



7.8.2024

LEHTINIEMI (TOLVANNIEMI), ranta-asemakaava

Lehtiniemen ranta-asemakaavan (Tolvanniemi) kaavaehdotus oli yleisesti nähtävillä 7.12.2023–31.1.2024.

Tiedotus ranta-asemakaavan nähtävilläolosta ja ilmoitus mahdollisuudesta jättää muistutus on kuulutettu:

Kaupungin ilmoitustaulut ja kotisivut 5.12.2023–31.1.2024
Savonmaa-lehti 5.12.2023

Tieto kaavaehdotuksen nähtävilläolosta on lähetetty kaavamuutosalueen maanomistajille, vuokralaisille, lähimpien naapurikiinteistöjen maanomistajille ja vesialueen osakaskunnalle.

Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

Kaavaehdotuksesta on pyydetty lausunnot seuraavilta tahoilta:

lausunto saapunut:

Etelä-Savon ELY-keskus	29.1.2024
Pohjois-Savon ELY-keskus Liikenne	16.1.2024
Etelä-Savon maakuntaliitto	7.2.2024
Rakennus- ja ympäristöviranomaisen	26.1.2024, korjaus 23.2.2024
Kunnallistekniset palvelut	-
Savonlinnan vesi	-
Tonttipalvelut	-
Riihisaari – Savonlinnan museo	30.1.2024
Etelä-Savon pelastuslaitos	20.12.2023
Metsähallitus	18.1.2024
Metsäkeskus	-
Järvi-Suomen Energia Oy	
BLC Infra Oy	11.12.2023
Elisa Oyj	-
Telia Finland Oyj	8.12.2023

Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot sekä niihin laaditut vastineet:

ETELÄ-SAVON ELY-KESKUS

Suunnittelukohte sijaitsee Savonlinnan keskustaaajaman pohjoispuolella Haukiveteen kuuluvan Haapaveden rannalla. Suora etäisyys vastarannalla sijaitsevaan keskustaaajamaan on noin kolme kilometriä.



7.8.2024

Kaavoituksen 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.

Suunnittelukohte sijoittuu Haukiveden-Haapaveden rantayleiskaavan alueelle (hyväksytty 2001, muutettu 2008). Kaavoitettava alue on yleiskaavassa osoitettu Matkailupalvelujen alueeksi (RM) lukuun ottamatta Tieliikenteen aluetta (LM) alueen pohjoisosassa sekä itärantaa, joka on osoitettu Luonnonsuojelualueeksi (SL).

ELY-keskuksen lausunto

ELY-keskuksen käsityksen mukaan kaavaehdotuksessa selkeästi varaudutaan ilmastonmuutokseen sopeutumiseen. Vaikka ehdotuksesta on päällisin puolin havaittavissa, ettei sillä todennäköisesti ole erityisen merkittäviä vaikutuksia ilmastonmuutokseen, olisi kaavaselostuksessa hyvä todeta ehdotuksen sopeutumista edistävät ratkaisut ja yleisellä tasolla arvioida myös vaikutuksia ilmastonmuutoksen hillintään (Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa edellytetään varautumaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin).

Saimaannorppa

ELY-keskus esitti kaavaluonnoksesta antamassaan lausunnossa, että vaikutusten arviointia suhteessa Hevonniemen Natura-alueeseen ja saimaannorppaan (FCG/Kärkkäinen, 2023) tulee päivittää vastaamaan koko kaava-alueen rakennusoikeutta (14 000 k-m²) ja sen mahdollistamaa maksimaalista toimintaa. ELY-keskus yhtyy asiassa Metsähallituksen antamaan saimaannorpan suojelua ja Natura-arvioinnin tarveharkintaa koskevaan lausuntoon MH 9346/2023.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja kulttuurimaisema

ELY-keskus pitää kaava-aineiston puutteena sitä, että uudisrakentamisen vaikutusta rakennettuun kulttuuriympäristöön ja maisemaan ei voida arvioida todelliseen maisemaan tehdyillä kuvaapotuksilla. Kielteisiä vaikutuksia maisemaan pyritään vähentämään yleismääräyksissä annetuilla suunnittelumääräyksillä, joissa uudisrakentamisen soveltuvuutta ympäristöön arvioidaan lupavaiheessa. Lisäksi rakentamista ohjataan soveltuvaksi olemassa olevaan rakennuskantaan ja noudatettuun rakennustapaan. Lehtiniemen vaiheikkaassa historiassa rakentaminen sijoittuu eri vuosikymmenille, minkä vuoksi määräyksissä tulisi huomioida rakentamisen sopeutuminen kulttuuriympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin.



