

KAAVAMUUTOSEHDOTUS 2023

**PUNKAHARJUN PIHLAJAVEDEN OSAYLEISKAAVAN
MUUTTAMISESTA TILALLE 740-597-17-1 TAKASAARI JA OSALLE
TILASTA 740-597-17-62 MATINNIEMI (Kulennoinen, Suusaari)
SAVONLINNAN KAUPUNGISSA**



SUUNNITTELU-AULA TMI 2023

Sisällysluettelo

YLEISTÄ	3
SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI	3
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET	4
KAUPUNGIN TAVOITTEET KAAVAMUUTOKSELLE	6
PERUSTIEDOT	6
Alueen yleiskuvaus	6
Maanomistus	9
Yhdyskuntarakenne	9
ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET	10
Vaikutukset.....	10
OSALLISET.....	11
SUUNNITTELUVAIHEET JA OSALLISTUMINEN	11
Valmisteluvaiheen kuuleminen	11
OSAYLEISKAAVAN MUUTOS JA SEN PERUSTELUT	13
YHTEYSTIEDOT	13
Liite1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma Liite 2. Työneuvottelu teams 21.9.2022 Punkaharjun Pihlajaveden osayleiskaavan muutoksesta.....	14

YLEISTÄ

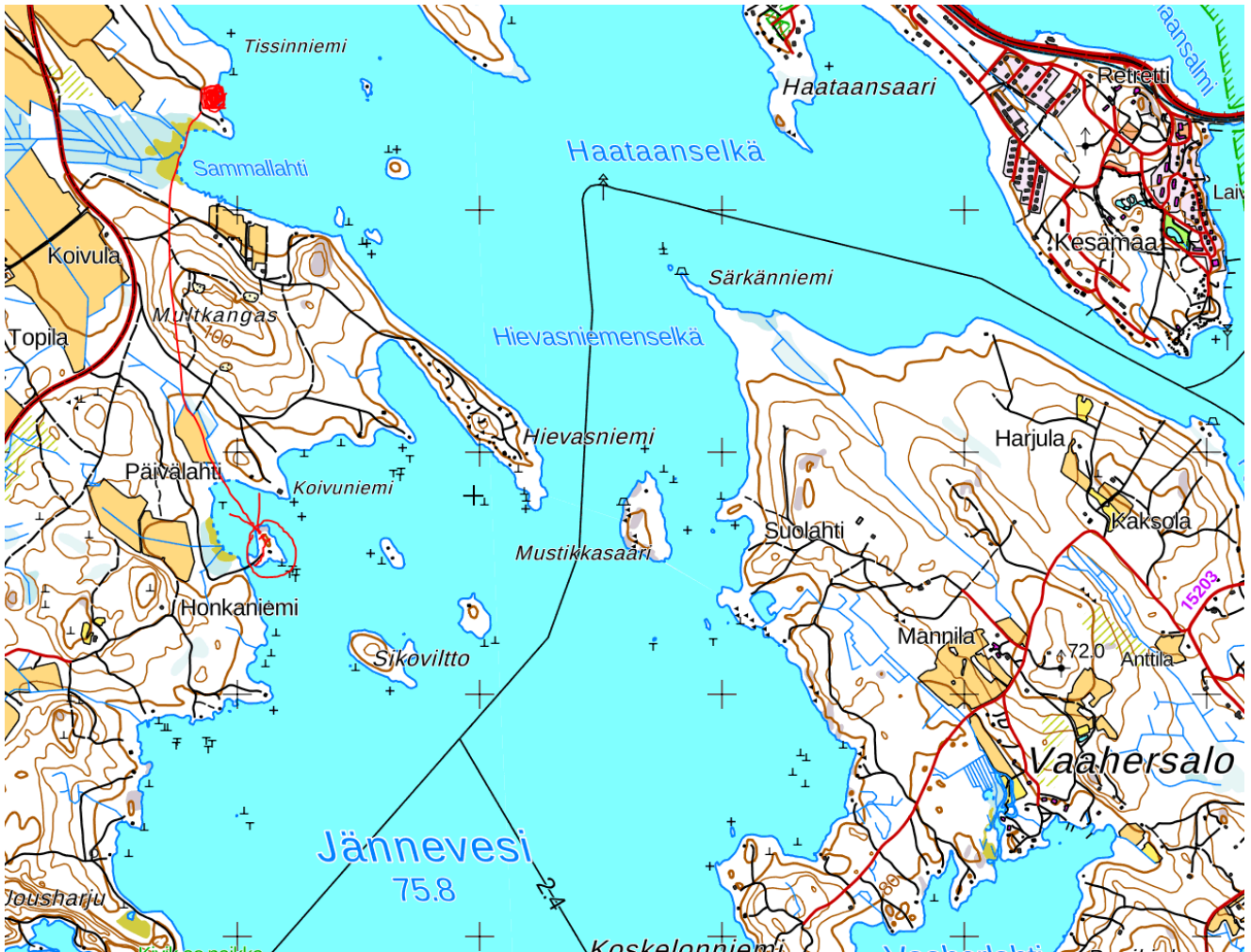
Savonlinnan kaupungin kaavoituksen käynnistämispäätöksen, 24.5.2022, mukaan Punkaharjun Pihlajaveden osayleiskaavaa muutetaan tilalla 740-597-17-1 Takasaari ja osalle tilaa 740-597-17-62 Matinniemi (Kulennoinen, Suusaari). Kaavamuutosalueet sijaitsevat Jänneveden ranta-alueella. Suusaarentien ja Matinalahdentien läheisyydessä.

