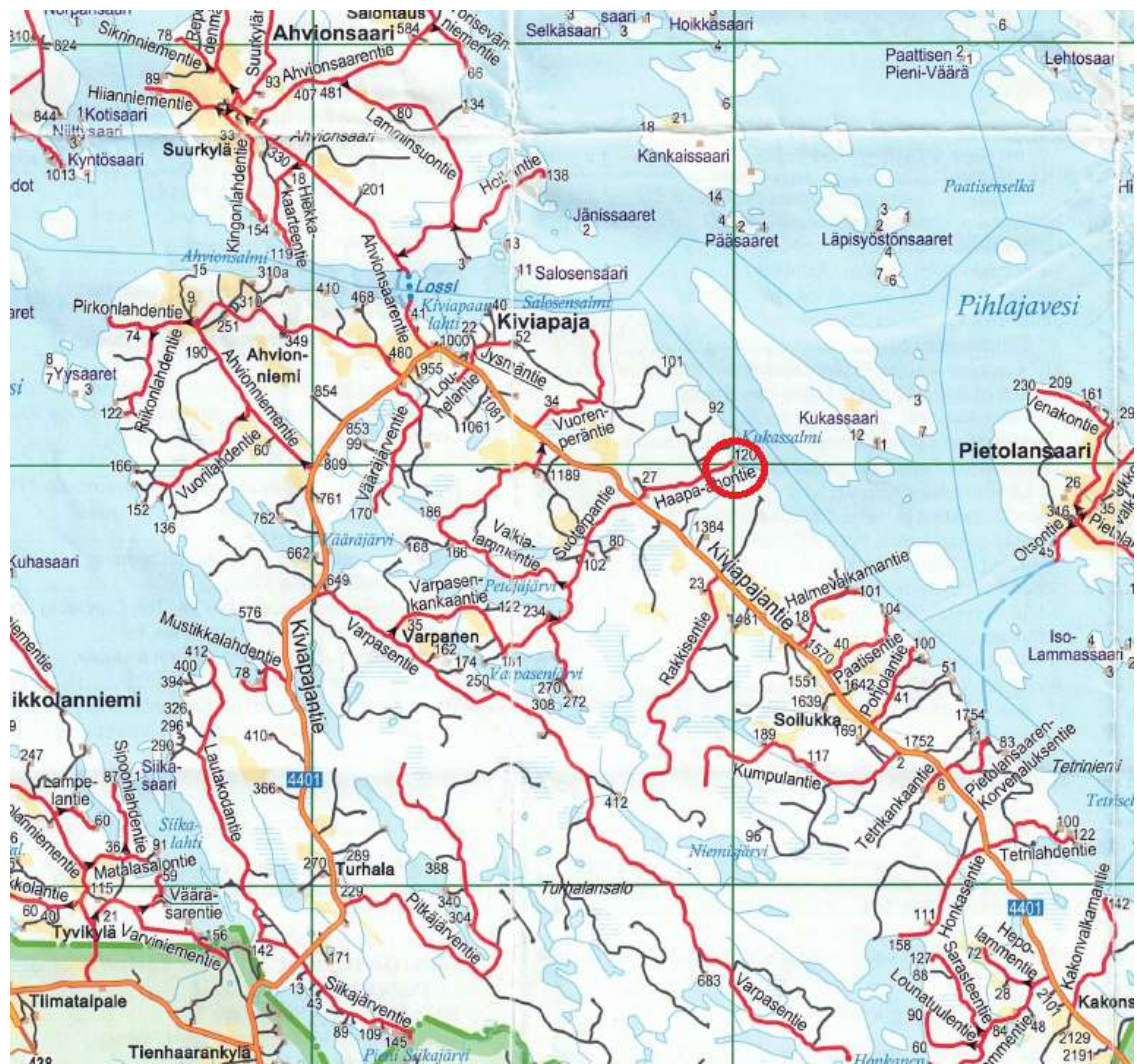


## SAVOLINNAN KAUPUNKI

# KIVIAPAJAN SEUDUN OSAYLEISKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

KIVIAPAJAN SEUDUN OSAYLEISKAAVAN MUUTOS TILALLE IITALA II 740-503-5-8.

