



Savonlinna

Lehtiniemen ranta-asemakaava

Kaavaehdotus hyväksyttäväksi / selostus ja OAS, 7.8.2024



Tekninen toimiala / maankäyttöpalvelut
vt. tekninen johtaja Päivi Behm

SAVONLINNA.FI





Sisällys

1	Perus- ja tunnistetiedot.....	4
2	Kaava-alue.....	4
2.1	Kaavan tarkoitus.....	4
2.2	Sijainti.....	4
2.3	Maisemakuva.....	5
2.4	Maaperä.....	7
2.5	Topografia.....	7
2.6	Vesistö.....	8
2.7	Hevonniemen Natura-alue.....	9
3	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	10
3.1	Kaavoituksen vaiheet.....	10
3.1.1	Vireilletulo.....	10
3.1.2	Valmisteluvaihe.....	10
3.1.3	Kaavaehdotus.....	11
3.1.4	Hyväksymisvaihe.....	11
3.1.5	Muutoksenhaku.....	11
3.1.6	Voimaantulo.....	11
3.2	Osalliset.....	12
3.3	Yhteystiedot.....	12
4	Kaavaratkaisu ja vaikutukset.....	13
4.1	Ranta-asemakaavan keskeinen sisältö.....	13
4.2	Rakennuskorttelit.....	13
4.3	Liikenne ja pysäköinti.....	14
4.4	Yhdyskuntatekniikka.....	16
4.5	Virkistysalueet sekä maa- ja metsätalousalueet.....	16
4.6	Luontoarvot.....	16
4.7	Natura-arviointiselvitys.....	18
4.8	Muinaisjäännökset.....	20
4.9	Rakennettu kulttuuriympäristö.....	20
4.10	Maisema- ja kyläkuva.....	21
4.11	Pohja- ja pintavedet.....	23
4.12	Ympäristöhaittojen torjunta.....	23
4.13	Taloudelliset vaikutukset.....	23
4.14	Yleiset kaavamääräykset.....	23



Savonlinna

5	Suhde muuhun suunnitteluun	24
5.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	24
5.2	Maakuntakaava.....	24
5.3	Yleiskaava.....	26
5.4	Kansallinen kaupunkipuisto	28
6	Asemakaavan toteutus.....	30
7	Selostuksen liitteet.....	30

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

VIREILLETULO		KAUPUNGINHALLITUS	16.3.2020 § 81
LUONNOS	NÄHTÄVILLE NÄHTÄVILLÄ	TEKNINEN LAUTAKUNTA	9.5.2023 § 95 15.6.–18.8.2023
EHDOTUS	NÄHTÄVILLE NÄHTÄVILLÄ	TEKNINEN LAUTAKUNTA	14.11.2023 § 199 7.12.2023–31.1.2024
HYVÄKSYNTÄ		TEKNINEN LAUTAKUNTA KAUPUNGINHALLITUS	
VOIMAANTULO			
KAAVATUNNUS			

2 KAAVA-ALUE

2.1 Kaavan tarkoitus

Kaavan tarkoituksena on Lehtiniemen kartanon ja entisen opistoalueen sekä rakennuskannan kehittäminen monipuoliseksi matkailukohteeksi. Tarkoituksena on sovittaa matkailukohteen uudisrakentaminen kulttuuriperintö- ja luonnonsuojeluarvoihin. Lisäksi tutkitaan nykyisen ja suojellun rakennuskannan mahdollista hyödyntämistä. Lehtiniemellä on potentiaalia liittyä vahvasti Savonlinnaan ja seudun muihin kulttuuri- ja luontomatkailua tukeviin kohteisiin.

Kaavoitusta pohjustamaan laadittiin matkailun yleissuunnitelma v. 2021 (liitteet 1A ja 1B). Yleissuunnitelmaa ja sen vaihtoehtotarkasteluja ohjasi ohjausryhmä, ja työ sisälsi myös kattavan sidosryhmätyöskentelyn. Ranta-asemakaava on laadittu ohjausryhmän jatkotarkasteluun valitseman vaihtoehdon pohjalta.

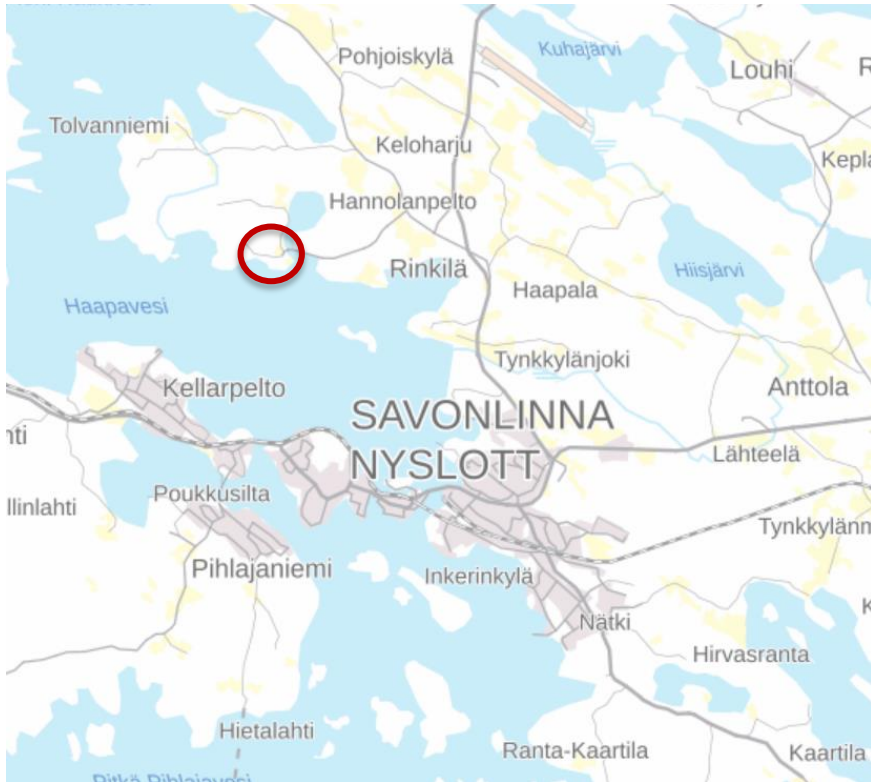
Yleissuunnitelmaan kuului rakentamisen määrän ja laadun suunnittelun lisäksi matkailukohteen taloudellisen toteuttamiskelpoisuuden arviointi mm. matkailija- ja päiväkävijämäärät, rakennuskustannukset ja tuottoarviot sekä mahdollisuus rakentaa Lehtiniemen matkailukokonaisuutta vaihteittain riippumatta siitä, mikä on kohteen lopullinen liiketoimintamalli. Työ sisälsi myös alustavia ideoita liiketoimintakonseptoinnista ja periaatteita matkailun kestävästä kehityksestä.

2.2 Sijainti

Lehtiniemen kartano- ja entinen opistoalue ja rakennuskanta sijaitsee Tolvanniemen kylässä Saimaan Haapaveden rannalla maanteitse noin 15 kilometrin päässä Savonlinnan kaupunkikeskustasta. Valtatieltä 14 erkanevasta Enonkoskentiestä (st 471) haarautuu Rinkilässä Juvolantie (st 468) ja siitä vuorostaan Lehtiniementie (yhdystie 15378), jota pitkin pääsee Lehtiniemen kylälle. Lehtiniemensalmen länsirannalla Lehtiniementie muuttuu kahdeksi yksityistieksi, Rauhalinnantieksi ja Putkinotkontieksi: ensimmäistä pitkin pääsee Lehtiniemen kartanolle ja Rauhalinnaan ja jälkimmäistä myöten Tolvanniemen kylälle. Myös muut kulkuyhteydet ovat hyvät. Lentokenttä on alueen lähellä st 471:n varressa Kuhajärven eteläpuolella. Vesiyhteys on noin 3–5 km Haapaveden selän kautta kaupungin ydinkeskustan venesatamiin.

Lehtiniemessä on toiminut vuoteen 2008 saakka opisto (emäntäkoulu). Kiinteistö rakennuksineen hankittiin kaupungille vuonna 2019. Nykyisten tilanrajojen sisälle jää yksi omakotitalokiinteistö.

Alueen vieressä sijaitsevan Lehtiniemen kylän pientaloasutus on muodostunut siellä toimineen sahan työntekijöiden asuntorakennustoiminnasta. Tolvanniemen maaseutukylä sijaitsee niemen luoteisosassa, Pienen Haukiveden rannalla.



Suunnittelualueen sijainti (pohjakartta © MML).

2.3 Maisemakuva

Lehtiniemen kaava-alueen keskeinen osa on maisemakuvaltaan edustavaa kulttuurivaikutteista pelto- ja rakennusympäristöä. Rakennusten keskellä on eri puulajeja, pensasryhmiä ja istutuspenkkejä käsittävä puisto nurmialueineen. Sääminkitalon (entinen opiston päärakennus) takana on kiviaidan rajaama vanha puutarha-alue. Keskeinen rakennuskanta on kaukana rantaviivasta, noin 100–150 metrin päässä, joten rakentaminen ei näy järvelle. Kaava-alueen ainoa rantarakennus on sauna alueen länsiosassa.

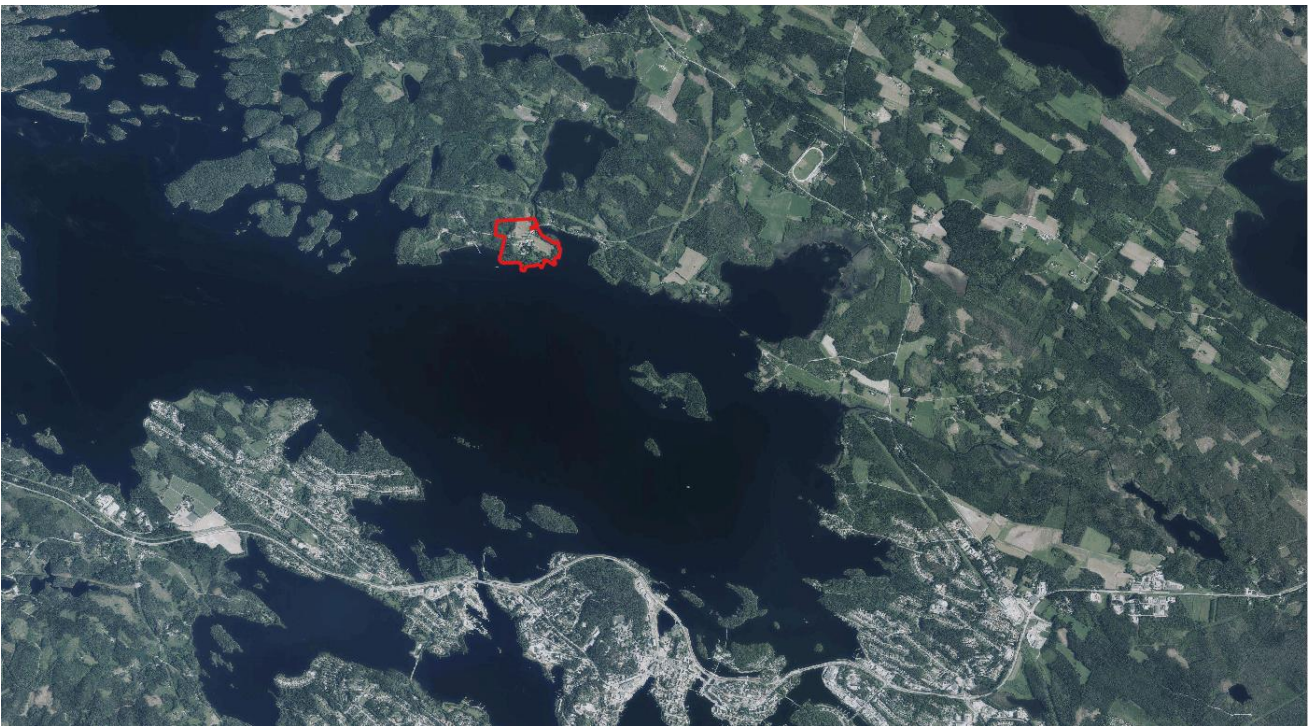
Lehtiniemen kaava-alue rajautuu etelässä Saimaaseen (Haapavesi/Haukivesi), lännessä ja pohjoisessa pelto- ja metsäalueisiin sekä Lehtiniemensalmeen. Lehtiniemensalmessa on matala silta, jonka takana vesistöalue jatkuu Malperinjärveen ja edelleen Kelojärveen ja Porrassalmen kautta Everiin (järvi).

Saimaan Haapavedeltä katsottuna rantamaisema on metsäinen, mikä tulee kaavoituksen myötä pääosin säilymään. Lehtiniemen ja Rauhalinnan rantamaisema näkyy keskustaajaman suunnasta Haapaveden selän poikki. Välissä olevat Kasinonsaaret sekä Pieni- ja Iso-Suottaansaari ovat tosin tietyistä kulmista katsottuna suorien näkymien edessä.

Tällä hetkellä kaupunki on vuokrannut rakennuksia muuhun toimintaan sekä ranta-aluetta lampaiden laiduntamiseen. Laiduntaminen tekee hyvää rannan perinnebiotoopille, joka on opiston käytön loputtua vuonna 2008 rehevöitynyt aluskasvillisuudeltaan. Ranta-alue on itäosastaan matalaa ja rehevää lahdenpohjukkaa, mikä tekee siitä erinomaisen elinympäristön viitasammakolle.



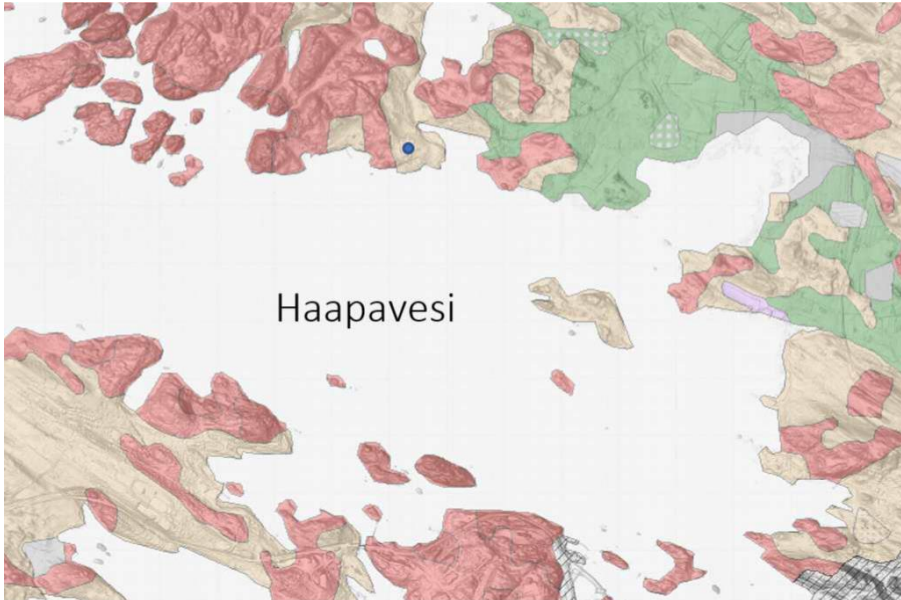
Lehtiniemen suunnittelualueen rajaus, oikealla Rauhalinnan laituri ja vasemmalla Lehtiniemen kylä (ortokuva © MML).



