



Savonlinna

ANTTOLAN ALUEELLINEN SUUNNITTELUTARVERATKAISU

Päätösehdotus



Tekninen toimiala / Kaavoituspalvelut

Päivi Behm, 15.8.2022

SAVONLINNA.FI





Sisällys

1	Johdanto	3
2	Lainsäädäntö	3
3	Suunnittelualue	4
4	Kaavatilanne	4
4.1	Yleiskaava.....	4
4.2	Rakennusjärjestys.....	5
4.3	Kaavamitoitus ja rakennuspaikkojen sijoittaminen.....	5
5	Alueellinen suunnittelutarveratkaisu ja perustelut	6
6	Alueellisen suunnittelutarveratkaisupäätöksen eteneminen	7
7	Liitteet	7

1 JOHDANTO

Anttolan osayleiskaavamuutoksessa (Kerimäen kunta kv 18.12.2012 § 76, oikeusvaikutteinen) on kaavan yleisissä määräyksissä, että *”Tämän yleiskaavan mukaisen enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen rakennuslupa voidaan myöntää suoraan yleiskaavan perusteella A-, A-1, AP, AM- ja AT-alueilla (MRL 44 §). Tämä määräys on voimassa 10 vuotta tämän osayleiskaavan voimaantulosta.”*

Tällainen määräys on voitu vuoden 2009 alussa voimaan tulleen MRL 44 §:n mukaisesti sisällyttää kaavoihin vain sellaisilla alueilla, joihin ei kohdistu merkittäviä rakennuspaineita. Silloin kun osayleiskaavaa ei ole laadittu maankäyttö- ja rakennuslain MRL 44§:n mukaisena suoraan rakennuslupaan oikeuttavana, olisi rakennushankkeeseen ryhtyvä joutunut hakemaan suunnittelutarveratkaisua ennen rakennusluvan myöntämistä, jollei em. määräystä olisi annettu. Toisaalta MRL 44 §:n mukainen kaavamääräys tarkoittaa jatkossa, että vuodesta 2023 rakennusluvut jouduttaisiin em. rakennuspaikoille Anttolan osayleiskaavan alueella myöntämään suunnittelutarveratkaisun kautta.

Osayleiskaavan alueelle ei tällä hetkellä kohdistu merkittävää rakentamispainetta, eikä varsinainen yleis- tai asemakaavamuutos ole siksi ajankohtainen. Osayleiskaavan sisältö ei ole 10-vuoden aikana sillä tavalla vanhentunut, että sitä ei voitaisi jatkossakin käyttää rakennuslupien myöntämisen pohjana em. kaavamerkintöjen alueille. Ratkaisuksi esitetäänkin MRL 137 a § mukaista alueellista suunnittelutarveratkaisua, joka voidaan myöntää enintään 10-vuodeksi.

Anttolan alueellisen suunnittelutarveratkaisun tarkoituksena on helpottaa alueella voimassa olevan osayleiskaavan vielä rakentamattomien rakennuspaikkojen toteuttamista ja sujuvoittaa rakentamisen lupaprosessia.

Päätösehdotus ei koske jo rakennettuja rakennuspaikkoja, joissa edetään tavanomaisen rakennuslupaprosessin kautta.

2 LAINSÄÄDÄNTÖ

Maankäyttö- ja rakennuslakiin lisättiin vuonna 2017 voimaan tulleessa muutoksessa mahdollisuus suunnittelutarveratkaisun tekemisestä alueellisesti. Lain 137 a §:ssä alueellisesta suunnittelutarveratkaisusta säädetään seuraavaa:

137 a § (21.4.2017/230) Alueellinen päätös rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella

Jos kyläalueella tai muulla maaseutualueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, kunta voi tehdä päätöksen 137 §:n 1 momentissa säädettyjen rakennusluvan erityisten edellytysten olemassaolosta samalla kertaa useamman kuin yhden rakennuspaikan osalta. Tällainen päätös voidaan tehdä alueella, joka oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on osoitettu kyläalueeksi tai muutoin rakentamiseen soveltuvaksi alueeksi. Päätös voi olla voimassa enintään kymmenen vuotta.