AIEMMIN MÄÄRÄALA TILASTA KOIVUMÄKI 740-503-5-4.



Sijaintikarta

Arkkitehtitoimisto Keijo Tolppa  
25.11.2021

# OSAYLEISKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE MARRASKUUN 25. PÄIVÄNÄ 2021 PÄIVÄTTYÄ KAAVAKARTTAA.

## SAVONLINNA: KIVIAPAJAN SEUDUN OSAYLEISKAAVAN MUUTOS

### PERUS- JA TUNNISTETIEDOT:

Osayleiskaava laaditaan:	Savonlinnan kaupungin Ahvionssaren kylään tilalle litala II 740-503-5-8. Aiemmin määräala tilasta Koivumäki 740-503-5-4.
Osayleiskaavalla muodostuu:	RA ja M –alueet
Laatija:	Arkkitehtitoimisto Keijo Tolppa Savonniemenkatu 3 B 1 57100 Savonlinna Puh. 0400 139 077
Vireille tulo:	Kaavoituksen vireille tulosta on ilmoitettu MRL 63 §:n mukaisesti tiedottamalla osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen nähtävillä olosta lehtikuulutuksella 21.12.2021 (Itä-Savo). Toispaikkakuntalaisille asiasta on tiedotettu kirjeitse. Lisäksi aineisto oli nähtävillä Savonlinnan kaupungin kotisivuilla.
Hyväksytty:	Kaupunginvaltuustossa xx.x.2022, (§ x) Voimaantulo xx.x.2022.
Kaava-alueen sijainti:	Kaava-alue sijaitsee Savonlinnan kaupungin Ahvionsaaren kylässä.
Kaavan nimi ja tarkoitus	
Kaavan virallinen nimi:	Kiviapajan seudun osayleiskaavan muutos tilalla litala II 740-503-5-8.

Tarkoitus: Kaavamuutoksella on tarkoitus laajentaa RA-rakennuspaikkaa n. 9300 m<sup>2</sup>:llä osayleiskaavan maa- ja metsätalousvaltaiselta alueelta. Lisäalueella saadaan rakennuksille parempi rakennuspaikka. Pääosa voimassa olevan yleiskaavan RA -rakennuspaikasta muutetaan M -alueeksi.

Laajuustiedot: Kokonaispinta-ala on 1,53 ha.

Selostuksen liiteasiakirjat: Tämän yleiskaavaselostuksen liitteenä ovat seuraavat asiakirjat:

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Luonnosvaiheen vastineraportti
3. Ehdotusvaiheen vastineraportti

Osayleiskaavakartta 1: 5000 ja määräykset

## SISÄLLYSLUETTELO

	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1	TIIVISTELMÄ	5
1.1	Kaavaprosessin tausta ja vaiheet	5
1.2	Osayleiskaavan muutos	5
1.3	Osayleiskaavan toteuttaminen	5
2	LÄHTÖKOHDAT	6
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
2.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
2.1.2	Luonnonympäristö	6
2.2	Maanomistus	7
2.3	Suunnittelutilanne	8
3	KAAVA-ALUEEN SUUNNITTELUN VAIHEET	10
3.1	Suunnittelun tausta ja tarve, suunnitteluvaiheet	10
3.2	Osallistuminen ja yhteistyö	10
3.3	Osayleiskaavan tavoitteet	11
3.4	Kaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	11
4	KAAVA-ALUEEN KUVAUS	11
4.1	Kaavan rakenne	11
4.2	Osayleiskaavamerkinnot	11
5	KAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET	13
5.1	Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä	13
5.2	Ekologiset vaikutukset	13
5.3	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	14
5.4	Kulttuuriset vaikutukset	14
5.5	Sosiaaliset vaikutukset	14
5.6	Vaikutukset Natura 2000 –verkostoon	15
5.7	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen	15

# 1 TIIVISTELMÄ

## 1.1 Kaavaprosessin tausta ja vaiheet

Osayleiskaavan muuttaminen tapahtuu maanomistajan aloitteesta.

