

Kaavamuutosten hyväksyminen, Orihniemen ranta-asemakaavan muutos tilalle 740-565-4-240 Tattilahti ja Savonrannan rantayleiskaavan muutos osalle kiinteistöä 740-874-7-1 Yhteismetsä Hiilennieli

TL 15.11.2022 § 191
63/10.02.02.00/2022

Valmistelija kaavoituspäällikkö Päivi Behm, 044 417 4655

Selostus Asian aiempi käsittely Dynasty 486/51.511/2021.

Maanomistajan tavoitteet kaavamuutoksille:

Maanomistajan tavoitteena on siirtää kiinteistöltä 740-874-7-1 Yhteismetsä Hiilennieli lomarakennusoikeutta tilalle 740-565-4-240 Tattilahti. Savonrannan rantayleiskaavaa muutettaisiin siten, että loma-asuntojen rakennuspaikka (RA) muutetaan maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Rakennusoikeutta siirretään tilalle 740-565-4-240 muuttamalla Orihniemen rantakaavaa. Maanomistaja on valinnut kaavamuutosten laatijaksi Suunnittelu-Aula Tmi, Pirkka Aulan.

Kaavoitussopimus:

Kaavamuutoksista on laadittu kaavoitussopimus ja päätetty käynnistää kaavamuutokset kaavoituspäällikön päätöksellä 23.9.2021 § 18. Kaupunki asetti kaavoitussopimuksessa seuraavia lähtökohtia kaavamuutoksille:

- Orihniemen rantakaava-alueelle Sopimusalueelle 740-565-4-240 voidaan siirtää maksimissaan 150 k-m² rakennusoikeutta, mikä vastaa Orihniemen muiden rantakaava-alueen yksittäisten lomarakennuspaikkojen rakennusoikeutta. Samoin tulee noudattaa myös muita loma-asuntojen korttelialueen RA yleisiä kaavamääräyksiä.
- Tavoitteena tulee olla, että rakentamattomana säilyvä jokamiehen oikeudella käytettävissä oleva rantaviivan osuus ei oleellisesti vähene Orihniemen rantakaavamuutoksen myötä.
- Kaavamuutoksissa tulee arvioida vaikutukset Savonrannan rantayleiskaavan ja Orihniemen rantakaavamuutoksista Pitkälammen ja Oriniemen ympäristön muuhun maankäyttöön ja ympäristöön nähden. Kaavamuutosalueet ovat pienialaiset, eikä pelkästään niihin kohdistuvien vaikutusten arvioinnilla saada kokonaiskuvaa lopputilanteesta.
- Sopimusalueen edessä 740-565-4-240 järviolueella on Vihtalahden pudotuspaikka, johon kohdistuvat vaikutukset tulee selvittää ja saada Orivirran osakaskunnan puolto kaavamuutokselle. Oleellista on selvittää Vihtalahden pudotuspaikan nykyistä käyttöä ja tarvetta, sillä Orihniemen rantakaavasta (1988) on poistettu muiden maanomistajien lomarakennuspaikkoja RA kortteleista 6 ja 7 pudotuspaikan läheisyydessä. Mikäli nämä poistetut rakennuspaikat myöhemmin kaavamuutoksella otettaisiin käyttöön, vaikuttaako nyt tehtävä kaavamuutos näiden rakennuspaikkojen tilanteeseen ja muuhun Orihniemen rantakaava-alueeseen. Vihtalahden pudotuspaikka on myös esitetty maakuntakaavassa.
- Oriniemen Sopimusalueen lähellä on Oriveden-Pyhäselän saaristojen Natura 2000-alue. Kaavamuutos voi edellyttää Natura-alueeseen kohdistuvien vaikutusten tarkempaa selvittämistä (saimaannorppa), mikä tulee selvittää Etelä-Savon

ELY-keskukselta.

- Sopimusalueilta ei ole tiedossa paikallisia virkistys- tai luonnonsuojeluarvoja. Nämä tulee kuitenkin selvittää ja säilyttää kaavoituksen yhteydessä.

Kaavatilanne:

Maakuntakaava: Ympäristöministeriö vahvisti Etelä-Savon maakuntakaavan 4.10.2010 sekä vaihemaakuntakaavat 1. ja 2. vuonna 2016, missä Sopimusalueella (määräala tilasta 740-874-7-1) ei ole kaavamerkintää. Sopimusalueen 740-565-4-240 kohdalla on Vihtalahden pudotuspaikka ja jäälleajopaikka (Is 1 16.214) sekä Sopimusalueen lähellä on Metsosaaren luonnonsuojelualue (SL 16.447) sekä Oriveden-Pyhäselän saaristojen Natura-alue (nat 16.405).

Yleiskaava: Savonrannan rantayleiskaavassa (2004) Sopimusalue, määräala tilasta 740-874-7-1, on loma-asuntojen aluetta (RA), mikä muutetaan kaavamuutoksella maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Kaavamuutos koskee Pitkälammen pohjoisinta rakennuspaikkaa RA.

Rantakaava: Sopimusalueen 740-565-4-240 kohdalla on voimassa Orihniemen rantakaava (1988), missä Sopimusalue on nykyisin ja rajautuu rantakaavan maa- ja metsätalousalueeseen (M). Sopimusalueen vieressä on Vihtalahden pudotuspaikka. Ranta-asemakaavasta on poistettu lomarakennusten RA korttelialueilta 6 ja 7 kaksi rakennuspaikkaa Vihtalahden pudotuspaikkaan liittyen. Uusi lomarakennuspaikka sijoittuu Vihtalahden pudotuspaikan välittömään läheisyyteen, mistä on edellytetty uittoyhdistyksen puoltavaa kantaa.

