



Savonlinna

# Lehtiniemi

Kaavaluonnos / selostus ja OAS



Tekninen toimiala/maankäyttöpalvelut

SAVONLINNA.FI





## Sisällys

1	Perus- ja tunnistetiedot.....	4
2	Kaavamuuotosalue .....	4
2.1	Kaavamuuotosen tarkoitus.....	4
2.2	Sijainti.....	4
2.3	Maisemakuva.....	5
2.4	Maaperä .....	6
2.5	Topografia.....	7
2.6	Vesistö .....	8
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.....	15
4.5	Virkistysalueet sekä maa- ja metsätalousalueet.....	15
4.6	Luontoarvot.....	15
4.7	Natura-arviointiselvitys .....	17
4.8	Muinaisjäännökset .....	18
4.9	Rakennettu kulttuuriympäristö.....	19
4.10	Maisema- ja kyläkuva.....	20
4.11	Pohja- ja pintavedet .....	22
4.12	Ympäristöhaittojen torjunta.....	22
4.13	Taloudelliset vaikutukset .....	22
4.14	Yleiset kaavamääräykset .....	22
5	Suhde muuhun suunnitteluun.....	23



**Savonlinna**

5.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	23
5.2	Maakuntakaava.....	23
5.3	Yleiskaava.....	25
5.4	Kansallinen kaupunkipuisto.....	27
6	Asemakaavan toteutus .....	29
7	Selostuksen liitteet.....	29

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

VIREILLETULO		KAUPUNGINHALLITUS	16.3.2020 § 81
LUONNOS	NÄHTÄVILLE NÄHTÄVILLÄ	TEKNINEN LAUTAKUNTA	
EHDOTUS	NÄHTÄVILLE NÄHTÄVILLÄ	TEKNINEN LAUTAKUNTA	
HYVÄKSYNTÄ		TEKNINEN LAUTAKUNTA KAUPUNGINHALLITUS	
VOIMAANTULO			
KAAVAN VAHVISTUSNUMERO			

## 2 KAAVAMUUTOSALUE

### 2.1 Kaavamuutoksen tarkoitus

Kaavamuutoksen 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. Lisäksi 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 sekä työ sisälsi myös kattavan sidosryhmätyöskentelyn. Ranta-asemakaavamuutos on laadittu ohjausryhmän jatkotarkasteluun valitseman vaihtoehdon pohjalta.

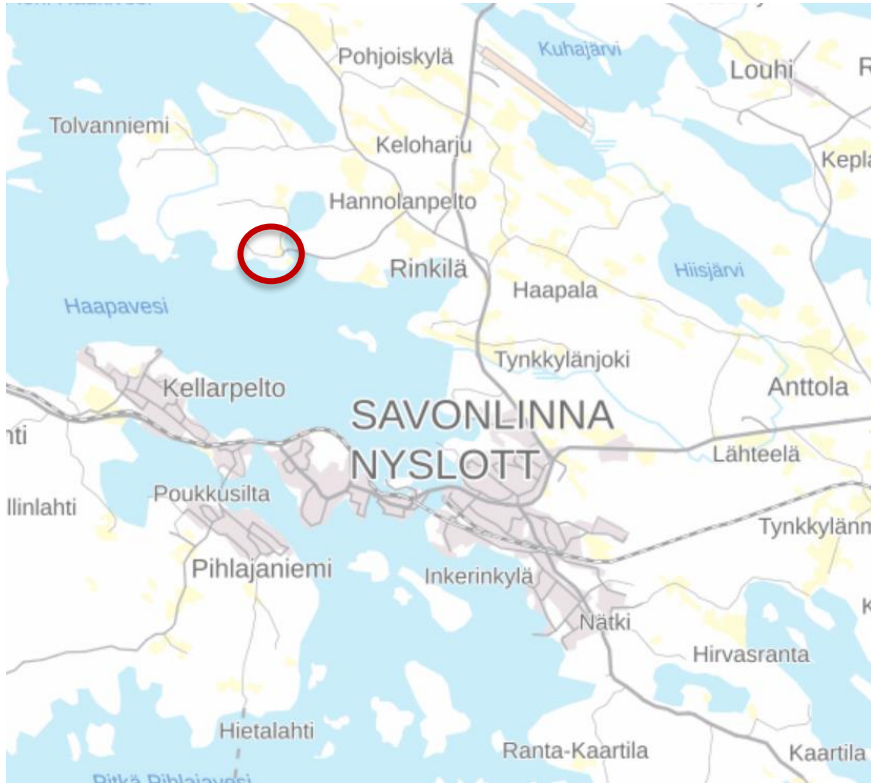
Yleissuunnitelmaan kuului rakentamisen määrän ja laadun suunnittelun lisäksi matkailukohteen taloudellisen toteuttamiskelpoisuuden arviointi mm. matkailija- ja päiväkävijämäärät, rakennuskustannukset ja tuottoarviot sekä mahdollisuus rakentaa Lehtiniemen matkailukokonaisuutta vaihteittain riippumatta 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 noin 15 km Savonlinnan kaupunkikeskustasta maanteitse. Lehtiniemeen ajetaan koillisosassa Valtatie 14:ltä erkanevasta Enonkoskentiestä (st 471) haarautuu Rinkilässä Juvolantie (st 468) ja siitä vuorostaan Lehtiniementie (yhdistie 15378), jota pitkin pääsee Lehtiniemen kylälle. Lehtiniemensalmen länsirannalla Lehtiniementie muuttuu kahdeksi yksityistieksi, Rauhalinnantieksi ja Putkinotkontieksi, jälkimmäistä myöten pääsee Tolvanniemen kylälle. Myös muut kulkuyhteydet ovat hyvät. Lentokenttä on alueen lähellä st 471 varressa Kuhajärven eteläpuolella. Vesiyhteys on noin 3–5 km Haapaveden selän kautta kaupungin ydinkeskustan venesatamiin.

Lehtiniemessä on toiminut vuoteen 2008 saakka opisto (emäntäkoulu). Määräala 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 kaavamuutosalueen keskeinen osa maisemakvaltaan edustavaa kulttuurivaikutteista pelto- ja rakennusympäristöä. Rakennusten keskellä on eri puolajaja, pensasryhmiä ja istutuspenkkejä käsittävä puisto nurmialueineen. Sääminkitalon takana (entinen opiston päärakennus) on kiviaidan rajaama vanha puutarha-alue. Keskeinen rakennuskanta on kaukana rantaviivasta noin 100–150 metrin päässä, joten rakentaminen ei näy järvelle. Alueen ainoa rantarakennus on sauna alueen länsiosassa.

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

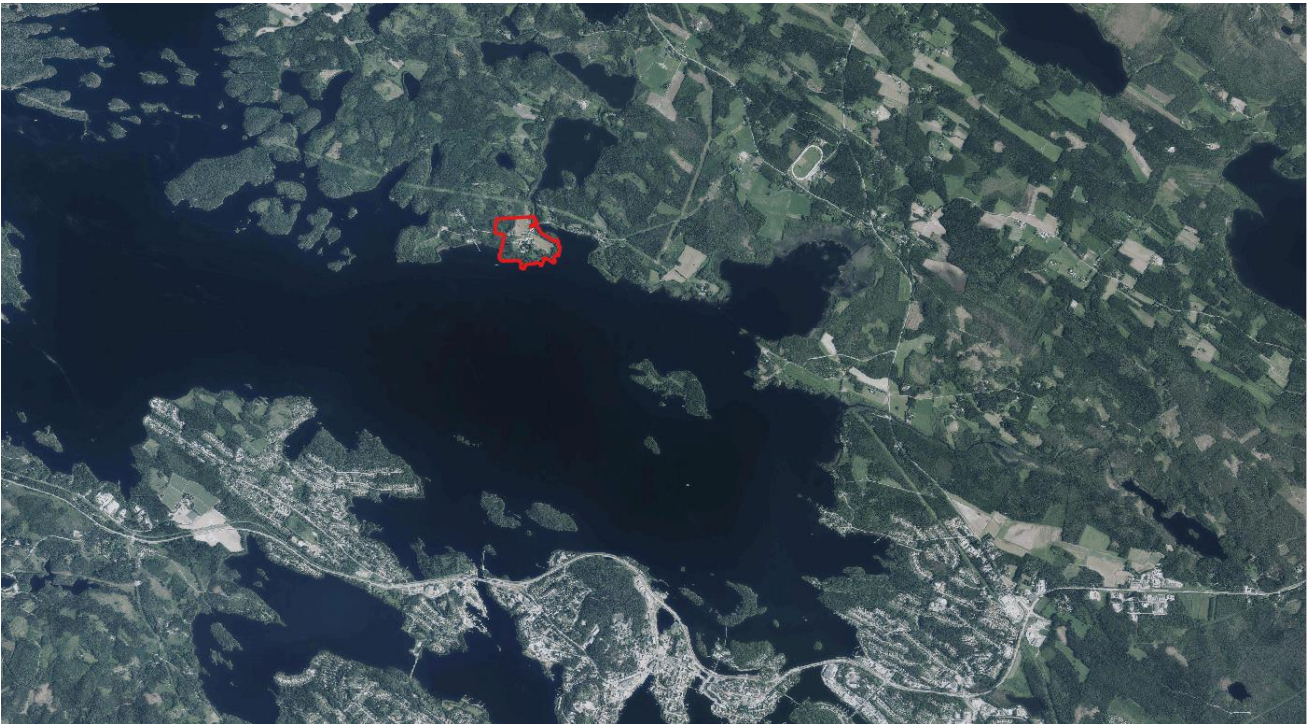
Saimaan Haapavedeltä katsottuna rantamaisema on metsäinen, mikä tulee kaavoituksen myötä pääosin säilymään. Lehtiniemen ja Rauhalinnan rantamaisema näkyy keskustaajaman suunnasta Haapaveden selän poikki. Välissä olevat Kasinonsaaret, Pieni- ja Iso-Suottaansaari ovat tosin tietyistä kulmista katsottuna 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 v. 2008 rehevöitynyt aluskasvillisuudeltaan. Ranta-alue on itäosastaan matalaa ja rehevää lahdenpohjukkaa, mikä tekee siitä erinomaisen elinympäristön viitasammakolle.