Kaavoituspäällikkö on hyväksynyt 24.8.2021 (14 §) kaavoituksen käynnistämisen. Kaavoitustyöstä on laadittu kaavoitussopimus teknisen lautakunnan päätöksen mukaisesti.

Kaavaa on valmisteltu kaupungin, maanomistajan ja konsultin välisillä neuvotteluilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laitetaan nähtäville 21.12.2021 ja josta kuulutetaan Itä-Savo lehdessä. OAS on nähtävillä kaupungin kotisivuilla [www.savonlinna.fi/asukas/kaavoitus](http://www.savonlinna.fi/asukas/kaavoitus) ja kaupungintalon palvelupisteen ilmoitustaululla 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)

Kaavoituspäällikön päätöksellä 15.12.2021, (§ 23) asetetaan kaavaluonnos nähtäville. Kaavaluonnos oli nähtävillä 21.12.2021- 24.1.2022 kaupungin kotisivuilla ja kaupungintalon palvelupisteen ilmoitustaululla, Olavinkatu 27 ja kaikkien yhteispalvelupisteiden asiakaspäätteillä. Nähtävillä olon aikana oli mahdollisuus jättää mielipiteensä joko suullisesti tai kirjallisesti Savonlinnan kaavoituspalveluun osoitteeseen: Olavinkatu 27, 57130 Savonlinna tai sähköpostiin: [kaavoitus@savonlinna.fi](mailto:kaavoitus@savonlinna.fi)

Kaavaluonnoksesta käytiin tarvittavat neuvottelut kaupungin hallintokuntien kanssa. Kaavaluonnoksesta saatiin ELY-keskuksen lausunto 21.1.2022. Rakennustarkastajan lausunto saatiin 21.1.2022 ja ympäristöpäällikön lausunto saatiin 1.2.2022.

Kaavoituspäällikön päätöksellä 15.3.2022, (§ 13/2022) asetetaan kaavaehdotus nähtäville. Kaavaehdotus oli nähtävillä 21.3.- 21.4.2022 kaupungin kotisivuilla osoitteessa: [www.savonlinna.fi/asukas/kaavoitus](http://www.savonlinna.fi/asukas/kaavoitus) ja kaupungintalon palvelupisteen ilmoitustaululla. Asiakirjoihin voi tutustua myös kaikkien yhteispalvelupisteiden asiakaspäätteillä.

Nähtävillä olon aikana oli 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 Osayleiskaavan muutos

Suunnittelualueen muodostaa Ahvionsaaren kylässä tilan litala II, 740-503-5-8.

## 1.3 Osayleisaavan toteuttaminen

Kaavamuuos voidaan toteuttaa heti sen saatua lainvoiman.



## 2 LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueet ovat voimassaolevassa osayleiskaavassa RA ja M -alueita.

#### 2.1.2 Luonnonympäristö

- Maisema ja pinnanmuodostus

Maisemakuvaltaan alue on voimakaspiirteistä kallioista mäntyvaltaista metsää.

Loma-asunnon rakennuspaikka



## Saunan rakennuspaikka



- Vesistö

Suunnittelualue rajoittuu Pihlajaveteen

Johtopäätös:

Rakennuspaikan laajentaminen parantaa rakennusten sijoittamista maastoon.

