

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 määrää.

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 yleiskaavaluonnoksessa 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 käyttötarkoitusta 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 Kasinonsaarella 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. Yleiskaavamutoksessa voidaan ottaa huomioon taloyhtiöiden tarpeet yleiskaavan muuttamiseksi. Käytetty rakennusoikeus on 2902 kem².

Torsti Aspivaara:

Kaavamutosta ei tule hyväksyä, koska alueelle sai rakentaa vain matkailua tukevia lomaosaketaloja, eikä vakituksia asuntoja. Kaavamutoksella 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