7.8.2024

Pysäköintialueen rajausta on tarkistettu siten, että kivitukimuurin kaikki osat sijoittuvat istutettavan alueen osalle. Ilmeisesti epähuomiossa puuttumaan jäänyt istutettavan alueen osan kaavamerkintä ja -määräys tulee lisätä kaavakarttaan.

Lausunto on laadittu ELY-keskuksen alueidenkäytön ja luonnonsuojelun palvelut -yksikössä. Lausunnon laatimiseen on osallistunut maankäyttöasiantuntija Sirpa Peltonen ja kulttuuriympäristöasiantuntija Laura Vikman.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallinta-järjestelmässä. Asian on esitellyt maankäyttöasiantuntija Satu Karjalainen ja ratkaissut yksikönpäällikkö Eero Korhonen.

VASTINE: Saimaannorppaan kohdistuvien vaikutusten selvitystä on tarkistettu sekä korjattu kaavakartan ja kaavaselostuksen sisältöä ELY-keskuksen esittämällä tavalla.

POHJOIS-SAVON ELY-KESKUS LIIKENNE

Pohjois-Savon ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella ei ole kaavaehdotukseen huomautettavaa.

VASTINE: Merkitään tiedoksi.

ETELÄ-SAVON MAAKUNTALIITTO

Lausunto Lehtiniemen ranta-asemakaavan ehdotuksesta/Savonlinna

Savonlinnan kaupungin kaavoituspalvelut pyytää lausuntoa otsikossa mainitusta ranta-asemakaavan ehdotuksesta 31.1.2024 mennessä. Suunnittelukohte sijaitsee Savonlinnassa taajama-alueen pohjoispuolella Haapaveden rannalla. Linnuntietä Savonlinnan taajamaan on matkaa noin kolme kilometriä. Kaavoituksen 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.

Maakuntaliiton lausunto

Maakuntaliitto on tutustunut kaava-asiakirjoihin, eikä sillä ole huomautettavaa Lehtiniemen ranta-asemakaavan ehdotuksesta.

VASTINE: Merkitään tiedoksi.

RAKENNUS- JA YMPÄRISTÖLAUTAKUNTA

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää todeta lausuntonaan sekä rakennusvalvonnan että ympäristönsuojelun osalta, että sillä ei ole



7.8.2024

huomautettavaa ehdotuksesta Lehtiniemen ranta-asemakaavaksi.

Korjaus:

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.

VASTINE: Merkitään tiedoksi.

RIIHISAARI – SAVONLINNAN MUSEO

Savonlinnan kaupungin kaavoituspalvelut pyytää Savonlinnan museon lausuntoa Lehtiniemen ranta-asemakaavan ehdotuksesta. Museo on lausunut kaavaluonnoksesta 14.8.2023.

Inventoinnin mukaan Lehtiniemi on Savonlinnan seudun vanhoja suurtiloja, jonka juuret ulottuvat 1600-luvulle ja Pistoiekors-suvun maaomistuksiin. Tilan hirsisen päärakennuksen rakennutti eversti Bartram. Tilan muu rakennuskanta puisto- ja puutarha-alueineen on syntynyt 1931 toimintansa aloittaneen kotitalousoppilaitoksen aikana. Sen 1930 valmistunut kivinen päärakennus kuuluu arkkitehti Jussi Paatelan huomattavimpiin maatalouskoulusuunnitelmiin.

Lehtiniemen kartano on suojeltu valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/85) nojalla valtioneuvoston päätöksellä. Etelä-Savon maakuntakaavassa (2010/2016) aluetta koskee merkintä V-rm ja kartanoa SR. Alueeseen vaikuttaa Haukiveden-Haapaveden osayleiskaavan tarkistuksen (2008) merkinnät RM ja SR sekä Haukiveden-Haapaveden osayleiskaavan (2001) merkintä SL. Kaavaehdotuksessa on kiitettävästi otettu huomioon museon luonnosvaiheessa esittämiä muutoksia. Kaavakartalta on jäänyt puuttumaan istutettavan alueen osan kaavamerkintä- ja määräys.