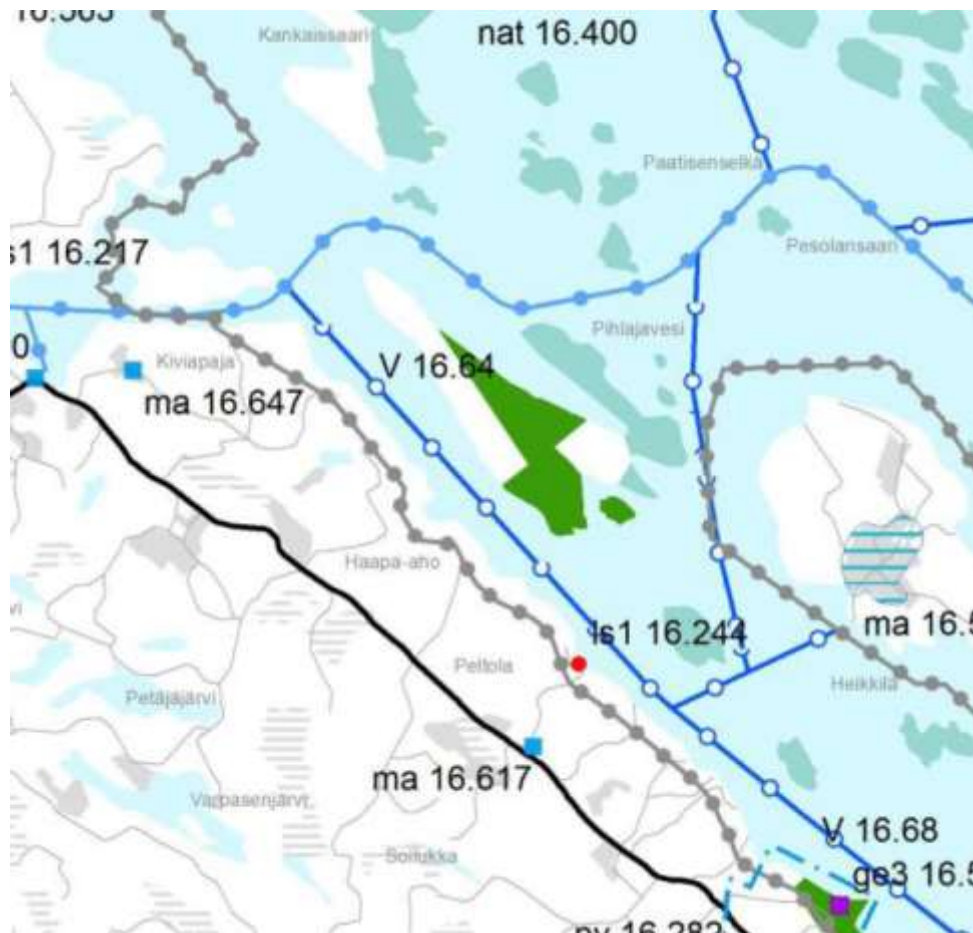
### **2.2 Maanomistus**

Kaavoitettava alue on kokonaan yksityisessä omistuksessa.



