelee kaavan alkuvuodesta 2022.

Kaava kuulutetaan lainvoimaiseksi, ellei hallituksen 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

Savonlinnan kaupunki

Asemakaavan muutos koskee:

1. kaupunginosan kortteleita 32 ja 44, osa kortteliä 33 sekä niihin liittyviä katu-, puisto- ja vesialueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

1. kaupunginosan kortteli 32 ja 44, osa kortteliä 33 sekä niihin liittyvät katu-, puisto- ja vesialueet.

Muutoksen alaisen alueen asemakaava on vahvistettu: dk 6-4, 4.7.1997

ASEMAKAAVAMERKINNÄT

Liik- ja toimintarakennusten korttelialue:

K

VP

RM

LPA

W

Puisto.

Matkailua palveluiden rakennusten korttelialue.

Autopaikojen korttelialue.

Vesialue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosa ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen toimitin raja.

Kaupunginosan numero.

Korttelin numero.

Kadun nimi.

Rakennusalueen karttaselonteon.

Romakkeen numero osoittaa rakennusten rakennuksen tai sen osan suhteen sallitun kerrosluvun.

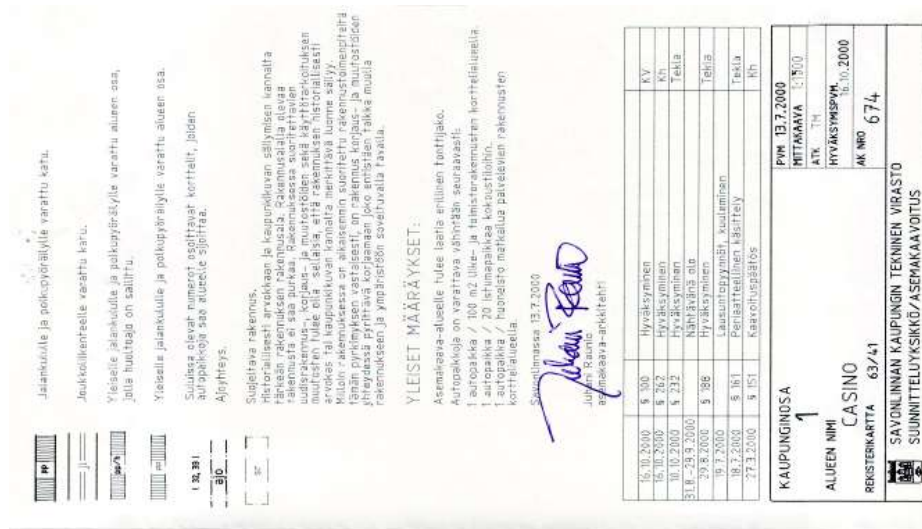
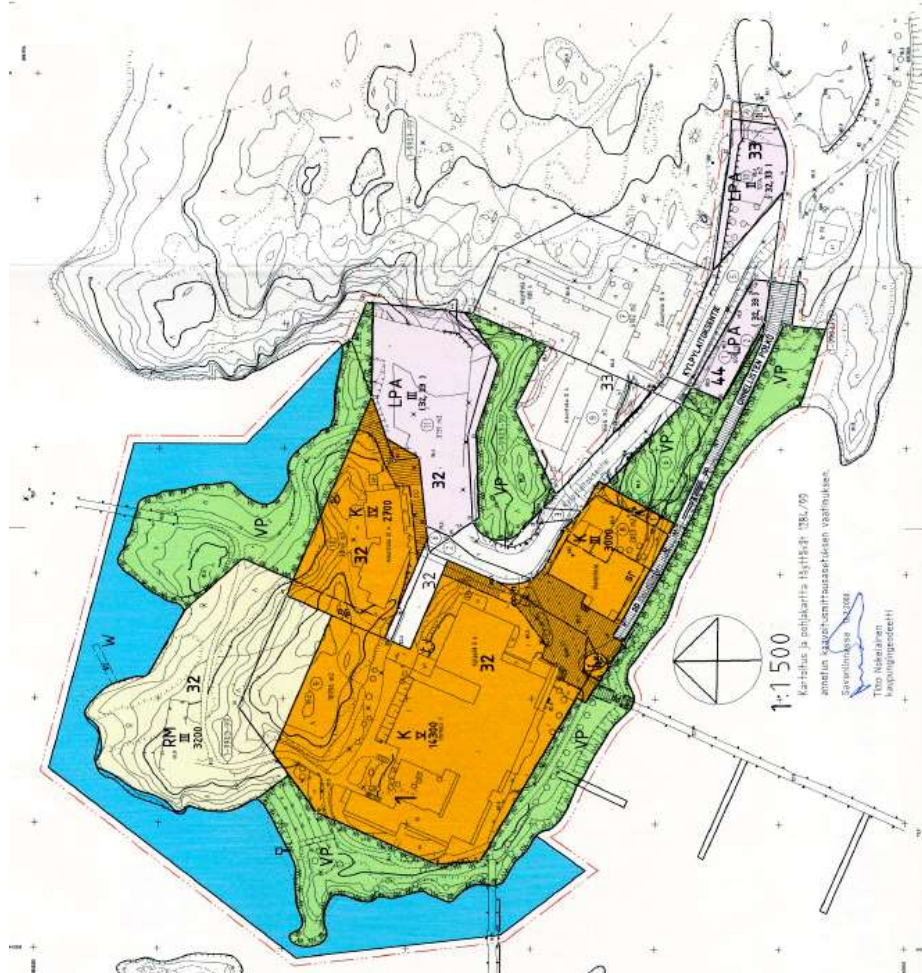
Rakennus.