Sijainti kaukomaisemassa (ortokuva © MML).

2.4 Maaperä

Veden ottamiseen hyödynnettäviä pohjavesiesiintymiä ei sijaitse Lehtiniemen kaava-alueen lähellä. Maapohja on karkeaa hiekkamoreenia. Pohjoispuolella sijaitseva Tolvanniemi on kalliomaastoa, missä on myös maakuntakaavassa osoitettuja kallioalueita. Notkelmissa on hiekkamoreenimaita sekä rannalla myös pieniä harjumaa-alueita.



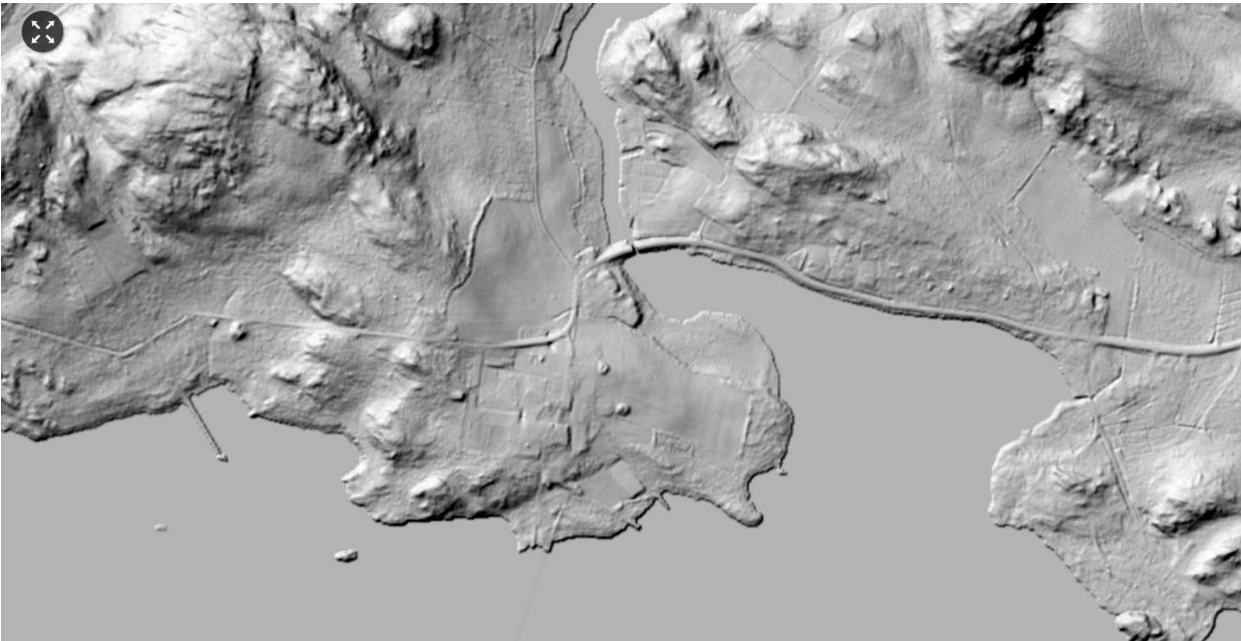
Maaperä (© GTK).

2.5 Topografia

Keskimääräiset veden pinnan korkeudet ovat vanhan N60-järjestelmän mukaiset, jossa on eroa nykyiseen NN-järjestelmään noin 7,5 cm. Lehtiniemen edustalla keskivedenkorkeus on noin + 76,0 m. Keskimääräinen veden pinnan vaihtelu on Saimaan Haukivedessä noin 76 cm. Korkeimmillaan veden pinta on ollut (seuranta-ajalla alkaen v. 1885) vuonna 1899 noin + 78,0 m sekä matalimmillaan vuonna 1942 noin 74,5 m.

Pohjakartan maastonkorkeudet on mitattu NN-korkeusjärjestelmässä.

- Rantaviiva on kallioisempi länsipuolella, missä maaston korkeus on noin +85,0 m sekä matalampi itäpuolen rannan puoleisilla peltoalueilla noin + 80,0–85,0 m.
- Maasto nousee + 102,0 metriin kaava-alueen luoteisosassa. Muuten alue on melko alavaa.
- Alin suositeltava rakentamiskorkeus on + 77,925 m NN-järjestelmässä, aiempi oli + 78,0 m N60-järjestelmässä. Rakennusmittaukset tehdään uudisrakentamisen osalta tarkemmin rakennuslupavaiheessa. Nykyinen rakennuskanta ei ole tulvariskialueella.



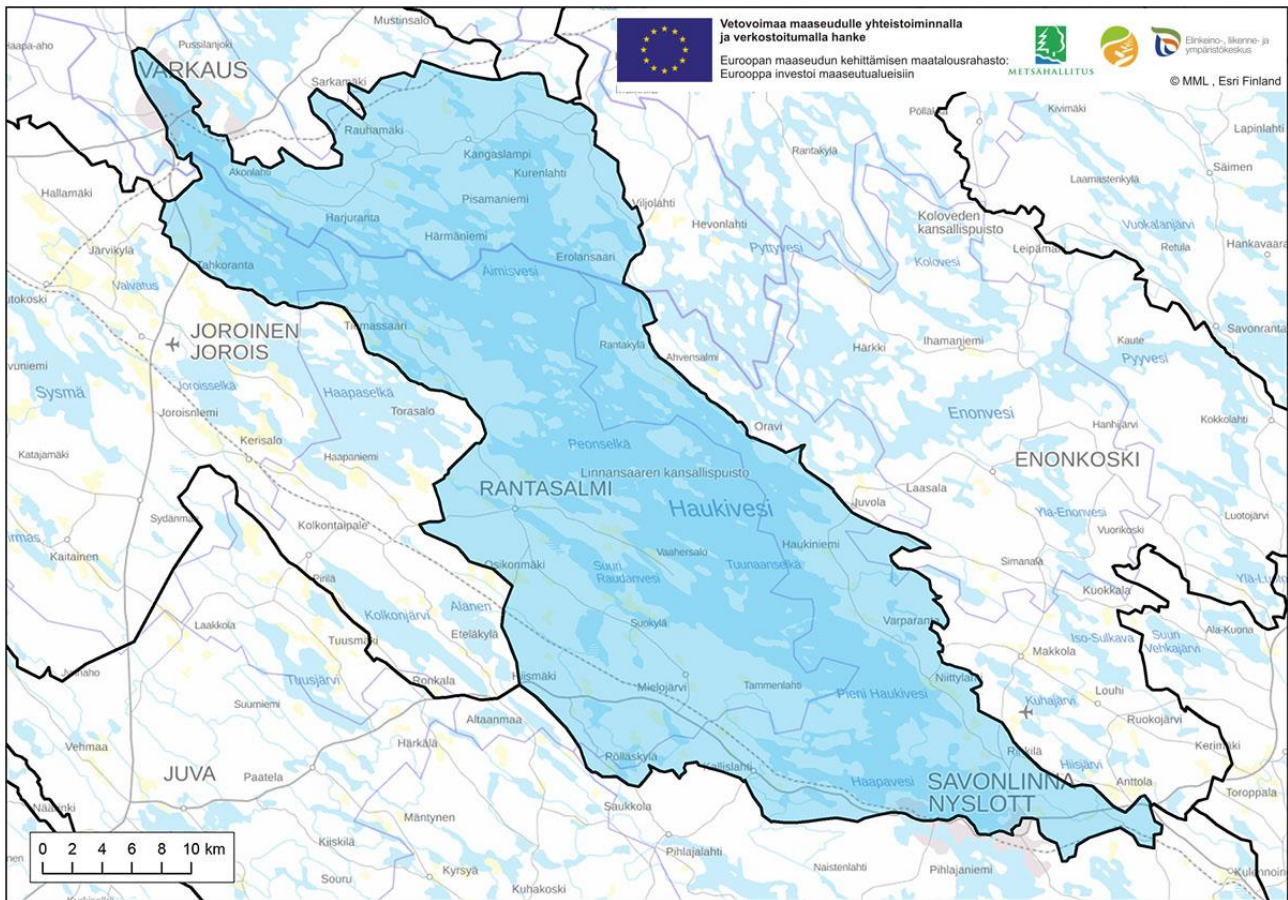
Rinnevarjostus © MML.

2.6 Vesistö

Lehtiniemen edustalla oleva Haapaselkä on Saimaan Haukiveden eteläosassa. Haukiveden pinta-ala on 560 km², Suomen järvien pinta-alatilastossa se on sijalla 8. Keskisyvyys on 9,1 m ja suurin syvyys 55 m. Pisimmästä kohdastaan, Varkauden Siitinselän ja Savonlinnan Haapaveden välillä, se on 80 kilometriä pitkä. Haukiveden kautta kulkee Saimaan syväväylä Kuopioon ja Joensuuhun sekä etelään Mikkelin, Imatran ja Lappeenrannan suuntaan.

Keskellä Haukivettä sijaitsee Linnansaaren kansallispuisto, jonne Lehtiniemestä on hyvät vesistöyhteydet. Linnansaari on merkittävä saimaannorpan elinalue, ja lisäksi alueella on Suomen tiheimpiin kuuluva kalasäस्कikanta.

Haukivesi edustaa karua järviruokotyyppiä, mutta se on pohjoisosiltaan rehevöitynyt Varkaudessa sijaitsevan teollisuuden vaikutuksesta. Veden laatu on eteläosassa ollut erinomainen, ja esimerkiksi Savonlinnan kaupunki ottaa pintavetensä Haukivedestä. Vesi on luonteeltaan dystrofista eli se sisältää humusaineita.



Kartta Haukivedestä (© Haukiveden kalatalousalue, pohjakartta © MML).

2.7 Hevonniemen Natura-alue

Lehtiniemestä on suora vesiyhteys Hevonniemen Natura 2000 -alueelle (FI0500171, SAC). Hevonniemen Natura-alue on tärkeä saimaannorpan elinalue (noin 3 % norppakannasta). Alueella on useita norpan pesäpaikkoja ja poikaspesiä. Hevonniemeen on perustettu luonnonsuojelualue keskeisille saimaannorpan elinalueille vuonna 2014.

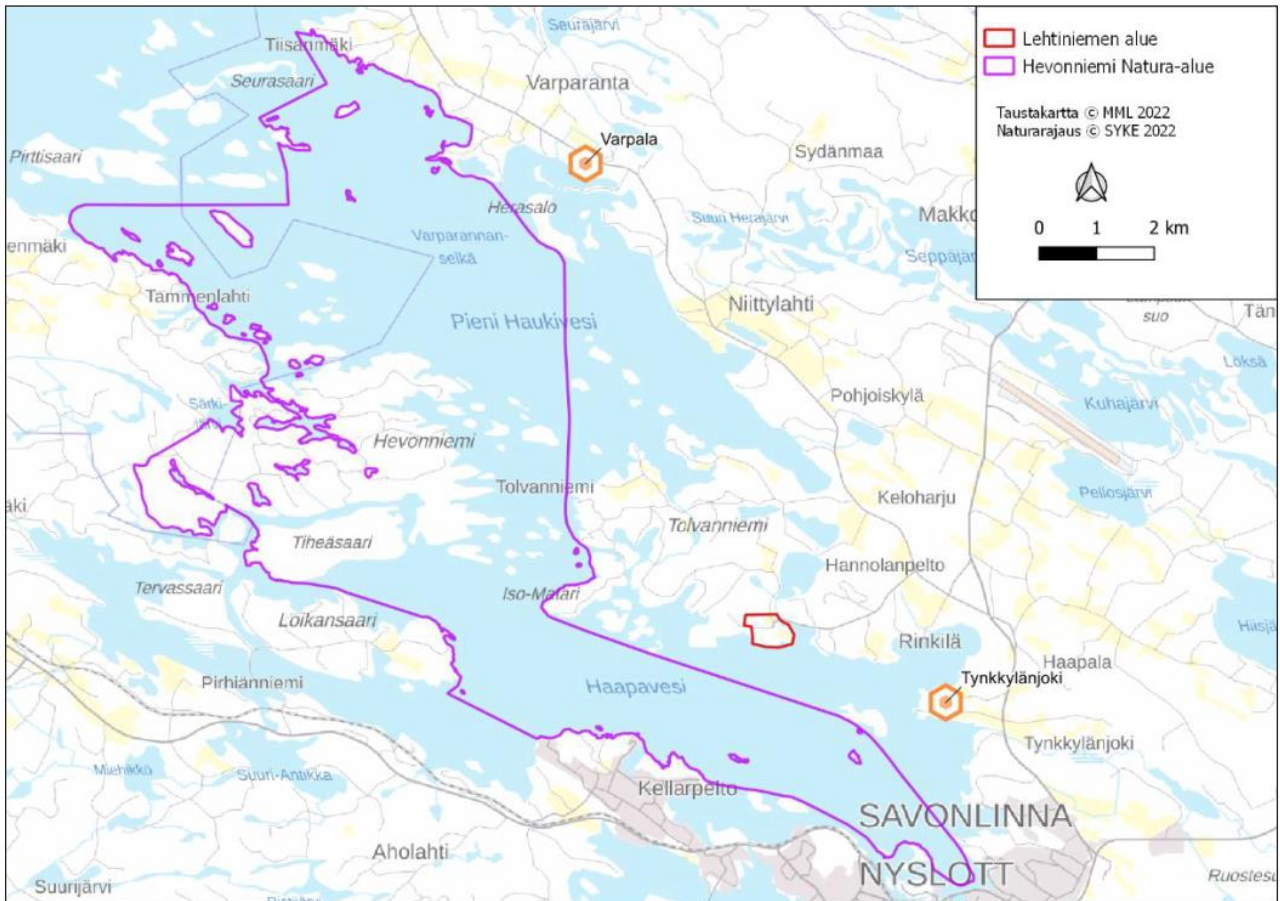
Hevonniemi ja sen eteläpuolella oleva Tiheäsaari ovat merkittäviä lehtokasvillisuuden keskittymiä, ja alueella on lehtojensuojeluohjelman alueita. Hevonniemi on maisemallisesti merkittävä lukuisine kalliojyrkänteineen ja rotkolaaksoineen. Alue on myös melko erämainen, sillä tiestö Hevonniemeen on rakennettu vasta 1980-luvulla.