## 2.3 Suunnittelutilanne

### Maakuntakaava

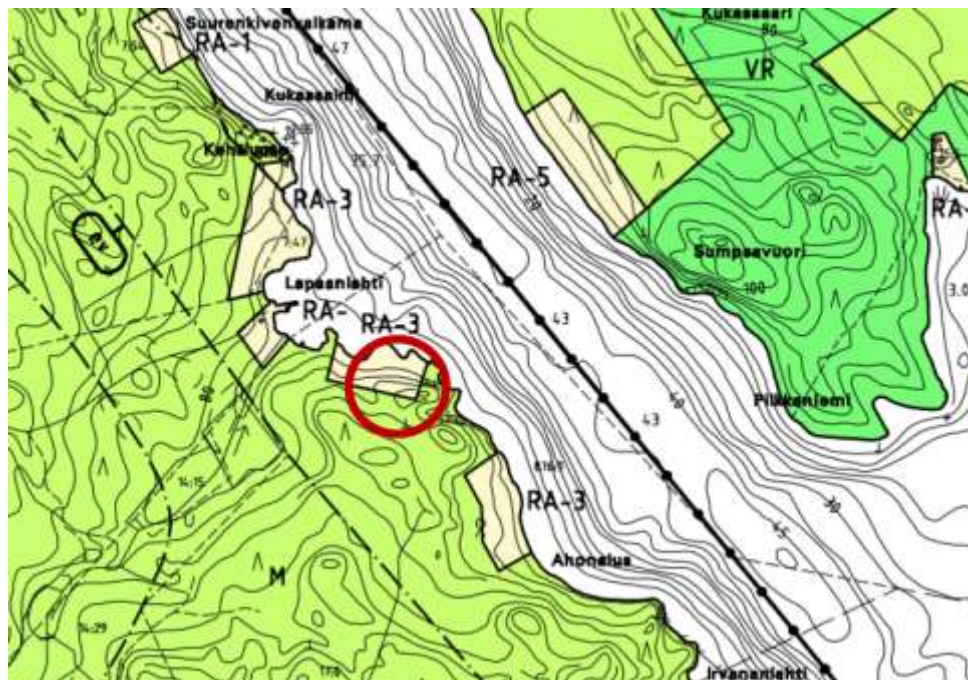


Ote Etelä-Savon maakuntakaavojen yhdistelmästä (2016)

Ympäristöministeriö vahvisti Etelä-Savon maakuntakaavan 4.10.2010 sekä vaihe-  
maakuntakaavat 1. ja 2. vuonna 2016, missä kaavamuutosalue on Pihlajaveden  
Natura-alueella (nat 16.400) ja sen vierestä kulkee Pihlajaveden veneväylä  
(vv 16.206). Lähellä on Kukassaaren virkistysalue (V 16.64).



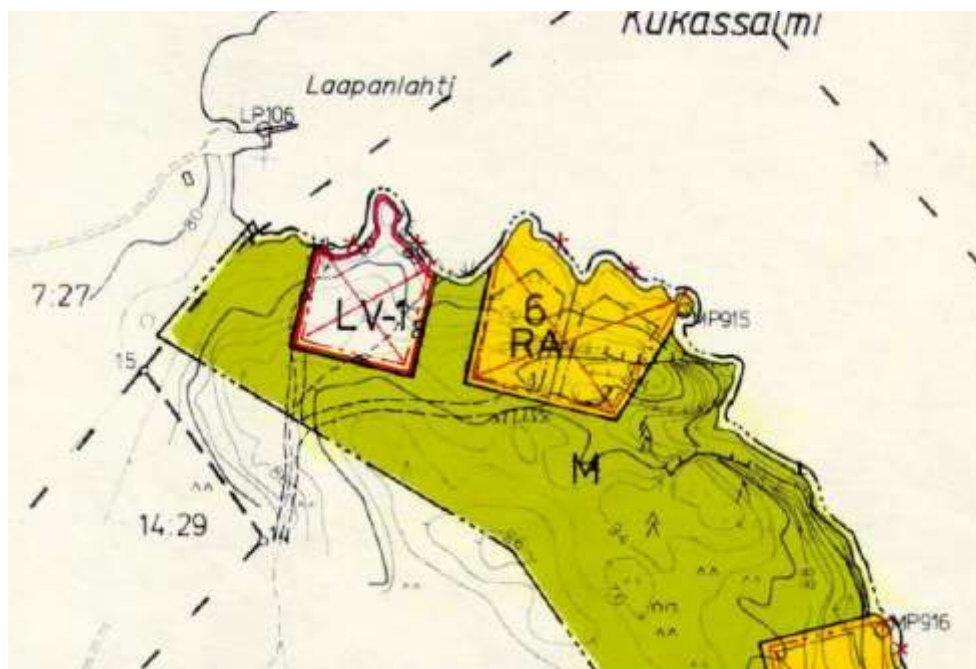
## Yleiskaava



Ote Kiviapajan seudun osayleiskaavasta (2004)

Alueella on voimassa Kiviapajan seudun osayleiskaava (2004, hyväksytty/vahvistettu 18.6.2004), missä sopimusalue on loma-asuntoaluetta (RA), erityisten luonnonarvojen vyöhykettä (ev) ja maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M).