Alueellinen päätös ei saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Alueellista päätöstä tehtäessä noudatetaan asianosaisten ja viranomaisten kuulemisessa sekä päätöksessä ja siitä ilmoittamisessa, mitä 173 ja 174 §:ssä säädetään poikkeamismenettelystä.

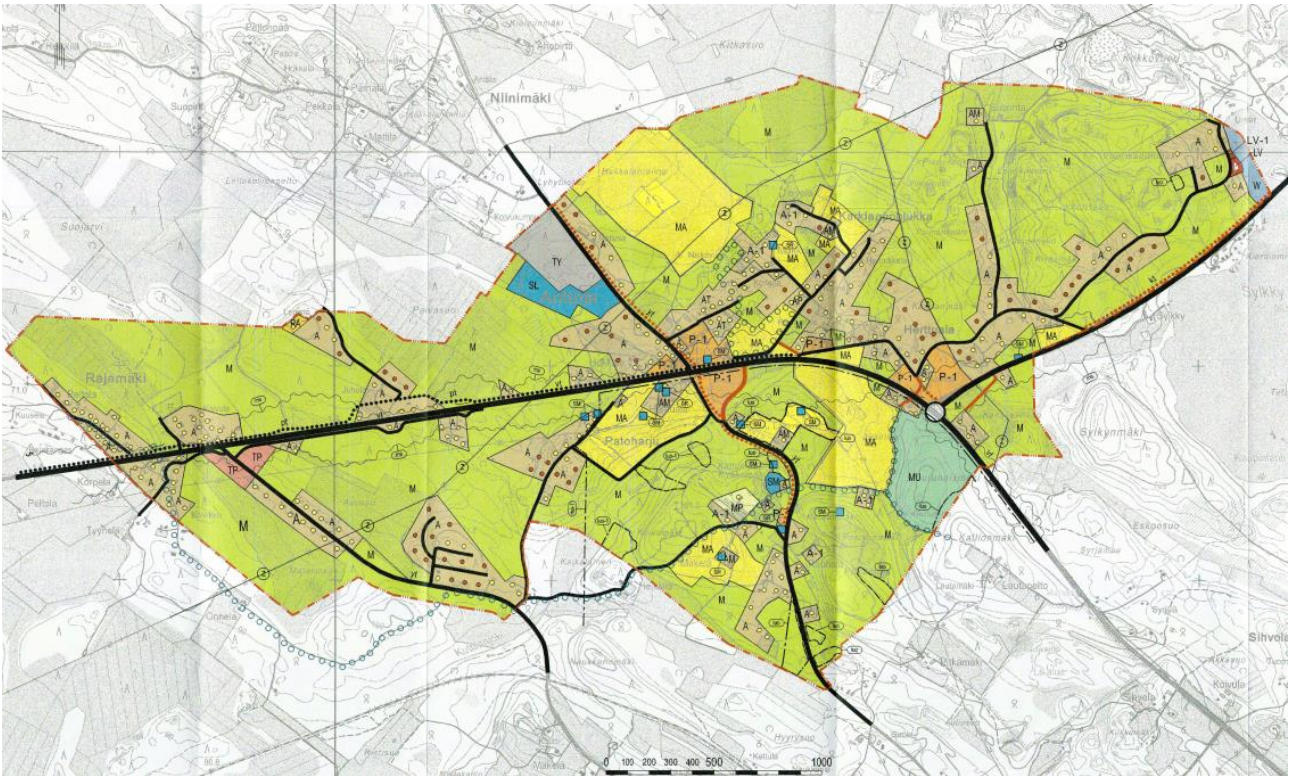
Lakimuutoksen tavoitteena on ollut mahdollistaa uudenlainen tapa ohjata maaseutualueiden käyttöä. Menettelyn käyttäminen edellyttää, että alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, jossa on osoitettu rakentamiseen soveltuvat alueet. Menettelyn yhteydessä tulee varmistaa, että maanomistajien tasapuolinen kohtelu on otettu huomioon.