Suojelu on Hevonniemen maa-alueilla osin toteutettu valtion luonnonsuojelualueena sekä yksityisinä luonnonsuojelualueina, joita on yhteensä 731 hehtaaria. Alueella on tehty vapaaehtoisia kalastuksenrajoitussopimuksia sekä kalastusta on rajoitettu valtioneuvoston asetuksella. Vahvistetuissa kaavoissa Hevonniemen Natura-alueella on saimaannorpan pesinnän ydinalueiden tuntumassa runsaasti toistaiseksi toteutumattomia RA-potentiaalia, millä voi toteutuessaan olla merkitystä saimaannorpan elinolosuhteisiin. Pääosin yleiskaavoissa alue on kuitenkin vesialuetta, maa- ja metsätalousaluetta ja suojelualueita.

Natura-alueiden hoidosta vastaa Metsähallitus. Etelä-Savon ELY on yhteistyössä Metsähallituksen Luontopalvelujen kanssa päivittänyt toimialueensa Natura 2000 -verkoston yleissuunnitelman vuonna 2017. Natura 2000 -verkosto koostuu luontodirektiivin (92/43/ETY) mukaisista erityisten suojelutoimien alueista (SAC) ja lintudirektiivin mukaan suojelluista alueista (SPA). Etelä-Savon ELY:n Natura-alueiden yleissuunnitelmassa todetaan, että Hevonniemen SAC-alueella on metsätalous-suunnitelman laatimis- ja päivitystarve sekä Hevonniemessä myös toimenpidesuunnitelman

laatimisen tarve, jossa toimenpiteinä olisi esimerkiksi muuttaa yksipuolista metsärakennetta tai poistaa lehtokasvillisuutta varjostavaa puustoa.

Lehtiniemen kaava-alueesta on laadittu Natura-arviointiselvitys, ks. kohta 4.7, jossa on arvioitu kaava-alueen vaikutuksia Hevonniemen Natura-alueeseen. Lisäksi on arvioitu Lehtiniemen yhteisvaikutuksia Natura-alueeseen muiden matkailukohteiden kanssa.



Hevonniemen Natura-alue (arviointiselvitys, pohjakartta © MML).

3 OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

3.1 Kaavoituksen vaiheet

3.1.1 Vireilletulo

Asemakaava on tullut kaavoituksen työohjelmaan kaavoituskatsauksen 2020 hyväksymisen yhteydessä kaupunginhallituksen päätöksellä 16.3.2020 § 81. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä kuulutuksella Itä-Savo-lehdessä 20.3.2020. Kaavahankkeesta on tiedotettu vuosittain kaavoituskatsauksessa.

3.1.2 Valmisteluvaihe

Asemakaavaluonnos, -selostus sekä siihen sisältyvä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §) ja muu valmisteluaineisto on asetettu nähtäville teknisen lautakunnan päätöksellä 9.5.2023 § 95.

Asemakaavaluonnos oli yleisesti nähtävänä 15.6.–18.8.2023 kaupungin kotisivuilla. Nähtävilläolosta tiedotettiin Savonmaa-lehdessä sekä kaupungin ilmoitustaululla ja kotisivuilla.

Luonnoksesta pyydettiin lausunnot.

Kunnan jäsenillä ja osallisilla oli tilaisuus esittää mielipiteensä asiasta. Palaute oli toimitettava nähtävilläoloaikana kirjallisena kohdassa 3.3 olevaan osoitteeseen. Mielipiteitä ei jätetty.

Kaavaluonnoksesta nähtävilläoloaikana saapuneet lausunnot ja niihin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä 6.

3.1.3 Kaavaehdotus

Asemakaavaehdotusta laadittaessa otettiin huomioon tarvittavilta osin kaavaluonnoksesta saadut lausunnot.

Asemakaavaehdotus asetettiin teknisen lautakunnan päätöksellä 14.11.2023 § 199 nähtäville 7.12.2023–31.1.2024. Nähtävilläolosta tiedotettiin Savonmaa-lehdessä sekä kaupungin ilmoitustaululla ja kotisivuilla. Ehdotuksesta pyydettiin lausunnot ja osallisilla oli mahdollisuus antaa muistutus.

Muistutukset ehdotuksesta oli jätettävä kirjallisena ennen nähtävilläoloajan päättymistä kohdan 3.3 osoitteeseen. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto (tekninen lautakunta, kaupunginhallitus) esitettyyn mielipiteeseen. Asemakaavaehdotuksesta saapuneet lausunnot ja niihin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä hyväksymisvaiheessa.

Jos kaavaehdotusta on olennaisesti muutettu sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville, se asetetaan uudelleen nähtäville. Uudelleen nähtäville asettaminen ei kuitenkaan ole tarpeen, jos muutokset koskevat vain yksityistä etua ja niitä osallisia, joita muutokset koskevat, kuullaan erikseen. Kaavaehdotukseen on tehty teknislouhteisia korjauksia, joten sitä ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

3.1.4 Hyväksymisvaihe

Tekninen lautakunta esittää ranta-asemakaavaehdotuksen hyväksymistä kaupunginhallitukselle. Kaupunginhallitus hyväksyy ranta-asemakaavan.

Kaupunginhallituksen hyväksymispäätös julkaistaan julkisten kuulutusten ilmoitustaululla sekä tarpeen vaatiessa muulla kunnan päättämällä tavalla. Hyväksymispäätöksestä tiedotetaan myös Etelä-Savon ELY-keskukselle ja muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa.

3.1.5 Muutoksenhaku

Kaavan hyväksymistä koskevaan kaupunginhallituksen päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten, kuin kuntalaissa säädetään. Muutoksenhakua voi hakea 30 vuorokauden kuluessa siitä, kun päätöksen katsotaan kuntalain 140 §:n mukaisesti tulleen kunnan jäsenen tietoon.

Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

3.1.6 Voimaantulo

Kaavan voimaantulosta kuulutetaan, kun päätös on saanut lainvoiman. Ranta-asemakaava tulee voimaan, kun hyväksymispäätöksestä on kuulutettu kaupungin ilmoitustaululla ja kotisivuilla.

Jos kunnanhallitus on maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla määrännyt kaavan osan tulemaan voimaan ennen kuin hyväksymispäätös on saanut lainvoiman, kuuluttaminen voidaan tehdä välittömästi määräyksen antamisen jälkeen.

3.2 Osalliset

Osallisia ovat maanomistajat ja -haltijat, naapurit ja asukkaat, yritykset ja työntekijät ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin elinoloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia ovat esimerkiksi:

- Maanomistajat, vuokralaiset, naapurit ja kaupungin asukkaat
- Kaupungin viranomaiset:
 - o Rakennus- ja ympäristövalvonta
 - o Savonlinnan Vesi
 - o Kunnallistekniset palvelut
 - o Terveysturvaviranomainen
- Muut viranomaiset:
 - o Etelä-Savon maakuntaliitto
 - o Etelä-Savon ELY-keskus
 - o Pohjois-Savon ELY-keskus / liikenne
 - o Palo- ja pelastusviranomainen
 - o Väylävirasto
 - o Riihisaari – Savonlinnan museo
 - o Museovirasto
- Yhdyskuntatekniikka:
 - o BLC Oy, Elisa Oyj, Telia Oyj
 - o Järvi-Suomen Energia Oy
 - o Suur-Savon Sähkö Oy

Jos osallisten listaan haluaa täydennyksiä ja osallisten postituslistalle, siitä voi tehdä ilmoituksen kaavoituspalveluihin.

3.3 Yhteystiedot

Kaupungin kuulutukset:

<https://www.savonlinna.fi/kuulutukset>

Nähtävilläoloaikoina materiaali oli tarkasteltavissa ja ladattavissa:

<https://www.savonlinna.fi/asukas/kaavoitus>

Nähtävilläoloaikana kaavaluonnoksesta tai -ehdotuksesta oli mahdollisuus antaa mielipide/muistutus sähköpostilla osoitteeseen:

kaavoitus@savonlinna.fi

tai kirjeellä:

Savonlinnan kaupunki
Kaavoituspalvelut
Olavinkatu 27
57130 Savonlinna

Kaavoittajan yhteystiedot:

vt. tekninen johtaja
Päivi Behm
paivi.behm@savonlinna.fi
044 417 4655

4 KAAVARATKAISU JA VAIKUTUKSET

4.1 Ranta-asemakaavan keskeinen sisältö

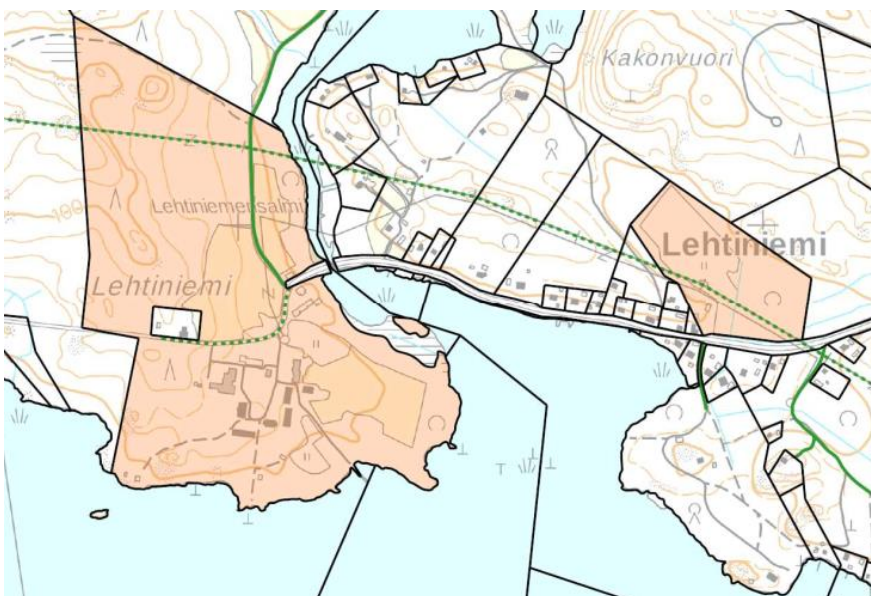
Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 26 ha (258 512 m²).

Ranta-asemakaavan mitoitus on esitetty seurantalomakkeessa, selostuksen liite 7.

Kaavamerkinnot käyvät ilmi kaavakartasta.

Kaava-alueeseen kuuluu osa kiinteistöstä 740-547-11-6 (Lehtiniemi) ja kiinteistö 740-547-11-8 (Mansikkapaikka).

- Kaupunki omistaa Lehtiniemen rakennuksineen. Tila on pinta-alaltaan 427 905 m², ja siitä kaavoitetaan vähän yli puolet. Tila käsittää kolme palstaa. Kiinteistöön ei kohdistu muita rasitteita kuin tieoikeus alueen kautta ja sähkölinja kaava-alueen pohjoispuolella (Fingrid).
- Mansikkapaikka on yksityisomistuksessa rakennuksineen. Kiinteistö on pinta-alaltaan 5076 m². Mansikkapaikka on keskellä Lehtiniemen tilaa, joten se on tarkoituksenmukaista asemakaavoittaa samassa yhteydessä vakituiseen asumiseen. Kiinteistöllä on tieoikeus, kuten Lehtiniemelläkin. Maanomistajan ei tarvitse vastata kaavoituksen kustannuksista.
- Vesialueet ovat Lehtiniemen osakaskunnan. Vesialuetta tarvitaan vähäisessä määrin laiturirakentamista varten.



Kaupungin omistama Lehtiniemen tila käsittää kolme palstaa (pohjakartta ja kiinteistörekisterin karttakuvaote © MML). Rasitteet vihreällä värillä.

4.2 Rakennuskorttelit

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

RM-korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 14 000 k-m² ja lisäksi 180 k-m² yhdyskuntatekniselle huollolle (et). Rakennusoikeus mukailee yleissuunnitelmaa (liite 1 A ja B) paitsi rannan virkistysalueelle ei ole osoitettu rakennusoikeutta perinnebiotoopin ja liito-oravan elinalueiden vuoksi. Suojeltavien rakennusten (srs, sr-1 ja sr-2) osuus rakennusoikeudesta on noin 2000 k-m². RM-kortteleiden pinta-ala on 105 109 m².

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

Alueen veneilypalvelut on sijoitettu olemassa olevien laiturirakenteiden kohdalle vesialueelle W. Pinta-ala on yhteensä 7204 m². Laiturirakenteet voivat edellyttää vähäisessä määrin rannan muokkaamista (lv). Laitureita varten tarvittava vesialue on Lehtiniemen osakaskunnan omistuksessa, mikä edellyttää neuvotteluja vesialueen hankinnasta maanomistajalle (tällä hetkellä kaupunki).

Lähialueen vesireitit näkyvät liitteessä 1 A. Lehtiniemeen ei tällä hetkellä ole opastettua vesireittiä, mikä pitäisi toiminnan kannalta myöhemmin kartoittaa. Lähin opastettu vesireitti on Rauhalinnan laituriin.

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: W, Vesialue.

Kaavamerkintä: lv, Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa laiturirakenteita. Laiturirakenteiden tarvitsemiin vesistötyttöihin tulee hakea luvat asianomaiselta lupaviranomaiselta.

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

4.3 Liikenne ja pysäköinti

Yksityistiealuetta Rauhalinnantie, Putkinotkontie ja Lehtiniemenraitti osoitetaan kaavassa yhteensä 11 076 m². Maankäyttö- ja rakennuslain 75 §:n ja 91 §:n mukaisessa tarkoituksessa kaavassa määrätään, että kaavan toteuttamisvastuu yksityistien ja muiden yleisten alueiden osalta siirretään kokonaan maanomistajalle. Kaava-alueen tiet ovat tähänkin mennessä olleet yksityistienä.

