

Lausunto ehdotuksesta Lehtiniemen ranta-asemakaavaksi; korjaus selostusosaan

RAKYL 24.01.2024 § 10

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

Selostus Lehtiniemen kartanon ja entisen emäntäkoulun alueen rakennuskanta sijaitsee Tolvanniemen kylässä Haapaveden rannalla maanteitse noin 15 km Savonlinnan kaupunkikeskustasta pohjoiseen.

Ranta-asemakaava on tullut kaavoituksen työohjelmaan vuoden kaavoituskatsauksen 2020 hyväksymisen yhteydessä kaupunginhallituksen päätöksellä 16.3.2020 § 81. Kaavahankkeesta on tiedotettu vuosittain kaavoituskatsauksesta yhteydessä.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on Lehtiniemen kartanon ja entisen koulualueen rakennuskannan kehittäminen monipuoliseksi matkailukohteeksi. Tarkoituksena on sovittaa matkailukohteen uudisrakentaminen kulttuuriperintö- ja luonnonsuojeluarvoihin. Lisäksi tutkitaan nykyisen ja suojellun rakennuskannan mahdollista hyödyntämistä. Lisäksi Lehtiniemellä on potentiaalia liittyä vahvasti Savonlinnaa ja seudun muita kulttuuri- ja luontomatkailua tukeviin kohteisiin.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö vahvisti Etelä-Savon maakuntakaavan 4.10.2010 sekä vaihemaakuntakaavat 1. ja 2. vuonna 2016.

Maakuntakaavassa Lehtiniemi-, Rauhalinna- ja Putkinotko -kokonaisuus on merkitty

- virkistysmatkailualueeksi V-rm 16.72 Rauhalinna – Putkinotko
- kulttuuriympäristön ja / tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittäväksi alueeksi maV 16.556

Ranta-asemakaava on maakuntakaavan pääkäyttötarkoituksen (virkistysmatkailualue) mukainen sekä kaavan vaikutukset maakunnallisesti / valtakunnallisesti arvokkaaseen luontoon ja kulttuuriympäristöön on selvitetty sekä rakentamisen vaikutuksia on pyritty kaavassa mitoittamaan siten, että vaikutukset ovat hallittavissa.

Yleiskaava

Haukiveden – Haapaveden osayleiskaavan tarkistuksessa vuonna 2008 Lehtiniemi on muutettu aiemmasta julkisten palvelujen ja hallinnon alueesta PY matkailupalvelujen alueeksi RM.

Ranta-asemakaava noudattaa yleiskaavan RM -linjauksia ja yleisiä määräyksiä ja suojelurakennukselle on laitettu ranta-asemakaavassa asianmukaiset suojelumääräykset. Nykyisen yleiskaavan SL -alue muuttuu kaavassa lähivirkistysalueeksi VL, jota täydennetään /s kaavamääräyksellä. Merkintä turvaa sekä liito-oravan että perinnebiotoopin säilymisen.

Kansallinen kaupunkipuisto

Lehtiniemi sivuaa kansallista kaupunkipuistoa, josta ympäristöministeriö on tehnyt päätöksen kaupungin hakemuksen pohjalta 30.9.2021. Ministeriön päätös kumottiin vuonna 2022 I-S HaO:ssa, koska siinä ei oltu tarpeeksi selvästi ilmaistu kansallisen kaupunkipuiston vaikutuksia yksityiseen maanomistukseen. Ympäristöministeriö tulee tekemään asiasta uuden päätöksen vuoden 2023 aikana. Päätöksen ja statuksen saamisen jälkeen kansallisen kaupunkipuiston arvojen säilymiseksi kaupunki tulee laatimaan hoito- ja käyttösuunnitelman. Vaikka Lehtiniemi ei sisälly rajaukseen, tukee kansallisen kaupunkipuiston status Lehtiniemen matkailukäyttöä ja luontoarvojen säilymistä.

