

Orihniemen ranta-asemakaavan muutos (Tattilahti) nähtävillä olon jälkeinen viranomaisneuvottelu

Teams kokous 21.9.2022 klo 13-14.30

muistion laati Pirkka Aula

Mukana: Jouni Halme ELY kutsuja ja puheenjohtaja

Sirpa Peltonen ELY

Päivi Behm Savonlinnan kaupunki

Pirkka Aula kaavanlaatija

Neuvottelu järjestettiin ESAELYN kaavaehdotuksesta antaman lausunnon ja kaavoittajan siihen laatiman vastineluonnoksen vuoksi. Jouni Halmeen mukaan siirtoon pieneltä järveltä Saimaalle on mm. Savonlinnan kaavahankkeiden periaatteena ollut kahden rakennuspaikan poistuminen pieneltä järveltä. Yleisenä periaatteena tämän laatusissa siirroissa on myös se, että sinne mistä siirto tehdään muodostuu esim. joko täysin rakentamaton lampi/pieni järvi tai huomattava rakentamisesta vapaa rantajakso. ELYn mukaan myös norppavaikutusten arviointi on edelleen riittämätön.

Tattilahden osalta vapaan rannan osuus on käytännössä hävinnyt ja siltä osin rakennusoikeuden siirto ei vaikuta rakentamisesta vapaan rannan määrään. Orihniemen kaavasta on aikoinaan poistettu rakennuspaikkoja pudotuspaikan vuoksi. Pudotuspaikan maanomistajaa/toimijaa ei ole kuultu ja tämä tulee korjata.

Keskusteltiin tonttikohtaisen rakennusoikeuden muutoksesta rakennuspaikkojen siirroissa. Rakennusoikeutta tärkeämpää on rakennuspaikkalogiikka. Rakennusoikeuden siirto pieneltä järveltä isommalle voi olla (hallinto-oikeuden ennakkopäätös) sopimatonta ja on vastoin yleistä käsitystä ja hyviä kaavoitusperiaatteita.

Tärkeämpää kuin tonttikohtaisen rakennusoikeuden määrä on se, että alueelle tulisi uusi rakennuspaikka ja tämän siirron vaikutukset saimaannorppaan. Uusi rakennuspaikka olisi norpan pesätihentymäalueella. Kaavanlaatijan vastineessa oli selvitetty luonnonsuojelulainsäädäntöä, norpan käyttäytymistä ja ihmisen sopeutumista norppa-alueella. Kaavan toteutumisen vaikutuksia tässä nimenomaisessa tapauksessa ei kuitenkaan ole arvioitu. On tehty johtopäätös, että vaikutuksia ei ole ja perusteltu sitä toteamalla vain, että alueella on jo ollut pitkään ihmisen toimintaa, joka on sopeutunut saimaannorpan olemassaoloon. ELYn mukaan arvioinnissa pitäisi olla mm. selvitys vesistöjen virtauksista ja niiden vaikutuksesta talviajan jäällä liikkumiselle.

Vaikka yhden rakennuspaikan häiriövaikutus saimaannorppaan ei olisikaan kovin suuri, ei pesätihentymäalueille tule ELYn mukaan siirtää uusia rakennuspaikkoja alueen ulkopuolelta.

Muutoin jatkossa sama siirto-oikeus pitäisi antaa muillekin maanomistajille. Yleiskaavojen päivitysten yhteydessä norppakunnissa (Savonlinna, Rantasalmi, Sulkava ja Puumala) on siirretty kymmeniä rakentamattomia rakennuspaikkoja maanomistajien muille rannoille (norppalle vähemmän haitallisille alueille) ja jopa korvattu rakennusoikeuksia tietyissä tapauksissa. Maanomistajia tulee kohdella tasapuolisesti.

Savonlinna on kaavoituksessa ottanut yleensä norpan huomioon. Jos Tattilahden tapauksessa paikalla jo olisi kaavan mukainen rakennuspaikka, jolle haetaan rakennuslupaa, ei rakennusluvan epäämiselle nykyisessä pesätilanteessa olisi norpan suojelusta johtuvaa estettä. Siihen ei norppavaikutus olisi riittävä este. Se ei kuitenkaan ole peruste rakennuspaikan siirtämiselle alueelle.

Keskusteltiin siitä onko Pitkälampi lampi vai järvi ja voiko siltä siirtää rakennusoikeutta. Savonlinnan kaupungin käsitys kaavoitussovintuvaiheessa oli että rakennusoikeus voidaan siirtää mutta alennettuna. Keskeinen kysymys oli pudotuspaikan vaikutus ja norppakysymys tuli esiin vasta lausuntovaiheessa.

Rakennusoikeuden siirto on ELYn mukaan kyseenalaista, mutta se ei ole tämän tapauksen keskeisin ongelma. Uuden rakennuspaikan muodostuminen norpan esiintymisalueelle näyttäisi olevan mahdollinen kaavavalituksen aihe. Kaavan käsittely on kuitenkin kaupungin hallinnon asia ja mahdollinen valitus tehdään eri päätöksellä.

Sirpa Peltonen toimittaa kaavanlaatijalle huomionsa vastineeseen. Kaavanlaatija tiedottaa hakijalle tilanteesta ja toimittaa kaava-asian Savonlinnan kaupungin hallinnollista käsittelyä varten.