



8.11.2023

## Liite 6 Vastineet kaavaluonnoksesta annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin

Lehtiniemen ranta-asetmakaava (Tolvanniemi) kaavaluonnos oli nähtävillä 15.6.–18.8.2023 Savonlinnan kaupungin kotisivuilla osoitteessa [www.savonlinna.fi/asukas/kaavoitus](http://www.savonlinna.fi/asukas/kaavoitus). Siihen oli mahdollisuus tutustua myös kaupungintalon (Olavinkatu 27), Punkaharjun (Kauppatie 20), Kerimäen (Kerimäentie 6) ja Savonrannan (Kangastie 3) palvelupisteiden asiakaspäätteillä.

Viranomaisille laitettiin tieto nähtävillä olosta sähköpostilla sekä naapureille kirjeet kaavaluonnoksen nähtävillä olosta.

Mahdolliset mielipiteet tuli jättää viimeistään 18.8.2023 osoitteeseen Savonlinnan kaupunki, Kaavoituspalvelut, Olavinkatu 27, 57130 Savonlinna tai [kaavoitus@savonlinna.fi](mailto:kaavoitus@savonlinna.fi).

### Mielipiteet

Mielipiteitä ei jätetty nähtävillä oloaikana.

### Lausunnot

#### Museovirasto

Museoviraston sijasta asiassa lausuu Savonlinnan museo, joka on toimialueensa kulttuuriympäristön asiantuntija.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

#### Järvi-Suomen Energia Oy

Järvi-Suomen Energia Oy:llä on kyseisellä alueella 0,4kV ja 20kV maakaapeliverkkoa sekä puistomuuntamo. Luonnoksen kaavakarttaan merkityille et-alueille on mahdollisesti tarve lisätä uusia puistomuuntamoita. Et-alueiden sijoitus kaavaluonnoksessa on ok. Mikäli uusi kaava aiheuttaa muutoksia olemassa olevaan sähkönjakeluverkkoon esim. siirto tai suojaustarpeita, kustannuksista vastaa työn tilaaja.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

#### Etelä-Savon maakuntaliitto

Maakuntakaavan merkinnät ja määräykset on tuotu hyvin esiin kaavaselostuksessa. Maakuntaliitolla ei ole huomautettavaa Lehtiniemen ranta-asetmakaavan luonnoksesta ja suunnittelualuetta koskevasta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

#### BLC Infra Oy

BLC infra Oy:llä on Lehtiniemen ranta-asetmakaavan luonnosalueella tietoliikennereittejä ja tietoliikennekaapeleita. Jos tulee kaapeleiden- ja kaapelireittien siirtoja, niin kaapeleiden- ja kaapelireittien siirron maksaa tilaaja. BLC Infra Oy:llä ei ole huomauttamista Lehtiniemen ranta-asetmakaavan



8.11.2023

luonnoksesta. Liitteessä on korostettu vihreällä BLC Infra Oy:n tietoliikennekaapelit ja tietoliikennerei-tit. Liitteenä karttaote alueesta.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

#### Väylävirasto

Väylävirastolla ei ole lausuttavaa. Kaava-alueella ei sijaitse Väyläviraston ylläpitämiä väyliä tai niihin liittyviä turvalaitteita.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

#### Pohjois-Savon ELY-keskus, liikenne

Pohjois-Savon ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella ei ole sisällöllisesti huomautettavaa nähtävillä olevaan ranta-asemakaavan luonnokseen. Selostuksessa käytetään termiä ”kaavamuutos”, mutta Liikenne-ELYn käsityksen mukaan kyse on uudesta ranta-asemakaavan laadinnasta, aiemmin (asema)kaavoittamattomalle alueelle.

Kaavakartalla maantien 15378 (Lehtiniementie) tiealue on asianmukaisesti rajattu kaava-alueen ulkopuolelle. Kaava-alueelle sijoittuvat yksityistiet on osoitettu kaavakartalla merkinnällä ”Tiealue”. Liikenne-ELY-keskus esittää, että Tiealue -merkintään liitetään sana ”yksityistie”, sekaannusten (katu/maantie/yksityistie) välttämiseksi.

Vaikutusten arviointi on jäänyt vielä jokseenkin ohueksi. Liikenne-ELY näkisi, että kaavan liikenteellisiä vaikutuksia arvioitaisiin suhteessa nykyiseen toimintaan eli tuotaisiin esiin mahdollisen uuden matkailukohteen tuottamien (myös rakentamisen aikaisten) liikennemäärien vaikutuksia alueelle johtavan maantien (Lehtiniementie) varren asukkaille ja muille toimijoille (liikenneturvallisuus, melu, pöly yms. häiriö).

