

SAVONLINNAN KAUPUNKI

LUKELAN RANTA-ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Ehdotus

LUKELAN RANTA-ASEMAKAAVA



Sijaintikartta

Arkkitehtitoimisto Keijo Tolppa
25.2.2025

LUKELAN RANTA-ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE MARRASKUUN 8. PÄIVÄNÄ 2024 PÄIVÄTTYÄ RANTA-ASEMAKAAVAKARTTAA.

SAVONLINNA; LUKELAN RANTA-ASEMAKAAVA

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Rantakaava laaditaan: Savonlinnan kaupungin, Punkaharjun Laukansaaren kylään tilalle 740-596-5-4, Lukela.

Rantakaavalla muodostuvat: RM -alue.

Laatija: Arkkitehtitoimisto Keijo Tolppa
Savonniemenkatu 3B1, 57100 Savonlinna
puh. 0400 139 077
arkkitehtitoimisto.tolppa@spynet.fi

Vireille tulo: Kaavoituksen vireille tulosta on ilmoitettu MRL 63 §:n mukaisesti tiedottamalla Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen nähtävillä olosta lehtikuulutuksella 24.5.2022 (Itä-Savo). Toispaikkakuntalaisille asiasta on tiedotettu kirjeitse. Lisäksi aineisto on nähtävillä kaupungin kotisivuilla.

Hyväksytty: Kaupunginvaltuustossa x.x.2025 (§ x).
Voimaantulo xx.x.2025.

Suunnittelualueiden sijainti: Suunnittelualue sijaitsee Savonlinnan kaupungin, Punkaharjun Laukansaaren kylässä.

Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan virallinen nimi: Lukelan ranta-asemakaava.

Tarkoitus: Tarkoituksena on laatia ranta-asemakaava tilalle Lukela, 740-596-5-4. Samanaikaisesti muutetaan Punkaharjun Puruveden rantayleiskaavaa. Rantayleiskaavassa alue on merkitty AO –alueeksi (Erillispientalojen alue). Rantayleiskaavan muutoksella ja ranta-asemakaavalla alue määritetään Matkailua palvelevaksi alueeksi (RM). Kaavoissa huomioidaan suojeltava rakennusmerkintä (sr) ja veden hankintaan soveltuva pohjavesialue (pv). Entiseen tutkimuslaitoksen päärakennukseen (RM-1) tulisi 34 majoitus-huonetta sekä suojelu- ja tutkimustoiminnan tiloja. Mahdollinen lisärakentaminen toteutetaan rakennetun alueen etelä-puolella. Rakennettava kerrosala on 1000-1200 kem², käyttötarkoituk-seltaan majoitustiloja ja muuta matkailua palvelevia tiloja.

Laajuustiedot: Kokonaispinta-ala kaava-alueella on yhteensä n. 4,2368 ha.

Selostuksen liiteasiakirjat: Tämän kaavaselostuksen liitteenä ovat seuraavat asiakirjat:

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Punkaharjun luonnonsuojelualue
3. Luonnosvaiheen vastineraportti
4. Luontoselvitys
5. Valokuvia rakennuksista
6. Rakennusten kuvaus
7. Rakennuskanta
8. Viranomaisneuvottelu 10.1.2024
9. Melu-, värinä- ja runkomeluselvitys
10. Natura-arvio
11. Ehdotusvaiheen vastineraportti
12. Lukelan kulttuurihistoriallisten arvojen arviointia
13. Selvitys lämpövoimalasta
14. Asemakaavan seurantalomake