Ulkola.

Vapaaehtoinen puukollikenkivälinä tulee olla 3,6 m.

Katu.

Ohjeellinen venealuetalueselä varattu alueensa.



LUONNOSVAIHEEN VASTINERAPORTTI

Savonlinnan asemakaavan muutos 1. kaupunginosan osassa korttelia 32, kiinteistötunnus 740-1-32-14 Kasinonsaarilla, Kylpylaitoksentie 8

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä luonnosvaiheen kaavaselostus ja kaavakartta on pidetty nähtävillä 4.5.- 4.6.2021.

ELY-keskus:

Kaava-asiakirjoista ei ilmene tähän mennessä toteutuneen rakentamisen määrä.

Voimassa olevassa osayleiskaavassa kaavamuutosalue on merkitty K-1 alueeksi eli majoitus- ja matkailurakennusten alue.

Savonlinnan keskustan alueelle ollaan laatimassa Savonlinnan keskustaajaman strategista yleiskaavaa vuoteen 2040, luonnosvaiheessa Kasinonsaarten kylpylä- ja loma-asuntoalue on merkitty matkailupalvelujen alueeksi.

Esitetty asemakaavamuutosluonnos ei ole sopusoinnussa voimassa olevan yleiskaavan kanssa. Myöskään aiemmin nähtävillä olleessa Savonlinnan strategisessa yleiskaava-luonnoksessa ei ollut asemakaavan mukaista ratkaisua. Asemakaavassa esitetty muutos käyttötarkoituksessa ja 3200 kem² asuinrakentamisen osoittaminen on vaikutuksiltaan niin merkittävä ratkaisu, että se on syytä selvittää ja pohtia yleiskaavatasolla.

ELY-keskus esittää, että Kasinonsaaren käyttötarkoitus esitetyn asemakaavamuutoksen alueella ratkaistaan Savonlinnan strategisessa yleiskaavassa ja asemakaava valmistellaan yleiskaavan perusteella sen valmistumisen jälkeen.

Etelä-Savon maakuntaliitto:

Kehittämisperiaatekartan merkinnöistä suunnittelualueutta koskee Saimaan osalta matkailun kansainvälistämisen painopistealue -merkintä.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alue merkinnällä, joka pitää sisällään asumisen, kaupan, matkailun, palvelujen, hallinnon, teollisuus- ja muiden työpaikka- ym. taajamatoimintojen alueita.

Voimassa olevassa ydinkeskustan osayleiskaavassa suunnittelualue on merkitty majoitus- ja matkailurakennusten alueeksi.

Parhaillaan laadittavassa keskustaajaman strategisessa yleiskaavassa suunnittelu-alue on merkitty matkailupalveluiden alueeksi.