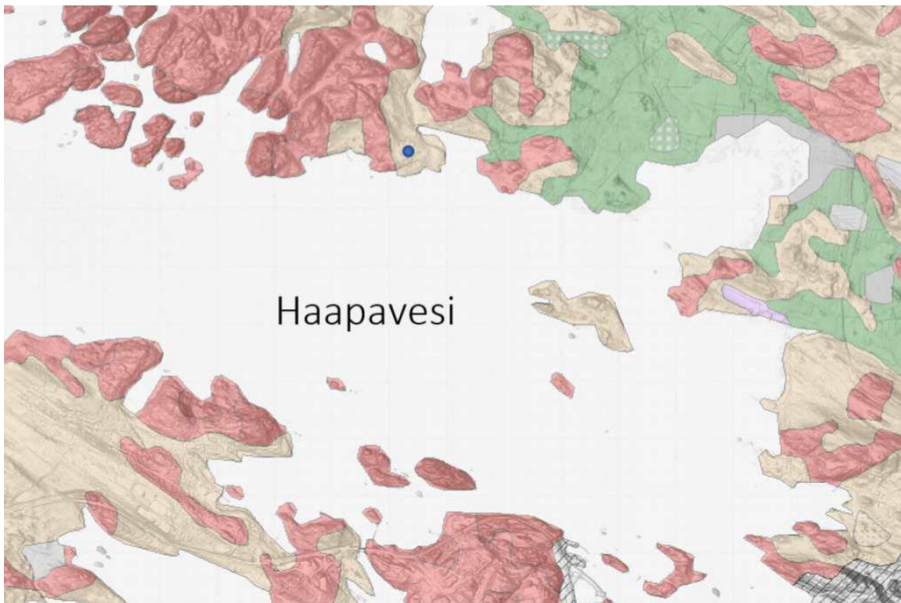
*Lehtiniemen suunnittelualueen rajaus, oikealla Rauhalinna/laituri ja vasemmalla Lehtiniemen kylä (ortokuva © MML)*



*Sijainti kaukomaisemassa (ortokuva © MML)*

## **2.4 Maaperä**

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



Maaperä (© GTK)

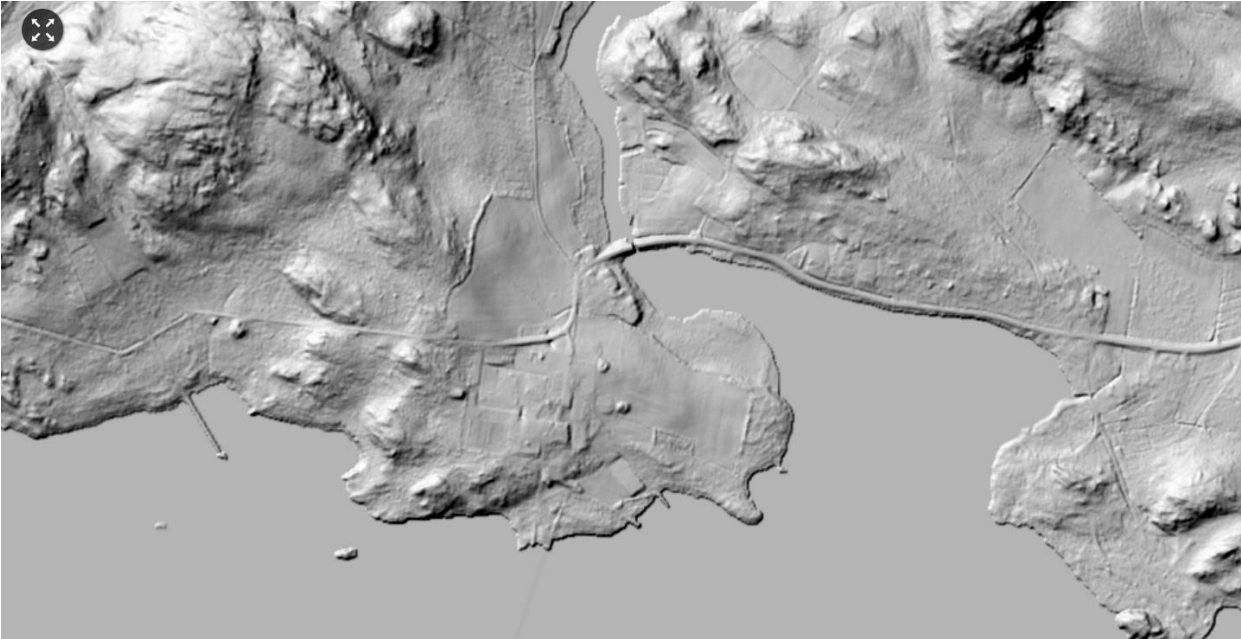
## 2.5 Topografia

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 v. 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 toki uudisrakentamisen osalta tarkemmin rakennuslupavaiheessa. Nykyinen rakennuskanta ei ole tulvariskialueella.