Kaavakartta 1: 2 000

SISÄLLYSLUETTELO

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1 TIIVISTELMÄ	5
1.1 Kaavaprosessin tausta ja vaiheet	5
1.2 Ranta-asemakaavan muutos	5
1.3 Ranta-asemakaavan toteuttaminen	5
2 LÄHTÖKOHDAT	6
2.1 Selvitys uuden rakennuspaikan oloista	6
2.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
2.1.2 Luonnonympäristö	6
2.1.2.1 Luonnonympäristön yleispiirteet	6
2.2 Ympäristön häiriö- ja riskitekijät	7
2.2.1 Rakennettu ympäristö	7
2.2.2 Ympäristökuormitus	7
2.3 Maanomistus	8
2.4 Suunnittelutilanne	8
3 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	10
3.1 Suunnittelun tausta ja tarve, suunnitteluvaiheet	10
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö	10
3.3 Ranta-asemakaavan tavoitteet	10
3.4 Ranta-asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	10
4 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS	11
4.1 Kaavan rakenne	11
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	11
4.3 Liikenne ja yhdyskuntatekninen huolto	11
4.4 Suojeluvaramukset ja säilytettävät kohteet	11
4.5 Ranta-asemakaavamerkinnot ja -määräykset	12
5 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET	13
5.1 Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä	13
5.2 Ekologiset vaikutukset	14
5.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	14
5.4 Kulttuuriset vaikutukset	15
5.5 Sosiaaliset vaikutukset	16
5.6 Vaikutukset Natura 2000 –verkostoon ja Punkaharjun luonnonsuojelualueeseen	16
5.7 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen	17
6 RANTA-ASEMAKAAVAAN TOTEUTTAMINEN	17

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Kaavaprosessin tausta ja vaiheet

Ranta-asemakaavan laatiminen tapahtuu maanomistajan aloitteesta. Kaavoituspäällikkö on hyväksynyt 14.1.2022 (§ 3/2022) kaavoituksen käynnistämisen. Kaavoitustyöstä on laadittu kaavoitussopimus.

Kaavaa on valmisteltu kaupungin, maanomistajan ja konsultin välisillä neuvotteluilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laitetaan nähtäville 24.5.2022 ja josta kuulutetaan Itä-Savo -lehdessä. OAS on nähtävillä kaupungin kotisivuilla www.savonlinna.fi/asukas/ kaavoitus ja kaikkien yhteispalvelupisteiden asiakaspäätteillä.

Mielipiteet suunnitelman sisällöstä tulee jättää kirjallisesti viimeistään ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista osoitteeseen: Savonlinnan kaupunki, Kaavoituspalvelut, Olavinkatu 27, 57130 Savonlinna tai sähköpostiin: kaavoitus@savonlinna.fi

Kaavoituspäällikön päätöksellä 16.5.2022 (§ 20/2022) asetetaan kaavaluonnos nähtäville. Kaavaluonnos oli nähtävillä 24.5.- 23.6.2022 kaupungin kotisivuilla ja kaikkien yhteispalvelupisteiden asiakaspäätteillä. Tänä aikana on mahdollisuus jättää mielipiteensä joko kirjallisesti tai suullisesti Savonlinnan kaupungin kaavoituspalveluun osoitteeseen: Olavinkatu 27, 57130 Savonlinna tai sähköpostiin: kaavoitus@savonlinna.fi

Kaavaluonnoksesta käydään tarvittavat neuvottelut kaupungin hallintokuntien kanssa.

Kaavoituspäällikön päätöksellä 3.10.2023 (§ 6/2023) asetetaan kaavaehdotus nähtäville. Kaavaehdotus oli nähtävillä 13.10.- 13.11.2023 kaupungin kotisivuilla osoitteessa: www.savonlinna.fi/asukas/kaavoitus sekä kaikkien yhteispalvelupisteiden asiakaspäätteillä. Nähtävillä olon aikana on mahdollisuus jättää muistutus tai lausunto Savonlinnan kaavoituspalveluun tai sähköpostitse osoitteeseen kaavoitus@savonlinna.fi.

Suunnittelussa otetaan huomioon valtakunnalliset, maakunnalliset ja Savonlinnan kaupungin suunnitelmat sekä maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset.

Kaavaehdotuksesta järjestettiin viranomaisneuvottelu

1.2 Ranta-asemakaava

Suunnittelualueen muodostaa tila Lukela 740-596-5-4.

1.3 Ranta-asemakaavan toteuttaminen

Rakennusten muutostyö toteutuu, kun ranta-asemakaava on saanut lainvoiman.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys uuden rakennuspaikan oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on voimassa olevassa rantayleiskaavassa AO -aluetta.

Alueella ei ole ranta-asemakaavaa, joka laaditaan samanaikaisesti rantayleiskaavan muutoksen yhteydessä.