Maakuntaliitto toteaa, että kaavaratkaisu ei ole voimassa olevan yleiskaavan eikä nähtävillä olleen Savonlinnan keskustaajamanstrategisen yleiskaavaluonnoksen mukainen. Maakuntaliitto esittää lausuntonaan, että suunnittelualueen käyttötarkoitus tulisi ratkaista ensin yleiskaavatasolla ja vasta sen jälkeen laatia sen pohjalta asemakaava. Maakuntakaava on ohjeena yleiskaavaa laadittaessa ja maakuntakaavan taajamatoimintojen alue merkintä mahdollistaa sekä matkailun että asumisen, mutta koska Kasinonsaaressa on vakiintunut kylpylä- ja loma-asuntoalue sekä vierasvenesatama, tulisi aluetta lähtökohtaisesti kehittää matkailun näkökulmasta.

Vastine ELY-keskus ja Etelä-Savon maakuntaliitto:
Savonlinnan kaupungin kaavoituspäälliköltä saadun tiedon mukaan Savonlinnan keskustaajaman strateginen yleiskaava vuoteen 2040 on etenemässä kaavaehdotusvaiheeseen vuoden 2022 aikana. Yleiskaavamuutoksessa voidaan ottaa huomioon taloyhtiöiden tarpeet yleiskaavan muuttamiseksi. Käytetty rakennusoikeus on 2902 kem².

Torsti Aspivaara:

Kaavamuutosta ei tule hyväksyä, koska alueelle sai rakentaa vain matkailua tukevia lomaosaketaloja, eikä vakituksia asuntoja. Kaavamuutoksella haetaan ansiotonta arvonnousua lomaosakkeiden omistajille.

Vastine:

Maanomistajan tarkoituksena on muuttaa korttelin asemakaavamerkintä RM (Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue) AK:si (Asuinrakennusten korttelialue). Maanomistaja esittää syyksi, että huoneistojen omistajilla on ilmaantunut halukkuutta muuttaa pysyvästi Savonlinnaan. Rakennuspaikan rakennusoikeus ja kerrosluku eivät muutu.

Rakennus- ja ympäristölautakunnalla ei ollut huomautettavaa osayleiskaavan muutokseen.

Määräaikaan mennessä hankkeesta ei tullut muita lausuntoja tai mielipiteitä.

Savonlinnassa 15.10.2021

Keijo Tolppa
ARKKITEHTITOIMISTO KEIJO TOLPPA

EHDOTUSVAIHEEN VASTINERAPORTTI

Savonlinnan asemakaavan muutos 1. kaupunginosan osassa korttelia 32, kiinteistötunnus 740-1-32-14 Kasinonsaarilla, Kylpylaitoksentie 8

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä ehdotusvaiheen kaavaselostus ja kaavakartta on pidetty nähtävillä 19.11. - 20.12.2021.

Kalevi Laamanen

Vastustan kiinteistön 740-1-32-14 Kylpylaitoksentie 8 asemakaavan muutosta kortteihin asemakaavamerkinnän RM (matkailua palvelevien rakennusten korttelialue) muuttamista AK:alueeksi (asuinkerrostalojen korttelialueeksi).

Perustelut:

Nykyisen asemakaavan hyväksyminen tapahtui Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisulla 24.11.2003/2958 äänin 3-2.

Asemaavan hyväksymiseen vaikutti poliitikkojen ja virkamiesten vetoaminen ”korkeatasoisten majoituspalvelujen” puuttumiseen Savonlinnan keskustan/kylpylän lähistöltä ns. *huoneistohotellin* rakentamiseksi.

Kaavamuutosalue, kuten koko Kasinonsaaret on ns. Lahjoitusmaa aikoinaan Ruotsin kuninkaalta ja on tarkoitettu kaupunkilaisten yhteiseksi hyödyksi.

Laki maakaaren voimaantulosta 541/1995 / 15 luku, joka kohdistuu ylimuistoiseen nautintaan, on sovellettavissa Kasinonsaarten matkailukäyttöön yli satavuotisen kylpyläperinteen mukaisesti.

Haettu asemakaavan muutos alueelle on toiminut matkailijoiden majoitus- ja virkistyspalveluiden tarpeisiin 1900-luvulta lähtien.

Maanomistajan vaatimusperuste ”*Huoneistojen omistajilla on ilmaantunut halukkuutta muuttaa pysyvästi Savonlinnaan*” ei ole mielestäni riittävä peruste kaavamuutokseen.

Kaavamuutos on voimassa olevan osayleiskaavan vastainen, jossa kaavamuutosalue on merkitty K-1 alueeksi eli majoitus- ja matkailurakennusten alueeksi.