Rinnevarjostus © MML

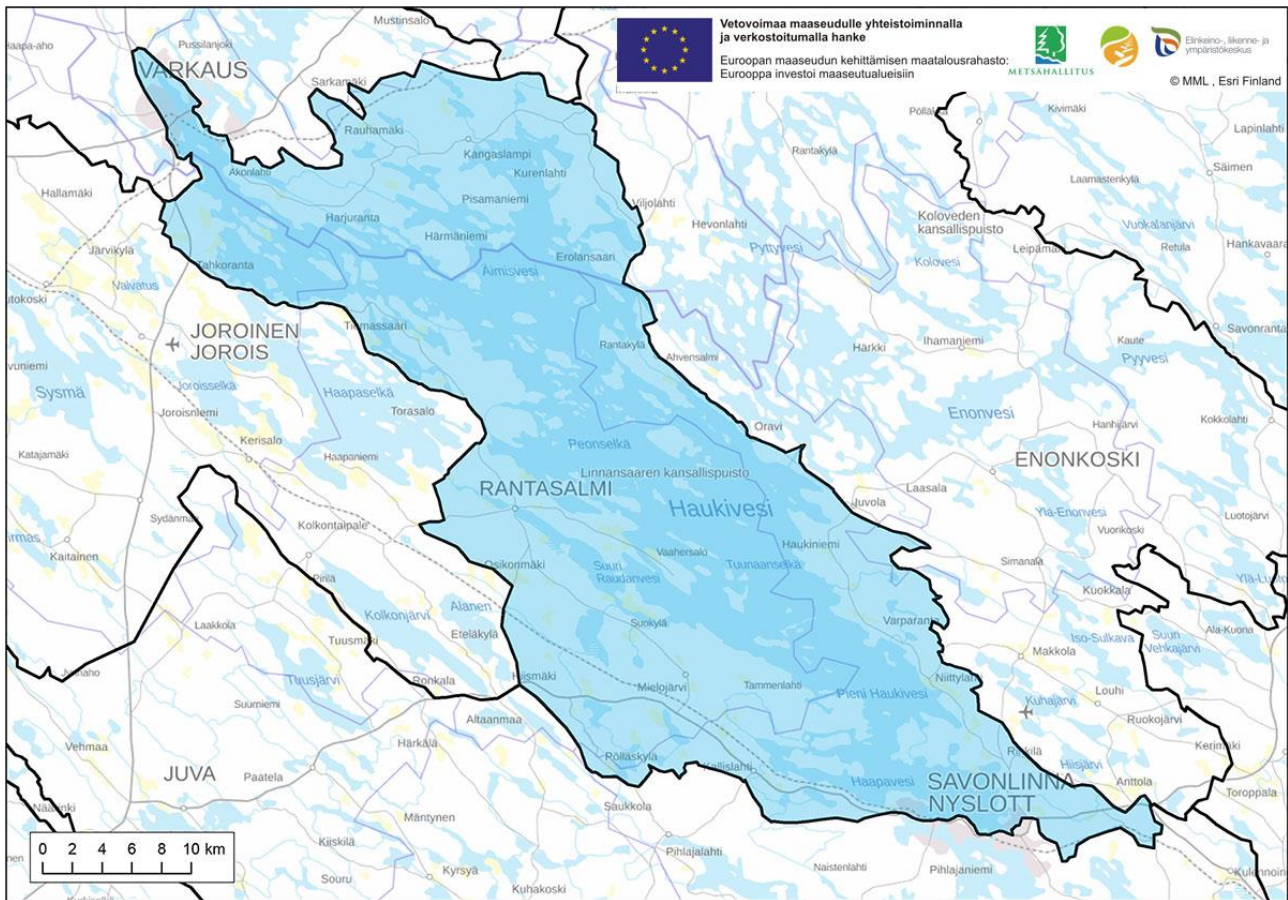
## 2.6 Vesistö

Lehtiniemen edustalla oleva Haapaselkä on Saimaan Haukiveden eteläosassa. Haukiveden pinta-ala on 560 km<sup>2</sup>, 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, mihin Lehtiniemestä on hyvät vesistöyhteydet. Linnansaari on merkittävä saimaannorpan elinalue, ja lisäksi alueella on Suomen tiheimpiin kuuluva kalasääskikanta.

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 kalastalousalue, 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.

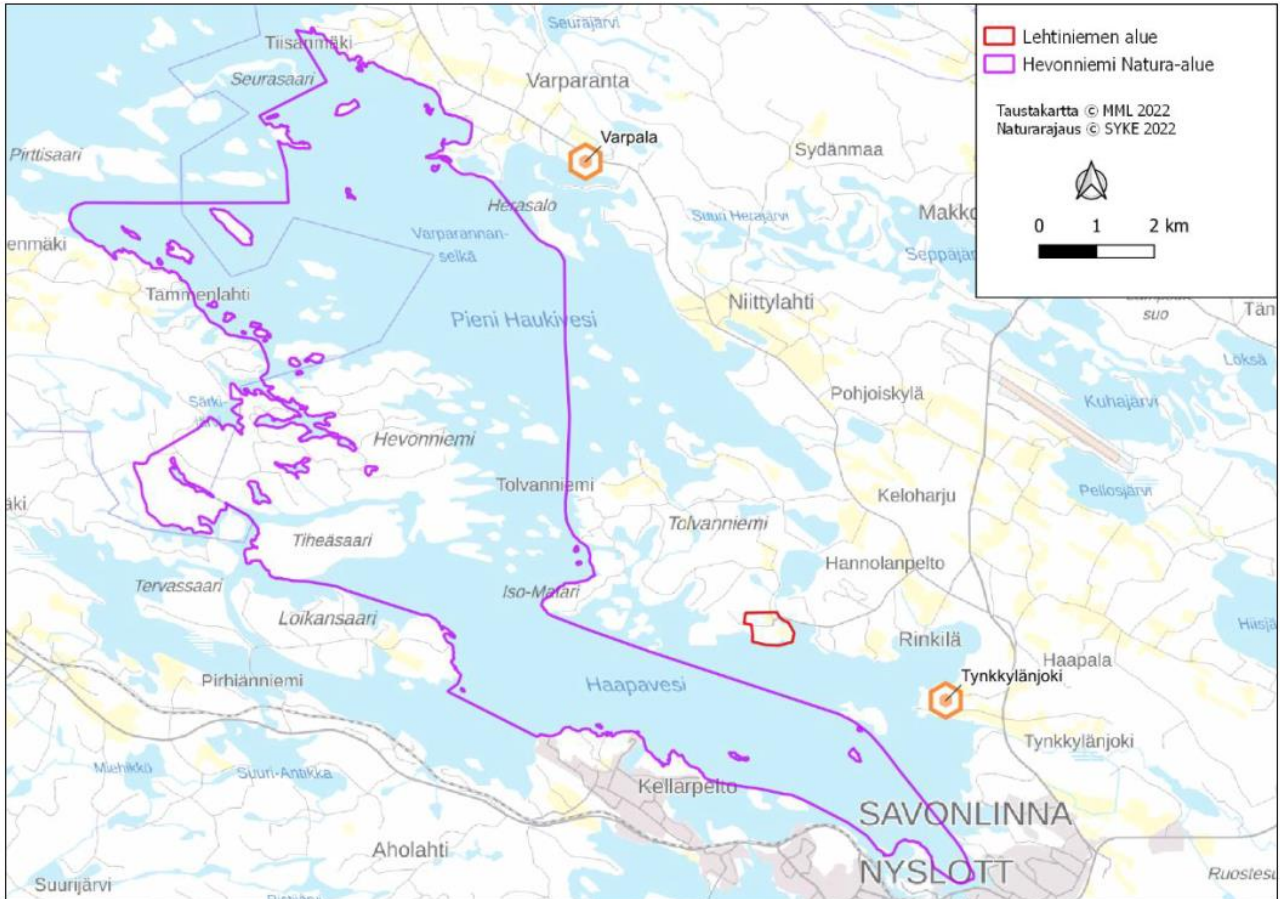
Hevonniemi ja sen eteläpuolella oleva Tiheäsaari ovat merkittäviä lehtokasvillisuuden keskittymiä, ja alueella on lehtojensuojeluohjelman alueita. Hevonniemi on maisemallisesti merkittävä lukuisine kalliojyrkänteineen ja rotkolaaksoineen. Alue on myös melko erämainen, sillä tiestö Hevonniemeen on rakennettu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

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

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 metsätaloussuunnitelman laatimis- ja päivitystarve sekä Hevonniemessä myös

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

Lehtiniemen kaavamuutoksesta on laadittu Natura-arviointiselvitys ks. kohta 4.7, missä on arvoitu kaavamuutoksen 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. Kaavahankkeesta on tiedotettu vuosittain kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä. Kaavaluonnoksen nähtävillä olosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (MRL 63 §) sekä kaavan vireille tulosta tiedotetaan kuulutuksella lehdessä.

##### 3.1.2 Valmisteluvaihe

Asemakaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto asetetaan nähtäville teknisen lautakunnan päätöksellä.

Asemakaavaluonnos on yleisesti nähtävänä vähintään 30 vuorokauden ajan kaupungintalolla ja kaupungin nettisivuilla. Nähtävillä olosta tiedotetaan lehdessä sekä kaupungin ilmoitustaululla ja

nettisivuilla. Luonnoksesta pyydetään lausunnot. Luonnoksesta pidetään viranomaisneuvottelu nähtävillä oloaikana (suojelurakennukset- ja lajit).

Kunnan jäsenillä ja osallisilla oli tilaisuus esittää mielipiteensä asiasta. Palaute oli toimitettava nähtävillä oloaikana kirjallisena kohdassa 4.4. olevaan osoitteeseen.

Kaavaluonnoksesta nähtävillä oloaikana saapuneet lausunnot, mielipiteen ja niihin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä ehdotusvaiheessa.

### **3.1.3 Kaavaehdotus**

Asemakaavaehdotusta laadittaessa otetaan huomioon tarvittavilta osin kaavaluonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet.

Asemakaavaehdotus asetetaan teknisen lautakunnan päätöksellä nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi. Nähtävillä olosta tiedotetaan lehdessä sekä kaupungin ilmoitustaululla ja nettisivuilla. Ehdotuksesta pyydetään lausunnot ja osallisilla on mahdollisuus antaa muistutus. Kaavaehdotuksesta pidetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu.

Muistutukset ehdotuksesta on jätettävä kirjallisena ennen nähtävillä oloajan päättymistä kohdan 4.4. osoitteeseen. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen (tekninen lautakunta, kaupunginhallitus). 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.

### **3.1.4 Hyväksymisvaihe**

Tekninen lautakunta esittää ranta-asemakaavaehdotuksen hyväksymistä valtuustolle. 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 kuntalaisissa 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 nettisivuilla.