Kaavaluonnokset:

Suunnittelu-Aula Tmi on laatinut kaavaluonnokset, jotka olivat nähtävänä ja lausunnoilla 21.1. – 21.2.2022 kaavoituspäällikön päätöksellä 23.9.2021 § 18. Kaavaluonnoksista saadut lausunnot ja niihin annetut kaavoittajan vastineet ovat kaavaselostuksissa (esityslistaliitteet C ja D). Mielenpitoita ei jätetty.

Kaavaehdotukset:

Suunnittelu-Aula Tmi on korjannut kaavaluonnokset kaavaehdotuksiksi, jotka olivat nähtävillä ja lausunnoilla 8.4.–9.5.2022 kaavoituspäällikön päätöksellä 31.03.2022 § 15. Kaavaehdotuksista saadut lausunnot ja niihin annetut kaavoittajan vastineet ovat kaavaselostuksissa (esityslistaliitteet C ja D). Mielenpitoita ei jätetty.

Kaavamuutosten viranomaisneuvottelu:

Viranomaisneuvottelu kaavamuutoksista pidettiin 21.9.2022 (esityslistaliite E). Neuvottelussa nousi esiin erityisesti seuraavaa:

- Etelä-Savon ELY-keskus puuttui kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta antamissaan lausunnoissaan erityisesti saimaannorppaan kohdistuvien vaikutusten arvioinnin puutteellisuuteen ns. Natura-arvioinnin tarveharkinta. ELY-keskus katsoo, että kaavamuutos mahdollisesti heikentäisi saimaannorpan elinolosuhteita. Myös kaupunki on kaavoitussopimuksessa edellyttänyt vaikutusten arvointia Natura-alueeseen kohdistuvien vaikutusten osalta.
- Lisäksi ELY-keskus nosti esiin kaavamitoituksen, jonka perusteluihin kaupunki antoi vastauksen. Kaupungin näkemyksen mukaan

Pitkälampi on Savonrannan taajama-alueen välittömässä läheisyydessä, eikä sitä voida luokitella erämaalammeksi. Etäisyys kouluun on alle 2 km tietä pitkin ja noin 2,5 km keskustan palveluihin. Pitkälampi on Savonrannan Kirkonkylän osayleiskaava-alueen v. 2017 (oikeusvaikutukseton) teollisuus- ja maa- ja metsätalousvaltaiseen alueen vieressä. Näin ollen kaavamitoituksessa on käytetty harkintaa siitä, että siirrettävä rakennusoikeus laskee rantakaava-alueella 200 m²:istä 150 m²:iin, mutta ei ole edellytetty kahden lomarakennuspaikan ostamista ja siirtoa Pitkälammen rannalta Orihniemeen taajaman läheisyyden vuoksi. Kaavoitussovinnuksessa on edellytetty vaikutusten selvittämistä siirron osalta: ”Kaavamuutoksissa tulee arvioida vaikutukset Savonrannan rantayleiskaavan ja Orihniemen rantakaavamuutoksista Pitkälammen ja Orihniemen ympäristön muuhun maankäyttöön ja ympäristöön nähden. Kaavamuutosalueet ovat pienialaiset, eikä pelkästään niihin kohdistuvien vaikutusten arvioinnilla saada kokonaiskuvaa lopputilanteesta.”

- Lisäksi viranomaisneuvottelussa edellytettiin, että kaavan laatija on yhteydessä pudotuspaikan omistajaan ja maanomistaja saa asiasta puollon. Kaavan laatija toteaa vastineessaan, että ”27.10.2022 pidettiin pudotuspaikan omistajan, hakijan ja kaavanlaatijan välinen neuvottelu, jossa todettiin pudotuspaikan nykyinen käyttö ja ettei uudella rakennuspaikalla ole pudotuspaikalle mitään merkitystä.”

Kaavoittaja on neuvottelun jälkeen tarkentanut kaavan vaikutusten arvioinnissa neuvotteluissa esiin tulleita seikkoja ja lisännyt vastineet kaavaselostuksiin (esityslistaliitteet C ja D).

Hyväksymiskäsittely:

Hyväksymiskäsittelyn osalta kaavamuutosaineisto on esityslistaliitteinä A-E:

Esityslistaliite A Savonrannan ryk osayleiskaavamuutos kartta

Esityslistaliite B Orihniemen ranta-asemakaavamuutos kartta

Esityslistaliite C Savonrannan ryk osayleiskaavamuutos selostus

Esityslistaliite D Orihniemen ranta-asemakaavamuutos selostus

Esityslistaliite E Viranomaisneuvottelu 21.9.2022 muistio

Esityslistaliite F Savonrannan ryk ja Orihniemen rak muutos OAS

Lapsivaikutusten arviointi

Ei ole tarpeen tehdä.

Yritysvaikutusten arviointi

Ei ole tarpeen tehdä.

Esittelijä

Tekninen johtaja Tikkanen Kari

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta hyväksyy omalta osaltaan kaavamuutokset Orihniemen ranta-asemakaavan muutos tilalle 740-565-4-240 Tattilahti ja Savonrannan rantayleiskaavan muutos osalle kiinteistöä 740-874-7-1 Yhteismetsä Hiilennieli, esityslistaliitteet A-E. Lautakunta esittää kaavamuutosten hyväksymistä kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle.

Käsittely

Kaavoituspäällikkö Päivi Behm selosti asiaa kokouksessa.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksi

Kaavoituspalvelut/maanomistaja/

Toimenpiteet

Suunnittelu Aula Tmi, Pirkka Aula
Kaupunginhallitus/kaupunginvaltuusto