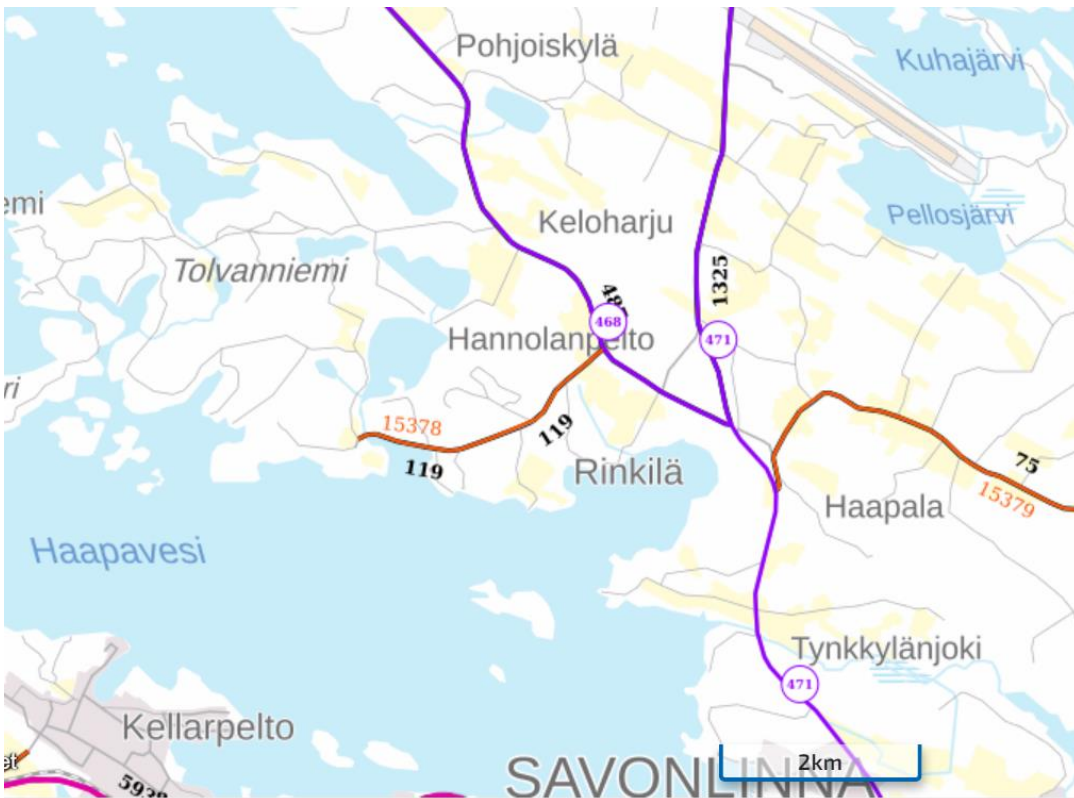
Paikallistie 15378 (Lehtiniementie) on Lehtiniemensalmen siltaan saakka yleistä tiealuetta. Lehtiniemensalmen silta on kunnoltaan tyydyttävä. Lehtiniementien päällyste on kunnoltaan kylän kohdalla ja lähellä maantien 468 risteystä hyvä, muualla tyydyttävä tai huono. Parissa yksittäisessä kohdassa kunto on erittäin huono. Yksityistiet ovat sorapintaiset ja kaava-alueen kohdalla hyvässä kunnossa. Lehtiniementien keskivuorokausiliikenne (KVL) on 119 ajoneuvoa (raskaan liikenteen osuus 6 ajoneuvoa), maantien 468 KVL 487 ja maantien 471 (Enonkoskentie) KVL 1325 ajoneuvoa. Asutus keskittyy Lehtiniemen kylälle, missä nopeusrajoitus on 50 km/h, ja muualla Lehtiniementiellä 80 km/h.

Maantien 471 kautta kulkee valtakunnallinen/seudullinen pyörätieverkosto. Mikäli Lehtiniemeen syntyy matkailukeskittymä, niin tämä todennäköisesti lisää pyöräliikennettä, mutta sijainnin, etäisyyksien ja kustannusten vuoksi Lehtiniementielle ja maantielle 468 tuskin lähdetään kehittämään omaa pyörätieverkostoaan. Kaava-alueelta on mahdollista pyöräillä myös Tolvanniemen suuntaan (Putkinotkontie) ja alueen ulkoilureiteille. Rauhalinnantie johtaa yksityisalueelle.

RM-alueen kokonaistoteutus tarkoittaa yleissuunnitelmassa esitetyn arvion mukaan maksimissaan noin 170 yöpyjää vuorokaudessa ja 100 päiväkävijää vuorokaudessa (liite 1A). Majoitushuoneita on maksimissaan 231 ja campingpaikkoja 55, mikä tarkoittaisi 43 % arvioidulla käyttöasteella noin 123

saapumista alueelle vuorokaudessa, mahdollisesti myös edestakaista liikennettä, sekä tämän lisäksi päiväkävijät. Osa käyttäjistä tulee varmasti vesitse tai linja-autoilla, mikä vähentää autoliikenteen määrää Lehtiniementiellä edellä mainitusta. Julkinen liikenne Lehtiniemen kylälle on tällä hetkellä edestakainen kouluvuoro, koska alueella ei ole toimintoja, kuten entinen emäntäkoulu tai Lehtiniemessä aiemmin ollut vastaanottokeskus, mikä aiheuttaisi suuremman joukkoliikennetarpeen.

Lehtiniemen saavutettavuutta on kuvattu liitteessä 1 A. Lentokentältä päästään 30 minuutin saavutettavuuteen, Savonlinnan keskustasta (junayhteys) saavutettavuus on aavistuksen tätä pidempi.



Tienumerot ja keski vuorokausiliikenne v. 2022 (© Väylävirasto, pohjakartta MML).

Pysäköintialueet (p) on osoitettu yleissuunnitelman mukaisina, liite 1 A ja 1 B, paitsi peltoalueelle Rauhalinnantien pohjoispuolelle ei osoiteta pysäköintialuetta. Pysäköintialueet osoitetaan kaavassa RM-alueen yhteyteen.

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

Kaavamerkintä: Yksityistiealue.

Kaavamerkintä: p, Pysäköintialue.

Kaavamerkintä: ajo, Ajoyhteys.

Kaavamerkintä: Ohjeellinen ulkoilureitti.

Kaavamääräys: Yksityistien nimi.

Yleinen kaavamääräys: MRL 75 §:n ja 91 §:n mukaisessa tarkoituksessa määrätään, että kaavan toteuttamisvastuu yksityistien ja muiden yleisten alueiden osalta siirretään kokonaan maanomistajalle.

Yleinen kaavamääräys: Autopaikkoja on varattava vähintään majoitushuoneiden lukumäärää vastaava määrä.

4.4 Yhdyskuntatekniikka

Lehtiniemi on Savonlinnan Veden toiminta-alueita. Alueen kunnallistekniikka on rakennettu emäntäkoulua varten. Uudisrakentaminen edellyttää kunnallistekniikan uudistamista.

Sähkönsaatavuus ja kapasiteetti tulee varmistaa myöhemmässä suunnittelussa sekä myöskin telekaapeleiden tarve.

Kaavamerkintä: et, Yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattu alueen osa.

Kaavamerkintä: Maanalaisille johdoille varattu alueen osa, vesi- ja jätevesijohto.

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

4.5 Virkistysalueet sekä maa- ja metsätalousalueet

Kaava-alueen ranta-alueet on kaavassa varattu pääosin virkistyskäyttöön VL, pinta-ala 69 453 m². Alueelle voidaan sijoittaa vähäisessä määrin rakentamista mm. ulkoilureittejä estämään ympäristön kulumista sekä näihin liittyviä maisemankatselupaikkoja ja pieniä laitureita, kuitenkin vaarantamatta liito-oravan ja lepakon suojelustatusta, mistä on annettu erillinen kaavamääräys /s.

Rauhalinnantien ja Putkinotkon rajaamat pellot osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi M, yhteensä 60 594 m².

Kaavamerkintä: VL, Lähivirkistysalue. Alueelle voidaan sijoittaa vähäisessä määrin rakentamista, mm. ulkoilureittejä, maisemankatselupaikkoja ja pieniä laitureita.

Kaavamerkintä: M, Maa- ja metsätalousvaltainen alue.

Kaavamerkintä: Istutettava tai luonnontilaisena säilytettävä alueen osa.

Yleinen kaavamääräys: Alueella on MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

4.6 Luontoarvot

Lehtiniemen - Rauhalinnan ranta-asemakaavaa varten tehtiin luontoselvitys (liite 3), jonka tarkoituksena oli selvittää alueen luontoarvoja ja niiden vaikutusta maankäyttöön. Selvitysalue koostui kahdesta erillisestä alueesta, Lehtiniemen vanhan kartanon ja opiston alueesta ja Rauhalinnan pitsihuvilan alueesta. Selvitysalueiden pinta-ala oli yhteensä noin 30 hehtaaria.

Luontoselvityksessä selvitettiin seuraavat luontoarvot:

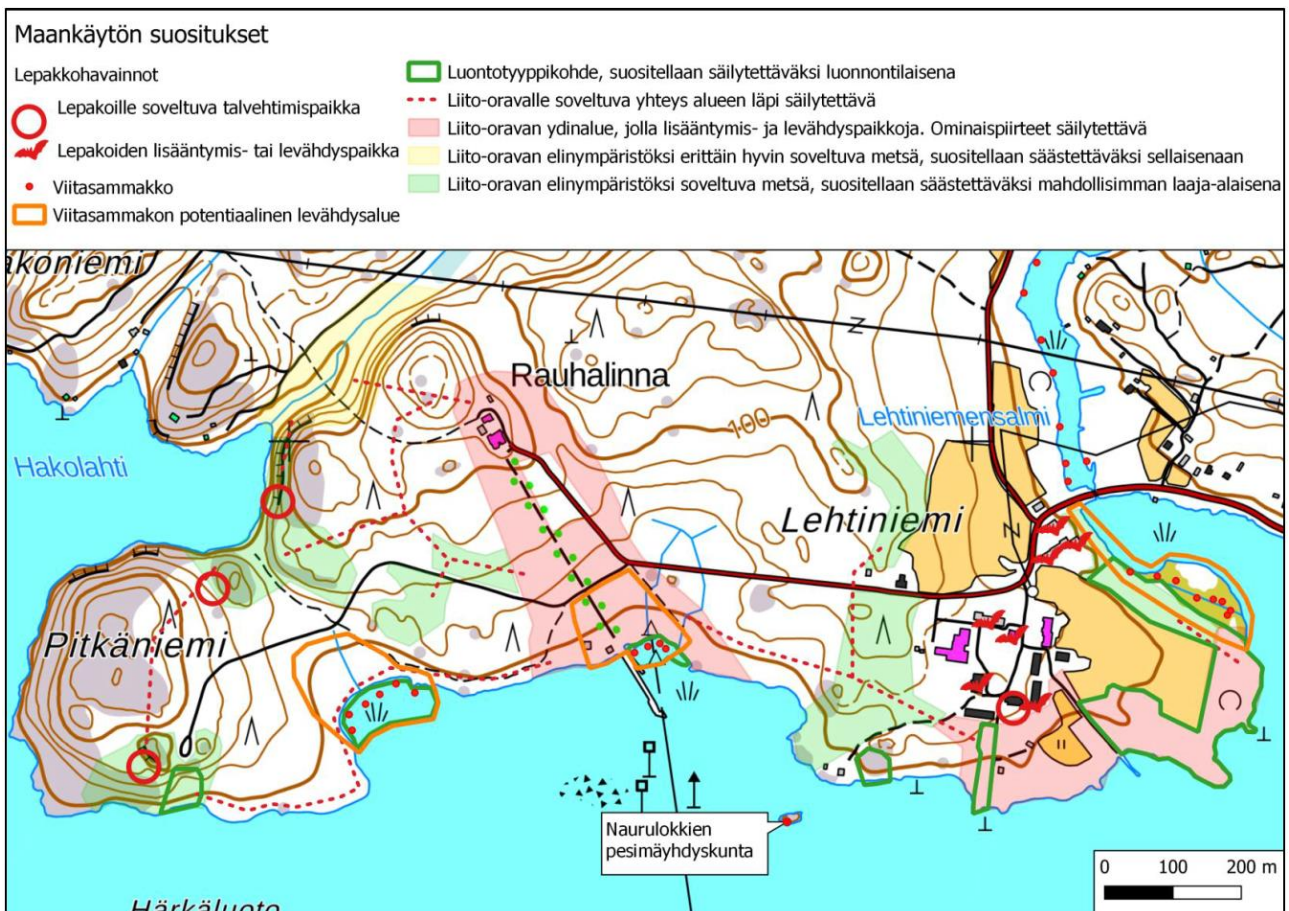
- luonnonsuojelulain 29 §:n erityisesti suojellut luontotyypit
- vesilain 2. luvun 11 §:n suojeltavat kohteet
- metsälain 10 §:n arvokkaat elinympäristöt
- uhanalaiset luontotyypit
- luonnon monimuotoisuuden säilyttämisen kannalta arvokkaat kohteet
- luontodirektiivin liitteen IV(a) lajien esiintyminen
- linnusto
- kasvillisuus

Selvityksen maastotyöt suoritettiin maaliskuu- elokuussa 2020. Lehtiniemen kartanon alueella luontoselvitystä täydennettiin rakennuksissa mahdollisesti esiintyvien lepakoiden osalta elokuussa 2022. Selvityksen teki kaupungin kaavasunnittelija-luontokartoittaja. Näiden selvitysten lisäksi

Etelä-Savon ELY-keskuksen biologi inventoi perinnebiotoopit ja niiden lähialueet HELMI-elinympäristöohjelmaa varten.

Lopputuloksena selvityksessä todetaan, että selvitysalue on kokonaisuudessaan monimuotoinen, ja tarjoaa erilaisia elinympäristöjä kasveille, hyönteisille, linnuille ja nisäkkäille. Alueella on reheviä rantametsiä, lehtomaisen kankaan alueita ja muutamia rehevämpiä lehtolaikkuja, joilla on arvoa luonnon monimuotoisuuden kannalta. Suurin osa selvitysalueesta on voimakkaasti ihmisen muokkaamaa ja täysin luonnontilaisia alueita ei juurikaan ole. Toisaalta ihmistoiminta on lisännyt alueen monimuotoisuutta erityisesti vanhojen laidunalueiden, kuten Lehtiniemen kartanon ranta-alueella sijaitsevan hakamaan muodossa.

Selvitysalueen tärkeimmät luontoarvot ovat liito-oravan elinympäristöt, lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikat sekä talvehtimispaikat, viitasammakoiden esiintymisalueet, metsälain erityisen tärkeät elinympäristöt ja perinnebiotooppi hakamaa. Selvitysalueilta löytyi viisi metsälain tarkoittamaa erityisen tärkeää elinympäristöä. Näistä kolme on Lehtiniemen puolella. Etelä-Savon ELY-keskuksen inventoinnissa Lehtiniemen ranta-alueen hakamaa arvioitiin paikallisesti arvokkaaksi. Hakamaat on vuoden 2018 uhanalaisuusarvioinnissa määritelty koko maassa äärimmäisen uhanalaisiksi. Inventointi on tarkoitus tarkistaa kesällä 2023, kun alue on ollut vuodesta 2020 jo muutaman vuoden laidunkäytössä, jolloin vaikutukset perinnelajistoon ovat laiduntamisen jälkeen havaittavissa. Kasvillisuuden ja linnuston kannalta arvokkaimmat alueet sijaitsevat liito-oravan elinalueella Lehtiniemen vanhan kartanon alueella.