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/liikenne
  - o Palo- ja pelastusviranomainen
  - o Väylävirasto
  - o Savonlinnan museo
  - o Museovirasto
- Yhdyskuntatekniikka:
  - o BLC Oy, Sonera Oy, 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/paatoksenteko/virallinen\\_ilmoitustaulu/kuulutukset](https://www.savonlinna.fi/paatoksenteko/virallinen_ilmoitustaulu/kuulutukset)

Nähtävilläoloaikoina materiaali on tarkasteltavissa ja ladattavissa:

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

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

[kaavoitus@savonlinna.fi](mailto:kaavoitus@savonlinna.fi)

tai kirjeellä:

Savonlinnan kaupunki  
Kaavoituspalvelut  
Olavinkatu 27  
57130 Savonlinna

Kaavoittajan yhteystiedot:

Kaavoituspäällikkö  
Päivi Behm  
[paivi.behm@savonlinna.fi](mailto:paivi.behm@savonlinna.fi)  
044 417 4655



## 4 KAAVARATKAISU JA VAIKUTUKSET

### 4.1 Ranta-asemakaavan keskeinen sisältö

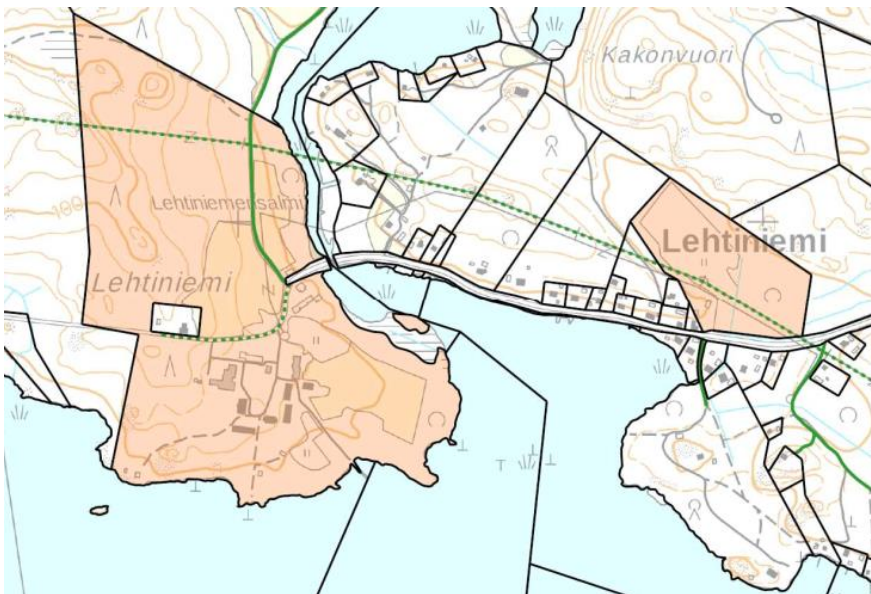
Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on noin 26 ha (258 511 m<sup>2</sup>).

Ranta-asemakaavan mitoitus on esitetty seurantalomakkeessa, selostuksen liite 5 (laaditaan ehdotusvaiheessa).

Kaavamerkinnot käyvät ilmi kaavakartasta.

Kaavamuutosalueeseen kuuluvat kiinteistöt 740-547-11-6 (Lehtiniemi) ja 740-547-11-8 (Mansikkapaikka).

- Lehtiniemi on tällä hetkellä kaupungin omistama rakennuksineen. Määräala on pinta-alaltaan 427 905 m<sup>2</sup>, mistä kaavoitetaan vähän yli puolet. Tila käsittää kolme palstaa. Määräalaan ei kohdistu muita rasitteita kuin tieoikeus alueen kautta ja sähkölinja kaavamuutosalueen pohjoispuolella (Fingrid).
- Mansikkapaikka on yksityisomistuksessa rakennuksineen. Määräala on pinta-alaltaan 5076 m<sup>2</sup>. Mansikkapaikka on keskellä Lehtiniemen määräalaa, joten se on tarkoituksenmukaista asemakaavoittaa samassa yhteydessä vakituiseen asumiseen. Määräalalla on tieoikeus, kuten Lehtiniemelläkin. Maanomistajan ei tarvitse vastata kaavoituksen kustannuksista.
- Vesialueet ovat Lehtiniemen osakaskunnan, mistä vesialueesta tarvitaan vähäisessä määrin vesialuetta 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 asuinpientalojen korttelialue AP.

RM-korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 14 000 k-m<sup>2</sup> ja 180 k-m<sup>2</sup> yhdyskuntatekniselle huollolle (et). Rakennusoikeus mukailee yleissuunnitelmaa (liite 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-m<sup>2</sup>. RM-korttelialueen pinta-ala on 110 018 m<sup>2</sup>.

Asuinpienalojen 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 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus enintään 300 k-m<sup>2</sup>.

Alueen veneilypalvelut on sijoitettu olemassa olevien laiturirakenteiden kohdalle vesialueelle W-1. Pinta-ala on yhteensä 7204 m<sup>2</sup>. 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 Asuinpienalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asunnon sekä kolme talousrakennusta. Kokonaisrakennusoikeus saa olla enintään 300 k-m<sup>2</sup>.

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

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

### 4.3 Liikenne ja pysäköinti

Tiealuetta Rauhalinnantie ja Putkinotkontie on yhteensä 6166 m<sup>2</sup>. Maankäyttö- ja rakennuslain MRL 75 § ja 91 § mukaisessa tarkoituksessa kaavassa määrätään, että kaavan toteuttamisvastuu tiealueiden ja muiden yleisten alueiden osalta siirretään kokonaan maanomistajalle. Tiealueet ovat tähänkin mennessä olleet yksityisteinä.

Paikallistie 15378 (Lehtiniementie) on Lehtiniemensalmen siltaan saakka yleistä tiealuetta.

Pysäköintialueet (p) on osoitettu yleissuunnitelman mukaisina, liite 1 A ja 1 B. Paitsi peltoalueella 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:** Tiealue.

**Kaavamerkintä:** p, Pysäköintialue.

**Kaavamerkintä:** ajo, Ajoyhteys.

**Kaavamerkintä:** Ohjeellinen ulkoilureitti.

**Kaavamääräys:** Tien nimi.

**Yleinen kaavamääräys:** MRL 75 § ja 91 § mukaisessa tarkoituksessa määrätään, että kaavan toteuttamisvastuu tiealueiden 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. Rakennukset, joissa syntyy jätevesiä, on liitettävä alueen kunnallistekniikkaan. Rakentaminen tulee tehdä siten, että kastumisesta kärsivät rakenteet sijoitetaan tulvakorkeuden yläpuolelle.

#### 4.5 Virkistysalueet sekä maa- ja metsätalousalueet

Kaava-alueen ranta-alueet on kaavassa varattu pääosin virkistyskäyttöön VL, pinta-ala 69 453 m<sup>2</sup>. Alueelle voidaan sijoittaa vähäisessä määrin rakentamista mm. ulkoilureittejä estämään ympäristön kulumista sekä näihin liittyviä maisemankatselupaikkoja ja pieniä laitureita, kuitenkin vaarantamatta liito-oravan suojelustatusta, mistä on annettu erillinen kaavamääräys /s.

Lisäksi Rauhalinnantien ja Putkinotkon rajaamat pellot osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi M. Yhteensä 60 594 m<sup>2</sup>.

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 § 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 sijaitsee Savonlinnan Lehtiniemessä Haapaveden rannalla. Selvitysalue koostui kahdesta erillisestä alueesta, Lehtiniemen vanhan kartanon ja opiston alueelta, ja toinen Rauhalinnan pitsihuvilan alueelta. Alueiden pinta-ala oli yhteensä noin 30 hehtaaria.