## Ranta-asemakaava



Ote Kuosmala-Rakkinen-Haukilammen ranta-asemakaavasta (1994)

Kaavamuutosalueen ympärillä on Kuosmala-Rakkinen-Haukilammen ranta-asemakaava vuodelta 1994, mistä RA -rakennuspaikat on kumottu.

Rakennusjärjestys

Savonlinnan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 16.10.2018.

Pohjakartta

Osayleiskaavan muutoksen pohjakarttana on käytetty 1: 5000 mittakaavaista karttaa. Pohjakartta on maanmittauslaitoksen toimittama.

### 3 OSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

#### 3.1 Suunnittelun tausta ja tarve, suunnitteluvaiheet

Tarve yleiskaavan muuttamiseen on syntynyt, kun tarkoituksena on laajentaa RA-3 korttelin idän puoleista tonttia n. 9300 m<sup>2</sup>. Lisämaa-alue on M -aluetta ja tarkoituksena on muuttaa se RA -alueeksi, johon sijoittuu rakennuspaikan saunarakennus. Pääosin voimassa olevan kaavan RA -rakennuspaikka muutetaan M -alueeksi.

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

#### 3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Kaavan 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.

Asiakirjoihin voi tutustua kaupungin kotisivuilla [www.savonlinna.fi/asukas/kaavoitus](http://www.savonlinna.fi/asukas/kaavoitus) ja kaikkien yhteispalvelupisteiden asiakaspäätteillä.

Toispaikkakuntalaisille lähetämme asiakirjat postitse

Kaavoituksen vireille tulosta on ilmoitettu MRL 63 §:n mukaisesti tiedottamalla Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta (MRA 30 §) lehtikuulutuksella 21.12.2021 (Itä-Savo).

Kaikista keskeisistä suunnitteluvaiheista tiedotetaan lehti-ilmoituksin (Itä-Savo) ja kaupungin kotisivuilla [www.savonlinna.fi/asukas/kaavoitus](http://www.savonlinna.fi/asukas/kaavoitus) ja kaikkien yhteispalvelupisteiden asiakaspäätteillä.

Kaavaluonnos pidettiin nähtävillä 21.12.2021- 24.1.2022.

Kaavaehdotus pidettiin nähtävillä 21.3.- 21.4.2022.

### 3.3 Osayleiskaavan tavoitteet

Tavoitteena on siirtää rakennuspaikka idemmäksi ja muuttaa pääosin nykyinen rakennuspaikka M –alueeksi.

### 3.4 Kaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Vaihtoehtoisia kaavaratkaisuja ei ole.

## 4 KAAVA-ALUEEN KUVAUS

### 4.1 Kaavan rakenne

Rakennuspaikkaa siirretään idemmäksi ja voimassa oleva paikka muutetaan pääosin M –alueeksi.

### 4.2 Osayleiskaavamerkinnot:

RA

#### Loma-asuntoalue.

Alue on varattu pääasiassa loma-asuntojen rakentamiseen.

Asuntotarkoitukseen käytettävän rakennuspaikan on oltava sijainniltaan, muodoltaan ja maastosuhteiltaan asumistarkoitukseen sovelias ja pinta-alaltaan vähintään 2000 m<sup>2</sup>:n suuruinen.

Rakennusta ei saa rakentaa 25 metriä lähemmäksi keskivedenkorkeuden mukaista rantaviivaa. Tämä ei koske yksikerroksista kerrosalaltaan enintään 25 m<sup>2</sup>:n ja katetulta pohjapinta-alaltaan enintään 35 m<sup>2</sup>:n suuruista saunaa, jonka etäisyyden rantaviivasta on oltava kuitenkin vähintään 15 metriä.