Lehtiniemi-Rauhalinna asemakaava-alueen tärkeimmät luontoarvot ja maankäyttösuositukset (pohjakartta © MML).

Kaavaratkaisussa liito-oravan ydinaluerajauksia arvioidaan lisääntymis- ja levähdyspaikkoina, joten ne jätetään rakentamisen ja metsänkäytön ulkopuolelle sellaisinaan, samoin lepakoiden talvehtimispaikat. Lehtiniemen hakamaa (vihreä rajausta itäosassa) on liito-oravan ydinaluetta. Liito-

oravalle soveltuva ympäristöä on myös laajemmalla perinnebiotooppialueella (vaaleanpunainen väri kartassa), jonka laiduntaminen hyödyttää myös liito-oravan elinolosuhteiden säilyttämistä. Luontotyypikohteita ovat myös Lehtiniemen rantatien viereinen lehto (kartanosta etelään) ja Lehtiniemen mökkien viereinen kallio (kaava-alueen länsiosa).

Kaavaratkaisussa on tarpeen antaa yleinen kaavamääräys, että alueella on MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus, mikä tarkoittaa, että puuston käsittelyyn tulee hakea maisematyölupaa. Tämä on tarpeen siksi, ettei piha- ja ranta-alueiden puustoa tai suojelualueen puustoa mennä käsittelemään siten, että maisema- tai luonnonsuojeluarvot vaarantuisivat. Lupaviranomainen harkitsee luvanvaraisuuden suunnitteilla olevan toimenpiteen mukaan. Mikäli on tarpeen poistaa esim. vaaraa aiheuttavia tai vaurioituneita puita maisematyölupaa ei välttämättä vaadita. Piha-alueen puusto on myös kulttuurivaikutteista, osa puista on kookkaita ja raju puuston käsittely muuttaisi Lehtiniemen luonnetta oleellisesti. Kaunis puistomiljöö ja hoidettu perinnebiotooppi maisema näkyvineen muodostaa osan alueen matkailullisesta vetovoimasta.

Kaavaratkaisussa on tarpeen antaa yleinen kaavamääräys lepakoiden suojelusta koskien rakennusten mahdollista kunnostamista ja purkamista.

Kaavamerkintä: /s-1, Alue, jolla ympäristö säilytetään. Alueella on todettu luonnonsuojelulain 49 §:n tarkoittamia liito-oravan ja lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Alueen puustoa tulee säilyttää ja hoitaa niin, että liito-oravan ja lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikat sekä niitä suojaava puusto säilyy. Liito-oravan kulkuyhteydet on säilytettävä puustoisena ja riittävän leveänä noin 30–50 metriä. Lepakoiden talvehtimipaikat tulee jättää maankäytön ja rakentamisen ulkopuolelle sekä säilyttää niiden suojapuusto.

Yleinen kaavamääräys: Ennen kuin rakennusten mahdollisia kunnostus- ja purkutoimenpiteitä tehdään, tulee tarvittaessa teettää lepakoista tarkempi selvitys ja hakea poikkeamislupaa LSL 49 §:n kiellosta, mikäli rakennuksissa on todettu lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja.

Yleinen kaavamääräys: Alueella on MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

4.7 Natura-arviointiselvitys

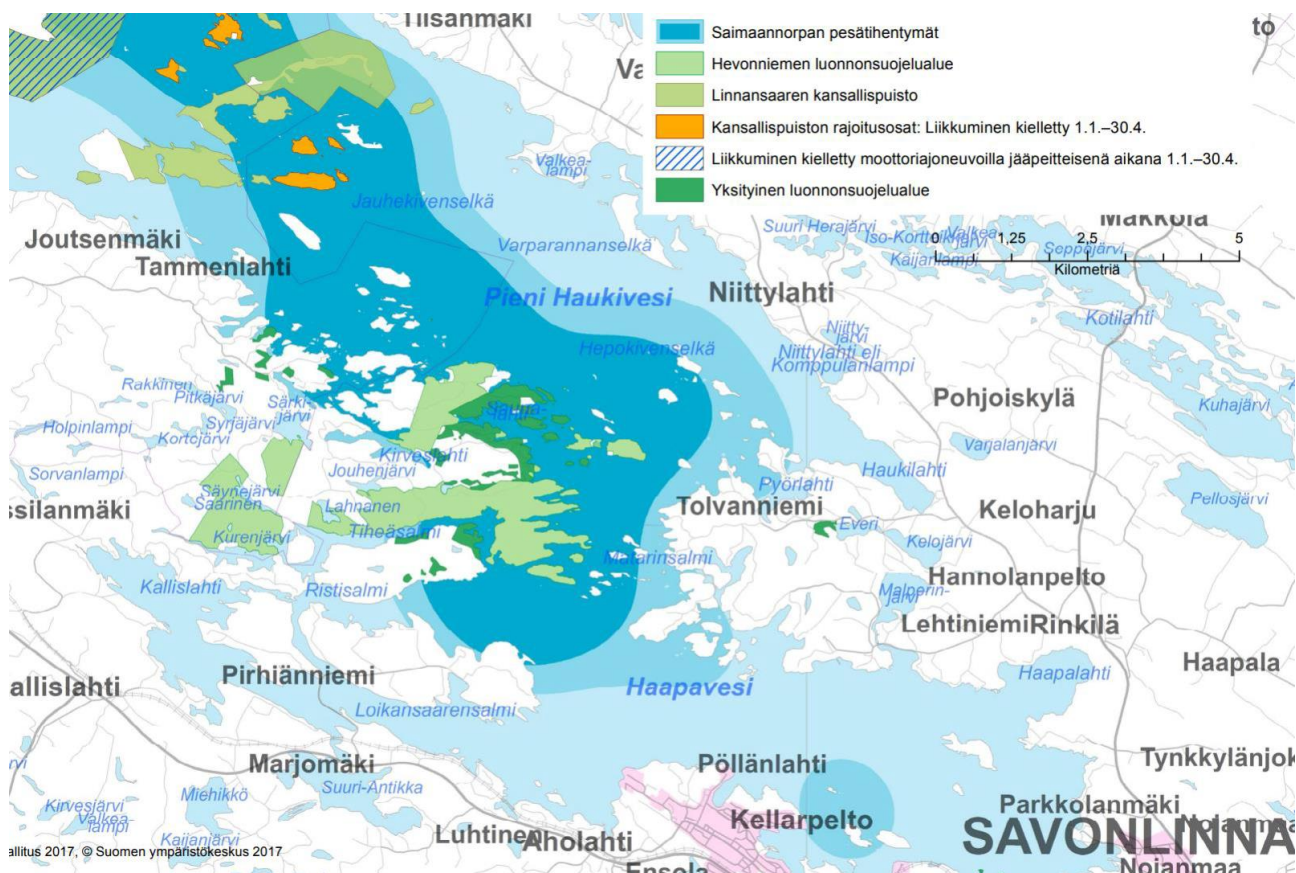
Natura-arviointiselvitys on liitteenä 4 (ei julkinen / viranomaiskäyttöön). Selvitys on valmistunut huhtikuussa 2023 ja sitä on tarkistettu keväällä 2024. Natura-arviointiselvitys on Natura-arvioinnin menettelyn ensimmäinen vaihe, jossa selvitetään, liittyykö hanke suoraan Natura 2000 -alueen käyttöön tai onko varsinainen Natura-arviointi tarpeellinen. Natura-arviointiselvityksessä keskitytään suojelun perustana oleviin luontotyyppisiin tai lajeihin. Arvioinnissa on osoitettava, ettei haitallisia vaikutuksia aiheudu alueen koskemattomuuteen, minkä vuoksi arvioinnin on oltava riittävän yksityiskohtainen ja riittävän hyvin perusteltu, jotta voidaan osoittaa haitallisten vaikutusten puuttuminen alan parhaan olemassa olevan tieteellisen tiedon perusteella (Euroopan komissio 2021). Arvioinnissa selvitetään myös muun maankäytön yhteisvaikutukset. Lisäksi esitetään mahdollisia vaikutusten lieventämis- tai ehkäisemistoimenpiteitä kaavoitusta varten.

Selvityksessä todetaan, että Hevonniemen Natura-alueelle on tehty Natura-alueen tilan arviointi (NATA) vuonna 2015. NATA-arvioinnin mukaan alue on erityisen merkittävä saimaannorpan suojelun kannalta yhdysväylänä Pihlajaveden ja Haukiveden sekä edelleen Saimaan pohjoisten osien välillä. Natura-alue yhdistää kaksi saimaannorpan vahvinta osapopulaatiota toisiinsa. Hevonniemen Natura-alueella poikaspesien määrä suhteessa rantaviivakilometreihin on korkea. NATA-arvioinnin mukaan kannan elpymisen kannalta on olennaista, ettei pesimäaikaisen häiriön määrä alueella merkittävästi lisäänty. Saimaannorpan pesimärauhan turvaamiseksi on tärkeää jatkaa mm. kaavoittamisen edunvalvontaa erityisesti lähiseudun matkailurakentamiseen liittyen. Mikäli alueen vaikutuspiirissä tapahtuu merkittävää matkailupalveluiden kehittämistä tai muuta alueen käyttöä merkittävästi lisäävää rakentamista, on syytä tarkastella tarvetta asettaa pesimäaikaisia liikkumisrajoituksia norpan pesien lähialueilla pesinnän turvaamiseksi. Arvioinnissa listataan potentiaalisia uhkia saimaannorpalle Hevonniemen alueella. Norpan pesinnän ja keväisen karvanvaihdon kannalta

vapaiden ja rauhallisten rantojen määrän väheneminen on haitallista. Kesäasuntojen ympärivuotinen käyttö lisää rannoilla liikkumista ja häiriötä norpan pesimäaikaan. Yleiskaavoitus mahdollistaa vapaa-ajan asutuksen merkittävän lisärakentamisen Hevonniemen kupeeseen. Matkailurakentaminen Natura-alueen ympäristössä voi vähentää vapaita rantoja ja lisätä häiriötä norpan pesinnälle. Savonlinnan läheisyys ja vapaa-ajan asutus tuo alueelle paljon virkistyskäyttöä. Norpan karvanvaihtoaikana liikkujia ei vielä ole kovin paljon ja talviaikaan veden virtaisuus suojaa norpan pesintää.

Natura-arviointiselvityksen lopputuloksena todetaan, että kaavaratkaisun pohjalla olevan matkailun yleissuunnitelman toteuttaminen (liitteet 1A ja 1B) ei heikennä Hevonniemen Natura-alueen suojeltavien luontodirektiivin luontotyyppien ekologisia olosuhteita tai ominaispiirteitä. Ratkaisu ei vähennä tai heikennä alueella tavattavien suojeltavien luontodirektiivilajien elinympäristöjä eikä lisää oleellisesti luontodirektiivineläinlajeihin kohdistuvaa häiriötä. Natura-alueen ekologiset rakenteet ja toiminta säilyvät elinkelpoisena. Varsinaista luonnonsuojelulain 65 §:n mukaista Natura-arviointia ei ole selvityksen mukaan tarvetta laatia.

Yleinen kaavamääräys: Alue sijaitsee lähellä saimaannorpan pesätihentymäalueita, minkä vuoksi liikkumista alueelta ja alueelle tulee ohjata pois päin saimaannorpan elinpaikoista sekä tarvittaessa suunnitella ulkoilureitit ja rantautumispaikat vesistöalueilla siten, että liikkumista näillä saimaannorpan suojelun kannalta tärkeillä vesialueilla voidaan kaikkina vuodenaikoina välttää.



Pienen Haukiveden ja Haapaveden tärkeimmät pesimäalueet (© Metsähallitus 2017, pohjakartta © MML).

4.8 Muinaisjännökset

Kaava-alueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) nojalla suojeltuja kiinteitä muinaisjännöksiä esihistorialliselta eikä historialliselta ajalta.

Pihapiirin itäpuolelta, pellolta on viety muinaisjännösrekisteriin tieto irtolöytöpaikasta (Lehtiniemi). Löytö on tehty pellostä metallinetsinnässä, noin 55 metriä lähimmästä rakennuksesta itään. Historiallisen ajan esineet ovat pieni kehäsolki, piipunrassi ja kuu-ukon muotoinen koristehela. Löytöaika ei ole tiedossa, esineet on toimitettu museoon vuonna 2015.

4.9 Rakennettu kulttuuriympäristö

Alueesta on vuonna 2020 tehty kulttuuriympäristöinventointi (liite 2), jonka tuloksiin kaavaratkaisut perustuvat. Alueella on 15 rakennusta, joista Kartano ja Sääminkitalo inventointiin myös sisätiloiltaan.

Suojeltaviksi rakennuksiksi esitetään selvityksen pohjalta julkisivultaan Kartanoa, joka on maakuntakaavassa maakunnallisesti arvokkaana suojelukohteena ja josta on annettu valtioneuvoston asetus 480/1985. Suojelumerkintä perustuu myös maankäyttö- ja rakennuslain 57 §:n 2 momenttiin *”Jos jotakin aluetta tai rakennusta on maiseman, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi suojeltava, asemakaavassa voidaan antaa sitä koskevia tarpeellisia määräyksiä (suojelumääräykset). Suojelumääräysten tulee olla maanomistajalle kohtuullisia.”* Kartano ei valitettavasti ole säilynyt sisätiloiltaan.

Kaavamerkintä: srs, Suojeltava rakennus. Historiallisesti ja kyläkuvan kannalta arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa, eikä korjaus- ja muutostöissä saa heikentää sen suojeluarvoja. Rakennuksen ulkoasuun vaikuttavista korjaus- ja muutostöistä on pyydettyä Museoviraston lausunto.

Lisäksi suojeltavaksi esitetään selvityksessä Sääminkitaloa julkisivuiltaan sekä porrashuoneen osalta. Suojelumerkintä perustuu myös maankäyttö- ja rakennuslain 57 §:n 2 momenttiin.