Savonlinnan museolla ei ole huomauttamista kaavaehdotuksesta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Lehtiniemen itäpuoliselta pellolta, joka kaavaehdotuksessa on merkitty matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM) ja jonne vähäisen rakennusoikeuden ja Lehtiniemen matkailuhankkeen yleissuunnitelman (2021) perusteella on suunnitteilla camping-alue, on metallinetsinnässä löydetty pieni kehäsolki, piipunrassin katkelma ja koristehela sekä rautakuonaa. Kartta-aineiston perusteella alue on ollut viljelyssä ainakin 1800-luvulta eikä ole todennäköistä, että nykyisellä peltoalueella olisi säilynyt jäänteitä mahdollisesta vanhemmasta rakennuskannasta.

VASTINE: Merkitään tiedoksi.



7.8.2024

ETELÄ-SAVON PELASTUSLAITOS

Savonlinnan kaupungin kaavoituspalvelut pyytää lausuntoa kaavaehdotuksesta / Lehtiniemen ranta-asemakaava (Tolvanniemi)

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.

Etelä-Savon pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa kaavaehdotukseen.

VASTINE: Merkitään tiedoksi.

METSÄHALLITUS

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. Kaavoitusta pohjustamaan laadittiin matkailun yleissuunnitelma v. 2021. 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. Lehtiniemen kartano- ja entinen opistoalue ja rakennuskanta sijaitsee Tolvanniemen kylässä Saimaan Haapaveden rannalla maanteitse noin 15 kilometrin päässä Savonlinnan kaupunkikeskustasta. Matkailualueen vaikutuksista saimaannorppaan ja Hevonniemen Natura 2000 -alueeseen on laadittu erillinen selvitys (Lehtiniemen Natura-arviointiselvitys, Jari Kärkkäinen/FCG Oy, 4.4.2023).

Metsähallitus on tutustunut Lehtiniemen ranta-asemakaavan (Tolvanniemi) ehdotusvaiheeseen ja toteaa Hevonniemen (FI0500171) Natura 2000 -alueen yhtenä haltijaviranomaisena sekä erittäin uhanalaisen saimaannorpan kannan seurannasta ja suojelun edistämisestä vastaavana seuraavaa:

Lehtiniemen ranta-asemakaava-alue sijaitsee kahden saimaannorppalle tärkeän pesätihentymäalueen läheisyydessä ja lähellä Hevonniemen Natura 2000 -aluetta, joka on valittu Natura-verkoston ensisijaisesti saimaannorpan suojelemiseksi. Saimaannorppa on erittäin uhanalainen (EN), erityisesti suojeltava, luontodirektiivin liitteen II priorisoitu ja liitteen IV laji. Saimaannorppia elää Haukiveden Haapavedellä (www.metsa.fi/norppatilanne) ja alueella sijaitsee saimaannorpanpesätihentymäalueita, joilla norpan pesiä on suhteellisesti muuta järvi-aluetta tiheämmässä ja riski häiritä norpan pesintää on erityisen suuri (<https://julkaisut.metsa.fi/en/publication/saimaannorpan-tarkeimmat-pesimaalueet/>). Alueella on voimassa saimaannorpan suojelemiseksi sen keskeisillä elinalueilla annettu valtioneuvoston asetus (374/2021) kalastusrajoituksista Saimaalla.



7.8.2024

Metsähallitus huomauttaa, että Metsähallitukselta ei ole pyydetty lausuntoa osallistumis- ja arviointisuunnitelman tai luonnosvaiheen aikana.

Natura-arviointiselvityksen mallinnuksen mukaisella hiihtäjän teoreettisella liikkumisalueella sijaitsee kaksi pesätihentymää sekä kymmenkunta poikaspesäpaikkaa. Kävelijän/lumikenkäläjän teoreettiselle liikkumisalueelle, joka on mallinnuksessa hiihtäjän aluetta pienempi, jää kaksi pesätihentymää ja kahdeksan poikaspesäpaikkaa sekä yksi pesättömänä syntyneen poikasen synnyinpaikka. Lehtiniemi sijaitsee alle kahden kilometrin päässä länsipuolella sijaitsevasta pesätihentymäalueesta, joka on Haapaveden alueella merkittävä saimaannorpan pesimäalue. Ihmiset tyypillisesti kulkevat jäällä rantaviivojen pitkin, jonka vuoksi matkailijoiden liikkuminen kyseiselle pesimäalueelle on todennäköistä, joten myös häiriö voi olla merkittävää. Lisäksi veden virtauksen aiheuttamat heikot jäät eivät rajoita Lehtiniemen länsipuolella sijaitsevalle pesimäalueelle suuntautuvaa liikkumista. Lisäksi todettakoon, ettei syväväylä tyypillisesti ole auki norpan pesinnän kannalta kriittisimpänä helmi-maaliskuun aikana ja muuttuneen maailmantilanteen vuoksi kansainvälinen rahtiliikenne Saimaalla voi olla lähes olematonta vielä pitkälle tulevaisuuteen. Näin ollen syväväylän ei voida katsoa rajoittavan merkittävästi ihmisten liikkumista pesimäaikaan Saimaalla.