Luontoselvityksessä selvitettiin seuraavat luontoarvot:

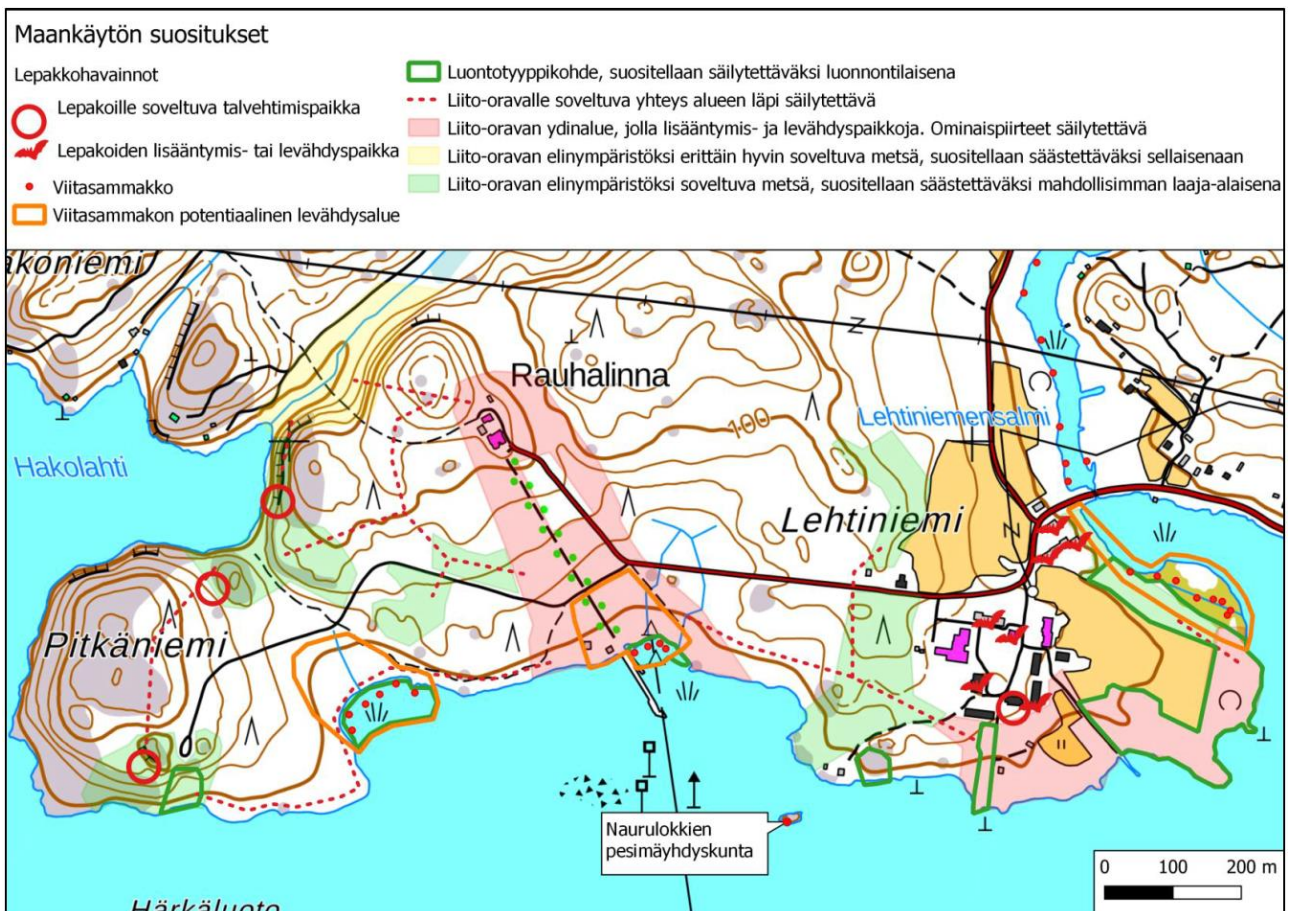
- luonnonsuojelulain 29 §:n erityisesti suojellut luontotyypit
- vesilain 2. luvun 11 §:n suojeltavat kohteet
- metsälain 10 §:n arvokkaat elinympäristöt
- uhanalaiset luontotyypit
- luonnon monimuotoisuuden säilyttämisen kannalta arvokkaat kohteet
- luontodirektiivin liitteen IV(a) lajien esiintyminen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

Selvityksen maastotyöt suoritettiin maaliskuu- elokuussa 2020. Lehtiniemen kartanon alueella luontoselvitystä täydennettiin rakennuksissa mahdollisesti esiintyvien lepakoiden osalta 29.8.2022. Selvityksen teki kaupungin kaavasuunnittelija/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. Toisaalta suurin osa selvitysalueesta on voimakkaasti ihmisen muokkaamaa ja täysin luonnontilaisia alueita ei juurikaan ole. Ihmistoiminta on kuitenkin 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, 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 määriteltä koko maassa äärimmäisen uhanalaisiksi. Inventointi on tarkoitus tarkistaa kesällä 2023, kun alue on ollut vuodesta 2020 jo muutaman vuoden laidunkäytössä, niin 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. Lehtiniemen hakamaa (vihreä rajaus itäosassa) on liito-oravan ydinaluetta sekä liito-oravalle soveltuvaa ympäristöä ovat myös



laajemmalla perinnebiotooppialueella (vaaleanpunainen väri kartassa), minkä laiduntaminen hyödyntää myös liito-oravan elinolosuhteiden säilyttämistä. Luontotyypikohteita ovat myös Lehtiniemen rantatien viereinen lehto (kartanosta etelään) ja Lehtiniemen mökkitien viereinen kallio (kaava-alueen länsiosa).

Kaavaratkaisussa on tarpeen antaa yleinen kaavamääräys, että alueella on MRL 128 § mukainen toimenpiderajoitus, mikä tarkoittaa sitä, että puuston käsittelyssä tulee hakea maisematyölupaa. Tämä on tarpeen siksi, ettei piha- ja ranta-alueiden puustoa tai suojelun alueen puustoa mennä käsittelemään siten, että maisema- tai luonnonsuojeluvarvot vaarantuisivat. Maisematyöluvan varaus tulee kuitenkin harkittua lupaviranomaisella, mikäli on tarpeen poistaa esim. vaaraa aiheuttavia tai vaurioituneita puita. Piha-alueen puusto on myös kulttuurivaikutteista, osa puista on kookkaita ja raju puuston käsittely muuttaisi Lehtiniemen luonnetta oleellisesti. Kaunis ympäristö muodostaa myös osan alueen matkailullisesta vetovoimasta.

Kaavaratkaisussa on tarpeen antaa yleinen kaavamääräys lepakoiden suojelusta, mikäli rakennuksia päädytään alueella kunnostamaan tai purkamaan.

Kaavamerkintä /s-1: Alueen osa, jolla ympäristö säilytetään. Alueella on todettu luonnonsuojelulain 49 §:n tarkoittamia liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Alueen puustoa tulee säilyttää ja hoitaa niin, että liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat ja niitä suojaava puusto säilyy. Myös liito-oravan liikkumisen kannalta tärkeä puusto tulee säilyttää. Liito-oravan kulkuyhteydet on säilytettävä puustoisena ja riittävän leveänä noin 30–50 metriä.

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 § mukainen toimenpiderajoitus.

## 4.7 Natura-arviointiselvitys

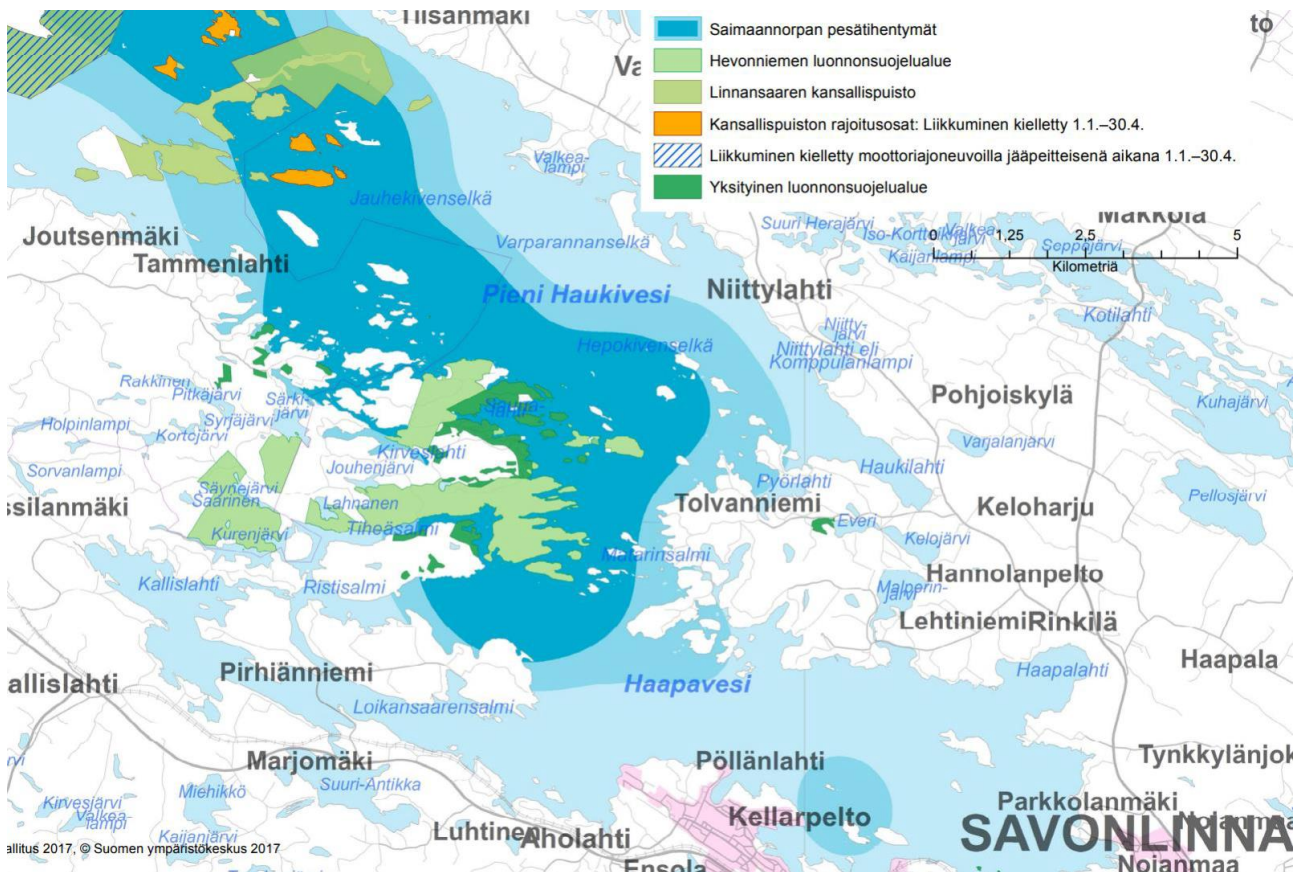
Natura-arviointiselvitys on liitteenä 4 (ei julkinen/viranomaiskäyttöön), selvitys on valmistunut huhtikuussa 2023. Natura-arviointiselvitys on Natura-arvioinnin menettelyn ensimmäinen vaihe, jossa selvitetään, liittyykö hanke suoraan Natura 2000 -alueen käyttöön tai onko varsinainen Natura-arviointi 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 yhteysvaikutukset. Lisäksi esitetään mahdollisia vaikutusten lieventämis- tai ehkäisemistoimenpiteitä kaavoitusta varten.

