

## Asemakaavamuutos kaupunginosassa 13 (Hernemäki) kiinteistöillä 740-13-34-6 ja 740-13-34-5, kaavan hyväksyminen

TL 26.04.2022 § 71  
175/10.02.03.00/2022

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

Selostus Asian aiempi käsittely Drno 490/51.512/2021.

### Maanomistajan tavoitteet kaavamuutokselle:

Maanomistajan tavoitteena on muuttaa voimassa olevan asemakaavan asuinkerrostalojen korttelialue AK 740-13-34-6 liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi K ja yhdistää korttelialue kiinteistön 740-13-34-5 korttelialueeseen. Kerrosluku muutetaan neljästä kahdeksi.

Maanomistaja on valinnut kaavamuutoksen laatijaksi Arkkitehtitoimisto Keijo Tolpan.

### Kaupungin esittämät tavoitteet kaavamuutokselle:

Kaupungille maanomistajan esittämät kaavamuutostavoitteet soveltuvat. Kaavamuutoksessa tulee ottaa huomioon voimassa olevan asemakaavan yleiset määräykset ympäristöstä ja autopaikkamitoituksesta.

### Kaavoitussopimus:

Kaavamuutoksesta on laadittu kaavoitussopimus ja kaavatyö on käynnistetty kaavoituspäällikön päätöksellä 28.9.2021 § 19. Sopimuspuolet ovat tietoisia siitä, että Maanomistajan esittämät tavoitteet eivät sido Kaupunkia kaavan hyväksyjänä.

### Kaavatilanne:

*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).

*Yleiskaava:* Sopimusalueella on voimassa ydinkeskustan osayleiskaava (1997), missä Sopimusalue on liikerakennusten aluetta (KL).

*Asemakaava:* Sopimusalueella on voimassa AK660, missä alue on varattu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), rakennusoikeus 900 k-m<sup>2</sup>, II-kerrokseen sekä asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), rakennusoikeus 1500 k-m<sup>2</sup> IV-kerrokseen. Asemakaavan mukaan autopaikkojen korttelin LPA-alueelle voidaan sijoittaa myös korttelin 34 autopaikkoja. Pysäköintimitoitus on määritelty kaavan yleisissä määräyksissä. Pysäköintimitoitus on korkeampi liike- ja toimistorakentamiselle, vaade on 1 autopaikka / 60 k-m<sup>2</sup> kohden, kun taas kerrostalorakentamisessa vaade on 1 autopaikka / 100 k-m<sup>2</sup> asuinkerrosalaa kohden, kuitenkin vähintään 1 autopaikka / asunto.

### Kaavaluonnos:

Arkkitehtitoimisto Keijo Tolppa laati kaavaluonnoksen, mikä oli nähtävänä 10.11.–10.12.2021 (kaavoituspäällikön päätös 1.11.2021 § 21). Kaavaluonnoksesta saatiin lausunnot Etelä-Savon ELY-keskukselta, mittausinsinööritä, rakennustarkastajalta ja ympäristöpäälliköltä. Viranomaisten esittämät muutokset kaavaan ovat teknisluonteisia.

Lisäksi lausunnot saatiin johtoverkkoyhtiöistä Suur-Savon Sähkö Oy:ltä, Järvi-Suomen Energia Oy:ltä, Telia Finland Oyj:ltä ja Blue Lake Communications Oy:ltä, joissa pyydettiin ottamaan huomioon yhtiöiden johtojen sijainnit ja näiden mahdollisesta siirrosta aiheutuvat kustannukset, mistä vastaa maanomistaja.

Kaavaehdotus:

Arkkitehtitoimisto Keijo Tolppa laati kaavaehdotuksen, jossa on esitetty lausunnotajajien esittämät muutokset kaavakarttaan ja -selostukseen sekä laadittu kaavoittajan vastine näihin lausuntoihin. Kaavaehdotus oli nähtävänä 7.2.- 9.3.2022 välisenä aikana (kaavoituspäällikön päätös 21.1.2022 § 4). Ehdotuksesta saatiin johtoverkkoyhtiöiden lausunnot.

Kaavan hyväksyminen:

Kaavamuutosaineisto on esityslistaliitteinä A-G.

Kaupungin hallintosäännön 21.2.2022 § 8 (3. luku 3 § Maankäyttö, kaavoitus ja rakentaminen kohta 1) mukaan kaupunginhallitus voi päättää kaavaehdotuksen hyväksymisestä. päättää asemakaavan muutoksen hyväksymisestä tapauksissa, joissa muutosta ei ole pidettävä vaikutukseltaan merkittävänä.

Asemakaava-arkkitehti Pasi Heikkinen selostaa asiaa kokouksessa.

Yritysvaikutusten arviointi

Asemakaavamuutos tukee kaavamuutosalueella toimivan yrityksen toimintaedellytyksiä ja kehittämismahdollisuuksia.

Esittelijä

Tekninen johtaja Tikkanen Kari

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta esittää kaupunginhallitukselle asemakaavamuutoksen kaupunginosassa 13 (Hernemäki) kiinteistöillä 740-13-34-6 ja 740-13-34-5 hyväksymistä, esityslistaliitteet A-G.

Käsittely

Asemakaava-arkkitehti Pasi Heikkinen selosti asiaa kokouksessa.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Toimenpiteet

Kaupunginhallitus