Kaupungin nykyinen strateginen yleiskaava vahvistaa RM-alueen pysymisen kaavoituksessa edelleen voimassa, koska mitään olennaista sen muuttamiseksi ei ole tapahtunut.

Torsti Aspivaara:

Muistutus asemakaavan muutosehdotuksesta Savonlinnan 1. kaupunginosan (keskusta) tontilla 740-1-32-14, Kylpylaitoksentie 8, Kasinonsaaret nähtävillä 19.11.-20.12.2021.

Muistutus koskee Arkkitehtitoimisto Keijo Tolpan laatimaa kaavaehdotusta, jossa Villa Caritan ja Villa Operan kiinteistöyhtiöiden omistamat matkailua palvelevan alueen lomaosaketontit muutettaisiin vakinaiseen asumiseen tarkoitetuiksi kerrostalotonteiksi.

Vakituinen asuminen lomaosaketaloissa ei millään tavalla ole tukenut, eikä nytkään tue matkailutoimintoja.

Kaavamuutoksen perustelu, että "jotkut lomaosakkeen omistajat saattaisivat muuttaa pysyvästi asumaan omistamaansa osakkeeseen, mutta vuoden 2013 jälkeen henkikirjojaan ei voi siirtää vapaa-ajanasuntoon" on vailla mitään pohjaa. Jos ei voi siirtää, niin myyköön tai vuokratkoon pois. Se on heidän riskinsä, jonka ovat sijoittaessaan ottaneet. Toki itse voivat lomaosakkeessaan asua vaikka siihen asti, kunnes Kasinonsaaren suurisuuntaiset matkailua palvelevat investointisuunnitelmat toteutuvat ja voivat saada hyötyä sitä kautta sijoituksilleen.

Tämä kaavaehdotus on jatkumoa tonttikaupalle, jolla kiinteistöyhtiöt saivat ostettua kaupungilta rakennusten alla olevat vuokramaat. Kaavalla on selvästikin tarkoitus saada lomaosakkeiden arvo asuinkerrostalo-osakkeiden tasolle ja miksi ei paljon enemmänkin, sillä onhan loistavalla paikalla kaupungin keskustassa järven rannalla omilla venelaitureilla oleva asuinkerrostalo-osake ihan eri arvoinen kuin tavallinen lomaosake.

Edellä todetun perusteella ja siksi että alueelle sai rakentaa vain matkailua tukevia lomaosaketaloja, ei kaavaehdotusta pidä hyväksyä.

Muutos veisi myös pohjan muilta alueella voimassa olevilta matkailukaavoilta.

Muutos merkitsisi myös vähemmän kiinteistöverotuloa kaupungille.

Vastine:

Savonlinnan kaupungin kaavoituspäälliköltä saadun tiedon mukaan Savonlinnan keskustaaajaman strateginen yleiskaava vuoteen 2040 on etenemässä kaavaehdotusvaiheeseen vuoden 2022 aikana. Yleiskaavamuutoksessa voidaan ottaa huomioon taloyhtiöiden tarpeet yleiskaavan muuttamiseksi.

Maanomistajan tarkoituksena on muuttaa korttelin asemakaavamerkintä RM (matkailua palvelevien rakennusten korttelialue) AK:ksi (asuinrakennusten korttelialue). Maanomistaja esittää syyksi, että huoneistojen omistajilla on ilmaantunut halukkuutta muuttaa pysyvästi Savonlinnaan. Rakennuspaikan rakennusoikeus ja kerrosluku eivät muutu.

Muutos ei vaikuta muihin alueella oleviin kaavoihin.

Asemakaavassa ei muuteta alueen nykyisen asemakaavan ja yleiskaavan ehtoja muuta kuin käyttötarkoituksen osalta.

Rakennus- ja ympäristölautakunnalla ei ollut huomautettavaa osayleiskaavan muutokseen.

Määräaikaan mennessä hankkeesta ei tullut muita lausuntoja tai mielipiteitä.