Kerrosalaltaan yli 100 m<sup>2</sup>:n suuruista tai harjakorkeudeltaan yli 5,5 metrin korkuista rakennusta ei saa rakentaa 50 metriä lähemmäksi keskivedenkorkeuden mukaista rantaviivaa.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden, yksikerroksisen loma-asunnon ja käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia. Yhden rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 200 m<sup>2</sup>.

Kuitenkin saimaannorpan lisääntymisalueilla (sl) sijaitseville rakennuspaikoille saa kullekin rakennuspaikalle rakentaa yhden, yksikerroksisen loma-asunnon ja käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia. Yhden rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 120 m<sup>2</sup>.

Rakennuslain 31 §:n nojalla kielletään erityisten luonnonarvojen vyöhykkeellä /ev) loma-asuntoalueille osoitettujen rakennuspaikkojen käyttö ympärivuotiseen asumiseen.

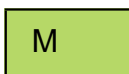
Rakennuksen alin sallittu lattiakorkeus on +78.00 m.

Rakennuspaikoilla rakennusten ja rantaviivan välinen suojapuusto on säilytettävä ja rakennusten ja rantaviivan välisen alueen maisemakuva on muutoinkin säilytettävä luonnonmukaisena.

Rakennusten tulee olla muodon, materiaalin ja värityksen puolesta luonnonmaisemaan sopeutuvia.

Ranta-alueille, joille rantakaava on RakL 123 a § 1 momentin säännösten mukaan pidettävä tarpeellisena, on tavanomaisen omarantaisen lomarakennuksen rakentaminen sallittu ennen vahvistettua rantakaavaa.

**RA-1** Indeksi RA -merkintöjen yhteydessä osoittaa sallitun lomarakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella, vanhat jo rakennetut rakennuspaikat mukaanluettuina.



### **Maa- ja metsätalousvaltainen alue.**

Alue on varattu pääasiassa maa- ja metsätaloukseen.

Rakennuslain 31 §:n nojalla alueella kielletään rakentaminen rantavyöhykkeellä. Rantavyöhykkeen syvyys on 150 metriä mitattuna keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

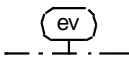
M-alueilta on rakennusoikeus rantavyöhykkeeltä maanomistajakohtaisesti siirretty RA-alueelle.



### **Yleiskaava-alueen raja.**



### **Alueen raja.**



### **Erityisten luonnonarvojen vyöhyke.**

ev -vyöhykkeellä on saimaannorpan, muiden biotooppien, sekä maisemakokonaisuuksien vuoksi arvokkaita luonnonarvoja.

### **Yleismääräys:**

Kun rantavyöhykkeelle haetaan rakennus- tai toimenpidelupaa hankkeelle, joka sijoittuu vesiväylämerkkien tai niiden asettamismerkkien alueelle, tulee ennen luvan myöntämistä pyytää asiasta vesiväylästä vastaavan viranomaisen lausunto.

Tämän yleiskaavan perusteella voidaan myöntää rakennuslupa kaavan RA-alueella olevalle tavanomaiselle, omarantaiselle lomarakennukselle (RakL 1097/1996 siirtymäsäännös sekä 123b § 1 mom. ja MRL 211 §).



## 5 KAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

### 5.1 Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä

Tässä vaikutusarvioinnissa on arvioitu kaavan toteuttamisen ekologisia vaikutuksia 25.11.2021 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
- vaikutukset Natura 2000 –verkostoon
- valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.

### 5.2 Ekologiset vaikutukset

- Vaikutukset luonnonmaisemaan

Osayleiskaavan muutos ei aiheuta toteutuessaan maisemakuvaan merkittäviä muutoksia verrattuna nykyiseen voimassa olevaan kaavan.

Rakentamisessa noudatetaan kaavamääräyksiä, joissa määritellään etäisyys rannasta, rannan suojapuustosta, rannan luonnonmukaisuudesta.

Rakennuspaikka sijaitsee erityisten luonnonarvojen vyöhykkeellä (ev).

