

Kaavan hyväksyminen, Punkaharjun Puruveden rantayleiskaavan muutos tiloille 740-595-6-25, 740-595-6-55 ja 740-595-6-83 (Vaara)

TL 14.11.2023 § 200

Valmistelija Kaavoituspäällikkö Päivi Behm, paivi.behm(at)savonlinna.fi, 044 417 4655

Selostus Maanomistajan tavoitteet kaavamuutokselle:
Maanomistaja on anonut kaavamuutosta kaupungilta, että ”Pyydämme kaavoituspäällikköä käynnistämään Punkaharjun Puruveden rantayleiskaavanmuutoksen Vaaran kylässä tiloilla 740-595-6-25, 6-55 ja 6-83. Kaavamuutoksella on tarkoitus muuttaa RM-merkinnät (matkailupalvelujen alue) RA-merkinnäksi (loma-asuntoalue). Rakennuspaikkojen määrä vähenee, ja niiden yli jäävältä osin kiinteistöt muutettaisiin M alueeksi. Haemme kaavamuutosta, jotta voisimme tarjota perikunnan mailta rakennusoikeuksin rantatontteja myyntiin. RM alueelle saa rakentaa vain vuokramökkejä. Haluamme myös varautua siihen, että jälkeläisemme haluaisivat tehdä loma asunnon tiloille. Sääsäänniemessä sijaitseva perikunnan ja Helka Kaarion omistama tila 740-595-6-30 on liian pieni uuden loma asunnon rakentamiselle, mikä haittaa sen hyödyntämistä. Jotta kiinteistöä voitaisiin laajentaa, tulisi sen takana oleva RM/1-alue poistaa. Pyydämme myös, että niemen kärjen AO-alueetta laajennetaan niin, että nyt RM-1-alueella sijaitseva saunamökki tulisi sen sisään. AO-alueelta puretaan liiat rakennukset. Kaavatyöstä aiheutuvista kustannuksista vastaa maaomistaja. Esitämme kaavamuutoksen laatijaksi Arkkitehtitoimisto Keijo Tolppaa.” Maanomistaja on korjannut sittemmin tavoitteitaan ja tila 740-595- 6-30 ei kuulu kaavoitussopimukseen.

Kaupungin tavoitteet kaavamuutokselle:

Kaupungille Maanomistajan esittämät kaavamuutostavoitteet soveltuvat.

- Kaupunki toteaa, että rantamitoituksessa tulee noudattaa Puruveden rantayleiskaavan lomarakennuspaikkojen mitoitus. Mitoituksen perusteella tilalle 740-595-6-25 voitaisiin kaavamuutoksella sijoittaa yksi RA-rakennuspaikka; tilalle 740- 595-6-55 kolme RA-paikkaa + olemassa oleva AO tai neljä RA paikkaa, jos AO-alueelta puretaan entinen navetta; ja tiloille 740- 595-6-83 Sääsäänniemien kärjessä olevan AO:n lisäksi kaksi RA paikkaa.
- Kaavamuutoksessa tulee osoittaa riittävästi vapaata rantaviivaa. Tämän vuoksi rakennuspaikat RA-tulee sijoittaa yhtenäisiin korttelialueisiin.
- Sopimusalueelta ei ole tiedossa paikallisia virkistys- tai luonnonsuojeluarvoja. Nämä tulee kuitenkin selvittää ja säilyttää kaavoituksen yhteydessä. Alue rajautuu Puruveden Natura alueeseen (saimaannorppa, luontotyytit), minkä vuoksi lausunnot tulee pyytää Etelä-Savon ELY-keskukselta.
- Kulttuurimaisemallisesti arvokas alue (km) tulee ottaa kaavamuutoksessa huomioon.
- Sopimusalue rajoittuu rantaan, mikä vesialue on yksityisessä omistuksessa.

Kaavatilanne:

Maakuntakaava: Sopimusalue on Etelä-Savon maakuntakaavassa (2010, 2016) alueella on kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta merkittävään alueeseen ma 12.557 (Vaaran kylä) ja alue rajautuu Puruveden Natura alueeseen SL 7.420.

Yleiskaava: Punkaharjun Puruveden rantayleiskaavassa (2003, vahvistettu 2005) Sopimusalue on erillispientalojen aluetta (AO), matkailupalvelujen aluetta (RM) ja maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M). Sopimusalueen osaa koskee kaavamerkintä km eli kulttuurimaisemallisesti arvokas alue.

Kaavoitussopimus ja kaavoituksen käynnistäminen:

Kaavamuutoksesta on allekirjoitettu ja laadittu kaavoitussopimus. Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että Maanomistajan esittämät tavoitteet eivät sido Kaupunkia kaavan hyväksyjänä. Kaavoitussopimus on hyväksytty ja kaavamuutos on käynnistetty kaavoituspäällikön päätöksellä 15.12.2022 § 33.