Alueen yleissuunnitelmassa on arvioitu saavutettavuutta, jonka mukaan pääosa vierailijoista arvioidaan saapuvan autolla tai julkisella liikenteellä. Julkisen liikenteen realistinen käyttömahdollisuus on syytä tuoda tarkemmin esiin. Pyörämatkailun ja muun virkistyskäytön alueella voisi olettaa myös kasvavan.

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

Vastine: Tehdään yleisluontoiset korjaukset ja lisätään tietoja liikenteen osalta.



8.11.2023

## Savonlinnan museo

Savonlinnan kaupungin kaavoituspalvelut pyytää Savonlinnan museon lausuntoa Lehtiniemen ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja luonnoksesta. Museo lausuu hankkeesta kulttuuriympäristön kannalta.

*Inventoinnin mukaan Lehtiniemi on Savonlinnan seudun vanhoja suurtiloja, jonka juuret ulottuvat 1600-luvulle ja Pistolekors-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.

Alueesta on tehty asiallinen kulttuuriympäristöinventointi (Ahola 2020).

Kaavaluonnoksessa kartano esitetään suojeltavaksi merkinnällä sr-1, Sääminkitalo merkinnällä sr-2 ja Kisälli sekä Torppa merkinnällä sr-3. Keskeinen puistoalue on huomioitu asiallisella kaavamääräyksellä ja perinnebiotooppialue, Lehtiniemen haka, vapaana rakentamisesta.

Laki- ja asetussuojelukohteissa on käytetty kaavamerkintää srs, jonka voi vaihtaa merkinnän sr-1 tilalle. Sr-1 määräyksessä sanotaan, että ulkoasuun vaikuttavista muutoksista on pyydettävä museoviranomaisen ja alueellisen ympäristöviranomaisen lausunto. Määräyksessä mainittu museoviranomainen tulee vaihtaa Museovirastoon, sillä Museovirasto toimii laki- ja asetussuojelluissa kohteissa asiantuntijana. Määräyksessä mainittua lausuntovelvoitetta ulkoasun osalta olisi parempi laajentaa yleisempään muotoon ”korjaus- ja muutostöistä” tai ”olennaisista muutoksista”.

Sr-2 määräyksen kohdan ”ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä” museo kokee tarpeettomana, sillä purkamisluvan myöntämisen edellytykset arvioidaan joka tapauksessa MRL:n § 139 mukaisesti. Määräyksen kohtaan ”olennaisista ulkoasuun vaikuttavista muutoksista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto” olisi hyvä sisällyttää myös porrashuoneessa tehtävät mahdolliset muutokset.

Sr-3 määräyksessä todetaan, että ”rakennuksen saa purkaa vain, jos sen välttämätön kunnostustyö olisi rakennuksen taloudelliseen arvoon nähden kohtuuton”. Rakennuksia suojelemaan niiden kulttuurihistoriallisten tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi, joiden vuoksi sr-3 merkintäkin kahdelle kohteelle ollaan osoittamassa. Tällaisessa kohteessa mahdollista purkamistakin pitäisi siten arvioida enemmän kulttuurihistoriallisten arvojen ja niiden säilymisen tai menettämisen kautta, kuin taloudellisten arvojen. Myös sen arviointi mikä on välttämätöntä kunnostustyötä voi aiheuttaa ristiriitaisiakin tulkintoja.



8.11.2023

Kartanon ja Sääminkitalon väliin ja Kartanon itäpuolelle on merkitty rakennusoikeutta 2–4 kerroksiselle rakennukselle. Kyseisille rakennusaloille rakentamisessa tulee tarkoin huomioida, ettei mahdolliset uudisrakennukset heikennä Kartanon ja Sääminkitalon asemaa ja jotteivat ne jää uudisrakennusten varjoon. Sitä ohjaamaan yleismääräyksissä onkin joitain määräyksiä. Uudisrakennusten asettumisesta ympäristöön olisi hyvä olla havainnekuvia, esim. valokuvauspotuksia, vaikutusten arvioinnin tueksi.

Läntiselle parkkipaikalle jää kiviaitaa, jonka hyödyntämistä ja säilymistä osana parkkipaikan järjestelyjä olisi hyvä edistää. Alueen tiestössä tulee huomioida alueen historia suosimalla päälystämättömiä teitä. Leirintäalueeksi muuttuva pelto on ollut viljelyssä vähintään 1800-luvulta ja alue on toivottavaa pitää avoimena jatkossakin.

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 (KM 40646:1–3) sekä rautakuonaa. Kartta-aineiston perusteella alue on ollut viljelyssä ainakin 1800-luvulta eikä ole todennäköistä, että nykyisellä peltoalueella olisi säilynyt jäänteitä mahdollisesta vanhemmasta rakennuskannasta.