Alueella ei ole aiemmin ollut ranta-asemakaavaa.

Asemakaavaratkaisu

Kaavamerkinnot käyvät ilmi kaavakartasta.

Alueelle muodostuvat matkailua palvelevien rakennusten korttelialue RM ja asuinpientalojen korttelialue AP.

RM -korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 14 000 k-m² ja 180 k-m² yhdyskuntatekniselle huollolle (et). Rakennusoikeus mukailee yleissuunnitelmaa (liitteet 1 A ja B) paitsi rannan virkistysalueelle ei ole osoitettu rakennusoikeutta perinnebiotoopin ja liito-oravan elinalueiden vuoksi. Suojelurakennusten (sr-1, 2 ja 3) osuus rakennusoikeudesta on 2000 k-m². RM -korttelialueen pinta-ala on 110 018 m².

Asuinpientalojen korttelialue sijaitsee nykyisen yleiskaavan RM -alueella, mutta on yksityisomistuksessa ja jo rakennettu. Ranta-asemakaava on tarkoituksenmukaista muuttaa vallitsevan tilanteen mukaiseksi. AP -korttelin pinta-ala on 5076 m² ja rakennusoikeus 300 k-m².

Alueen veneilypalvelut on sijoitettu olemassa olevien laiturirakenteiden kohdalle vesialueelle W-1. Pinta-ala on yhteensä 7204 m². Laiturirakenteet voivat edellyttää vähäisessä määrin rannan muokkaamista. Lisäksi näiden vesialueen omistus on syytä muuttaa Lehtiniemen osakaskunnalta maanomistajalle (tällä hetkellä kaupunki).

Kaavamääräys RM: Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue, jonka suunnittelussa on otettava huomioon alueen maisema- ja suojeluarvot sekä ulkoilun ohjaamistarve. Alueelle saa rakentaa majoitus-, liike- ja ravintolatoimintaa, leirintäalueen sekä virkistys- ja leirintäaluetta palvelevia rakennuksia. Vesialueen viereinen rakentaminen on varattava ensisijaisesti palveluille.

Kaavamääräys AP: Asuinpientalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asunnon sekä kolme talousrakennusta. Kokonaisrakennusoikeus saa olla enintään 300 k-m².

Kaavamerkintä WL-1: Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa laiturirakenteita. Laiturirakenteiden tarvitsemiin vesistötäyttöihin tulee hakea luvat asianomaiselta viranomaiselta.

Yleinen kaavamääräys: Kiinteistöt tulee muodostaa kaavan RM-, AP- ja VL -rajausten mukaisiksi. Näistä ei saa lohkomalla muodostaa uusia kiinteistöjä.

Pysäköintialueet (p) on osoitettu yleissuunnitelman mukaisina, liitteet 1 A ja 1 B. Rauhalinnantien pohjoispuolelle ei osoiteta pysäköintialuetta lukuun ottamatta peltoaluetta. Pysäköintialueet osoitetaan kaavassa RM -alueen yhteyteen.

Alueen sisäiset ajoyhteydet (ajo) ovat pääosin nykyisissä paikoissaan, paitsi kaava-alueen itäpuolella, jolle tulee uusi ajoyhteys rantaan.

Yleinen kaavamääräys: Rakennuslupakäsittelyn yhteydessä tontille tulee esittää hulevesisuunnitelma. Hulevesistä ei saa aiheutua maaperän tai vesistön pilaantumisvaaraa. Rakennukset, joissa syntyy jätevesiä, on liitettävä alueen kunnallistekniikkaan. Rakentaminen tulee tehdä siten, että kastumisesta kärsivät rakenteet sijoitetaan tulvakorkeuden yläpuolelle.

Rauhalinnantien ja Putkinotkon rajaamat pellot osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi M.