Alueellista suunnittelutarveratkaisua ei voi tehdä siten, että ratkaisu johtaisi merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaisi haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Alueellisen suunnittelutarveratkaisun yhteydessä tehtävän päätöksen tulee täyttää MRL 137 §:n 1 momentin mukaiset rakennusluvan erityiset edellytykset.

3 SUUNNITTELUALUE

Suunnittelutarvealue käsittää Anttolan kyläkeskuksen alueen valtatie 14 ja Kerimäelle johtavan maantien 71 risteyksessä noin 11 km Savonlinnan keskustaaajamasta itään ja noin 11 km Kerimäen taajamasta länteen. Alueen koko on noin 8,5 km².



Kartta suunnittelutarvealueen rajauksesta (lähde osayleiskaavan selostus)

4 KAAVATILANNE

4.1 Yleiskaava

Suunnittelutarvealueella on voimassa Anttolan osayleiskaava (Kerimäen kunta kv 18.12.2012 § 76). Osayleiskaava on laadittu oikeusvaikutteisena. Kaavakartta ja kaavaselostus ovat päätösehdotuksen liitteissä 1 ja 2. Selostuksessa on esitetty kaavaratkaisun lähtökohdat ja perustelut, joten sitä ei tähän päätösehdotukseen ole tarvetta erikseen kuvata.

Osayleiskaavassa on ollut tavoitteena mahdollistaa Anttolan kyläalueen kokonaisvaltainen maankäytön ohjaus sekä monipuolisen kehittämisen mahdollistava maankäyttöratkaisu. Maankäyttöratkaisun lähtökohtana ovat olleet tarkoituksenmukainen yhdyskuntarakenne ja ympäristötekijät. Anttolan kylätaajaman väestöennusteista on tehty tarkastelu (liite 3), jonka perusteella voidaan todeta, että alueelle ei juurikaan kohdistu rakentamispainetta ja väestökehitys on laskeva.

Yleiskaava on useimpien maankäyttömuotojen osalta suoraan rakentamista ohjaava. Sen perusteella on tähän saakka voinut myöntää suoraan olemassa olevaa asutusta täydentävän, enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen tai maatalousrakennusten rakennusluvut (MRL 44 §). Muilla alueilla on ollut noudatettava suunnittelutarveharkintaa.

4.2 Rakennusjärjestys

Savonlinnan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 16.10.2018.

4.3 Kaavamitoitus ja rakennuspaikkojen sijoittaminen

Osayleiskaavan mitoitus:

- Anttolan osayleiskaavan rakennuspaikkojen mitoitus on tehty rakennusoikeuslaskelman pohjalta tavoitteena maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Mitoitusperiaatteet on kerrottu kaavaselostuksessa 3.9.4. ja selostuksen liite 7. Lisäksi maanomistajilta on kysytty mielipiteitä uusien rakennuspaikkojen muodostamisesta (kaavaselostus 3.9.3).
- Rakennuspaikat osoitettiin viemäriverkon läheisyyteen ja perustamisolosuhteiltaan hyvillä paikoilla.
- Rakennuspaikkoja ei osoitettu valtatie 14 melualueelle tai rakentamiseen soveltumattomille alueille.
- Osayleiskaavassa ranta-alueelle ei tullut uusia rakennuspaikkoja, koska siellä rantarakennusoikeus on jo käytetty. Ranta-alueet jäivät Anttolan osayleiskaavan (v. 1999) oikeusvaikutuksettomalle alueelle, joka ympäröi nyt käsiteltävänä olevaan Anttolan oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Lisäksi Sylkky-järvellä on voimassa Kerimäen Sylkyn ranta-asemakaava (v. 2003) ja Kerimaan ranta-asemakaava (v.2008).
- Uudisrakentamisen sijoittamisessa osayleiskaavaa laadittaessa on arvioitu rakentamisen vaikutuksia luontoon, kulttuuriperintöön ja maisemaan.