Alueella ei ole tehty arkeologista inventointia eikä inventoinnille ole alueen runsaan myöhemmän rakennustoiminnan ja muun maankäytön takia tarvetta. Mikäli maata kaivettaessa kuitenkin löytyy ennestään tuntematon kiinteä muinaisjäänös, työt on heti sillä kohtaa keskeytettävä ja ilmoitettava asiasta museoviranomaiselle (muinaismuistolaki 295/63 § 14).

Vastine: Tarkennetaan suojelurakennusten kaavamääräyksiä. Kuvasovituksia rakennuksista ei vielä tässä vaiheessa ole tarkoituksenmukaista tehdä yleissuunnitelmassa esitettyjen havainnekuvien lisäksi, rakentamisen laatua ohjataan yleisin määräyksiin. Pysäköintialueen rajauksia on tarkistettu kaavakarttaan kiviaidan säilymisen osalta. Lisätään määräyksiä vettä läpäisevistä pinnoitteista ja siitä, etteivät hulevedet vaurioita suojelurakennuksia. Peltoalue on osoitettu kaavassa leirintäaluetoinnille, koska kohdetta aiotaan kehittää matkailualueena.

Etelä-Savon ELY-keskus

#### Yleistä

Kaavaluonnos on kokonaisuutena huolellisesti laadittu ja laadukkaat selvitykset on huomioitu kaavaluonnoksessa pääosin varsin hyvin. ELY-keskuksella on muutama lähinnä tekninen korjausesitys kaavaluonnokseen:

- kaavaselostuksen alkuosassa prosessi mainitaan kaavamuutokseksi, vaikka kyseessä on ensimmäisen asemakaavan laatiminen kyseiselle alueelle

- Haukiveden alin rakentamiskorkeus on N60 + 78,00; ELY-keskus suosittelee viittaamaan rakennusjärjestykseen (aina ajan tasalla) tai käyttämään kyseistä termiä ja lukemaa kaavassa





8.11.2023

- ELY-keskus suosittelee W-1 -aluevarausmerkinnän sijaan aluevarausta W sekä kohdemerkintää lv

Kaavaratkaisun osalta ELY-keskus suosittelee kaavamääräystä, joka edellyttäisi alueelle sähkölatauspisteen asentamista.

ELY-keskus katsoo, että kaavaehdotukseen olisi hyvä harkita RM-alueen ajoyhteysmerkintöjen korvaamista katualueella (ainakin osa), mikä mahdollistaisi alueen jakamisen useampaan kokonaisuuteen.

Vastine: Tehdään tarkistukset esitetyltä tavalla. Paitsi sähkönlatauspistemääräystä ei tässä vaiheessa nähdä tarkoituksenmukaisena, vaan enemmän toteutussuunnitteluun kuuluvana.

#### Rakennettu kulttuuriympäristö ja kulttuurimaisema

Lehtiniemen entinen kartano on maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Lehtiniemen kartanon päärakennus on suojeltu (S2) valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/85) nojalla. Kaavan aineistoja on täydennetty kaava-aluetta koskevalla kulttuuriympäristöinventoinnilla (Selvitystyö Ahola 2020), jonka pohjalta on mahdollista arvioida riittävällä tavalla rakennettuun ympäristöön liittyvät suojelutavoitteet.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan täydennysrakentaminen alueella on mahdollista, mutta se on sovitettava ympäröivään arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Kaavaratkaisun rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kulttuurimaisemaan kohdistuvia vaikutuksia tulee havainnollistaa esimerkiksi nykymaisemaan tehdyillä kuvaupotuksilla.

Kiviladotuilla tukirakenteilla, kiviaidalla ja kivisellä laivalaiturin pohjalla on todettu olevan kulttuurihistoriallisia arvoja, joiden säilyminen tulee turvata asemakaavan yhteydessä.

Saunarannassa sijaitseville saunarakennukselle (1976-77) ja vanhalle hirsirakenteiselle riviaitalle ei ole osoitettu suojelumerkintää. Etelä-Savossa on niukasti inventoitu rantamaiseman rakennusperintöä. Kulttuuriympäristöinventoinnissa rakennusryhmän kulttuurihistoriallisia arvoja ei ole esitetty, mikä osittain saattaa johtua maakunnallisen vertailutiedon vähäisyydestä. ELY-keskus esittää, että rakennusala rajataan sauna- ja aittarakennukseen, mikä edistäisi rakennusten säilymistä rantamaisemassa.

Kulttuuriympäristöinventoinnissa nostetaan esille päällystämättömän hiekkatien, puutarhan ja viljelysmaiseman kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot. Kielteisten maisemavaikutuksien lisäksi päällystetyt tiet edesauttavat sadeveden kulkeutumista tielinjassa kiinni olevien rakennusten ja rakennelmien perustuksiin.