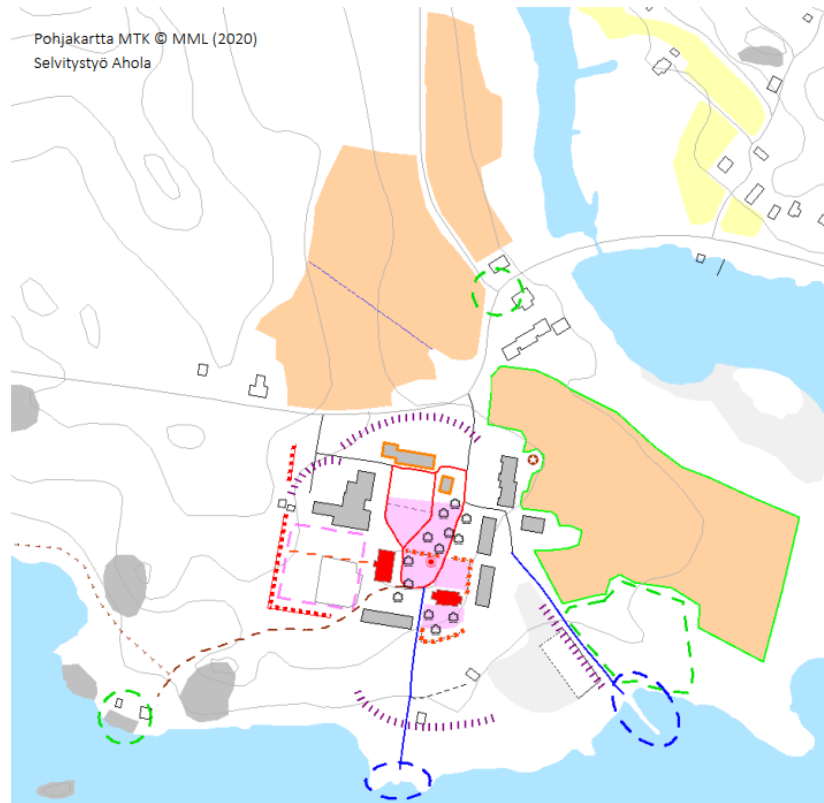
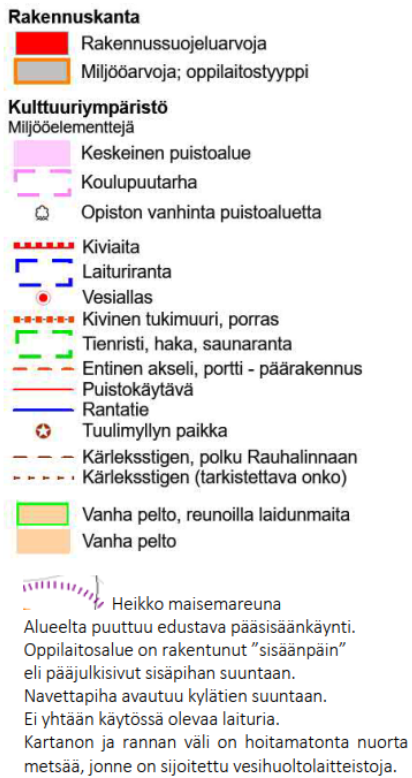
Kaavamerkintä: sr-1, Suojeltava rakennus. Paikallishistoriallisesti ja kyläkuvan kannalta arvokas rakennus. Rakennuksen ulkoasuun ja porrashuoneen ominaispiirteet ja luonne tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Ennallistaminen on sallittu. Ulkoasuun ja porrashuoneeseen vaikuttavista muutoksista on pyydettyä museoviranomaisen lausunto.

Suojeltavien rakennusten lisäksi inventoinnissa nostettiin esiin rakennukset, joilla ei arvioida olevan erityistä rakennushistoriallista merkittävyyttä, mutta joiden arvo liittyy alueen pitkäaikaisen käyttötarkoituksen eli emäntäkoulutoiminnan ilmenemiseen. Näistä osoitetaan kaavakartassa rakennukset Kisälli, entinen karjarakennus, ja Torppa, entinen työväen asuinrakennus.

Kaavamerkintä: sr-2, Suojeltava rakennus. Paikallishistoriallisesti ja kyläkuvan kannalta arvokas rakennus. Korjaaminen, laajentaminen ja muut muutostyöt on suoritettava siten, että rakennuksen kyläkuvallinen arvo säilyy. Olennaisista ulkoasuun vaikuttavista muutoksista on pyydettyä museoviranomaisen lausunto.

Alueen historialliset ja ympäristölliset arvot liittyvät yksittäisten rakennusten lisäksi paikan käytön myötä syntyneisiin maisematiloihin, istutettuihin alueisiin sekä erilaisiin rakennelmiin ja rakenteisiin. Näistä osoitetaan Sääminkitalon, Kartanon ja Kisällin rajaama piha-alue.

Kaavamerkintä: Maiseman sekä rakennetun kulttuuriympäristön kannalta paikallisesti merkittävä puistoalue. Puistoalueen maisemallisia ja kyläkuvallisia arvoja ei saa heikentää. Alueelle ei saa sijoittaa rakennuksia. Ympäristöön merkittävästi vaikuttavista toimenpiteistä on pyydettyä lausunto museoviranomaiselta.



Kulttuuriperintöselvityksen koontikartta, raportin sivu 66.

4.10 Maisema- ja kyläkuva

Lehtiniemen kartanon alue on osa Putkinotkon, Rauhalinnan, Lehtiniemen ja Tynkkylänjoen muodostamia saariston kartanomiljöitä sekä lähellä Haapalahden ja Tynkkylänjoen lintuvesien suojeleuhjelmien alueita. Lehtiniemen kylä sijaitsee Lehtiniemensalmen vastarannalla.

Kulttuuriympäristöt Putkinotko, Rauhalinna, Lehtiniemi sekä Tynkkylänjoki ovat aiemmin toiminnallisesti kuuluneet osaksi ydinkeskustan matkailualueita, jonka status on tarkoitus tulevaisuudessa palauttaa.

- Putkinotko tunnetaan savonlinnalaislähtöisen kirjailija Joel Lehtosen kesäpaikkana. Putkinotko on kirjailija Joel Lehtosen (1881–1934) omistama maatila (Säämingin) Tolvanniemessä. Tila oli kirjailijan kesäpaikka ja osin velipuolen hoidossa. Kesien vietosta syntyi materiaalia Lehtosen Putkinotko-sarjan kirjoihin.
- Rauhalinna on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Rauhalinnan huvila on kenraaliluutnantti Nils Erik Weckmanin hopeahälahja vaimolleen. Weckmanin apuna oli arkkitehti Allan Schulman. Rakennus valmistui vuonna 1900. Rakennuksessa yhdistyy venäläistä huvila-arkkitehtuuria, arabialaista pylväsaihetta ja sveitsiläistyylisiin liittyviä leikkaus- ja listakoristeluja. Huvilan alkuperäiseen asuun kuulunutta lähes 30 metrin korkuista minareettitornia jouduttiin lyhentämään 1920-luvulla. Rauhalinnan omisti Weckmannin suku vuoteen 1924 asti, jolloin Suomen Asemapäällikköyhdistys osti sen. Rakennus joutui puolustusministeriölle 1938 ja toisen maailmansodan aikana siinä toimi Päämajan alainen radiokuunteluasema ja ilmavalvonnan tukikohta. Aliupseeriliiton lomakotina Rauhalinna toimi vuodesta 1948. Vuosina 1954–1965 rakennuksessa toimi Säämingin Tolvaniemen kansakoulu. 1970-luvulla kiinteistö siirtyi puolustusministeriöltä rakennushallitukselle ja se vuokrattiin matkailukäyttöön. Rauhalinnaa entisöitiin Museoviraston valvonnassa 1973 ja toistamiseen 1987–1988. Rakennusryhmä on nykyisin yksityiskäytössä. Senaatti-kiinteistöt myi Rauhalinnan yksityiselle omistajalle vuonna 2001 ja

- alue siirtyi toiselle omistajalle vuonna 2019. Rauhalinnan yksityinen omistaja on pääosin korjannut suojeltavat rakennukset sekä rakennuttanut alueelle saunan ja lisämajoitusrakennuksen tarkoituksenaan kehittää alueesta korkeatasoinen matkailukohde.
- Lehtiniemen kartano on perustettu 1600-luvulla ja se oli Pistolekorsin suvun omistuksessa 1800-luvulle. Suvun hallussa oli tuolloin useita muitakin seudun kartanoita. Päärakennus (kartano) on 1800-luvun puolivälistä. Kartano on maakunnallisesti arvokas. Eversti Johan Bartramista tuli Lehtiniemen asukas vuonna 1855, mutta hän kuoli jo vuonna 1865. Tilan osti everstilutnantti Konstantin Lönneström, joka oli Bartramin seuraajana tutkinut Saimaan vesiväyliä. Lönneströmin tytär Alma avioitui 1875 kapteeni Nils Henrik Weckmanin kanssa, joka rakensi vaimolleen Lehtiniemestä lohkaistulle alueelle Rauhalinnan, jossa hän kuoli vuonna 1906. 1900-luvulla kartanon omisti Maanviljelysseura, joka lahjoitti tilan vuonna 1928 valtiolle. Valtio perusti emäntäkoulun Lehtiniemeen 1930-luvulla. Lehtiniemen emäntäkoulu (kotitalousoppilaitos) lopetti toimintansa vuonna 2008. Alue oli tämän jälkeen yksityisomistuksessa ja siirtyi kaupungille vuonna 2019.
 - Haapalahden Natura-alue (FI0500045, SPA) on matala lahdenpohjukka Haapaveden itälaidalla. Alue on myös lintuvesiensuojeluohjelmassa (LVO060155), kuten vieressä sijaitseva Tynkkylänjoki. Haapalahden valuma-alue on pieni. Vallitseva laji on järviruoko. Haapalahti on merkittävä vesilinnustoltaan ja kalataloudeltaan. Alue on Etelä-Savon merkittävimpiä muutonaikaisia levähdysalueita. Ranta-alueella pesii mm. alueellisesti uhanalainen pikkutikka.
 - Haapalahden eteläpuolella sijaitseva Tynkkylänjoen kartano pihapiireineen ja puukujanteineen on maakunnallisesti arvokas kokonaisuus. Siitä on ensimmäiset tiedot vuodelta 1561, jolloin Paavo ja Pekka Tynkkynen hankkivat Tynkkylänjoen tilan hallintaansa. Kartanon nykyisen päärakennuksen runko-osa on noin vuodelta 1737, jonka jälkeen ei ole tiedossa olleita tulipaloja. Rakennusta on uusittu 1900-luvun alkupuolella sekä laajemmin vuonna 2008. Pihapiirissä on vanha meijerirakennus ja aitta. Alueelle on laadittu ranta-asemakaava, jossa pääpainopiste on matkailun kehittämisessä. Tynkkylänjoella ja Kylmäniemessä on rautakautisia, esihistoriallisia ja kivikautisia asuinpaikkoja.

Alueelle on suojeltavien rakennusten ja piha-alueen (4.9.) lisäksi annettu yleiset kaavamääräykset ympäristön käsittelystä ja rakentamisen sopivuudesta maisema- ja kyläkuvaan. Kaavan yleisissä määräyksissä esitetty MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus tarkoittaa, että maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa. Luvan tarve harkitaan toimenpiteen mukaan, esimerkiksi vaaraa aiheuttavista puista tai vieraslajien poistamisesta ei lupaa edellytetä. Määräyksellä rajataan sitä, ettei esimerkiksi kartanon piha-alueen tai rannan puustoa voi käsitellä siten, että maisema- ja kyläkuva oleellisesti muuttuisi tai liito-oravan elinolosuhteet samalla vaarantuisivat. Maisematyöluvassa voidaan edellyttää myös korvaavan puuston istuttamista poistettujen tilalle. Mikäli alueelle laaditaan pidemmän aikavälin hoito- ja käyttösuunnitelma puuston ja metsän käsittelystä, niin maisematyöluva voidaan myöntää 10 vuodeksi kerrallaan.

Yleinen kaavamääräys: Rakennusten sijainnin ja maastonmuotoilun rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman ja rantamaiseman luonnonmukaisuus ja korkoasemat säilyvät. Rakennettaessa olevien rakennusten yhteyteen on rakentamisen sovellettava noudatettuun rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, värityksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta. Rakennuspaikalla rakennusten tulee muodostaa ympäristöön ja kyläkuvaan sopiva kokonaisuus. Ympäristöön olennaisesti vaikuttavien ulkoavarojen, kompostointi- tai jätesäiliöiden tai -katosten ympärille on tarvittaessa istutettava näkösuoja tai rakennettava aita. Rakennusta tai sen osaa ei saa sijoittaa 4 metriä lähemmäs tontin rajaa.

Alueella on MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

4.11 Pohja- ja pintavedet

Alue ei sijaitse pohjavedenottoon soveltuvalla alueella. Hulevesien käsittelystä ja tulvakorkeuksista on annettu yleiset kaavamääräykset.

Yleiset kaavamääräykset: Rakennuslupakäsittelyn yhteydessä tontille tulee esittää hulevesisuunnitelma. Hulevesistä ei saa aiheutua maaperän tai vesistön pilaantumisvaaraa tai haittaa suojeltaville rakennuksille. Rakennukset, joissa syntyy jätevesiä, on liitettävä alueen kunnallistekniikkaan. Rakentaminen tulee tehdä siten, että kastumisesta kärsivät rakenteet sijoitetaan kaupungin rakennusjärjestyksessä määrätyn tulvakorkeuden yläpuolelle.

Yleiset kaavamääräykset: Lehtiniemenraitti ja alueen sisäiset ajoyhteydet (ajo) on suositeltavaa toteuttaa läpäisevillä ja alueen suojeltaviin rakennuksiin sopivilla pinnoitteilla.

4.12 Ympäristöhaittojen torjunta

Alueelta ei ole tiedossa pilaantuneita tai muita ympäristöhaittoja. Aiottu uusi maankäyttö on matkailurakentamista, eikä erityisiä ympäristölle haitallisia toimintoja olla osoittamassa.

4.13 Taloudelliset vaikutukset

Taloudellisia vaikutuksia on kuvattu matkailun yleissuunnitelmassa, liite 1 A ja B, kohdassa majoituskohteiden alustava mitoitus ja kustannukset sekä kohdassa majoitushintojen vertailu sekä kohdassa vision mukaisen toteutuksen kävijämäärä, liikevaihto- ja menoarvio. Yleissuunnitelman lähtökohdaksi oli, että hanke olisi taloudellisesti kannattava.

4.14 Yleiset kaavamääräykset

Alueelle on annettu seuraavat yleiset kaavamääräykset hulevesien ja jätevesien käsittelyyn, tulvakorkeuksiin, maiseman säilymiseen ja rakentamisen laatuun sekä saimaannorpan suojeluun liittyen.