Anttolan alueellinen suunnittelutarveratkaisu koskee niitä kiinteistöjä, joille osayleiskaavassa on osoitettu uusi rakennuspaikka A-, A-1, AP, AM- ja AT-alueilla. Suunnittelutarvepäätöstä ei edellytetä olemassa olevaa rakennuspaikkaa uudistettaessa em. kaavamerkintöjen alueella.

Asumisen ja maatalouden lisäksi Anttolan osayleiskaavassa on pyritty mahdollistamaan nykyisen yritystoiminnan kehittäminen sekä varauduttu yritysalueiden laajentumiseen. Nämä ratkaistaan jatkossakin suunnittelutarveratkaisun kautta. Suunnittelutarveratkaisut (MRL 137 §) päättää kaupungin hallintosäännön mukaan kaavoituspäällikkö.

Tonttivaranto:

- Yhteensä osayleiskaavassa oli 65 kpl uutta rakennuspaikkaa, mistä on kaavan vahvistumisen v. 2012 jälkeen rakennettu 13 kpl.
- Anttolan osayleiskaavamuutoksen (oikeusvaikutteinen, v. 2012) alueella on yksityisillä tahoilla 52 rakentamatonta rakennuspaikkaa. Näistä muutama on parhaillaan myynnissä.
- Kaupunki omistaa Anttolan koulun ja sen viereisen peltoalueen maapohjan. Varsinaista rakennuspaikkavarantoa kaupungilla on Anttolassa vähän. Kaupungin myytävät omakotitontit 3 kpl Anttolassa sijaitsevat valtatie 14 eteläpuolella Tynkkylänmäellä. Patoharjuntien vieressä on 4 kpl rakennuspaikkoja, joille ei ole rakennettu katuja ja kunnallistekniikkaa, minkä vuoksi niitä ei ole laitettu myyntiin. Patoharjun rakennuspaikat ovat Anttolan oppilaaksiottoalueella.
- Anttolan osayleiskaavan (oikeusvaikutukseton v. 1999) ja kaavoittamattomalla sisäjärvien alueella rakennuslupia on haettu yhteensä 4 kpl vuoden 2012 jälkeen. Näillä alueilla rakentamisen luvat edellyttävät poikkeuslupan hakemista. Poikkeuslupia ei ole alueelle tällä hetkellä vireillä.

5 ALUEELLINEN SUUNNITTELUTARVERATKAISU JA PERUSTELUT

Päätös:

Anttolan alueellinen suunnittelutarveratkaisu on voimassa 10 – vuotta päätöksen lainvoimaiseksi tulemisesta.

Suunnittelutarvealue rajautuu Anttolan osayleiskaavan mukaisesti.

Päätösehdotuksen mukaan Anttolan osayleiskaavan A-, A-1, AP, AM- ja AT-alueiden uuden rakennuspaikan ensimmäiselle asuinrakennukselle on mahdollista hakea suoraan rakennuslupaa tämän päätöksen pohjalta ilman suunnittelutarveratkaisua. Suunnittelutarvepäätöstä ei jatkossakaan edellytetä olemassa olevaa rakennuspaikkaa uudistettaessa em. kaavamerkintöjen alueella.

Rakentamisessa on noudatettava ensisijaisesti Anttolan osayleiskaavan (2012) kaavamääräyksiä ja siltä osin kuin kaavassa ei ole määrätty kaupungin rakennusjärjestystä.

Rakennusluvut myöntää kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta.