Takasaari tilan omistaja on kaavamuutoksen hakija ja Matinniemi tilan omistaja on luovuttanut yhden rakennuspaikan rakennusoikeuden Takasaari tilalle.

SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI

Punkaharjun Pihlajaveden osayleiskaavanmuutos koskee tilaa 740-597-17-1 Takasaari ja osaa tilasta 740-597-17-62 Matinniemi (Kulennoinen, Suusaari). Kaavamuutosalueet sijaitsevat Suusaareissa Suusaarentien läheisyydessä ja Tissinniemessä Matinalahdentien läheisyydessä Jänneveden ranta-alueella.

Matinniemen tilan omistaja on luovuttanut yhden RA rakennuspaikan rakennusoikeuden tilalle Takasaari. Kaavamuutoksella Suusaareen tilalle Takasaari osoitetaan uusi RA rakennuspaikka ja Matinniemen tilan RA rakennuspaikka muutetaan M alueeksi ja 2 Ra muutetaan muotoon 1 RA.



Kuva1: Kaavamuutosalueiden sijainti

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

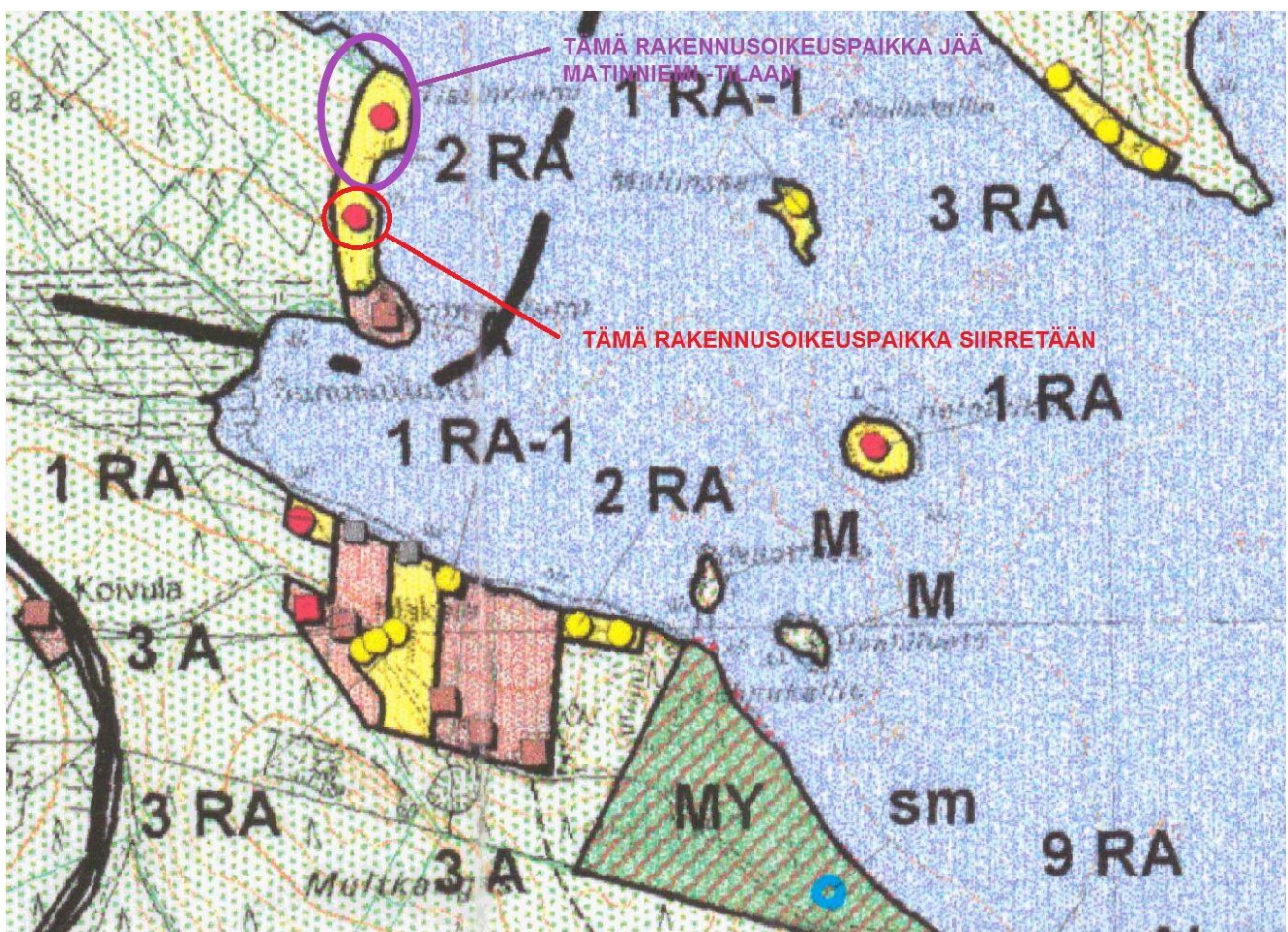
Maanomistajan (kaavamuutoksen hakija) tavoitteena on siirtää yhden lomarakennuspaikan rakennusoikeus tilalta 740-597-17-62 (Matinniemi) omistamalleen tilalle 740-597-1 (Takasaari). Suusaari, koko saari, on ollut yksi lomarakennuspaikka, joka lohkottiin kahdeksi kiinteistöksi (1.3.2022). Rakennusoikeus jäi tilalle Suusaari 