Selvityksessä todetaan, että Hevonniemen Natura-alueelle on tehty NATA-arviointi 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 pesimäaikaista 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-ajanatuksen

merkittävän lisärakentamisen Hevonniemen kupeeseen. Matkailurakentaminen Natura-alueen ympäristössä voi vähentää vapaita rantoja ja lisätä häiriötä norpan pesinnälle. Savonlinnan läheisyys ja vapaa-ajanasutus 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 luontodirektiivilajin 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 pesätiheyntymäalueita, 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 Muinaisjäännökset

Opiston tontilta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) nojalla suojeltuja kiinteitä muinaisjäännöksiä esihistorialliselta eikä historialliselta ajalta.

Pihapiirin itäpuolelta, pellolta on viety muinaisjäännösrekisteriin tieto irtolöytöpaikasta (Lehtiniemi). Löytö on tehty pellosta 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 tehty kulttuuriympäristöinventointi vuonna 2020 (liite 2), minkä tuloksiin kaavaratkaisut perustuvat. Alueella on 15 rakennusta, joista Kartano ja Sääminkitalo inventointiin myös sisätiloiltaan.

Suojeltaviksi rakennuksiksi esitetään selvityksen pohjalta julkisivultaan Kartanoa, mikä on maakuntakaavassa maakunnallisesti arvokkaana suojelukohteena sekä josta on annettu valtioneuvoston asetus 480/1985. Suojelumerkintä perustuu myös maankäyttö- ja rakennuslain 57 § 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 sr-1: Suojeltava rakennus. Historiallisesti ja kyläkuvan kannalta arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa, eikä korjaus- ja muutostöissä ei saa heikentää sen suojeluarvoja. Ulkoasuun vaikuttavista muutoksista on pyydetty museoviranomaisen ja alueellisen ympäristöviranomaisen lausunto.

Lisäksi suojelurakennukseksi esitetään selvityksessä Sääminkitaloa julkisivuiltaan sekä porrashuoneella on katsottu olevan rakennustaiteellista arvoa. Suojelumerkintä perustuu myös maankäyttö- ja rakennuslain 57 § 2 momenttiin.

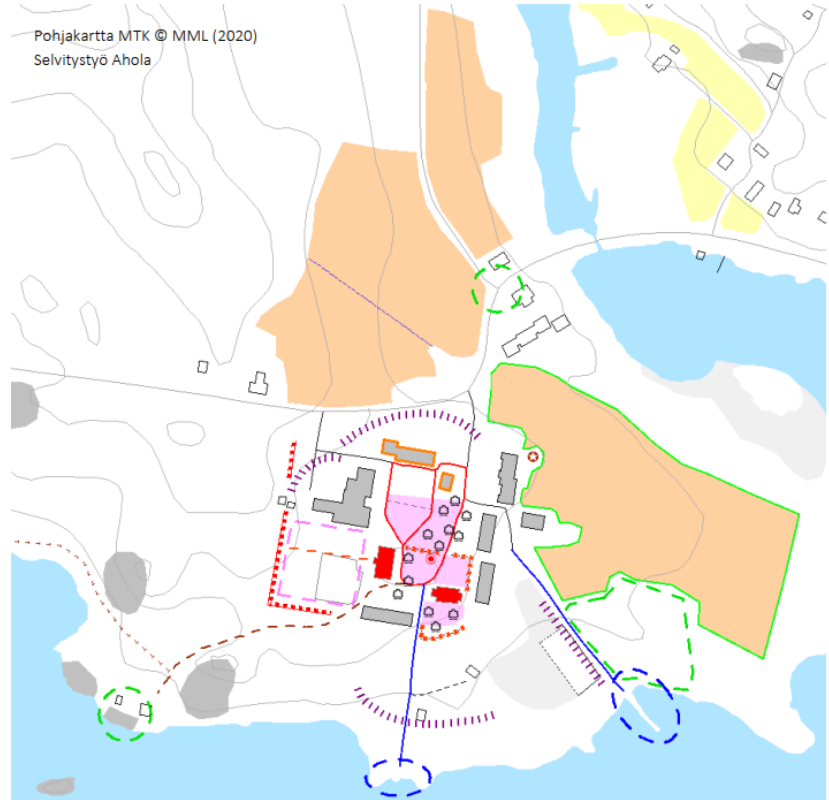
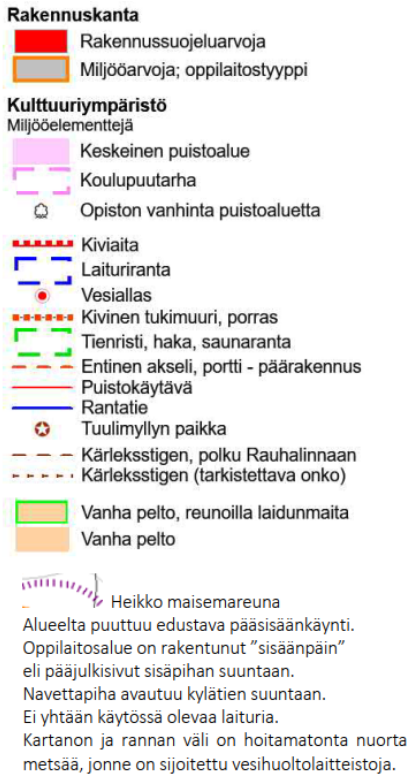
Kaavamerkintä sr-2: Suojeltava rakennus. Paikallishistoriallisesti ja kyläkuvan kannalta arvokas rakennus. Rakennuksen ulkoasun ja porrashuoneen ominaispiirteet ja luonne tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Ennallistaminen on sallittu. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Olennaisista ulkoasuun vaikuttavista muutoksista on pyydetty museoviranomaisen lausunto.

Suojelurakennusten 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-3: Paikallishistoriallisesti ja kyläkuvan kannalta arvokas rakennus. Korjaaminen, laajentaminen ja muut muutostyöt on suoritettava siten, että rakennuksen kyläkuvallinen arvo säilyy. Rakennuksen saa purkaa vain, jos sen välttämätön kunnostustyö olisi rakennuksen taloudelliseen arvoon nähden kohtuuton. Purkamisluvasta on pyydetty 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 pyydetty 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, mikä 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 maailmansotien 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 suojelurakennukset sekä rakennuttanut alueelle saunan ja lisämajoitusrakennuksen, tarkoituksenaan kehittää alueesta korkeatasoinen matkailukohde.