Savonlinnassa 14.2.2022

Keijo Tolppa
ARKKITEHTITOIMISTO KEIJO TOLPPA

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	740 Savonlinna	Täyttämispvm	19.11.2021
Kaavan nimi	Kylpylaitoksentie 8		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	04.05.2021
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,5890	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,5890

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
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	0,5890	100,0			0,0000	
A yhteensä	0,5890	100,0			0,5890	
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä					-0,5890	
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	0,5890	100,0			0,0000	
A yhteensä	0,5890	100,0			0,5890	
AK	0,5890	100,0			0,5890	
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä					-0,5890	
RM					-0,5890	
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



SAVONLINNAN KAUPUNKI

1:1000

Asemakaavan muutos koskee:
1. kaupunginosan osaa korttelista 32.
Asemakaavan muutoksella muodostuu:
1. kaupunginosaan osa korttelista 32.

Kiinteistötunnus 740-1-32-14
Kylpylaitoksentie 8

Muutoksen alaisen alueen asemakaavan on kaupunginvaltuusto
hyväksynyt 16.10.2000, § 100.

Pohjakartta täyttää Maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n vaatimukset.
Mittausinsinöörin päätös 18.5.2021, § 3.

KAAVAN KÄSITTELYVAIHEET:

Vireille tulosta ilmoitettu 4.5.2021
Luonnos nähtävillä 4.5. - 4.6.2021
Ehdotus nähtävillä 19.11. - 20.12.2021
KH-hyväksyntä
Voimaantulo

Asemakaavamerkinnot:

AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.
---	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
---	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
---	Tontin raja.
1	Kaupunginosan numero.
32	Korttelin numero.
3200	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
III	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Yleiset määräykset:

Autopaikkoja on varattava vähintään seuraavasti:
1 autopaikka huoneistoa kohden.

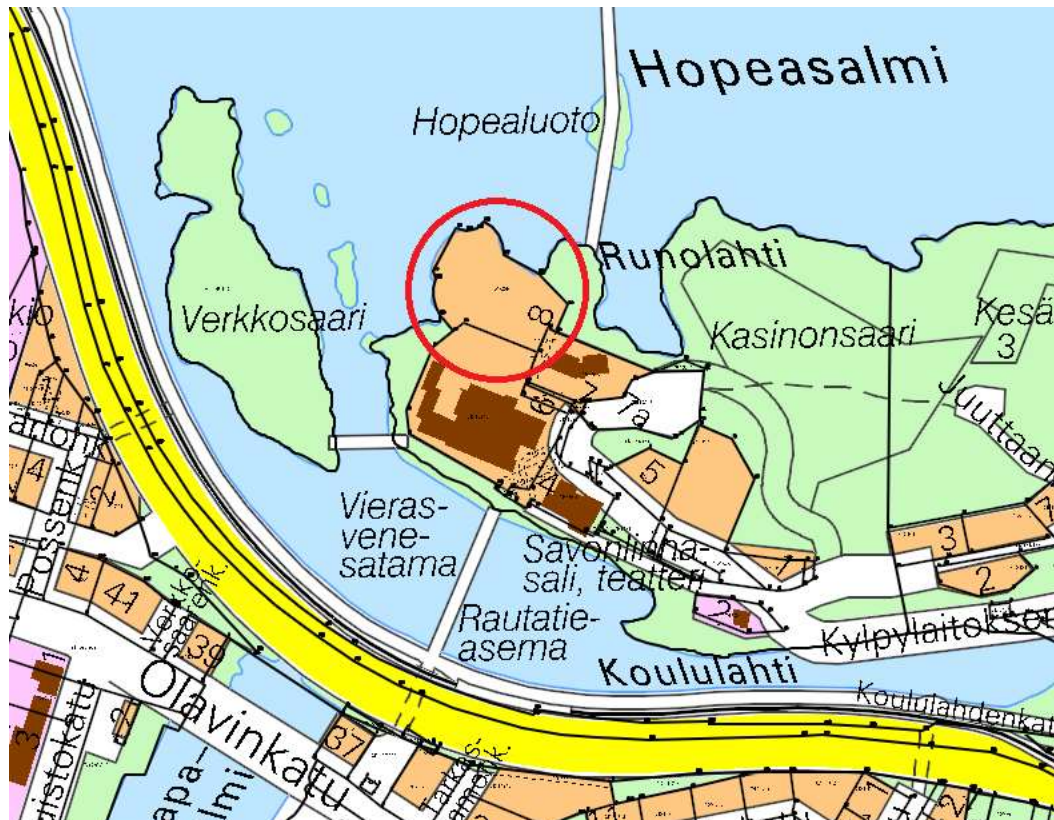
Savonlinnassa 9. päivänä maaliskuuta 2021

Keijo Tolppa
ARKKITEHTITOIMISTO KEIJO TOLPPA

SAVONLINNAN KAUPUNKI

SAVONLINNAN ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

SAVONLINNAN ASEMAKAAVAN MUUTOS 1. KAUPUNGINOSAN
OSASSA KORTTELIA 32, KIINTEISTÖTUNNUS 740-1-32-14
KASINONSAARILLA, KYLPYLAITOKSENTIE 8



Sijaintikartta

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE MAALISKUUN 9. PÄIVÄNÄ 2021 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA.

