

Lehtiniemen ranta-asemakaava (Tolvanniemi)

TL 09.05.2023 § 95

Valmistelija kaavoituspäällikkö Päivi Behm, 044 417 4655

Selostus

Taustaa:

Lehtiniemen entinen emäntäkoulu on hankittu kaupungille vuonna 2019, jolloin Lehtiniemen pääasialliseksi tarkoitukseksi ajateltiin matkailua. Alue on ollut v. 2020 alkaen kaupungin kaavoituskatsauksissa (kaavoituksen työohjelma).

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

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

Kaavatilanne:

Maakuntakaavassa Lehtiniemen, Rauhalinnan ja Putkinotkon muodostama 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 rajausmuutos 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.

Voimassa olevassa *Haukiveden–Haapaveden osayleiskaavassa*

Lehtiniemi on varattu matkailuun (RM) sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M) sekä Lehtiniemen kartano pihapiireineen on maakunnallisesti arvokas (sr). Osayleiskaava ei suoraan mahdollista matkailurakentamista, vaan alueelle tarvitaan ranta-asemakaava, jossa rakentamisen määrä ja sijoittuminen on tarkemmin suunniteltu ja uudisrakentamisen vaikutukset

arvioitu. RM-alueen suunnittelussa on otettava huomioon myös maakuntakaavan ohjausvaikutus.

Kaavatilanne on tarkemmin kuvattu selostuksen liite B kohdissa 6.2.–6.3.

Selvitykset:

Vuonna 2020 on laadittu ranta-asemakaavan pohjakartta.

Vuonna 2020 on laadittu kulttuuriperintöselvitys (selostuksen B liite 2).

Vuonna 2021 on teetetty asiantuntijaselvityksenä matkailuhankkeen yleissuunnitelma (selostuksen B liitteet 1 A ja B), joka on perusteltu kokonaisnäkemys matkailun kehitysnäkymistä ja -tarpeista sekä maankäytöstä Lehtiniemen alueella. Selvityksessä on arvioitu matkailukohteen mitoitusta ja taloudellisia vaikutuksia ja sekä yöpyvien että päiväkävijöiden määrää sekä kestäväää matkailua.

Lehtiniemeen on tehty luontoselvityksiä vuosien 2020–2023 aikana (selostuksen B liite 3). Alueelta on löydetty useita liito-oravan reviierejä, jotka ovat levittäytyneet laajemmalle alueelle Lehtiniemen koulutuskäytön loputtua vuonna 2008. Lisäksi alueelta on löytynyt lepakoita ja viitasammakkoa, jotka ovat liito-oravan lisäksi direktiivilajeja. Kaavassa on tarpeen osoittaa edellä mainittujen selvitysten pohjalta säilyvät luontoalueet sekä antaa tarpeelliset kaavamääräykset. Lisäksi on tarpeen säilyttää maisemaa suojelukokonaisuuksien vieressä ja rannassa.

Luontoselvitysten lisäksi on laadittu Natura-arvioinnin tarveharkinta saimaannorppaan kohdistuvien vaikutusten osalta (selostuksen B liite 4, ei julkinen / viranomaiskäyttöön), sillä matkailuhanke sijoittuu lähelle saimaannorpan pesätihentymäalueita. Natura-arvioinnin tarveharkinta on tilattu asiantuntijaselvityksenä keväällä 2022 valmistuen huhtikuussa 2023.

Muuta:

Lehtiniemen alue rajattiin kaupunginvaltuuston päätöksellä pois Savonlinnan kansallisen kaupunkipuiston hakemuksesta ympäristöministeriölle. Lehtiniemi kuitenkin rajautuu kansalliseen kaupunkipuistoon, mikä hyödyttää alueen statusta ja sen matkailukäyttöä.

Kaavaluonnos:

Kaavamuuotosalueen kokonaispinta-ala on noin 26 ha (258 511 m²).

Kaavaratkaisu pohjautuu kaava-alueesta tehtyihin selvityksiin (selostuksen B liitteet 1–4). Kaavan rakentaminen sijoittuu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueelle RM, jolla sijaitsevat myös suojelurakennukset sr1–3. Rakentamista osoitetaan nykyinen rakennuskanta mukaan lukien yhteensä noin 14 180 k-m². Rannassa on rajattu lähivirkistysalue VL/s yhtenäiseksi kokonaisuudeksi, jotta liito-oravan elinalueet ja kulkureitit voidaan säilyttää. Lisäksi on annettu tarpeelliset kaavamääräykset lepakoiden ja saimaannorpan osalta. Rantaan on tarpeen osoittaa W-1-merkinnällä laitureille vesialuetta, joka on Lehtiniemen osakaskunnan omistuksessa, mikä edellyttää neuvotteluja vesialueen hankinnasta kaupungille.