- Vaikutukset maa- ja kallioperään

Rakennuspaikan rakentamisen vaikutusten aiheuttamat muutokset maa- ja kallioperään ovat paikallisia ja vähäisiä.

- Vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen ja luontokohteisiin
- Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön, Natura-alueisiin

Alueella ei ole tiedossa erityisiä virkistysarvoja.

Alue rajoittuu Natura-alueeseen.

- Vaikutukset vesien tilaan ja pohjaveteen

Kaavam muutoksen mahdollistama rakentaminen ei muuta päästöjä vesistöön. Kaava-alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta eikä kaavassa osoitettuun rakentamiseen liity erityistä riskiä pohjaveden muuttumisesta tai pilaantumisesta.

- VAT – Vuoksi

Kaava-alueella ei ole havaittavissa merkkejä Saimaan muinaisrannasta. Kaava ei vaaranna geologisen historian kannalta merkittäviä kohteita tai siitä johtuvia luonnonoloja.

- Yhteenveto

Tämän arvioinnin perusteella kaavam muutoksessa on otettu riittävästi huomioon alueen luontoarvot. Kaavalla pyritään maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla edistämään ekologisesti kestävä kehitystä sekä luonnon monimuotoisuuden ja muiden luontoarvojen säilymistä (MRL 1 § ja 5 §).

### 5.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

- Vaikutukset liikenneverkkoon ja liikenneturvallisuuteen

Kaavaratkaisu ei aiheuta muutoksia liikenneverkon rakenteeseen.

- Ympäristön häiriötekijät

Kaavassa ei ole osoitettu sellaisia toimintoja, jotka aiheuttaisivat alueella melun, ilman epäpuhtauksien tai muiden ympäristön häiriötekijöiden lisääntymistä.

### 5.4 Kulttuuriset vaikutukset

- Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjäänneksiin

Suunnittelualueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskantaa eikä kaavalla ole tältä osin vaikutuksia. Kaavalla ei ole myöskään välillisiä vaikutuksia alueen ulkopuolisiin kohteisiin.

Kaavam muutosalueilla ei ole arvokasta kulttuuriperintäympäristöä, luonnonperinnön arvoja eikä luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita alueita.

Suunnittelualueella ei ole tiedossa esihistoriallisen eikä historiallisen ajan kiinteitä muinaisjäänneksiä.

### 5.5 Sosiaaliset vaikutukset

- Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Virkistyskäytön kannalta kaavam muutoksella ei ole merkittävää merkitystä. Alueen lomasukkaiden kannalta elinympäristön muutos ei ole merkittävän suuri.

Rakentamattomana jokamiehen oikeudella käytettävissä oleva rantaosuus ei merkittävästi vähene.

### 5.6 Vaikutukset Natura 2000–verkostoon

Kaavan toteuttamisella ei ole haitallisia vaikutuksia Natura-alueen suojelun perustana oleviin luontotyyppeihin.

Vaikutusarvioinnissa keskeisin laji on saimaannorppa, jonka elinalueita kaava-alueen läheiset vesialueet ovat. Arvioinnissa on hyödynnetty Metsähallitukselta saatuja saimaannorpan pesäpaikkatietoja.

Kaavan toteuttaminen ei heikennä merkittävästi niitä luontoarvoja, joiden suojelemiseksi kohteet on sisällytetty Natura 2000–verkostoon. Kaavan toteuttamisesta ei näin ollen aiheudu luonnonsuojelulain 65 §:n 1 momentissa tarkoitettua todennäköisesti merkittävää heikentymistä niille luontoarvoille, joiden perusteella Natura-alueet on sisällytetty Natura 2000 -suojelualueverkostoon.

Luonnonsuojelulain 65 §:n mukaista Natura-arviointia ei ole tarpeen laatia.

### 5.7 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

Kaavamuutokset eivät estä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteuttamista.

Arkkitehtitoimisto Keijo Tolppa



Keijo Tolppa