SAVONLINNA; SAVONLINNAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava laaditaan:	Savonlinnan kaupungin 1. kaupunginosan osassa korttelia 32, kiinteistötunnus 740-1-32-14, Kasinonsaarilla.
Asemakaavalla muodostuu:	AK –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 4.5.2021 (Itä-Savo). Lisäksi aineisto on nähtävillä kaupungin kotisivuilla.
Hyväksytty:	KH xx.xx.2022 (§ x) Voimaantulo xx.xx.xxxx (§ x)
Suunnittelualueiden sijainti:	Suunnittelualue sijaitsee Savonlinnan kaupungin 1. kaupunginosassa.
Kaavan nimi ja tarkoitus	
Kaavan virallinen nimi:	Savonlinnan asemakaavan muutos 1. kaupunginosan osassa korttelia 32, kiinteistötunnus 740-1-32-14
Tarkoitus:	Kaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa korttelin asemakaavamerkintä RM (Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue) AK:ksi (Asuin-kerrostalojen korttelialue). Maanomistaja esittää syyksi, että huoneistojen omistajilla on ilmaantunut halukkuutta muuttaa pysyvästi Savonlinnaan. Rakennuspaikan kerrosluku ja rakennusoikeus eivät muutu.

Laajuustiedot: Kokonaispinta-ala kaavamuutosalueella on yhteensä n.0,589 ha.

Selostuksen
liiteasiakirjat:

Tämän kaavaselostuksen liitteenä ovat seuraavat asiakirjat:

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Voimassa oleva asemakaava määräyksineen
3. Luonnosvaiheen vastineraportti
4. Ehdotusvaiheen vastineraportti
5. 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 yleiskuvaus	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 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen	12
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	12

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Kaavaprosessin tausta ja vaiheet

Kaavatyö on käynnistynyt maanomistajien aloitteesta. Kaupunginhallitus on hyväksynyt 24.2.2020 (58 §) 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/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

Teknisen lautakunnan päätöksellä 20.4.2021 (89 §) asetetaan kaavaluonnos nähtäville. Kaavaluonnos oli 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.

Rakennus- ja ympäristölautakunnan lausunto saatiin 16.6.2021.

ELY-keskuksen lausunto saatiin 9.6.2021 ja Etelä-Savon maakuntaliiton lausunto saatiin 14.6.2021.

Teknisen lautakunnan päätöksellä 9.11.2021 (206 §) asetetaan kaavaehdotus nähtäville. Kaavaehdotus oli nähtävillä 19.11.- 20.12.2021 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 Asemakaavan muutos

Suunnittelualueen muodostaa 1.kaupunginosan osan korttelista 32, kiinteistötunnus 740-1-32-14.

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 RM -aluetta. Alueella on kolme loma-asuntorivitaloa, joiden kerrosluku on II-III ja kaksi autokatosta. Käytetty rakennusoikeus on 2902 kem².

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

- Maisema ja pinnanmuodostus

Maisemakuvaltaan alue on kallioinen

- Vesistö

Suunnittelualue rajoittuu Haukiveteen.

- Kasvillisuus

Rantavyöhyke on peittoisaa varttunutta sekametsää.

Johtopäätökset:

Käyttötarkoituksen muutoksella Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueesta Asuinkerrostalojen korttelialueeksi 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.

