

Lausunnon antaminen ehdotuksista Punkaharjun Puruveden rantayleiskaavan muutokseksi tilalle 740-596-5-4 Lukela ja Lukelan ranta-asemakaavaksi

RAKYL 15.11.2023 § 166
101/10.02.02.00/2022

Valmistelija	Rakennustarkastaja Juha Karvinen, juha.karvinen@savonlinna.fi , puh. 044 417 4692 ja ympäristöpäällikkö Matti Rautiainen matti.rautiainen@savonlinna.fi , puh 044 417 4685
Selostus	<p>Suunnittelualue sijaitsee Savonlinnan kaupungin Punkaharjun Laukansaaren kylässä.</p> <p>Rantayleiskaavan ja ranta-asemakaavan muuttaminen tapahtuu maanomistajan aloitteesta. Kaavoituspäällikkö on hyväksynyt 14.1.2022 § 3 kaavoituksen käynnistämisen. Kaavoitustyöstä on laadittu kaavoitussopimus teknisen lautakunnan päätöksen mukaisesti.</p> <p>Kaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa Punkaharjun Puruveden rantayleiskaavan AO-alue (erillispientalojen alue) RM-alueeksi (matkailupalvelujen alue). Samanaikaisesti laaditaan samalle alueelle Lukelan ranta-asemakaava matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Kaavassa huomioidaan suojeltava rakennusmerkintä (sr) ja veden hankintaa soveltuva pohjavesialue (pv).</p>

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö vahvisti Etelä-Savon maakuntakaavan 4.10.2010 sekä vaihemaakuntakaavat 1 ja 2 vuonna 2016, joissa sopimusalue on matkailupalvelujen aluetta rm 12.15 Punkaharjun alue (Ydin: Retretti-Lusto-Kesämaa-Harjualue-Valtionhotelli-Kuntoutuskeskus).

Sopimusalueen pohjoispuolella kulkee VT 14 Savonlinnantie (yt 12.154) ja Huutokoski-Parikkala junarata (yr 14.255). Sopimusalue on Punkaharjun pohjavesialueella (pv 12.270) ja valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella maV 12.550 Punkaharju-Pakkasenharju.

Sopimusalueella on maakunnallisesti arvokas Metsätyönjohtajan asunto, joka sisältyy valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön sr 12.629 (Punkaharjun tutkimusalue, metsäntutkimuslaitos, RKY 2010, asetus). Lisäksi sopimusalueen läheisyydessä on Punkaharjun Natura-alue (nat 12.400) ja luonnonsuojelualue SL 12.420.

Punkaharjun Puruveden rantayleiskaava

Alueella on voimassa Puruveden rantayleiskaava (2003), jossa kaavamuutosalueella on seuraavat kaavamerkinnot:

- AO (erillispientalojen alue)
- pv (tärkeä ja vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue)
- sr (rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus tai rakennettu alue).

Sopimusalueen vieressä on kaavamerkinnot erityisalue (E-2) ja julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY). Pohjoispuolella on Parikkala-Huutokoski junarata ja valtatie 14 (Savonlinnantie) sekä eteläpuolella yhdystie.

Alueella ei ole aiemmin ollut ranta-asemakaavaa.

Kaavaratkaisu

Uudella Lukelan ranta-asemakaavalla alueesta muodostuu Matkailua palvelevien rakennusten alue (RM). Kaavamerkinnot käyvät ilmi kaavakartoista.

Alueelle on autotie. Alueella on yli 50 autopaikkaa. Finlandiantie on valtion ylläpitämä tie. Liittymämuutoksia kaava-alueelle ei tule.

Jätteiden keräilyssä ja käsittelyssä noudatetaan jätelakia ja Savonlinnan alueellisen jätelautakunnan jätehuoltomääräyksiä.

Rakennukset on liitetty kunnalliseen vesijohtoon ja viemäriin.

Ranta-asemakaavassa merkitään suojeltavaksi rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus.

Ranta-asemakaava ei aiheuta toteutuessaan maisemakuvaan merkittäviä muutoksia verrattuna voimassa olevaan tilanteeseen. Mahdollinen lisärakentaminen tapahtuu pääosin alueen eteläpuolisella peltoalueella.

Ranta-asemakaavan laatiminen ja Puruveden rantayleiskaavan muutos erillispientalojen alueesta (AO) matkailua palvelevaksi alueeksi (RM) tukee Punkaharjun suojelu- ja Natura-alueen toimintaa.