Saimaannorpan lisääntymispaikka on ranta-alueella tai luotoryhmässä sijaitseva poikaspesä lähiympäristöineen. Lähiympäristöllä tarkoitetaan aluetta, jolla kuutti liikkuu imetysaikana. Kuutin on todettu ennen vieroitusta käytävän noin kahden neliökilometrin aluetta, mikä ympyräksi muutettuna on säteeltään noin 800 metriä pesäpaikan ympärillä. Tämän lisäksi on todettu, että mikäli 800 metrin etäisyydellä pesästä sijaitsee rakennus, poikaskuolleisuuden riski kasvaa merkittävästi. Yksittäisten rakennusten läheisyyden lisäksi poikaskuolleisuuden riskiä nostaa rakennuskannan tiheys eli mitä tiheämpään pesäpaikan ympäristö on rakennettu, sen suurempi riski saimaannorpan kuutilla on kuolla ennen vieroitusta. Natura-arvioinnin tarveharkinnassa (Lehtiniemen Natura-arviointiselvitys 4.4.2023) saimaannorppien poikaspesäpaikoille kohdistuvaa häiriötä arvioitaessa on 800 metrin puskurivyöhykkeen sijaan käytetty 500 metriä. Vähintään 800 metrin etäisyyden käyttäminen lisääntymispaikkoihin kohdistuvaa häiriötä arvioitaessa, perustuu edellä mainittuun saimaannorpan lisääntymispaikan määritelmään ja poikaskuolleisuuden riskin merkittävään kasvuun. Metsähallitus katsoo, että Lehtiniemen ranta-asemakaavan Natura-arvioinnin tarveharkinnassa ei ole syytä poiketa tästä ja saimaannorpalle aiheutuvan häiriön arviointiin tulee käyttää 800 metrin puskurivyöhykettä. Lisäksi arvioinnissa tulee aina käyttää kaikkea saatavilla olevaa tietoa, toisin kuin nyt tehdyssä arvioinnissa, jossa on käytetty saimaannorpan havaintoaineistoa vain vuosilta 2010–2022. Saimaannorppien vähäisen määrän vuoksi pesäpaikat voivat olla välillä vuosia käyttämättä, mutta edelleen merkittäviä norpalle mahdollistaen kannan runsastumisen ja norppien paluun alueille, joilta se on aikaisemmin ihmisen toimesta harvinaistunut tai hävinnyt.

Kaavaehdotuksessa ei ole selkeästi kerrottu ranta-asemakaavan mahdollistamaa vuodepaikkakapasiteetin maksimia, mikä vaikeuttaa tehdyn Natura-arvioinnin tarveharkinnan arviointia, jossa vuodepaikkakapasiteettina on käytetty 350. Toisin sanoen kyseiseen kaavaan tulisi kirjata sen mahdollistavan korkeintaan tuon 350 vuodepaikan kapasiteetin, ettei asiassa jää tulkinnanvaraa.

Lausunnon valmisteluun ovat osallistuneet luonnonsuojelun erityisasiantuntija Miina Auttila ja maankäytön erityisasiantuntija Anni Rautio.

VASTINE: Saimaannorppaan kohdistuvien vaikutusten selvitystä on tarkennettu.



7.8.2024

JÄRVI-SUOMEN ENERGIA OY

Ei lisättävää 16.6.2023 lähetettyyn Järvi-Suomen Energia Oy:n lausuntoon.

VASTINE: Merkitään tiedoksi.

BLC INFRA OY

BLC Infra Oy:llä on tietoliikennekaapeleita ja tietoliikennereittejä Lehtiniemen ranta-asemakaavan ehdotusalueella.

BLC infra Oy:llä ei ole huomauttamista Lehtiniemen ranta-asemakaavan ehdotusalueesta.

VASTINE: Merkitään tiedoksi.

TELIA FINLAND OYJ

Teliällä ei huomautettavaa.

VASTINE: Merkitään tiedoksi.

Savonlinnassa 7.8.2024,

Päivi Behm
Kaavoituspäällikkö