Yleiset määräykset:

Kiinteistöt tulee muodostaa kaavan RM-, AP- ja VL-rajauksen mukaisiksi. Näistä ei saa lohkomalla muodostaa uusia kiinteistöjä.

MRL 75 §:n ja 91 §:n mukaisessa tarkoituksessa määrätään, että kaavan toteuttamisvastuu yksityisten ja muiden yleisten alueiden osalta siirretään kokonaan maanomistajalle.

Rakennuslupakäsittelyn yhteydessä tontille tulee esittää hulevesisuunnitelma. Hulevesistä ei saa aiheutua maaperän tai vesistön pilaantumisvaaraa tai haittaa suojeltaville rakennuksille. Rakennukset, joissa syntyy jätevesiä, on liitettävä alueen kunnallistekniikkaan. Rakentaminen tulee tehdä siten, että kastumisesta kärsivät rakenteet sijoitetaan kaupungin rakennusjärjestyksessä määrätyn tulvakorkeuden yläpuolelle.

Lehtiniemenraitti ja alueen sisäiset ajoyhteydet on suositeltavaa toteuttaa läpäisevillä ja alueen suojeltaviin rakennuksiin sopivilla pinnoitteilla.

Rakennusten sijainnin ja maastonmuotoilun rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman ja rantamaiseman luonnonmukaisuus ja korkoasemat säilyvät. Rakennettaessa olevien rakennusten yhteyteen on rakentamisen sovellettava noudatettuun rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, värityksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta. Rakennuspaikalla rakennusten tulee muodostaa ympäristöön ja kyläkuvaan sopiva kokonaisuus. Ympäristöön olennaisesti vaikuttavien ulkovarastojen, kompostointi- tai jätensäiliöiden tai -katosten ympärille on tarvittaessa istutettava näkösuoja tai rakennettava aita. Rakennusta tai sen osaa ei saa sijoittaa 4 metriä lähemmäs tontin rajaa.

Alueella on MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

Autopaikkoja on varattava vähintään majoitushuoneiden lukumäärää vastaava määrä.

Alue sijaitsee lähellä saimaannorpan pesätihentymäalueita, minkä vuoksi liikkumista alueelta ja alueelle tulee ohjata pois päin saimaannorpan elinpaikoista sekä tarvittaessa suunnitella ulkoilureitit ja rantautumispaikat vesistöalueilla siten, että liikkumista näillä saimaannorpan suojelun kannalta tärkeillä vesialueilla voidaan kaikkina vuodenaikoina välttää.

Ennen kuin rakennusten mahdollisia kunnostus- ja purkutoimenpiteitä tehdään, tulee tarvittaessa teettää lepakoista tarkempi selvitys ja hakea poikkeamislupaa LSL 49 §:n kiellosta, mikäli rakennuksissa on todettu lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja.

5 SUHDE MUUHUN SUUNNITTELUUN

5.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää maakunta-, yleis- ja asemakaavojen ohella. Valtioneuvosto hyväksyi tavoitteet 1.4.2018. Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa sekä auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, jotka on jaettu viiteen osa-alueeseen:

- 1) Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- 2) Tehokas liikennejärjestelmä
- 3) Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- 4) Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- 5) Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Ranta-asemakaavan tavoitteet ja ratkaisut eivät ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden edistämisen kannalta. Tavoitteisiin pääsemistä on arvioitu kunkin asiakokonaisuuden yhteydessä. Ranta-asemakaavassa otetaan huomioon arvokkaan kulttuuriympäristön ja luontoarvojen säilyminen sekä matkailun vaikutukset virkistyskäyttöön ja alueelle sopiva rakentamisen mitoitus.

5.2 Maakuntakaava

Etelä-Savon maakuntakaava on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, joka kattaa usean kunnan alueen. Maakuntakaavan laadinnasta vastaa Etelä-Savon maakuntaliitto. Maakuntakaava esittää alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja osoittaa maakunnan kehittämiselle tarpeellisia alueita. Maakuntakaavassa alueiden kehittämisen keskeiset painopisteet Savonlinnassa ovat syväväylän kehittäminen, ylismaakunnalliset yhteydet, matkailun kansainvälistyminen ja seutukeskuksen kilpailukykyisyys.

Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan eikä asemakaavan alueella (MRL 32 §). Se on kuitenkin ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavoja ja asemakaavoja sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Savonlinnan keskustajaman alueella on voimassa kolme maakuntakaavaa:

- Etelä-Savon maakuntakaava – kaikki aluevaraustyypit (2010);
- Etelä-Savon 1. vaihemaakuntakaava – tuulivoima (2016) ja
- Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakaava (2016) – kaikkien aluevaraustyyppien päivitys.

Maakuntakaava säätelee melko yleisellä tasolla maankäyttöä eli se varaa maa-alueita esimerkiksi liikenteelle, elinkeinoelämälle, asumiselle, vapaa-ajan asumiselle, jätehuollolle, energiatuotannolle, luonnonsuojelulle ja virkistykselle. Yksityiskohtaisesta maankäytöstä päättää kunta yleiskaavassa ja asemakaavassa sekä maanomistaja ja kunta yhdessä ranta-asemakaavassa.

Tarkempaa tietoa maakuntakaavasta löytyy osoitteesta www.esavo.fi/kaavat.

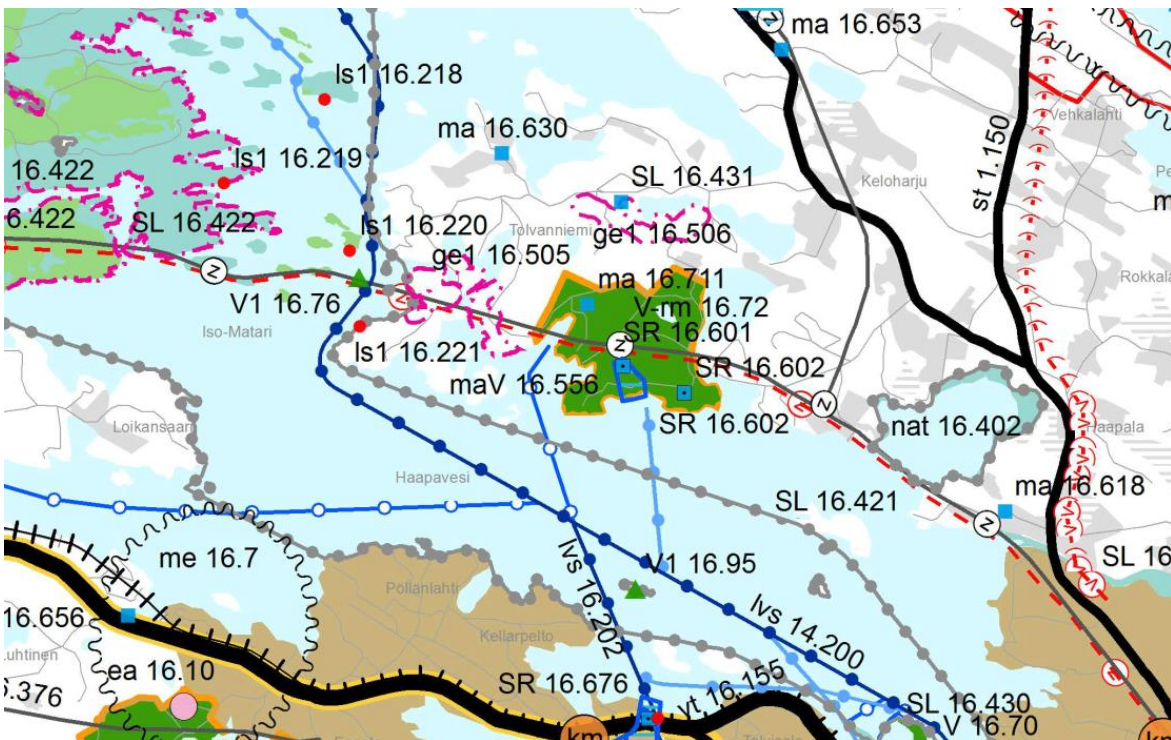
Maakuntakaavassa Lehtiniemi-, Rauhalinna- ja Putkinotko kokonaisuus on merkitty

- Virkistysmatkailualueeksi V-rm 16.72 Rauhalinna-Putkinotko
 - o Rauhalinna on osoitettu kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittäväksi alueeksi maV 16.556 Rauhalinnan huvila ympäristöineen.
 - o RKY-päätöksessä 2009 ja toisessa vaihemaakuntakaavassa Rauhalinnan huvilasta ympäristöineen on tehty rajaumuutos, jossa Lehtiniemen kartano ja Putkinotko on rajattu alueen ulkopuolelle. RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen. Inventoidut kohteet on siis määritelty valtakunnallisesti merkittäviksi rakennetuiksi kulttuuriympäristöiksi.
 - o Lähitöllä sijaitsee myös kulttuuriympäristön/maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti merkittävä alue, Putkinotko, ma 16.711.
 - o Rauhalinna-Putkinotko-virkistysmatkailualueella sijaitsee kaksi rakennussuojelukohdetta Rauhalinna SR 16.601 ja Lehtiniemen kartano SR 16.602. Kohteiden ja niiden ympäristön suunnittelussa on otettava huomioon kulttuurihistoriallisesti arvokas kokonaisuus ja erityispiirteet. Toimenpiteistä on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta ja alueelliselta ympäristökeskukselta.

Lehtiniemi on lähellä seuraavia maakuntakaavan merkintöjä:

- Haapalahden Natura-alue nat 16.402 ja luonnonsuojelualue SL 16.421 (lintuvedet) ja Hevonniemen Natura-alue nat 16.401 ja luonnonsuojelualue Käänenniemi-Hepokivenniemi SL 16.422 (saimaannorppa, lehdot). Tarkemmin näihin kohdistuvia vaikutuksia on kuvattu selostuksen kohdassa Natura-arvioinnin tarveharkinta.
 - o Luonnonsuojelualueen SL 16.422 Käänenniemi-Hepokivenniemi (lehdot) rajausta on muutettu 2. vaihemaakuntakaavassa.
- Syväväylä lvs 14.200, Savonlinna-Varkaus syväväylä, joka on Saimaan tärkein päävesistöreitti, ja uusi syväväylä lvs 16.202, Laitaatsalmen syväväylä. Syväväylältä Rauhalinnalle on merkitty laivaväylä.
- Pohjoispuolelta kulkee voimajohtokäytävä z 16.375 Puhos-Savonlinna- Rantasalmi-Huutokoski, jonka viereen voi tehdä myös toisen voimajohtokäytävän. Nykyinen siirtojohto on 110 kV.
- Valtakunnallisesti arvokas kallioalue ge1 16.505 Revonhätä- Pieni-Matari ja ge1 16.506 Everinvuoren kalliot.
- Virkistysalue V1 16.95 Paskosaari, joka on poistumassa retkisatamista valmisteilla olevassa keskustajaman strategisessa yleiskaavassa saimaannorpan suojelun vuoksi.
- Savonlinnan taajaman A 16.1 erottaa Lehtiniemestä Haapavesi. Etäisyys ydinkeskustaan on noin 3 km linnuntietä.

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



Ote Etelä-Savon maakuntakaavojen yhdistelmästä (pohjakartta © MML).

5.3 Yleiskaava

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

- RM, matkailupalvelujen alue. Alue on varattu lomakeskuksille, lomakylille ja muille vastaaville matkailua palveleville toiminnoille. Rakennusten rantaviivaetäisyyksien osalta noudatetaan RA-alueen määräyksiä. Vähintään puolet alueen rantaviivasta on jätettävä rakentamattomaksi, yhteiseen käyttöön. Rakennuspaikkoja ei saa erottaa kantatilasta erilleen itsenäisiksi tiloiksi.
- SR, maankäyttö- ja rakennuslain tai rakennussuojelulainsäädännön nojalla suojeltu tai suojeltavaksi tarkoitettu rakennus tai alue. MRL 41.2 §:n nojalla määrätään, että alueen pääkäyttötarkoituksen mukainen toiminta ja rakentaminen on sopeuduttava alueen rakennustaiteellisiin, kulttuurihistoriallisiin ja maisemallisiin arvoihin. MRL 41.2 §:n nojalla määrätään, että rakennuksissa suoritettavien korjaus- tai muutostöiden ja käyttötarkoitusten muutosten on oltava sellaisia, että rakennusten rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvan kannalta arvokas luonne säilyy.
- Yleisiä määräyksiä: Rakennukset tulee sijoittaa rakennuspaikalle siten, että ne muodostavat yhtenäisen rakennusryhmän, pihapiirin. Rakennettaessa rantavyöhykkeelle rakennuksen alimman sallitun lattiatason tulee Saimaaseen rajoittuvilla alueilla olla vähintään + 78.00 m. Sisäjärvien ranta-alueilla rakennuksen alimman lattiatason tulee olla vähintään 1,5 metriä keskivedenkorkeuden yläpuolella. MRL 72.1 §:n nojalla määrätään, että yleiskaavan perusteella saa myöntää rakennusluvan tavanomaisen asuinrakennuksen ja lomarakennuksen rakentamiseen ilman asemakaavaa. Tämä koskee myös alueita, joille yleiskaavassa on määritelty rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Yleiskaava on tarkoitettu ohjaamaan rakentamista MRL 137 §:n 3 momentissa tarkoitettulla alueella. Kun rantavyöhykkeelle haetaan rakennus- ja toimenpidelupaa hankkeelle, joka sijoittuu vesiväylämerkkien tai niiden asettamismerkkien alueelle, tulee ennen luvan myöntämistä pyytää asiasta vesiväylästä vastaavan viranomaisen lausunto.
- Jätevesien käsittelyä koskevat määräykset: Jätevesien maahan imeyttäminen vaatii kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymisen. Käymäläjätevesien maahan imeyttäminen

rantavyöhykkeellä on kielletty. Vailla ympärivuotista tieyhteyttä oleville rakennuspaikoille vesikäymälän rakentaminen on kielletty.