740-597-17-46. Punkaharjun Pihlajaveden osayleiskaavaa muutetaan siten, että yksi tilan 740-597-17-62 (Matinniemi) loma-asuntojen rakennuspaikka (RA) muutetaan maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M) ja kaavamerkintä 2 RA muutetaan muotoon 1 RA. Tilalle 740-597-17-1 (Takasaari) osoitetaan yksi uusi rakennuspaikka 1 RA.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö vahvisti Etelä-Savon maakuntakaavan 4.10.2010 sekä vaihemaakuntakaavat 1. ja 2. vuonna 2016, missä osayleiskaavan muutosalueella ei ole kaavamerkintää.

Yleiskaava

Punkaharjun Pihlajaveden osayleiskaavassa (vahvistettu 27.2.2002) tilalla 740-597-17-1 ja naapuritilalla 740-597-17-46 on kaavamerkintä 1 RA (lomaa-asuntojen alue, luku RA-merkinnän vasemmalla puolella osoittaa alueelle sijoitettavien lomarakennuspaikkojen enimmäismäärän). Tämä rakennusoikeus ja rakennuspaikka kuuluu tilalle 740-597-17-46. Merkintä tilalle 740-597-17-1 muutetaan kaavamuutoksella 1 RA, jolloin Suusaareen saa sijoittaa yhteensä kaksi lomarakennuspaikkaa. Kaavamuutosalueella, tilalla 740-597-17-62 (Matinniemi) on kaavamerkintä 2 RA. Tämä kahden rakennuspaikan ryhmän eteläisin rakennuspaikka muutetaan maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M).