- Lehtiniemen kartano on perustettu 1600-luvulla ja 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 1865. Tilan osti everstiluutnantti 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 sekä siirtyi kaupungille vuonna 2020.
- 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-alueelle 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 suojelurakennusten ja piha-alueen (4.9.) lisäksi annettu yleiset kaavamääräykset ympäristön käsittelystä ja rakentamisen sopivuudesta maisema- ja kyläkuvaan. Kaavan yleisissä määräyksissä esitetty MRL 128 § 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 vaarantuisi. 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 § 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. Rakennukset, joissa syntyy jätevesiä, on liitettävä alueen kunnallistekniikkaan. Rakentaminen tulee tehdä siten, että kastumisesta kärsivät rakenteet sijoitetaan tulvakorkeuden yläpuolelle.

#### 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 lähtökohtana 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 § ja 91 § mukaisessa tarkoituksessa määrätään, että kaavan toteuttamisvastuu teialueiden ja muiden yleisten alueiden osalta siirretään kokonaan maanomistajalle.

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.

Rakennusten sijainnin ja maastonmuotoilun rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman ja rantamaiseman luonnonmukaisuus ja korkoasemat säilyvät. Rakennettaessa olevien rakennusten yhteyteen on rakentamisen sovelluttava 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 § mukainen toimenpiderajoitus.

Autopaikkoja on varattava vähintään majoitushuoneiden lukumäärää vastaava määrä.

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.

Alue sijaitsee lähellä saimaannorpan pesätiheyalueita, 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.

## 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 kehittämiseksi tarpeellisia alueita. Maakuntakaavassa alueiden kehittämisen keskeiset painopisteet Savonlinnassa ovat syväväylän kehittäminen, ylimaakunnalliset 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 keskustaajaman alueella on voimassa kolme maakuntakaavaa:

- Etelä-Savon maakuntakaava – kaikki aluevaraustyyppit (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](http://www.esavo.fi/kaavat).

Maakuntakaavassa Lehtiniemi-, Rauhalinna- ja Putkinotko kokonaisuus on merkitty

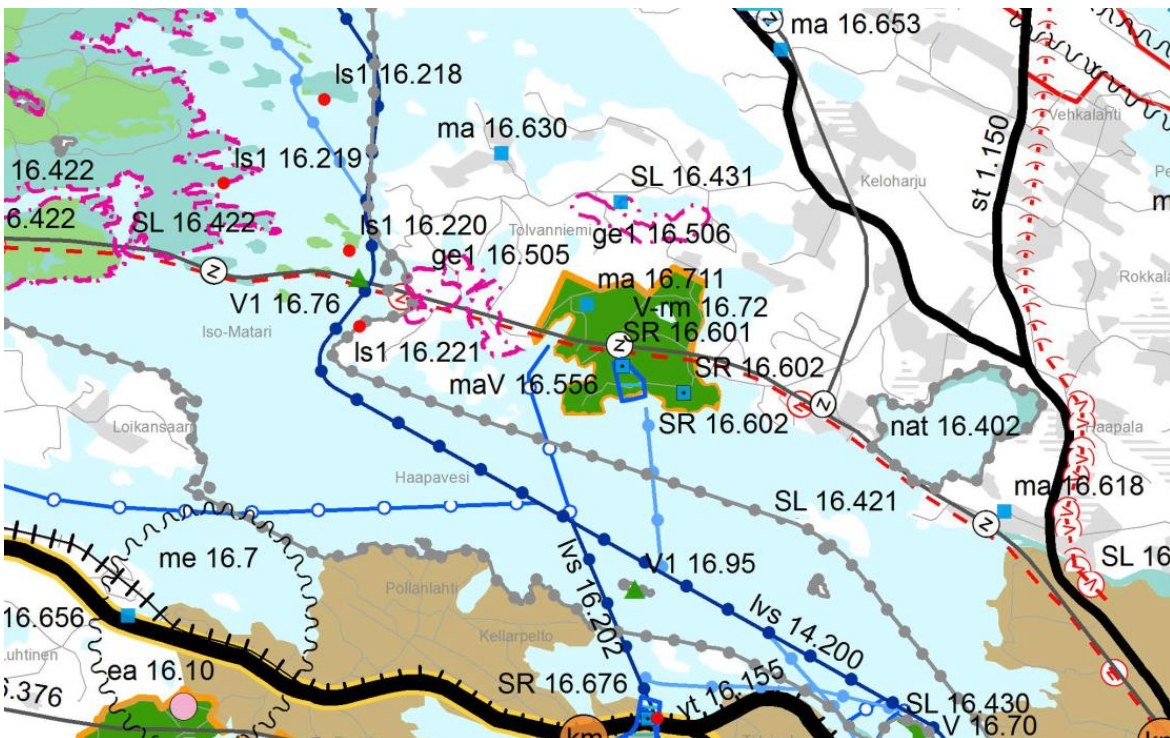
- Virkistysmatkailualueeksi V-rm 16.72 Rauhalinna - Putkinotko
- Kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittäväksi alueeksi maV 16.556.
  - o Rauhalinnan huvilasta ympäristöineen on tehty rajaumuutos toisessa vaihemaakuntakaavassa sekä RKY-päätös 2009. RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen.
  - o 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 SL 16.421 (lintuvedet) ja Pihlajaveden Natura-alue sl 16.402 (saimaannorppa, lehdot). Tarkemmin näihin kohdistuvia vaikutuksia on kuvattu selostuksen kohdassa Natura-arvioinnin tarveharkinta.
  - o SL 16.422 Käänneeniemi – Hepokivenniemi luonnonsuojelualue (lehdot), rajaumuutos 2. vaihemaakuntakaavassa
- Laivareitti syväväylä Laitaatsalmi lvs 14.200, joka on Saimaan tärkein päävesistöreitti, mistä Lehtiniemeen johtaa laivaväylä lsv 16.202.
- Pohjoispuolelta kulkee voimajohtokäytävän 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 ge 1 16.506 Everinvuoren kalliot.
- Virkistysalue V1 16.95 Paskosaari, mikä on poistumassa retkisatamista valmisteilla olevassa keskustaajaman 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/valtakunnallisesti arvokkaaseen luontoon ja kulttuuriympäristöön on selvitetty sekä rakentamisen vaikutuksia on pyritty kaavassa mitoittamaan siten, että vaikutukset ovat hallittavissa.





Ote Etelä-Savon vaihemaakuntakaavasta (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 § 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:

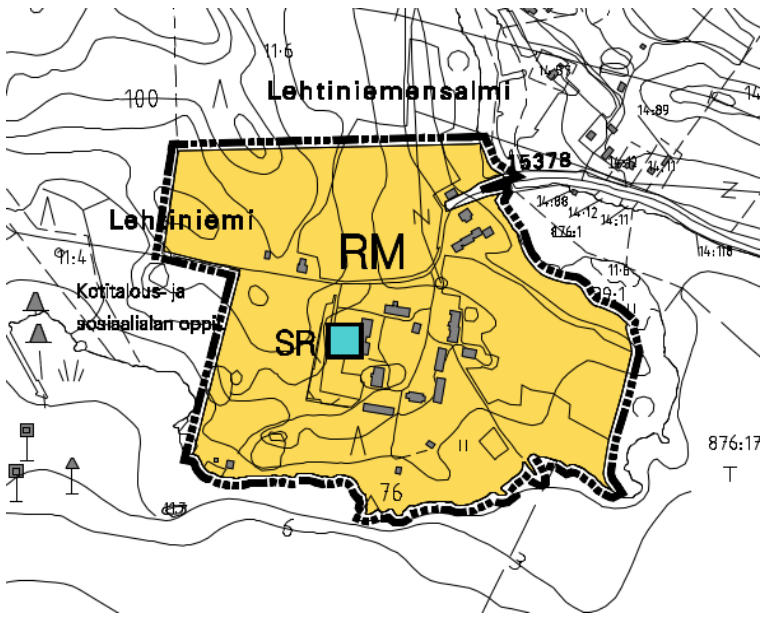
- SL, luonnonsuojelualue. Alue on luonnonsuojelulain nojalla suojeltu tai suojeltavaksi tarkoitettu. Alueella on merkittäviä luonnonarvoja. MRL 41.2 §:n nojalla määrätään, että alueella on kielletty rakentaminen, maisemaa tai luonnontilaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattava 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 § mukaista lupaa. SL-1 merkinnällä osoitetut suojelualueet sisältyvät Natura-2000 verkostoon.