Rakennus- ja ympäristölautakunta päätti todeta lausuntonaan 15.6.2022 § 95 luonnoksista Punkaharjun Puruveden rantayleiskaavan muutokseksi tilalle 740-596-5-4 sekä Lukelan ranta-asemakaavaksi tilalle 740-596-5-4 rakennusvalvonnan osalta, että *ranta-asemakaavalla tulee määritellä yksityiskohtaisesti tietyn alueen käyttötarkoitus sekä ohjata rakentamista. Ranta-asemakaavassa tulee esittää sallittu rakennusoikeus yksittäisten rakennusten tai rakennuspaikkojen osalta sekä rakennusten muoto ja sijoittuminen sekä pysäköintialueiden sijainti ja mitoitus.*

Vastineen mukaan *olemassa olevat rakennukset on rajattu omiksi osa-alueiksi ja mahdollinen lisärakentaminen yhdelle alueelle, kaavoituspäällikön esityksen mukaisesti. Korttelin kokonaisrakennusoikeus on 4300 kem². Pysäköintialueet on lisätty kaavakarttaan. Rakennusten ulkoasu, materiaali ja väriyty on määritelty kaavan yleisissä määräyksissä.*

MRL 74 § mukaan *Maanomistaja voi huolehtia ranta-asemakaavaa koskevan ehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle. Voiko "kuivanmaan" suunnittelualueelle muodostua ranta-asemakaava vai pitäisikö laatia asemakaava?*

Vastineen mukaan *viranomaispäätöksellä on päädytty ranta-asemakaavaan. Suunnittelualue sijaitsee rantavyöhykkeellä.*

Ympäristönsuojelun osalta lautakunta päätti todeta, että *alueen kaavamerkinnot (luonnoksessa (RM) tulisi sallia matkailutoiminnan ohella myös julkisyhteisön toiminnan, kuten suojelu- tai tutkimustoiminnan tai vastaavan toiminnan, sijoittumisen alueelle. Näin kaavamuutos paremmin täyttäisi sille asetetun tarkoituksen tukea Punkaharjun suojelun alueen sekä myös Puruveden ja Pihlajaveden Natura -kohteiden toimintaa.*

Luonnokseen tulee korjata, että Punkaharjun harjualue on omalla erityislailla suojeltu alue (muu luonnonsuojelualue), ei Natura-alue.

Vastineen mukaan RM-1 -alueella olevan päärakennuksen asemakaavamerkintää on täydennetty seuraavasti: Alueelle saa rakentaa matkailua palvelevien ravintola-, majoitusja kokoustilojen lisäksi julkisyhteisön toiminnan, kuten suojelu- tai tutkimustoiminnan tai vastaavan toiminnan tiloja.

Rantayleiskaavan muutosehdotus on esityslistaliitteenä A ja ranta-
asemakaavan muutosehdotus on esityslistaliitteenä B. Kaavaselostukset
sekä muut asiakirjat ovat kokonaisuudessaan luettavissa kaavoituksen
internetsivuilla osoitteessa: <http://www.savonlinna.fi/asukas/kaavoitus>.

Lapsivaikutusten arviointi

Ei merkittävää vaikutusta.

Yritysvaikutusten arviointi

Ranta-asemakaavalla edistetään matkailua ja mahdollistetaan
kaavoittamalla maan arvon nousu.

Esittelijä

Rakennustarkastaja Juha Karvinen, puh. 044 - 417 4692,
juha.karvinen@savonlinna.fi ja ympäristöpäällikkö Matti Rautiainen, puh.
044 - 417 4685, matti.rautiainen@savonlinna.fi

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää todeta lausuntonaan
ehdotuksista Punkaharjun Puruveden rantayleiskaavan muutokseksi tilalle
RN:o 740-596-5-4 Lukela ja Lukelan ranta-asemakaavaksi tilalle RN:o 740-
596-5-4 rakennusvalvonnan osalta, että sillä ei ole huomautettavaa
muutosehdotuksista. Ja ympäristönsuojelun osalta lisäyksenä ranta-
asemakaavan yleisten määräysten ensimmäisen kohdan loppuun: "... sekä
hulevesiviemäriin, mikäli alueelle sellainen rakennetaan." Lisäys on
perusteltua tehdä ottaen huomioon, että kaava-alue sijoittuu osin pv1-
luokan pohjavesialueelle.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Toimenpiteet

Kaavoituspalvelut / yleiskaavoitus