Kuva 2: Punkaharjun Pihlajaveden osayleiskaava ote

Kaavamuutoksesta on laadittu ja allekirjoitettu kaavoitus sopimus.
Kaavamuutos on käynnistetty kaavoituspäällikön päätöksellä 24.5.2022 § 21.

Maanomistaja esittää kaavamuutosten laatijaksi Suunnittelu-Aula Tmi, diplomi-insinööri Pirkka Aulaa.

KAUPUNGIN TAVOITTEET KAAVAMUUTOKSELLE

Kaupungille maanomistajan esittämät kaavamuutostavoitteet soveltuvat. Kaupunki asettaa seuraavia lähtökohtia kaavamuutoksille:

Kaavamuutosalueelle tilalle 740-597-17-1 (Takasaari) voidaan siirtää maksimissaan 150 k-m² rakennusoikeutta, mikä vastaa Punkaharjun Pihlajaveden osayleiskaavan yksittäisten lomarakennuspaikkojen rakennusoikeutta. Samoin tulee noudattaa myös muita loma-asuntojen korttelialueen RA kaavamääräyksiä.

Tavoitteena tulee olla, että rakentamattomana säilyvä jokamiehen oikeudella käytettävissä olevan rantaviivan osuus ei oleellisesti vähene kaavamuutosten myötä.

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

PERUSTIEDOT

Alueen yleiskuvaus

Suusaaren maasto on mäntyvaltaista sekametsää. Rannat ovat osin avokallioita. Saaren keskellä on vähäinen harjanne, muuten maasto melko tasaista. Saarella satunnaisesti vesilinnun pesiä ja järvellä esiintyy mm. kuikkia. Alueella ei mitään erityisiä luontoarvoja.



Kuva 3: Muutosalueen maastoa Suusaassa.

Vastarannalla mantereen puolella sijaitsee 2A asuinrakennusten alue. Lähisaarissa on pääasiassa lomarakennuksia. Saunasaari (2 kpl), Selkäsaari (2 kpl), Sikoviltto (1 kpl), Hievasniemi (entinen Enso Gutzeit henkilökunnan käyttöön osoitettu alue) on erityisen tiheästi rakennettu ja sinne on myönnetty lupia vakituiseen asumiseen.



Kuva 4: Suusaaren maastoa

Tissinniemen alue on sekametsää ja talousmetsä käytössä. Kaavamuutosalueella on tehty hakkuita. Rannat ovat ruovikkoisia ja kosteita. Maasto melko tasaista. Ei erityisiä luontoarvoja.



Kuva 5: Tissinniemen ranta-alue



Kuva 6: Tissinniemen taustamaastoa

Maanomistus

Kaavamuutos koskee hakijan omistamaa tilaa 740-597-17-1 Takasaari ja osaa tilasta 740-597-17-62 Matinniemi, jonka omistaja on sopimuksella 27.4.2022 luovuttanut yhden lomarakennuspaikan rakennusoikeuden Takasaari tilalle.

Yhdyskuntarakenne

Suusaareissa on toteutunut yksi lomarakennuksen rakennuspaikka ja sinne johtaa Suusaarentie Lahdenkyläntieltä. Alueella ei ole kunnallistekniikkaa.



Kuva 7: Kulkuyhteys Suusaareen

Tissinniemen alueella on yksi toteutunut asuinrakennus Sammakkoniemessä (ei sijaitse kaavamuutosalueella) ja sinne johtaa Matinniementie Lahdenkylän tieltä. Alueella ei ole kunnallistekniikkaa.

ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Kaavamuuotosten odotettavissa olevien vaikutusten arviointi tehdään yhteistyössä asiantuntijoiden, suunnittelijoiden, viranomaisten, maanomistajien ja asukkaiden kanssa. Arvioinnissa verrataan kaavan mukaista tilannetta nykytilanteeseen ja asetettuihin tavoitteisiin. Lähtökohtana ovat aikaisemmat suunnitelmat, selvitykset ja muu aineisto sekä maastokatselmukset.

