

Kiviapajan seudun osayleiskaavan muutos tilalle litala II 740-503-5-8 ja Kuosmala-Rakkinen-Haukilammen ranta-asemakaavan muutos tilalle litala II 740-503-5-8 (Kiviapaja, Kukassalmentie), kaavamuutosten hyväksyminen

TL 17.05.2022 § 92

Valmistelija

kaavoituspäällikkö Päivi Behm, puh. 044 417 4655

Selostus

Kaavoitussopimus:

Maanomistaja on hakenut Kiviapajan seudun osayleiskaavamuutosta määräalalle tilasta Koivumäki 740-503-5-4. Maanomistajan tavoitteena on laajentaa RA-korttelin tonttia 3 noin 9300 m² osayleiskaavan maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M). Tarkoituksena on muuttaa maa- ja metsätalousvaltainen alue osaksi RA-korttelin tonttia 3, jolloin lisäalueelle voisi rakentaa saunarakennuksen.

Maanomistaja on valinnut kaavamuutoksen laatijaksi Arkkitehtitoimisto Keijo Tolpan. Maanomistaja vastaa kaavamuutoksen kustannuksista ja laadinnasta.

Kaavamuutoksesta on laadittu ja allekirjoitettu kaavoitussopimus sekä käynnistetty kaavamuutos kaavoituspäällikön päätöksellä 24.8.2021 § 14.

Kaavoitussopimuksessa todetaan, että Sopimuspuolet ovat tietoisia siitä, että Maanomistajan esittämät tavoitteet eivät sido Kaupunkia kaavan hyväksyjänä. Kaupungille maanomistajan esittämät kaavamuutostavoitteet soveltuvat. Rakennuspaikka on veneväylän vieressä ja näkyvällä paikalla, joten Kiviapajan seudun osayleiskaavamuutoksen yleiset määräykset rakentamisen sopivuudesta rantamaisemaan ja rannan käsittelystä on syytä ottaa huomioon. Kaupunki huomauttaa, että kaavamuutos mahdollistaa saunan lisäksi myös RA-paikan muun rakentamisen siirtymisen lähemmäs laivaväylää ja näkyvämmälle paikalle. Sopimusalue on Pihlajaveden Natura-alueella, minkä vuoksi kaavamuutos tulee tarvitsemaan Etelä-Savon ELY-keskuksen puollon.

Maanomistaja on kaavoitussopimuksen hyväksymisen jälkeen muodostanut sopimuksessa olleesta määräalasta tilan litala II 740-503-5-8. Kaavoitussopimus on koskenut Kiviapajan seudun osayleiskaavamuutosta. Sittenmin maanomistajalla on ilmennyt tarve laajentaa kaavamuutosaluetta siirtämällä osayleiskaavassa osoitettua rakennusoikeutta enemmän Kuosmala-Hakkinen-Haukilammen ranta-asemakaavan puolelle. Tarkoituksenmukaista on kumota tällä alueella oleva ranta-asemakaava ja jättää voimaan alueelle Kiviapajan seudun osayleiskaava, missä rantarakennusoikeus on osoitettu. Tarkoituksenmukaista ei ole ollut laatia uutta kaavoitussopimusta, vaan asia on korjattu kaavoituspäällikön 15.12.2021 § 23 kaavaluonnoksen nähtäville asettamisen yhteydessä.

Kaavatilanne:

Maakuntakaava: Ympäristöministeriö vahvisti Etelä-Savon maakuntakaavan 4.10.2010 sekä vaihemaakuntakaavat 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: 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: Kaavamuutosalueella on Kuosmala-Rakkinen-Haukilammen ranta-asemakaava vuodelta 1994, mistä rakennuspaikat RA on kumottu. Osa kaavamuutosalueesta on ranta-asemakaavan maa- ja metsätalousaluetta (M), missä ei ole rakennusoikeutta. Alueelle saa kaavamääräyksen mukaan rakentaa maa- ja metsätalouden harjoittamisen kannalta välttämättömiä rakenteita ja laitteita.

