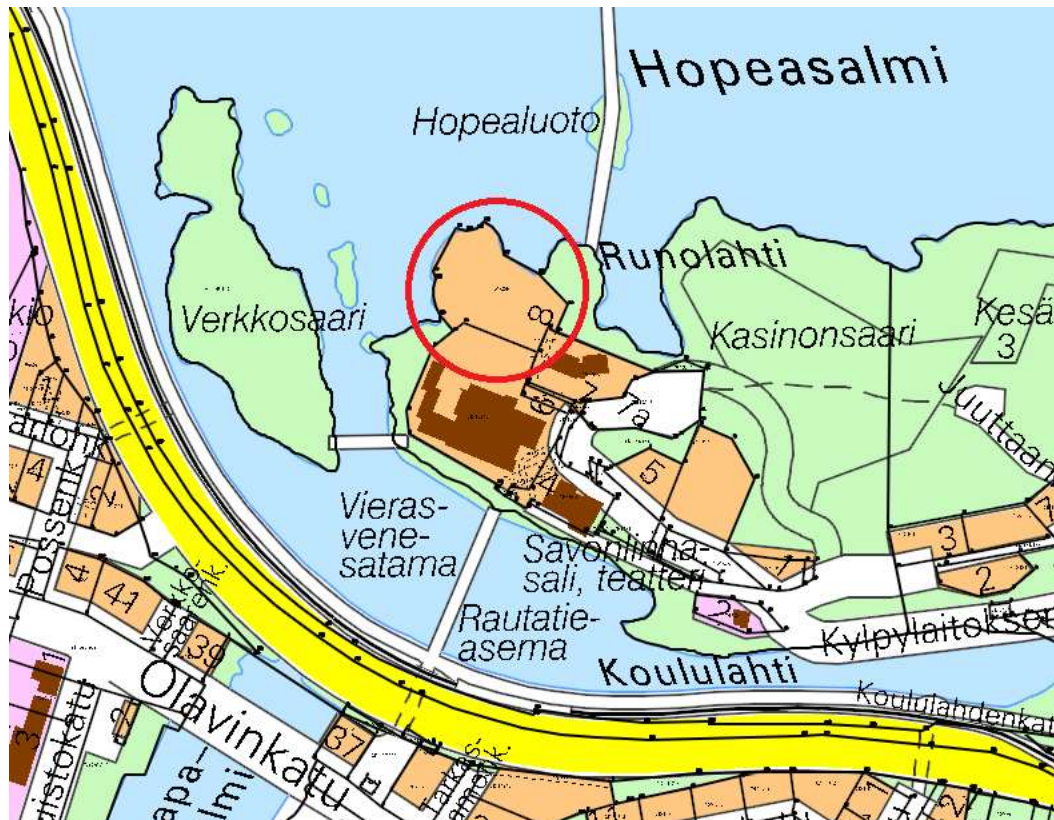


# SAVONLINNAN KAUPUNKI

## 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 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	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](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](mailto: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](mailto: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](http://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](mailto: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 kaavamuuotos 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 kem<sup>2</sup>.

#### 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.

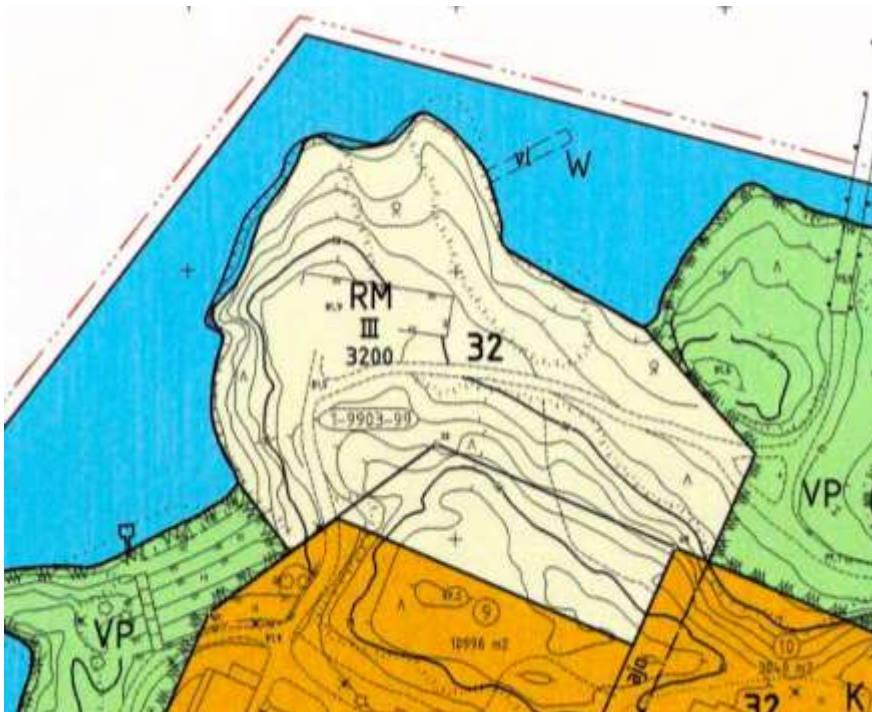




Ote ydinkeskustan osayleiskaavasta

#### Asemakaava

Sopimusalueen asemakaavamerkintä (osa kaavasta AK 674) on RM eli matkailua palvelevien rakennusten korttelialue, rakennusoikeus 3200 kem<sup>2</sup> 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](http://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.
<b>1</b>	Kaupunginosan numero.
<b>32</b>	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

Kaavamutoksella ei ole vaikutusta rakennettuun ympäristöön.

### 5.4 Sosiaaliset vaikutukset

Virkistyskäytön kannalta kaavamutoksella 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