Lehtiniemensalmen rannassa on edelleen voimassa Haukiveden-Haapaveden osayleiskaava v. 2001. Alueella on seuraavat kaavamääräykset:

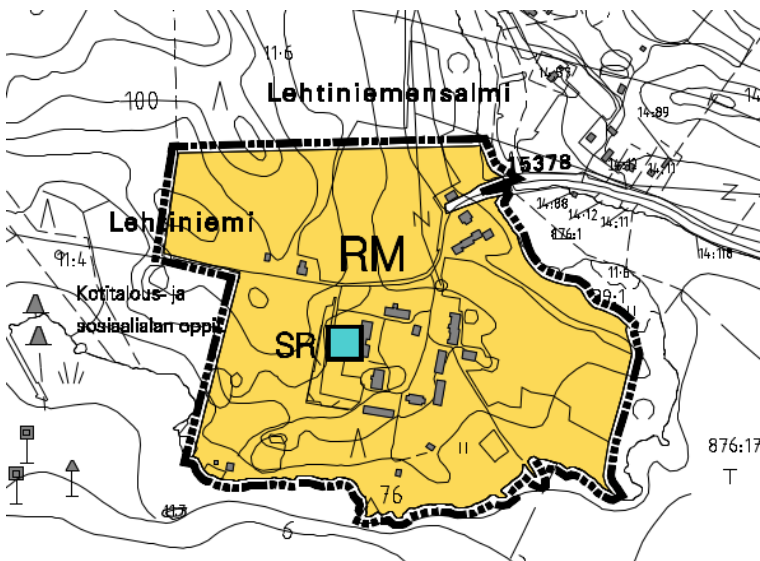
- SL, luonnonsuojelualue. Alue on luonnonsuojelulain nojalla suojeltu tai suojeltavaksi tarkoitettu. Alueella on merkittäviä luonnonarvoja. MRL 41.2 §:n nojalla määrätään, että alueella on kielletty rakentaminen, maisemaa tai luonnontilaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattava toimenpide, kunnes siitä on muodostettu luonnonsuojelulain mukainen luonnonsuojelualue, kuitenkin enintään 5 vuotta kaavan hyväksymisestä. Tämän jälkeen MRL 42.2 §:n nojalla määrätään, että alueella maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä, ei saa suorittaa ilman MRL 128 §:n mukaista lupaa. SL-1-merkinnällä osoitetut suojelualueet sisältyvät Natura-2000 verkostoon.

Lisäksi alueen vieressä on seuraavat kaavamääräykset:

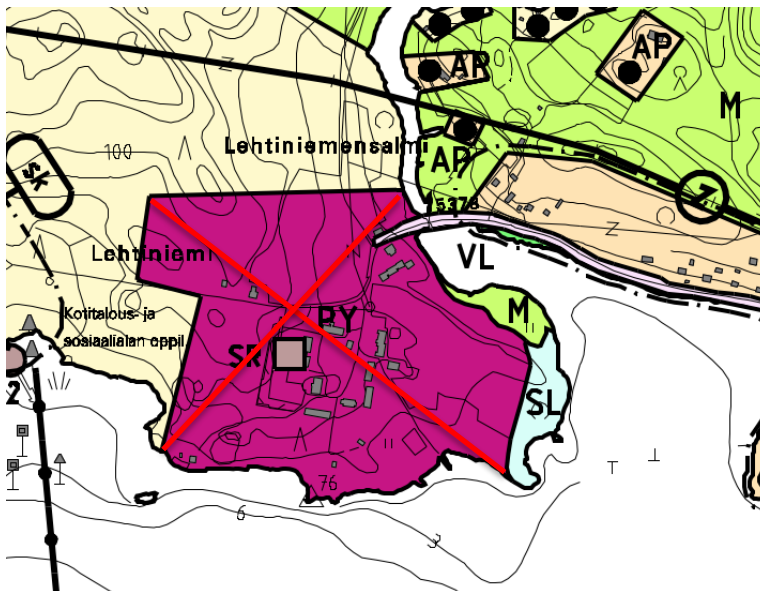
- M, maa- ja metsätalousvaltainen alue. Alue on varattu pääasiassa maa- ja metsätaloukseen. MRL 43.2 §:n nojalla alueella kielletään rakentaminen rantavyöhykkeellä. Rantavyöhykkeen syvyys on 150 metriä mitattuna keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Kuitenkin sl-alueen ulkopuolelle sijoittuvan rantaan rajoittuvan yleiskaavan voimaantuloa koskevan olemassa olevan, rakennetun ja toimivan vailla rantasaunaa olevan tilan asuinrakennukseen liittyvän kerrosaltaan enintään 35 m²:n suuruisen saunarakennuksen rakentaminen on sallittu, milloin ranta-alueen maisemalliset, maastolliset ja muut ympäristöolosuhteet sallivat. Em. rakennuspaikkaa ei saa erottaa kantatilasta erilleen itsenäiseksi tilaksi. M-alueilta on rakennusoikeus rantavyöhykkeeltä maanomistajakohtaisesti siirretty AT-, AP-, AM-, RA-, RA-1 ja RM-alueille. Rantavyöhykkeen ulkopuolella asuntotarkoitukseen käytettävän rakennuspaikan on oltava sijainniltaan, muodoltaan ja maasto-olosuhteiltaan asumistarkoitukseen sovelias ja pinta-alaltaan vähintään 2000 m²:n suuruinen. Samalle rakennuspaikalle saa rakentaa ainoastaan yhden kaksikerroksisen asuinrakennuksen. Tällaiseen asuinrakennukseen saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa. Asuinrakennuksen lisäksi saa rakennuspaikalle rakentaa tarpeellisia yksikerroksisia asuinrakennuksia. Mikäli rakennuspaikan pinta-ala on vähintään 5000 m², niin rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 500 m². Mikäli rakennuspaikan pinta-ala on pienempi kuin 5000 m², rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennusten tulee olla muodon, materiaalin ja värityksen puolesta ympäristöön sopeutuvia.
- VL, lähivirkistysalue. Alue on varattu päivittäiseen ulkoilu- ja virkistyskäyttöön. MRL 43.2 §:n nojalla kielletään rakentaminen rantavyöhykkeellä. Rantavyöhykkeen syvyys on 150 metriä mitattuna keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. VL-alueelta on rakennusoikeus rantavyöhykkeeltä maanomistajakohtaisesti siirretty AT-, AP-, AM-, RA-, RA-1 tai RM-alueelle.

Ranta-asemakaava noudattaa yleiskaavan RM-linjauksia ja yleisiä määräyksiä sekä suojeltavaksi rakennukseksi SR osoitetulle Lehtiniemen kartanolle on osoitettu ranta-asemakaavassa asianmukaiset suojelumääräykset. Nykyisen yleiskaavan SL-alue muuttuu kaavassa lähivirkistysalueeksi VL, jota täydennetään /s kaavamääräyksellä. Merkintä turvaa sekä liito-oravan että perinnebiotoopin säilymistä.

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



Ote Haukiveden-Haapaveden osayleiskaavamuutoksesta v. 2008.



Ote Haukiveden-Haapaveden osayleiskaavasta v. 2001, PY-alueen kaava muutettu v. 2008.

5.4 Kansallinen kaupunkipuisto

Kansallinen kaupunkipuisto on määritelty maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL) 68 §:n 1. momentissa: *”Kaupunkimaiseen ympäristöön kuuluvan alueen kulttuuri- tai luonnonmaiseman kauneuden, luonnon monimuotoisuuden, historiallisten ominaispiirteiden tai siihen liittyvien kaupunkikuvallisten, sosiaalisten, virkistysellisten tai muiden erityisten arvojen säilyttämiseksi ja hoitamiseksi voidaan perustaa kansallinen kaupunkipuisto.”*

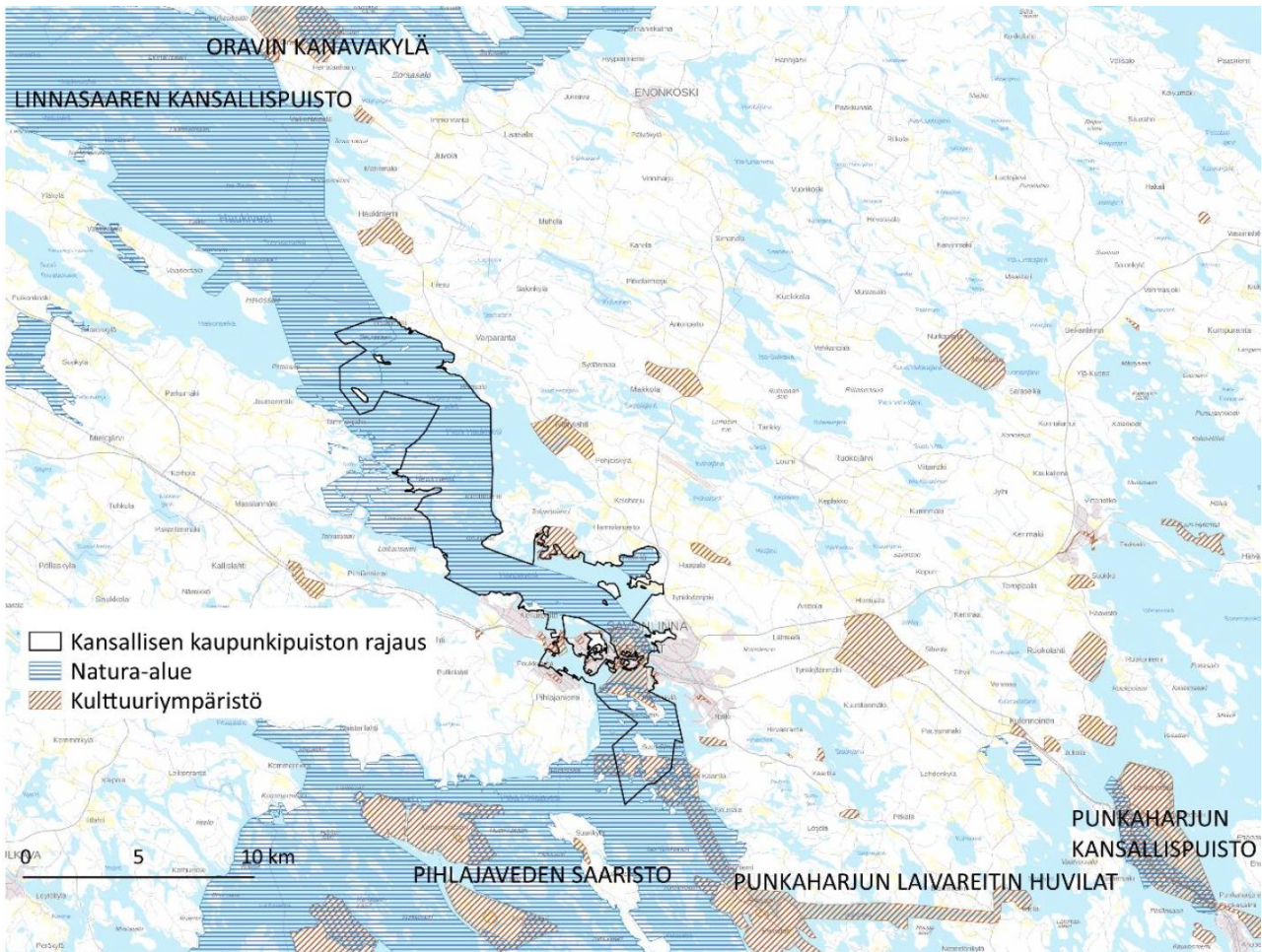
Savonlinnan kansalliseen kaupunkipuistoon esitetään keskeisiä ydinkeskustan virkistys- ja puistoalueita sekä keskustaa ympäröiviä saimaannorpan elinalueita ja saaristoa sekä paikallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaita maisema- ja kulttuuriympäristökokonaisuuksia. Kansallinen kaupunkipuisto tukee näiden alueiden ominaispiirteiden säilymistä.

Lehtiniemi sivuaa kansallista kaupunkipuistoa, mistä ympäristöministeriö on tehnyt päätöksen kaupungin hakemuksen pohjalta 30.9.2021. Ministeriön päätös kumottiin vuonna 2022 Itä-Suomen hallinto-oikeudessa, koska siinä ei oltu tarpeeksi selvästi ilmaistu kansallisen kaupunkipuiston

vaikutuksia yksityiseen maanomistukseen. Ympäristöministeriö tulee tekemään asiasta uuden päätöksen vuoden 2024 aikana. Päätöksen ja statuksen saamisen jälkeen kansallisen kaupunkipuiston arvojen säilymiseksi tullaan laatimaan hoito- ja käyttösuunnitelma kaupungin toimesta. Vaikkakaan Lehtiniemi ei sisälly rajaukseen, tukee kansallisen kaupunkipuiston status Lehtiniemen matkailukäyttöä ja luontoarvojen säilymistä.

Kansallisen kaupunkipuiston rajaukseen kuuluvat Putkinotkon säilytettävät alueet, Rauhalinnan valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö sekä näiden ranta-alueet, jotka muodostavat maisemallisesti yhtenäisen kokonaisuuden. Rajaukseen ei ole sisällytetty matkailupalveluiden alueeksi (RM) Haukiveden-Haapaveden osayleiskaavassa osoitettuja alueita, rantoja ja suojelukohteita lukuun ottamatta. Lomamökkisaaret Suottaansaari ja Pieni-Suottaansaari kuuluvat maisemaltaan osaksi kansallista kaupunkipuistoa, mutta eivät sisälly rajaukseen.

Rajaus on tarkasti katsottu pääosin valtion ja kaupungin omistamille maille sekä alueille, missä nykyinen maankäyttö ja kaavamerkinnot sisältävät säilyttämisen arvoisia kokonaisuuksia.



Kansallisen kaupunkipuiston rajaus, Natura-alueet ja kulttuuriympäristöt (pohjakartta © MML).

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaava-alueen tarkempi suunnittelu ja toteuttaminen on mahdollista kaavan vahvistuttua.

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

Toteutus ei vaadi muutoksia nykyiseen alueelle tulevaan tieverkkoon (yksityistie, ELY-keskus). Alueen tieyhteydet, sisäiset ajoyhteydet ja pysäköintialueet esitetään kaavakartassa ja niiden toteuttamisesta vastaa maanomistaja. Rauhalinnantie ja Putkinotkontie ovat jo vakiintuneet teiden nimet. Kaavassa RM-alueen kahteen osaan jakava, osin olemassa olevien kulkureittien linjauksia noudattava yksityistie nimetään Lehtiniemenraitiksi.

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

Rakentamisen toteutusta seurataan asianomaisten lupaviranomaisten toimesta.

7 SELOSTUKSEN LIITTEET

1. A ja B Lehtiniemen matkailuhankkeen yleissuunnitelma, 2021
2. Lehtiniemi kulttuuriympäristöinventointi, 2020
3. Lehtiniemi - Rauhalinna luontoselvitys, 2023
4. Lehtiniemi Natura-arviointiselvitys, tarkistettu 2024 (ei julkinen / viranomaiskäyttöön)
5. Kaavaluonnoksesta saadut lausunnot sekä näihin annetut vastineet
6. Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot sekä näihin annetut vastineet
7. Seurantalomake