Kaavaluonnos:

Kaavaluonnokset olivat nähtävänä 21.12.2021–24.1.2022 välisenä aikana kaavoituspäällikön päätöksellä 15.12.2021 § 23. Luonnoksista saatiin Etelä-Savon ELY-keskuksen, rakennustarkastajan ja ympäristöpäällikön lausunnot. Etelä-Savon ELY-keskus toteaa lausunnossaan, että *”Siirron kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee voimassa olevan Kiviapajan yleiskaavan kolmen rakennuspaikan korttelin itäosassa. Kyseisen korttelin tuntumassa on ollut saimaannorpan makuupesiä, viimeisin vuonna 2016. Tarkoituksena on siirtää kaavan mukaista rakennuspaikkaa etelään päin kaavamuutoksella, jolloin tontti olisi suoraan em. saimaannorpan pesäpaikan kohdalla. Etelä-Savon ELY-keskuksen näkemyksen mukaan tontin siirrolle ja rakentamiselle ei juuri tässä tapauksessa ole kuitenkaan estettä. Saimaannorpan viimeisin yksittäinen pesintä tontin lähellä on todettu viisi vuotta sitten ja edellisistä pesinnöistä on aikaa huomattavasti enemmän. Kuitenkin alueen rannat ovat osa norpan erittäin tärkeää Pihlajaveden lisääntymisaluetta, minkä vuoksi alueella tulee välttää häiriön aiheuttamista norpan pesimäaikana talvella ja karvanvaihtoaikana keväällä.”* Rakennustarkastajalla ja ympäristöpäälliköllä ei ollut huomautettavaa kaavaluonnoksista.

Kaavaehdotus:

Kaavaehdotuksiin tehtiin teknisluontoisia tarkistuksia luonnosvaiheen jälkeen. Kaavaehdotukset olivat nähtävänä kaavoituspäällikön päätöksellä (15.3.2022 § 13) 21.3.–21.4.2022 välisenä aikana. Ehdotuksista ei jätetty muistutuksia.

Hyväksymiskäsittelyyn tulevat kaavakartat ja selostukset ovat esityslistaliitteinä A-K.

Asemakaava-arkkitehti Pasi Heikkinen selostaa asiaa kokouksessa.

Yritysvaikutusten arviointi

Kaavamuutoksella on välillisiä yritysvaikutuksia, lomarakentaminen.

Esittelijä

Tekninen johtaja Tikkanen Kari

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että se esittää kaupunginvaltuustolle Kiviapajan seudun osayleiskaavan muutoksen tilalle litala II 740-503-5-8 ja Kuosmala-Rakkinen-Haukilammen ranta-asemakaavan muutoksen tilalle litala II 740-503-5-8 hyväksymistä. Kaavamuutosaineisto on esityslistaliitteinä A-K.

Käsittely

Asemakaava-arkkitehti Pasi Heikkinen selosti asiaa kokouksessa.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Toimenpiteet

Kaupunginhallitus

Valmistelija	kaavoituspäälikkö Päivi Behm, paivi.behm@savonlinna.fi, p. 044 417 4655
Selostus	Teknisen lautakunnan 17.5.2022 § 52 selostus- ja päätösoosan mukaisesti. Hyväksymiskäsittelyyn tulevat kaavakartat ja selostukset ovat esityslistaliitteinä A-K. Kaavoituspäälikkö selostaa asiaa kaupunginhallitukselle.
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Laine Janne
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy Kiviapajan seudun osayleiskaavan muutoksen tilalle litala II 740-503-5-8 ja Kuosmala-Rakkinen-Haukilammen ranta-asemakaavan muutoksen tilalle litala II 740-503-5-8. Kaavamuutosaineisto on esityslistaliitteinä A-K.
Käsittely	Kaavoituspäälikkö Päivi Behm selosti asiaa kaupunginhallitukselle klo 16.30-16.40.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.
Toimenpiteet	Kaupunginvaltuusto