Arviointikohde	Näkökohta
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	Miten kaavat toteuttavat tavoitteita
Yhdyskuntarakenne	Alueen asema ja liittyminen Olemassa olevat rakenteet
Tekninen huolto, liikenne, palvelut ja asuminen.	
Virkistys, maanomistus.	
Ympäristö	Kasvillisuus ja eläimistö (saimaannorppa).
Natura-alueet, pinta- ja pohjavesien tila. Maisemakuva, rakennettu ympäristö. Erityispiirteet ja -kohteet. Elinolot, viihtyvyys ja virkistyskäyttö.	
Vaikutukset	
Valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin, yhdyskuntarakenteeseen tai tekniseen huoltoon ei lomarakennusoikeuden siirrolla ja poistuvalla, rakentamattomalla lomarakennuspaikalla ole merkitystä. Jokamiehen oikeudella käytettävissä olevan rantaviivan osuus ei oleellisesti muutu vaan lisääntyy vähän. Reilun hehtaarin kokoisessa Suusaareissa on olemassa oleva rakennuspaikka ja koko Suusaari on käytännössä jokamiehen oikeuden ulkopuolella. Mantereella olevan rakennuspaikan poistuminen lisää suoraan yhtenäisen vapaan rannan pituutta Tissinniemen alueella. Kokonaisuudessaan vaikutukset nykytilanteeseen verrattuna ovat todella vähäiset.	
Saimaannorppa	
Saimaannorpan osalta voidaan todeta, että norppatihentymisalue sijaitsee Jänneveden eteläosassa Moinsalmen puolella ja tämän kaavamuuotoksen osalta ei norppaan ole suoranaisia vaikutuksia. Jänneveden vedenkorkeus vaihtelee Saimaan juoksutusten mukaan. Suusaaren matalat rannat jäätyvät pohjaa myöten. Takasaaren puoleinen Päivälahti on varsin matalaa ruohikkoista järvaluetta ja se on talvisin pohjamutia myöten jäässä. Lomarakennusoikeuden siirto Matinniemen Tissinniemestä Suusaareen ei vaikuta norpan pesintään.	

Jänneveden virtausolosuhteilla ei ole merkitystä talviaikaiseen jäällä liikkumiseen.

OSALLISET

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja asukkaat sekä muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoitus käsittelee.

Maanomistajat (noin 200 m säteellä muutosalueen ympäristössä), Etelä-Savon ELY-keskus, Savonlinnan kaupunki ovat keskeisimmät osalliset. Pihlajaveden osayleiskaavan aloitusvaiheen neuvottelu (teams työneuvottelu) pidettiin 21.9.2022. Mukana Etelä-Savon ELY-keskus, Savonlinnan kaupunki ja kaavan laatija. ELY-keskus totesi, että norpan tihentymisalue Jänneveden eteläosissa on leviämässä pohjoiseen ja vaikutusten arviointi norpan suhteen on kaavan laatimisessa tarpeen. Vaikka norppavyöhyke ei ulotu alueelle on kaavamuutos periaatteessa huonompi maiseman ja norpan kannalta. Lisäksi ELY toteaa, että on kyseenalaista, soveltuuko kahden rakennuspaikan väliin jäävä kapeahko M-alue tosiasiaassa esim. jokamiehen oikeudella käytettäväksi. Kaavan laatijan mukaan maiseman ja norpan kannalta ratkaisu ei ole huonompi kuin jos rakennuspaikka olisi mantereella.