ELY-keskus yhtyy Savonlinnan museon - Etelä-Savon alueellisen vastuumuseon 14.8.2023 antamaan lausuntoon kaavaluonnoksen suojelumerkinnöistä.

Vastine: Kuvasovituksia rakennuksista ei vielä tässä vaiheessa ole tarkoituksenmukaista tehdä yleissuunnitelmassa esitettyjen havainnekuvien lisäksi, rakentamisen laatua ohjataan yleisin määräyksin. Rannan saunarakennuksesta ja aitasta ei anneta kaavamääräystä, sillä suojeluarvo on korkeintaan paikallinen sekä saunan vieressä oleva aittarakennus on huonossa kunnossa sekä rantaan on tarpeen osoittaa lisärakentamista. Osuuskunnan vesialueella sijaitsevasta kivisestä laiturista ei myöskään ole tarkoituksenmukaista antaa määräystä, koska laiturirakenne voi edellyttää muutoksia, jotta sitä voidaan hyödyntää laivaliikenteessä. Pysäköintialueen rajausta on tarkistettu siten, että kivitukimuurin kaikki osat sijoittuvat



8.11.2023

istutettavan alueen osalle. Lisätään määräyksiä vettä läpäisevistä pinnoitteista ja siitä, etteivät hulevedet vaurioita suojelurakennuksia.

### Luonnonympäristö

Lehtiniemen alue on hyvin monimuotoinen ja alueelta on tehty laadukas luontoselvitys, jossa on riittävät inventointitiedot myös direktiivilajien (liito-orava, viitasammakko, sudenkorennot, lepakot) osalta, Satu Pannila 2021 ja 2023.

Voimassa olevassa yleiskaavassa Lehtiniemen itäosan hakamaa-alue on osoitettu perustettavana luonnonsuojelualueena (SL). Tälle ei ole asemakaavassa tarvetta, mutta luontoselvityksessä rajatut arvokkaat luontokohteet on syytä osoittaa kaavassa osa-aluemerkinnöin ja asianmukaisin kaavamääräyksin. Näin asemakaava toimii parempana informaatiolähteenä myös maisematyölupia käsiteltäessä. Lisäksi lepakoiden osalta on suositeltavaa, että rakennukset, joissa on jo todettu lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja (7 kpl), merkitään myös kaavaan.

Matkailualueen vaikutuksista saimaannorppaan ja Hevonniemen Natura-alueeseen on laadittu erillinen selvitys, Jari Kärkkäinen/FCG Oy, 4.4.2023. Selvitys on tehty sinänsä asiantuntevasti pohjautuen Lehtiniemen matkailualueen yleissuunnitelmaan (Ramboll 2021), jossa rakentamista on yhteensä 8800 k-m<sup>2</sup>. Kaavaluonnoksessa rakentamista on kuitenkin osoitettu reilut 5000 kerrosneliometriä enemmän eli 14 000 k-m<sup>2</sup>. Näin ollen selvitystä tulee päivittää vastaamaan kaavaluonnosta.

Vastine: Kaavamääräys /s "alue, jolla ympäristö säilytetään" koskee koko ranta-alueetta, lukuun ottamatta nykyisiä johtokäytäviä ja kulkureittejä sekä raja-alue on tehty luontoselvityksen mukaisesti, paitsi ranta-alueen länsiosassa, missä luontoarvoja ei inventoinnissa todettu. Selvyyden vuoksi /s-merkintä koskee myös länsiosaa, jotta liito-oravan kulkureitit tulevat turvatuksi. Yleismääräys lepakoista kattaa koko kaava-alueen, mikäli alueen toteutuksessa menee useampi vuosi, niin asia tulee myöhemmin tarkistetuksi kaikkien rakennusten ja rakennelmien osalta. Natura-selvitys on tehty maksimikäyttämäärille noin 350 (yöpyjät, päiväkävijät). Yleissuunnitelmassa oli arvioitu kokonaisrakennusoikeuden määräksi noin 14 000 k-m<sup>2</sup>, mistä majoituskapasiteettia olisi noin 8800 k-m<sup>2</sup> ja loput muuta rakentamista. Käyttäjämäärä on vaikutuksen arvioinnissa tärkeämpi. Selvitystä ei tämän vuoksi ole tarpeen päivittää.

Savonlinnassa 8.11.2023,

Päivi Behm  
Kaavoituspäällikkö  
Master of Science in Landscape Architecture

Maankäyttöpalvelut / kaavoituspalvelut  
Savonlinnan kaupunki  
Olavinkatu 27, 57130 Savonlinna  
puh. 044 417 4655  
paivi.behm(at)savonlinna.fi  
[www.savonlinna.fi](http://www.savonlinna.fi)

**Savonlinna**