Perustelut:

Alueellisen suunnittelutarveratkaisun yhteydessä tehtävän päätöksen tulee täyttää suunnittelutarveratkaisulle MRL 137 §:ssä määritellyt erityiset edellytykset, joiden mukaan rakentaminen:

- 1) ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta; ja
- 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Rakentaminen suunnittelutarvealueella ei myöskään saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Anttolan alueellinen suunnittelutarveratkaisu täyttää edellä mainitut edellytykset seuraaviin perusteluihin:

- Tällä hetkellä tai tulevan 10-vuoden ajanjaksolla ei ole näköpiirissä tarvetta alueen tarkemmalle kaavoittamiselle. Rakentamisen määrä on ollut vähäistä Anttolan osayleiskaavan vahvistumisen jälkeen.
- Asuinrakentamisen kokonaismäärä on mitoitettu osayleiskaavassa varsin maltillisesti kylärakenne huomioon ottaen ja pääosin kylärakennetta täydentävänä.
- Anttolan osayleiskaavaprosessissa on otettu huomioon maanomistajien tasapuolinen kohtelu rakennusoikeuden määrässä ja rakennuspaikkojen sijoittamisessa. Tätä periaatetta ei olla alueellisessa suunnittelutarvepäätöksessä muuttamassa.
- Uudet rakennuspaikat on sijoitettu nykyisten tieyhteyksien varteen sekä vesi- ja viemäriverkostojen läheisyyteen. Tarvetta kunnallistekniikan oleellisiin muutoksiin ei synny. Liittymät kunnallistekniikkaan ovat pääsääntöisesti lyhyitä tai jätevesien käsittely voidaan hoitaa esim. kiinteistöjen yhteisjärjestelyin.
- Anttolan osayleiskaavan suunnittelussa on otettu huomioon alueen maisemalliset-, luonto- ja kulttuurihistorialliset arvot sekä riittävät virkistysalueet.
- Alueellinen suunnittelutarveratkaisu ei toteutuessaan johda merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Rakentamisen vaikutukset on arvioitu osayleiskaavassa.

6 ALUEELLISEN SUUNNITTELUTARVERATKAISUPÄÄTÖKSEN ETENEMINEN

Tekninen lautakunta tekee päätöksen Anttolan alueellisen suunnittelutarveratkaisun käynnistämisestä ja päätösehdotuksen nähtäville asettamisesta.

Alueellisen suunnittelutarveratkaisun valmistelusta vastaa teknisen toimialan kaavoituspalvelut.

Koska suunnittelutarveratkaisu koskee samanaikaisesti useita maanomistajia, asetetaan päätösehdotus nähtäville 30 vuorokaudeksi. Päätösehdotuksen ollessa nähtävillä maanomistajat ja muut asianosaiset voivat jättää kirjallisen muistutuksen.

Päätösehdotuksen nähtävillä olosta kuulutetaan lehdessä sekä tiedotetaan asianomaisille viranomaisille sähköpostitse.

Anttolan alueellisen suunnittelutarveratkaisun päätösehdotus on __.__. - __.__.2022 nähtävillä kaupungin verkkosivulla osoitteessa www.savonlinna.fi sekä nähtävillä olosta kuulutetaan lehdessä.

Nähtävillä olon jälkeen päätösehdotus hyväksytään teknisessä lautakunnassa ja kaupunginhallituksessa ja lopulta valtuustossa.

Valmistelu,

Päivi Behm
Kaavoituspäällikkö

7 LIITTEET

1. Anttolan osayleiskaavakartta ja määräykset 2012
2. Anttolan osayleiskaavaselostus 2012
3. Lausunto Anttolan koulun hankesuunnittelu 8.10.2021 kaavoituspäällikkö, lausuntopyyntö 23.9.2021 § 120 sivistyslautakunta
4. Anttolan osayleiskaavaselostus 2012 LIITE 7Rakennusoikeudet