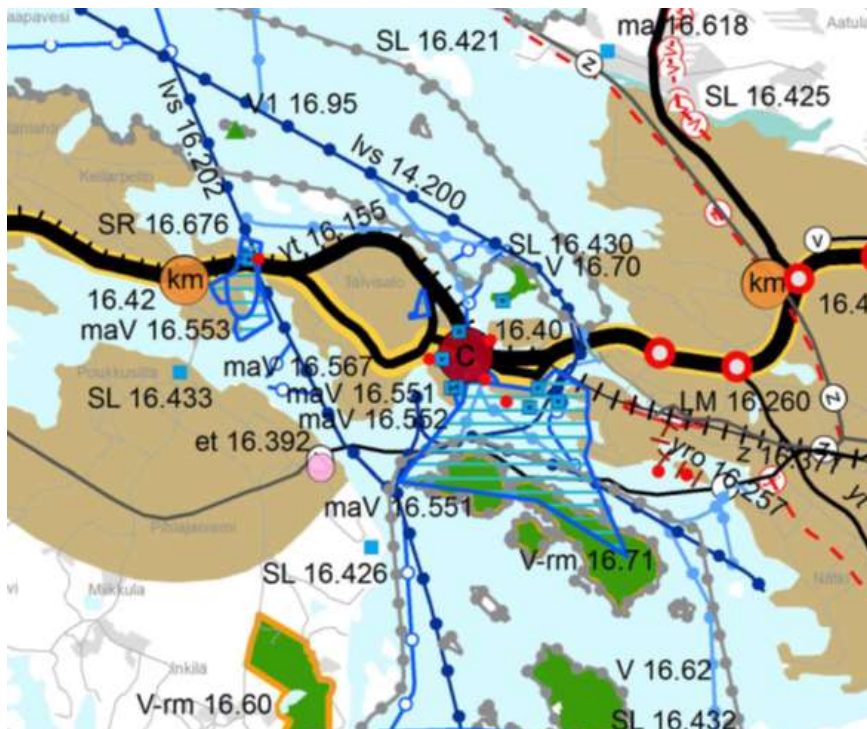
2.3 Maanomistus

Kaavoitettava alue on kokonaan yksityisessä omistuksessa.

2.4 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa Savonlinnan keskustaajama on maakunnan keskusverkon seutukeskus. Asumisen ja elinkeinorakenteiden osalta maakuntakaavakartalla on osoitettu kaavamuuks-alueelle taajamatoimintojen aluevaraus (A 16.1 Savonlinnan keskustaajama), joka sisältää kaikki asumisen, palveluiden, teollisuuden ja työssäkäynnin sekä matkailun maankäyttömuodot. Matkailun kehittämisvyöhykkeenä on Vuoksen vesistöalue (jrm) ja seutukeskuksen kehittämisvyöhyke (kk2) ulottuu Savonlinnan keskustaajamasta valtatie 14 kautta Kerimäen ja Punkaharjun keskustojen suuntaan. Maakuntakaavassa sopimusalueella on merkintä Olavinlinnan ja Kyrönsalmen kulttuurimaisema (maV 16.572, valtioneuvoston päätös 1995).



Ote Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakaavan yhdistelmä 2016

Osayleiskaava

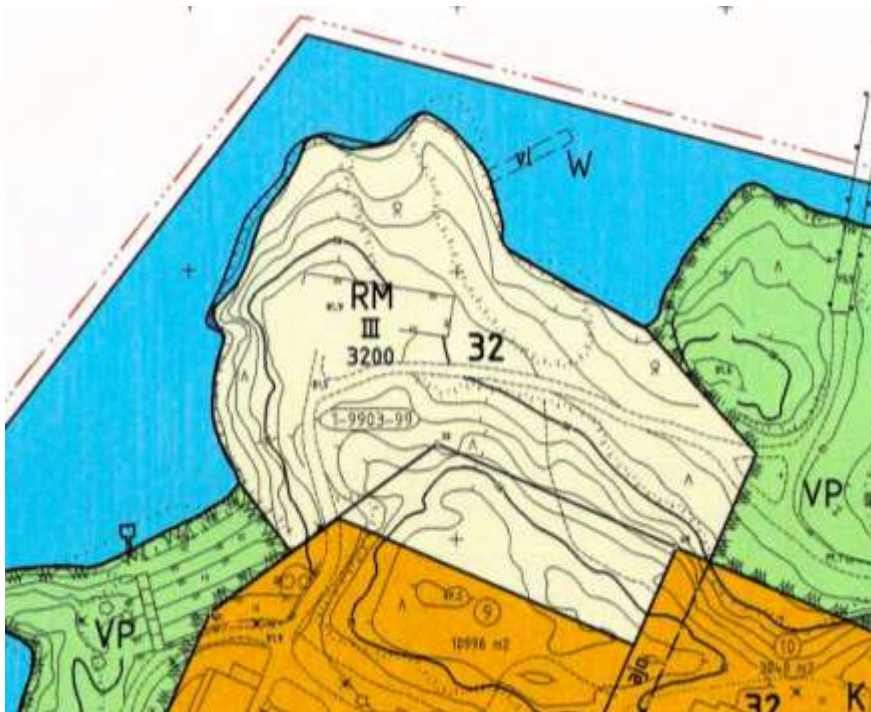
Sopimusalue sijoittuu ydinkeskustan osayleiskaavan alueelle, mihin on tehty kaavamuuks Kasinonsaarten matkailun kehittämistä ajatellen, kaavamuuks on tullut voimaan 7.1.2014. Osayleiskaavassa sopimusalue on merkitty K-1 alueeksi eli majoitus- ja matkailurakennusten alue ” Alue on suunniteltava siten, että uudisrakentaminen ja perusparantaminen tulee sopeutua olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön. Ympäristöä tulee hoitaa niin, että ymmärrys menneisyydestä ja merkityksestä keskeisenä osana Kasinonsaarten kylpyläkulttuuria säilyy. Alueen suunnittelu tulee sopeutua kaupungin pohjoispuolten maisemakokonaisuuteen, johon liittyy pitkään virkistyskäyttöön liittyviä muistoja ja arvoja.” Alueelle laaditaan parhaillaan Savonlinnan keskustaajaman strategista yleiskaavaa vuoteen 2040, jossa kaavamuuks voidaan ottaa huomioon.



