

Punkaharjun Puruveden rantayleiskaavan muutos ja ranta-asemakaava tilalle 740-596-5-4 Lukela, osoitteessa Finlandiantie 18, 30 ja 46 (Punkaharjun Laukansaari), kaavojen hyväksyminen

TL 04.03.2025 § 43

Valmistelija

vt. tekninen johtaja, Päivi Behm, 044 417 4655

Selostus

Maanomistajien tavoitteet kaavoitukselle:

Maanomistajien tavoitteena on muuttaa Punkaharjun Puruveden rantayleiskaavan erillispientalojen alue (AO) matkailua palvelevaksi alueeksi (RM). Rakennusoikeus säilyy voimassa olevan rantayleiskaavan mukaisena. Kaavamuutoksessa otetaan huomioon Metsätyönjohtajan asunnon suojelumerkintä (sr).

Maanomistajat ovat anoneet kaavamuutosta kaupungilta sekä valinneet kaavan laatijaksi Arkkitehtitoimisto Keijo Tolpan.

Kaavoitussopimus ja kaavoituksen käynnistämispäätös:

Kaavamuutoksista on laadittu ja hyväksytty kaavoitussopimus 14.1.2022 § 2 ja käynnistetty kaavamuutos 14.1.2022 § 3 kaavoituspäällikön päätöksillä. Sopimus koskee kiinteistöä 740-596-5-47 (Lukela) osoitteessa Finlandiantie 18, 30 ja 46. Pinta-alaltaan kiinteistö on 42 368 m².

Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle kaavoitussopimuksessa:

Kaupungille Maanomistajien esittämät kaavoitustavoitteet soveltuvat. Kaupunki toteaa, että rantayleiskaavamuutos ei vielä oikeuta matkailurakentamiseen, vaan rakentaminen edellyttää myös ranta-asemakaavan laatimista alueelle. Kaupunki esittää yleis- ja rantakaavamuutoksista seuraavaa:

- Sopimusalueen vierestä kulkee valtatie 14 linjaus ja Parikkala–Huutokoski junarata, joiden vuoksi kaavamuutoksessa tulee arvioitavaksi melu- ja värinävaikutukset.
- Sopimusalueen kautta kulkee vesi-, jätevesi- ja sähköjohtoja ja telekaapeleita, joiden mahdolliset rasitteet tulee kaavamuutoksessa osoittaa sekä alueen liittyminen kunnallistekniikkaan ja hulevesien käsittely tulee varmistaa kaavamääräyksiin.
- Matkailurakentaminen voi edellyttää enemmän pysäköintimitoitukselta kuin asuminen. Tämä tulee arvioida kaavamuutoksen yhteydessä.
- Sopimusalueelle kuljetaan Finlandiantien kautta, mikä ei ole asemakaavakatu. Tiehen tarvittavista liittymämuutoksista ja liikennejärjestelyistä tulee sopia muiden tienkäyttäjien kanssa. Tiehen liittyvä kunnossapito ja sopimukset eivät kuulu kaupungin vastuulle.
- Sopimusalue on jo rakennettua, mutta mikäli muut lausunnonantajat näin edellyttävät, myös alueen luontoarvot tulee tarvittaessa selvittää. Lisäksi tulee arvioida vaikutukset Punkaharjun suojelu- ja Natura-alueeseen.
- Kaavamuutoksessa tulee antaa kaavamääräykset ympäristön käsittelystä ja rakentamisen sopivuudesta ympäristöönsä sekä suojelurakennuksen säilymisestä, jotta alueen arvo osana valtakunnallisesti arvokasta maisema- ja kulttuuriympäristöaluetta tulee turvatuksi.
- Kaavamuutoksessa tulee arvioida nykyisen rakennuskannan hyödyntämistä, purkamista ja lisärakentamisen määrää sekä osoittaa nämä tarvittavin kaavamerkinnoin. Myös tekniselle huollolle tulee osoittaa rakennusoikeutta ja varattava riittävästi tilaa.

- Kaavamuutosta varten alueelle tulee laatia ranta-asemakaavan pohjakartta, minkä laadinnasta vastaa Maanomistajat.
- Kaavatyöstä tulee pyytää lausunnot valtion viranomaisilta lähinnä liikenne- ja suojelutarvojen vuoksi. Lausunnot tulee pyytää ainakin Etelä-Savon ELY-keskukselta, Pohjois-Savon ELY-keskukselta, Maakuntaliitolta ja Ratahallintokeskukselta.

Kaavatilanne:

Maakuntakaava: Ympäristöministeriö vahvisti Etelä-Savon maakuntakaavan 4.10.2010 sekä vaihemaakuntakaavat 1. ja 2. vuonna 2016, missä sopimusalue on matkailupalvelujen aluetta (rm 12.15) Punkaharjun alue (Ydin: Retretti-Lusto-Kesämaa-Harjualue-Valtionhotelli-Kuntoutuskeskus). Sopimusalueen pohjoispuolella kulkee VT 14 Savonlinnantie (yt 12.154) ja Huutokoski–Parikkala-junarata (yr 14.255). Sopimusalue on Punkaharjun pohjavesialueella (pv 12.270) ja valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella (maV 12.550) Punkaharju–Pakkasenharju. Sopimusalueella on maakunnallisesti arvokas Metsätyönjohtajan asunto, joka sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (SR 12.629) Punkaharjun tutkimusalue, metsäntutkimuslaitos (RKY 2009, asetus). Lisäksi sopimusalueen läheisyydessä on Punkaharjun Natura-alue (nat 12.400) ja luonnonsuojelu-alue (SL 12.420).