Ranta-asemakaava-alueeseen on rajattu mukaan koko voimassa olevan Haukiveden–Haapaveden osayleiskaavan v. 2008 RM-alue, kun matkailun yleissuunnitelma (liitteet 1 A ja B) käsitteli pääasiassa vain Rauhalinnantien eteläpuolista aluetta. Pohjoispuolelle tulee maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M) ja asuinpientalojen korttelialuetta (AP), rakennusoikeus 300 k-m². AP-alue on yksityisomistuksessa.

Kaavaluonnos on esityslistaliitteinä A (kaavaluonnoskartta) ja B (kaavaluonnos selostus ja OAS). Kaavamerkinnot käyvät ilmi kaavaluonnoskartasta.

Lapsivaikutusten arviointi Ei ole tarpeen tehdä.
Yritysvaikutusten arviointi Ranta-asemakaava mahdollistaa matkailuinvestoinnit alueelle.

Kaavoituspäällikkö Päivi Behm selostaa asiaa kokouksessa.

Esittelijä Tekninen johtaja Tikkanen Kari

Päätösehdotus Lehtiniemen ranta-asemakaavaluonnos (Tolvanniemi) asetetaan nähtäville ja lausunnoille, esityslistaliitteet A–B.

Käsittely Kaavoituspäällikkö Päivi Behm selosti asiaa lautakunnalle.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Toimenpiteet Kaavoituspalvelut

TL 14.11.2023 § 199

Valmistelija kaavoituspäällikkö Päivi Behm, paivi.behm(at)savonlinna.fi, 044 417 4655

Selostus Edellisen kokouksen selostusosan TL 09.05.2023 § 95 mukaisesti.

Kaavaluonnos (esityslistaliitteet A-B) oli nähtävänä 15.6. – 18.8.2023 välisenä aikana. Kaavaluonnoksesta annetut lausunnot ja niihin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä 5. Mielenpitoja ei jätetty.

Kaavaehdotukseen on tehty lausunnoissa esitettyjä tarkennuksia. Kaavaehdotuksen selostus ja OAS on esityslistaliitteenä C sekä esityslistaliitteenä D kaavakartta.

Kaavoituspäällikkö Päivi Behm selostaa asiaa kokouksessa.

Esittelijä Tekninen johtaja Tikkanen Kari

Päätösehdotus Lehtiniemen ranta-asemakaavaehdotus (Tolvanniemi) asetetaan nähtäville ja lausunnoille, esityslistaliite C kaavaselostus ja OAS sekä esityslistaliite D kaavakartta.

Käsittely Kaavoituspäällikkö Päivi Behm selosti asiaa kokouksessa.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Toimenpiteet Kaavoituspalvelut

TL 13.08.2024 § 138

Valmistelija vt. tekninen johtaja Päivi Behm, paivi.behm(at)savonlinna.fi, 044 417 4655

Selostus	Edellisen kokouksen selostusosan TL 14.11.2024 § 199 mukaisesti. Lehtiniemen ranta-asemakaavaehdotus (Tolvanniemi) liitteet C-D oli nähtävänä 7.12.2023–31.1.2024 välisenä aikana. Kaavaehdotuksesta annetut lausunnot ja niihin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä 6. Muistutuksia ei jätetty. Lausunnoissa toivottiin vähäisiä tarkennuksia, jotka on kaavakarttaan ja selostukseen korjattu sekä isoimpana Natura-selvityksen tarkentamista saimaannorppaan kohdistuvien vaikutusten osalta, mikä selvitys on kevään 2024 aikana tarkistettu. <u>Pöytäkirjan liitteenä E on kaavaehdotuskartta sekä pöytäkirjan liitteenä F kaavaselostus ja OAS.</u>
Lapsivaikutusten arviointi	Ei ole tarpeen tehdä.
Yritysvaikutusten arviointi	Ranta-asemakaava mahdollistaa matkailuinvestoinnit alueelle.
Esittelijä	vt. tekninen johtaja Behm Päivi
Päätösehdotus	Tekninen lautakunta esittää kaupunginhallitukselle Lehtiniemen ranta-asemakaavaehdotuksen (Tolvanniemi) liite E hyväksymistä.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.
Tiedoksi Toimenpiteet	Kaavoituspalvelut Kaupunginhallitus
KH 16.09.2024 § 284 522/10.02.04.00/2023	
Valmistelija	kaavoituspäällikkö Päivi Behm, paivi.behm(at)savonlinna.fi, 044 417 4655
Selostus	Teknisen lautakunnan 14.11.2023 § 199 ja 13.8.2024 § 138 selostus- ja päätösoisien mukaisesti. Liitteenä E on kaavaehdotuskartta sekä liitteenä F kaavaselostus ja OAS.
Toimivalta	
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Laine Janne
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus hyväksyy teknisen lautakunnan esityksen.
Käsittely	Kaavoituspäällikkö Päivi Behm oli kaupunginhallituksen kuultavana tämän asian käsittelyn kohdalla, klo 16.55-17.04.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.
Toimenpiteet	Kaavoituspalvelut