Alueen toteutuksen yhteydessä uudet tilajärjestelyt ovat mahdollisia paitsi, että kiinteistöt tulee muodostaa kaavan RM-, AP- ja VL -rajausten mukaisiksi. Näistä ei saa lohkomalla muodostaa uusia kiinteistöjä. Alueen kiinteistörekisterinpitäjänä toimii Maanmittauslaitos.

Kaavan toteutus ei vaadi muutoksia nykyiseen alueelle tulevaan tieverkkoon (yksityistie, ELY-keskus). Alueen tieyhteydet, sisäiset ajoyhteydet ja pysäköintialueet esitetään kaavakartassa. Näiden toteuttamisesta vastaa maanomistaja. Alueelle ei ole tulossa uutta nimistöä. Rauhalinnantie ja Putkinotkontie ovat jo vakiintuneet tien nimet.

Vesihuollon osalta Lehtiniemi on Savonlinnan Veden toiminta-alueita, vesihuoltojärjestelyjen mitoitus tulee tarkastella rakentamisen yhteydessä. Alueen vesihuoltoverkosto on rakennettu entistä emäntäkoulua varten.

Natura-arviointiselvityksen mukaan suunnitelman toteuttaminen ei heikennä Hevonniemen Natura-alueen suojeltavien luontodirektiivin luontotyyppien ekologisia olosuhteita tai ominaispiirteitä. Suunnitelma ei vähennä tai heikennä alueella tavattavien suojeltavien luontodirektiivilajien elinympäristöjä eikä lisää oleellisesti luontodirektiivin eläinlajeihin kohdistuvaa häiriötä. Natura-alueen ekologiset rakenteet ja toiminta säilyvät elinkelpoisena.

Rauhalinnan pitsihuvilan lähiympäristö on liito-oravalle erittäin hyvin soveltuvaa elinympäristöä. Alueella kasvaa runsaasti vanhoja kuusia sekä liito-oravalle tärkeitä järeitä lehtipuita. Todennäköisesti liito-oravan elinpiiri jatkuu Lehtiniemen kartanon alueelle, jolta on löydetty useita liito-oravan pesäpuita. Alueen ominaispiirteet tulee säilyttää sellaisenaan, jotta alue säilyy liito-oravalle soveltuvana myös jatkossa.

Viitasammakkoesiintymä Lehtiniemensalmessa jää yleiskaavan lähivirkistysalueelle VL sekä maa- ja metsätalousalueelle M ranta-asemakaava-alueen ulkopuolelle.

Asemakaavaehdotus on esityslistaliitteenä A. Kaavaselostus sekä muut asiakirjat ovat kokonaisuudessaan luettavissa kaavoituksen internetsivuilla osoitteessa: <http://www.savonlinna.fi/asukas/kaavoitus>.

Ranta-asemakaavalla edistetään matkailua ja mahdollistetaan kaavoittamalla maan arvon nousu. Maan myynti- tai vuokratulot mahdollisesti nousevat kilpailutilanteessa.