Lisäksi alueen vieressä on seuraavat kaavamääräykset:

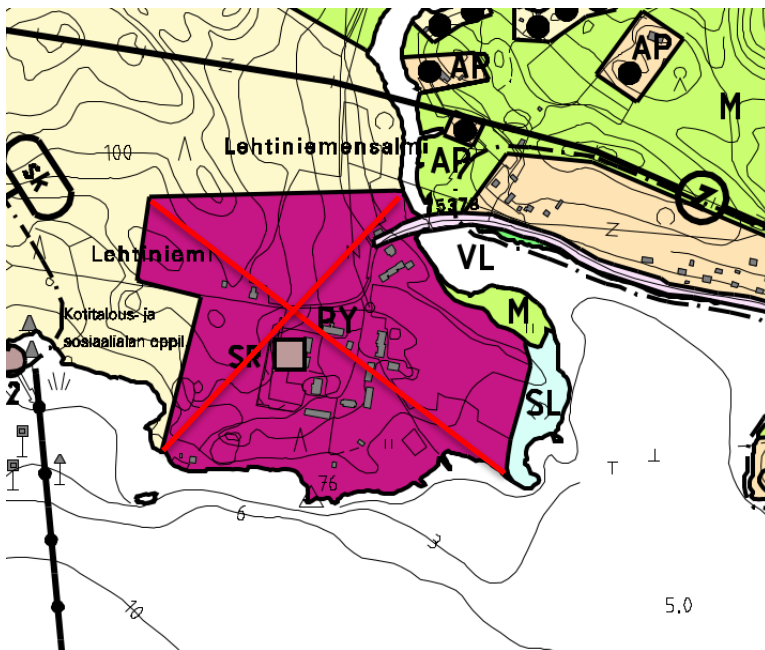
- M, maa- ja metsätalousvaltainen alue. Alue on varattu pääasiassa maa- ja metsätaloustalouteen. MRL 43.2 §:n nojalla alueella kielletään rakentaminen rantavyöhykkeellä. Rantavyöhykkeen syvyys on 150 metriä mitattuna keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Kuitenkin sl-alueen ulkopuolelle sijoittuvan rantaan rajoittuvan yleiskaavan voimaantuloa koskevan olemassa olevan, rakennetun ja toimivan vailla rantasaunaa olevan tilan asuinrakennukseen liittyvän kerrosalaltaan enintään 35 m<sup>2</sup>: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 m<sup>2</sup>: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 m<sup>2</sup>, niin rakennusten yhteenlaskettu kerosala saa olla enintään 500 m<sup>2</sup>. Mikäli rakennuspaikan pinta-ala on pienempi kuin 5000 m<sup>2</sup>, 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-asetmakaava noudattaa yleiskaavan RM-linjauksia ja yleisiä määräyksiä sekä suojelurakennukselle on laitettu ranta-asetmakaavassa asianmukaiset suojelumääräykset. Nykyisen yleiskaavan SL-alue muuttuu kaavassa lähivirkistysalueeksi VL, jota täydennetään /s kaavamääräyksellä. Merkintä turvaa sekä liito-oravan että perinnebiotoopin säilymisen.

Viitasammakkoesiintymä Lehtiniemensalmissa jää yleiskaavan lähivirkistysalueelle VL sekä maa- ja metsätaloustaloustalouteen M ranta-asetmakaava-alueen ulkopuolelle.



Ote Haukiveden – Haapaveden osayleiskaavamuutoksesta v. 2008



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

## 5.4 Kansallinen kaupunkipuisto

Kansallinen kaupunkipuisto on määritelty maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL) 68 §:ssä 1. mom ”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.”

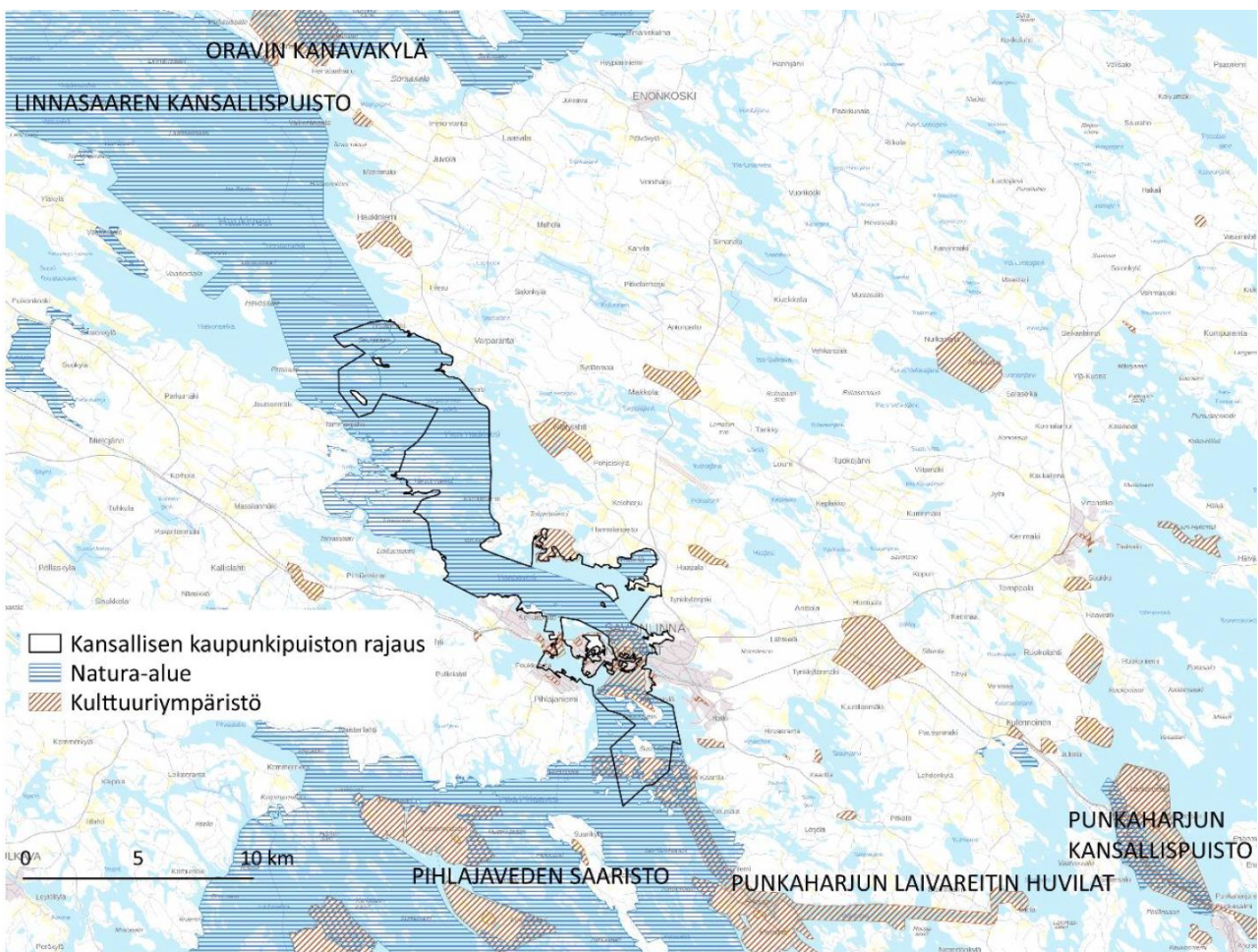
Savonlinnan kansalliseen kaupunkipuistoon esitetään keskeisiä ydinkeskustan virkistys- ja puistoalueita sekä keskustaa ympäröiviä saimaannorpan elinalueita ja saaristoa sekä paikallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaita maisema- ja kulttuuriympäristökokonaisuuksia. Kansallinen kaupunkipuisto tukee näiden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



Lehtiniemi sivuaa kansallista kaupunkipuistoa, mistä ympäristöministeriö on tehnyt päätöksen kaupungin hakemuksen pohjalta 30.9.2021. Ministeriön päätös kumottiin vuonna 2022 IHAO: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 tullaan laatimaan hoito- ja käyttösuunnitelma kaupungin toimesta. Vaikkakin Lehtiniemi ei sisälly rajaukseen, tukee kansallisen kaupunkipuiston status Lehtiniemen matkailukäyttöä ja luontoarvojen säilymistä.

Kansallisen kaupunkipuistorajaukseen 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

Kaavamuutosalueen tarkempi suunnittelu ja toteuttaminen on mahdollista kaavan vahvistuttua.

Alueen toteutuksen yhteydessä uudet tilajärjestelyt ovat mahdolliset, 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 sekä näiden toteuttamisesta vastaa maanomistaja. Alueelle ei ole tulossa uutta nimitystä. 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.

Rakentamisen toteutusta seurataan asianomaisten lupaviranomaisten toimesta.

## 7 SELOSTUKSEN LIITTEET

1. A ja B Lehtiniemen matkailuhankkeen yleissuunnitelma, 2021
2. Lehtiniemi kulttuuriympäristöinventointi, 2020
3. Lehtiniemi – Rauhalinnan luontoselvitys, 2023
4. Lehtiniemi Natura-arviointiselvitys, 2023 (ei julkinen/viranomaiskäyttöön)
5. Seurantalomake (laaditaan ehdotusvaiheessa)