Ote ydinkeskustan osayleiskaavasta

Asemakaava

Sopimusalueen asemakaavamerkintä (osa kaavasta AK 674) on RM eli matkailua palvelevien rakennusten korttelialue, rakennusoikeus 3200 kem² III-kerrokseen. Pysäköintiä on varattava vähintään 1 autopaikka huoneistoa kohden. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan 16.10.2000.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta (AK 674)

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, kun huoneistojen omistajilla on ilmaantunut halukkuutta muuttaa pysyvästi Savonlinnaan. Täten voimassaolevan kaavan RM -merkintä (matkailua palvelevien rakennusten korttelialue) muutettaisiin AK -alueeksi (asuinkerrostalojen korttelialue).

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

ELY-keskukselta saatiin lausunto kaavaluonnoksesta 9.6.2021.

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. Paikkakuntalaiset voivat tutustua asiakirjoihin Savonlinnan kaupungin kaavoituspalveluissa.

Kaavoituksen vireille tulosta on ilmoitettu MRL 63 §:n mukaisesti tiedottamalla Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta (MRA 30 §) lehtikuulutuksella 4.5.2021 (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 4.5.- 4.6.2021.

Kaavaehdotus pidettiin nähtävillä 19.11.- 20.12.2021.

3.3 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on muuttaa korttelin käyttötarkoitus

3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Vaihtoehtoisia kaavaratkaisuja ei ole.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne

RM (matkailua palvelevien rakennusten korttelialue) muutetaan AK -alueeksi (asuinkerrostalojen 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.

Rakennukset 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:



Asuinkerrostalojen korttelialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Tontin raja.

1

Kaupunginosan numero.

32

Korttelin numero.

3200

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

III

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

Yleiset määräykset:

Autopaikkoja on varattava vähintään seuraavasti:
1 autopaikka huoneistoa kohden.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

5.1 Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä

Tässä vaikutusarvioinnissa on arvioitu kaavan toteuttamisen ekologisia vaikutuksia 9.3.2021 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
- valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen.

Korttelin rakentaminen on toteutettu voimassa olevan asemakaavan mukaan matkailua palvelevana rakentamisena (RM). Huoneistot ovat lomaosakkeita, joita käytetään ympäri vuoden.

5.2 Ekologiset vaikutukset

- Vaikutukset luonnonmaisemaan
- Vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen
- Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön, Natura-alueisiin
- Vaikutukset vesien tilaan ja pohjaveteen
- Yhteenveto

Vaikutusta edellä mainittuihin asioihin ei ole oliko huoneistot lomaosakkeita tai vakituisia asuntoja.

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 alueidenkäyttöratkaisujen tarkoituksenmukaista toteuttamista.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Kaavamuutoksen mukainen toteutus.

Keijo Tolppa
ARKKITEHTITOIMISTO KEIJO TOLPPA