Esittelijät	Rakennustarkastaja Karvinen Juha, 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 sekä rakennusvalvonnan että ympäristönsuojelun osalta, että sillä ei ole huomautettavaa ehdotuksesta Lehtiniemen ranta-asemakaavaksi.
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin.
Toimenpiteet	Kaavoituspalvelut / yleiskaavoitus
RAKYL 21.02.2024 § 29 522/10.02.04.00/2023	
Valmistelija	Ympäristöpäällikkö Matti Rautiainen, puh. 044 417 4685, matti.rautiainen@savonlinna.fi
Selostus	<p>Rakennus- ja ympäristölautakunnan kokouksen 24.1.2024 §:n 10 selostusosan mukaan:</p> <p><i>Alueen veneilypalvelut on sijoitettu olemassa olevien laiturerakenteiden kohdalle vesialueelle W-1. Pinta-ala on yhteensä 7204 m². Laiturerakenteet voivat edellyttää vähäisessä määrin rannan muokkaamista. Lisäksi näiden vesialueen omistus on syytä muuttaa Lehtiniemen osakaskunnalta maanomistajalle (tällä hetkellä kaupungille).</i></p> <p>Tämä selostusosan kohta on peräisin kaavan luonnosvaiheen kaavaselostuksesta. Rakennustarkastajan ja ympäristöpäällikön tiedossa ei ollut kaavan ehdotusvaiheen lausuntoa valmisteltaessa, että em. kohdan loppu oli muutettu teknisessä lautakunnassa 9.5.2023 § 95 muotoon:</p> <p><i>... Rantaan on tarpeen osoittaa W-1-merkinnällä laitureille vesialuetta, joka on Lehtiniemen osakaskunnan omistuksessa, mikä edellyttää neuvotteluja vesialueen hankinnasta kaupungille.</i></p> <p>Muutos tuli esille rakennus- ja ympäristölautakunnan kokouksessa 24.1.2024, jolloin sovittiin asian korjaamisesta teknisen lautakunnan kokouksen pöytäkirjan 14.11.2023 § 199 mukaiseksi.</p> <p>Samasta asiasta yksityishenkilö reklamoi 25.1.2024 rakennustarkastajalle ja ympäristöpäällikölle todeten mm., että: <i>Päivi Behmin valmisteleva Teklan esitys vielä sentään esitti neuvotteluja asiasta. Nyt omistus vain "muutetaan" kaupungille.</i></p>

Asiassa on otettava huomioon:

- 1) Ettei rakennus- ja ympäristölautakunnan lausunnolla muuteta vesialueen omistusoloja
- 2) Että listatekstissä *Kaavaluonnos* -otsikon alla on asioita, jotka eivät enää ehdotuksen kohdalla pidä paikkaansa. ELY:n lausunnon mukaisesti kaavamerkintöjä on muutettu niin, että W-1-merkinnän sijaan vesialue on osoitettu merkinnällä W ja merkinnällä lv on osoitettu vesialueen osa, jolle saa sijoittaa laiturirakenteita.

Kaavoituspalvelujen kaavavalmistelijan mukaan: Hieman sekavaksi menee, kun molemmat nähtävillesäätämispäätökset ovat samassa pöytäkirjassa. Jatkossa lienee selvempää, jos ehdotuksen nähtävillesäätämispäätös olisi omana pöytäkirjanaan, jossa olisi oma listateksti eikä viitattaisi luonnoksen listatekstiin ainakaan silloin, kun kaavaratkaisua on luonnosvaiheen jälkeen päivitetty.

Esittelijät	Rakennustarkastaja Karvinen Juha, puh. 044 417 4692, juha.karvinen@savonlinna.fi ja ympäristöpäällikkö Rautiainen Matti, puh. 044 417 4685, matti.rautiainen@savonlinna.fi
Päätösehdotus	<p>Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää korjata kokouksessaan 24.1.2024 § 10 antamansa lausunnon ehdotuksesta Lehtiniemen ranta- asemakaavaksi esityslistalla ollutta selostusosaa ja että tehty korjaus ei anna aihetta muuttaa 24.1.2024 § 10 annettua lausuntoa.</p> <p>Korjaus tehdään sekä teknisen lautakunnan 9.5.2023 § 95 pöytäkirjan kirjauksen mukaisesti:</p> <p><i>... Rantaan on tarpeen osoittaa W-1-merkinnällä laitureille vesialuetta, joka on Lehtiniemen osakaskunnan omistuksessa, mikä edellyttää neuvotteluja vesialueen hankinnasta kaupungille</i></p> <p>että ottaen huomioon sen jälkeen ELY:n lausunnon mukaisesti tehty muutos:</p> <p><i>Kaavamerkintöjä on muutettu niin, että W-1-merkinnän sijaan vesialue on osoitettu merkinnällä W ja merkinnällä lv on osoitettu vesialueen osa, jolle saa sijoittaa laiturirakenteita.</i></p>
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.
Toimenpiteet	Kaavoituspalvelut / asemakaavoitus