SUUNNITTELUVAIHEET JA OSALLISTUMINEN

SUUNNITTELUVAIHE	TYÖ	KÄSITTELY	OSALLISTUMINEN	TIEDOTTAMINEN
Aloitus	Selvitykset, tavoitteet	Hakemukset, sopimukset ja kaavoituspäätös		
Kaavaprosessin käynnistäminen	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	Kaupungin päätöksellä nähtäville.	OAS ja luonnos nähtäville ja lausunnoille. Mielenpitoet.	Kuulutus sanomalehti Itä-Savossa, kaupungin sivuilla ja ilmoitustaululla. Kirjeet ja lausuntopyynnöt.
Ehdotusvaihe	Luonnoksen mielipiteiden ja lausuntojen perusteella kaavaehdotus	Kaupunki asettaa nähtäville.	Lausunnot ja muistutukset	Kuulutus kaupungin sivuilla ja ilmoitustaululla. Kirjeet ja lausuntopyynnöt.
Hyväksymisvaihe	Muistutuksiin ja lausuntoihin vastineet ja kaavaehdotuksen korjaukset.	Hyväksyminen	Valitusoikeus	Kaavan voimaantulosta kuulutetaan kaupungin sivuilla ja ilmoitustaululla.

Valmisteluvaiheen kuuleminen

Savonlinnan kaupungin kaavoituksen käynnistämispäätöksen jälkeen 21.9.2022 pidettiin Etelä-Savon ELY-keskuksen kanssa työneuvottelu (teams), muistio liitteenä. Punkaharjun Pihlajaveden osayleiskaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavamuutoksen luonnos; 740-597-17-1 Takasaari, osa 740-597-17-62 Matinniemi olivat nähtävillä 11.11.-12.12.2022. Lausuntoja pyydettiin neljä ja niitä saatiin kolme. Kirjeitä

naapurien kuulemiseksi lähetettiin 10 kpl. Naapureilta ei tullut mielipiteitä.

Lausunnot ja vastineet:

Etelä-Savon ELY-keskus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Rantaosayleiskaavan muutoshankkeen OAS:ssa on riittävällä tavalla esitetty hankkeen lähtökohdat ja tavoitteet. OAS:sta selviää osallisten vaikutusmahdollisuudet kaavaprosessin eri vaiheissa. Kaavamuutoksen tavanomaiset vaikutukset tulevat OAS:n mukaan arvioitaviksi. OAS:ssa on hyvin kuvattu myös kaavaprosessin kulku kaavoituksen eri vaiheissa, joskaan siitä ei selviä kaavamuutosprosessin suunniteltu aikataulu. Etelä Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella (ELY-keskus) ei ole muuta huomautettavaa OAS:n takia.

Kaavamuutoksen luonnos

Kaavamuutoksen vaikutusten arvioinnissa on todettu, että muutoksen vaikutukset ovat nykytilanteeseen verrattuna kokonaisuudessaan vähäiset. ELY-keskus yhtyy arvioinnin lopputulokseen, joskin vaikutuksista saimaannorppaan ELY-keskus tuo jäljempänä esille yleisen näkemyksensä.

Perustelut:

Kaavamuutoksella alkuperäisen Punkaharjun Pihlajaveden rakennuspaikkojen määrä ei lisäännny, joten kaavamuutoksella ei ole vaikutusta maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun kannalta. Suusaari, jossa on jo ennestään yksi lomarakennuspaikka, sijaitsee rantamaiseman kannalta kohtuullisen suojaisassa paikassa Päivälahden pohjukassa, eikä saarella kaava-asiakirjojen mukaan ole erityisiä luontoarvoja. ELY keskuksenkaan tiedossa ei ole, että saarella olisi erityisiä luontoarvoja. Suusaaren koon ja siellä jo olevan lomarakennuspaikan takia saaren toistaiseksi rakentamatonta osaa ei käytännössä ole mahdollista käyttää jokamiehenoikeudella. Kaavamuutoksella muodostuva rakennuspaikka on kooltaan noin 0,7 hehtaaria, ja sille on mahdollista sijoittaa loma- ym. rakennukset kaavamääräysten (kaupungin rakennusjärjestyksen) mukaisesti.

Saimaannorppakanta on vahvistunut Jännevedellä 2010-luvulta lähtien, mikä näkyy pesätihentymäalueen laajenemisena pohjoiseen Jänneveden eteläosassa. Lähimmillään saimaannorpan makuupesiä on vuonna 2021 ollut noin 700 metrin etäisyydellä Suusaaresta. Rakennuspaikan siirto mantereelta makuupesien lähistölle ja lähemmäs pesätihentymäaluetta ei periaatteessa ole oikean suuntainen, vaan sitä voidaan pitää ELY keskuksen näkemyksen mukaan saimaannorpan suojelun kannalta huononnuksena nykytilanteeseen.