Kaavaluonnos:

Arkkitehtitoimisto Keijo Tolppa on laatinut kaavaluonnoksen, joka oli nähtävänä ja lausunnoilla 28.3.- 26.4.2023 välisenä aikana kaavoituspäällikön päätöksellä 16.3.2023 § 2.

Kaavaluonnoksesta saatiin Etelä-Savon ELY-keskuksen, Savonlinnan museon, rakennusvalvontaviranomaisen ja ympäristönsuojeluviranomaisen lausunnot. Mielenkiintoa ei jätetty.

Rakennusvalvontaviranomaisella ja ympäristönsuojeluviranomaisella ei ollut huomautettavaa kaavaluonnoksesta. Savonlinnan museo totesi lausunnossaan, että *"Suunnittelualueella ei sijaitse tunnettuja inventoituja rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Kulttuurimaisema-alue on merkitty asiallisesti kaavakarttaan ja kaavamääräys on sama kuin voimassa olevan yleiskaavan kaavamääräys. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta kaavamuutoksesta ei ole huomauttamista."* Etelä-Savon ELY-keskus totesi lausunnossaan, että *"ELY-keskus pitää kaavamuutosta varsin kannatettavana ja järkevänä, rakennuspaikkojen laatu niin rakennettavuuden kuin rakennuspaikan koon ja muodon osalta on kaavaluonnoksessa huomattavasti parempi kuin voimassa olevan kaavan rakennuspaikkojen. Muutoksella lienee myös huomattavan positiivisia vaikutuksia maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL 132/1999) asetettuihin ranta-alueiden loma-asutusta koskeviin erityisiin sisältövaatimuksiin (73 §). Kaavaselvityksen mukaan kaavamuutoksen rantamitoituksessa noudatetaan Puruveden rantayleiskaavan lomarakennuspaikkojen mitoitus. Selvityksessä on syytä esittää mitoituksen nykyinen ja kaavamuutoksen mukainen tilanne."*

Kaavaehdotus:

Arkkitehtitoimisto Keijo Tolppa tarkisti kaavaluonnoksen kaavaehdotukseksi sekä laatinut kaavaluonnoksesta annettuihin lausuntoihin kaavoittajan vastineen. Aineisto on päätöksen liitteinä. Kaavaehdotus oli nähtävillä ja lausunnoilla 29.5.–27.6.2023 välisenä aikana kaavoituspäällikön päätöksellä 25.5.2023 § 3.

Kaavaehdotuksesta saatiin Etelä-Savon ELY-keskuksen, Etelä-Savon maakuntaliiton, Savonlinnan museon, rakennusvalvontaviranomaisen ja ympäristönsuojeluviranomaisen lausunnot. Mielenkiintoa ei jätetty.

Kaavanmuutoksen hyväksymiskäsittely:

Arkkitehtitoimisto Keijo Tolppa on tarkistanut kaavaehdotuksen lausuntojen pohjalta (kaavakartta liite A, kaavaselvitys liite B) sekä laatinut vastineen kaavaehdotuksesta annettuihin lausuntoihin (liite E). Hyväksymiskäsittelyyn tuleva kaava-aineisto on esityslistaliitteinä A-E.

Kaavoituspäällikkö Päivi Behm esittelee asiaa kokouksessa.

Lapsivaikutusten arviointi Ei ole tarpeen tehdä.

Yritysvaikutusten arviointi Ei ole tarpeen tehdä.

Esittelijä Tekninen johtaja Tikkanen Kari

Päätösehdotus Tekninen lautakunta esittää kaupunginhallitukselle/kaupunginvaltuustolle Punkaharjun Puruveden rantayleiskaavan muutoksen tiloille 740-595-6-25, 740-595-6-55 ja 740-595-6-83 (Vaara) hyväksymistä, esityslistaliitteet A-E.

Käsittely Kaavoituspäällikkö Päivi Behm selosti asiaa kokouksessa.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Toimenpiteet Kaupunginhallitus/kaupunginvaltuusto

KH 11.12.2023 § 367
1257/10.02.02.00/2022

Valmistelija Kaavoituspäällikkö Päivi Behm, paivi.behm(at)savonlinna.fi, 044 417 4655

Selostus Teknisen lautakunnan 14.11.2023 § 200 selostus- ja päätösosan mukaisesti.

Liite A Kaavakartta
Liite B Kaavaselostus
Liite C Kaavaselostuksen liite 1 OAS
Liite D Kaavaselostuksen liite 2 Luonnosvaiheen vastineraportti
Liite E Kaavaselostuksen liite 3 Ehdotusvaiheen vastineraportti

Esittelijä Kaupunginjohtaja Laine Janne

Päätösehdotus Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle Punkaharjun Puruveden rantayleiskaavan muutoksen tiloille 740-595-6-25, 740-595-6-55 ja 740-595-6-83 (Vaara) hyväksymistä, esityslistaliitteet A-E.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Toimenpiteet Kaupunginvaltuusto