Yleiskaava: Alueella on voimassa Punkaharjun Puruveden rantayleiskaava (2003), missä kaavamuutosalueella on seuraavat kaavamerkinnot:

- AO erillispientalojen alue
- pv tärkeä ja vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue
- sr rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus tai rakennettu alue

Sopimusalueen vieressä on kaavamerkinnot erityisalue (E-2) ja julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY). Pohjoispuolella on Parikkala–Huutokoski-junarata ja valtatie 14 (Savonlinnantie) sekä eteläpuolella yhdystie.

Ranta-asemakaava: Sopimusalueella ei ole ranta-asemakaavaa.

Kaavaluonnos:

Arkkitehtitoimisto Keijo Tolppa laati kaavaluonnokset ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman, jotka olivat nähtävänä 24.5.–23.6.2022 (kaavoituspäällikön päätös 14.1.2022 § 3). Luonnoksista saatiin lausunnot Etelä-Savon ELY-keskukselta, Etelä-Savon pelastuslaitokselta, Itä-Savon Lähienergia Oy:ltä, Luonnonvarakeskukselta, Metsähallitukselta, Pohjois-Savon ELY-keskukselta, rakennus- ja ympäristölautakunnalta, Savonlinnan museolta ja Väylävirastolta. Mielipiteitä ei jätetty. Lausuntoihin on laadittu kaavoittajan vastineet sekä tarkistettu kaavaluonnos lausuntojen pohjalta kaavaehdotukseksi.

Kaavaehdotus:

Kaavaehdotukset olivat nähtävänä 13.10.–13.11.2023 (kaavoituspäällikön päätös 3.10.2023 § 6). Kaavaehdotuksista saatiin BLC Infra Oy:n, Järvi-Suomen Energia Oy:n, Luonnonvarakeskuksen, Metsähallituksen, Parikkalan Valon, Pohjois-Savon ELY-keskuksen, Etelä-Savon ELY-keskuksen, rakennus- ja ympäristölautakunnan, Riihisaari – Savonlinnan Museon, Suomen Metsäkeskuksen ja Telia Finland Oyj:n lausunnot. Mielipiteitä ei jätetty.

Etelä-Savon ELY-keskus katsoi lausunnossaan, että kaavaehdotuksesta on tarpeen järjestää viranomaisneuvottelu, joka pidettiin 10.1.2024. Neuvotteluissa käytiin läpi, että tarvitaan lisätietoa erityisesti kaavan

Natura-alueeseen (saimaannorppa) kohdistuvista vaikutuksista, melun- ja tärinätorjunnasta sekä kaavan vaikutuksista rakennettua kulttuuriympäristöä ja maisemaa koskien. Lisäselvityksiä on tehty ja kaava-aineistoa on muutettu edellä mainituista tarkennettavista asioista vuoden 2024 aikana.

Rantayleiskaavan muutos on liitteenä A ja ranta-asemakaava liitteenä B. Rantayleiskaavan muutoksen selostus ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat liitteinä C ja C1 ja ranta-asemakaavan selostus, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavan seurantalomake liitteinä D, D1 ja D2. Selostuksien yhteiset liitteet ovat liitteinä E1–E12.

Toimivalta	Alueidenkäyttölaki 37 ja 52 §, hallintosäntö 10 luku 75 §
Lapsivaikutusten arviointi	Ei ole tarpeen arvioida
Yritysvaikutusten arviointi	Ei ole tarpeen arvioida
Esittelijä	Vt. tekninen johtaja Behm Päivi
Päätösehdotus	Tekninen lautakunta esittää kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle Punkaharjun Puruveden rantayleiskaavan muutoksen tilalle 740-596-5-4 Lukela (liite A) ja Lukelan ranta-asemakaavan (liite B) hyväksymistä.
Käsittely	Seppo O. Kosonen poistui esteellisenä kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (intressijäävi HallL 28 § 1. mom. k. 3) klo 19.44-19.47.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.
Tiedoksi	Kaavoituspalvelut
Toimenpiteet	Kaupunginhallitus Kaupunginvaltuusto
KH 24.03.2025 § 92 101/10.02.02.00/2022	
Valmistelija	vt. tekninen johtaja, Päivi Behm, 044 417 4655
Selostus	Teknisen lautakunnan 4.3.2025 § 43 selostus- ja päätösosan mukaisesti.
Toimivalta	Alueidenkäyttölaki 37 ja 52 §, hallintosäntö 10 luku 75 §
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Laine Janne
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle Punkaharjun Puruveden rantayleiskaavan muutoksen tilalle 740-596-5-4 Lukela (liite A) ja Lukelan ranta-asemakaavan (liite B) hyväksymistä.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.
Toimenpiteet	Kaupunginvaltuusto