Kaava-asiakirjoihin on syytä liittää kaavamuutoshankkeen aloitusvaiheessa 21.9.2022 pidetyn työneuvottelun muistio.

ELY-keskuksella ei ole muuta lausuttavaa kaavamuutoksen luonnoksen takia.

Lausunnon antamiseen on osallistunut maankäyttöasiantuntija Sirpa Peltonen.

Asian on esitellyt maankäyttöasiantuntija Jouni Halme ja ratkaissut yksikön päällikkö Eero Korhonen.

Vastine

Kysymykseen aikataulusta todetaan, että hanketta viedään eteenpäin aikailematta täysin riippuen viranomaisten vaatimien käsittelyaikojen puitteissa.

Rakennuspaikan siirto johtuu maanomistuksesta ja hakijalla ei ole omistusoikeutta mantereella. Aloitusvaiheen 21.9.2022 pidetyn työneuvottelun muistio liitetään kaava-asiakirjoihin.

Savonlinnan kaupunki, Rakennus- ja ympäristölautakunta

Rakennusvalvontaviranomaisen lausunto, ei huomauttamista.
Ympäristönsuojelu viranomaisen lausunto, ei huomauttamista

OSAYLEISKAAVAN MUUTOS JA SEN PERUSTELUT

Punkaharjun Pihlajaveden osayleiskaavan yksi lomarakennuspaikka RA muutetaan M alueeksi. Maanomistaja on luovuttanut rakennuspaikan rakennusoikeuden uudelle omistajalle. Rakennusoikeus siirretään Suusaareen.

Maanomistaja on ryhtynyt kaavahankkeeseen Savonlinnan kaupungin kaavoituspäällikön myönteisen näkemyksen perusteella. Vanhojen pinta-alatietojen vuoksi saareen tehtiin, sinänsä tarpeeton, vesijätön lunastus, jotta pinta-alaksi tulisi yli 1 ha. Tarkistusmittauksessa pinta-ala oli 1,12 ha ja vesijätön lunastuksen jälkeen noin 1,4 ha.

Suusaari on kuulunut hakijan äidin kotitilaan ja äiti on sen sitten perinyt. Saareen rakennettiin 60-luvulla ensin saunarakennus ja sitten sinne siirrettiin varsinainen lomarakennus. Äiti on luovuttanut omistusoikeuden kahdelle lapselleen. Yhteisomistus kuitenkin katsottiin osin huonoksi ratkaisuksi ja saari lohkottiin kahdeksi tilaksi. Yhteisomistajuus olisi sinänsä mahdollistanut lisärakentamista ja kaavamuutosta ei silloin olisi tarvittu. Se, että saari on nyt jaettu kahdeksi kiinteistöksi, johon toiseen ollaan siirtämässä lomarakennusoikeutta, on verrattavissa siihen tilanteeseen, että koko saari on aiemmin ollut yksi lomarakennuspaikka.

YHTEYSTIEDOT

Savonlinnan kaupungilla kaavahankkeiden osalta yhteyshenkilö on kaavoituspäällikkö Päivi Behm. Kaavojen laadinnasta vastaa Suunnittelu-Aula Tmi, diplomi-insinööri Pirkka Aula Joensuusta.

Savonlinnan kaupunki

Kaavoituspäällikkö Päivi Behm

puh. 044 417 4651, paivi.behm@savonlinna.fi

Suunnittelu-Aula Tmi

Diplomi-insinööri Pirkka Aula

puh. 050 353 1162, pirkka.aula@carelia.fi

Kaava-aineisto on keskeisimmiltä osin nähtävillä kaavaprosessin aikana Savonlinnan kaupungin internetsivuilla www.savonlinna.fi.

Joensuussa 9.1.2022

Pirkka Aula, Suunnittelu-Aula Tmi

Liitteet:

Liite1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2. Työneuvottelu teams 21.9.2022 Punkaharjun Pihlajaveden osayleiskaavan muutoksesta