Osa alueesta on tärkeä ja vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue (pv).

Alueella on rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia (sr).

Kaikki alueen rakennukset ovat käyttökuntoisia. Purettavia rakennuksia ei ole.

Suunnittelualue sijaitsee rautatien ja Finlandiantien välisellä alueella. Kiinteistön naapurissa kaakkoispuolella on metsää ja pohjoisen suuntaan vahtituvan kiinteistö ja luoteispuolella metsää. Alueella sijaitsee entinen metsätyönjohtajan asunto, vuodelta 1908, ulkorakennuksineen sekä uudempaa 1980 -luvun alun matalaa metsäntutkimuslaitoksen aikaista tiiliverhottua rakennuskantaa ja lämpövoimalaitos sekä 2000 -luvulla valmistunut konesuoja. Metsätyönjohtajan asunnon eteläpuolella on kuusiaindoin rajattu puutarha-alue, jossa on lipputanko ja istutuksia. Vanhan pihapiirin pihaan kuusiaindian vierustaa kulkeva tie sekä etelästä pihaan tuleva tie ovat vanhoja kulkureittejä pihapiiriin.

Rakennuksista tarkemmin liitteessä 6.

Kiinteistöllä on kookkaita vanhoja mäntyjä ja kuusia sekä erikoisempia puita myös, ks. liite 4 Luontoselvitys.

Alueella on rakennuksia yhteensä 3107 m².

2.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella on laadittu luonnonympäristön selvitys rantayleiskaavan laadinnan yhteydessä. Tässä yhteydessä suunnittelualueelta ei ole tavattu arvokkaita luontokohteita.

2.1.2.1 Luonnonympäristön yleispiirteet

- Maisema ja pinnanmuodostus

Koko tilan alue on voimakkaasti ihmisen muokkaama, eikä luonnontilaista tai luonnontilaisen kaltaisia osia esiinny.

Maisemakuvaltaan alue on pääosin loivapiirteinen.

- Vesistö

Suunnittelualue ei rajoitu vesistöön.

- Kasvillisuus

Puustoisimmat kohdat sijoittuvat tilan reunoille, mutta niissäkin kasvaa osissa istutusalkuperää olevia kasveja. Erityisesti pihdat (Abies) kylväytyvät helposti ja siementaimia kasvaa alueella kaikkialla. Puusto on harvennettu ja hoidettu, joten lahoppuuta ei esiinny käytännössä ollenkaan.

Johtopäätökset:

Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta suunnittelualueen oloihin.

2.2 Ympäristön häiriö- ja riskitekijät

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei ole matkailupalvelujen sijoittumiseen vaikuttavaa merkittävää ympäristökuormitusta.

Kaava-alueella alittuu melun päiväajan ohjearvo majoitusrakennusten tuntumassa sekä muiden rakennusten Savonlinnantiehen nähden suojan puolella. Ohjearvon ylitys on valtaosalla alueesta melko pieni. Yöajan ohjearvo alittuu noin puolella alueesta.

Kaava- ja alueen lähiympäristössä on myös paljon ohjearvot alittavaa virkistysaluetta. Lisäksi julkisivuun kohdistuvien äänitasojen ollessa matalia, toteutuvat sisätilojen ohjearvot majoitustiloissa tavanomaisella 30 dB vaatimuksella, joka saavutetaan yleensä normaalilla julkisivurakentamisella. Eli kaikki on kunnossa ja meluntorjuntaa ei ole järkevä toteuttaa.

Liikennetärinän ja runkomelun osalta alue on suotuisa. Kiskobussi ei kykene aiheuttamaan värähtelyä, joka koettaisiin kaavan suunnittelualueella.

Kaavamääräyksiä kummastakaan ei ole tarpeen antaa.

2.2.1 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on haja-asutusaluetta. Palvelut haetaan Savonlinnan ja Punkaharjun taajamista.

Rakennukset on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkoston.

Suunnittelualueella sijaitsevien rakennusten perustiedot ovat liitteissä 6,7,12 ja 13 ja valokuvat liitteissä 5 ja 12. Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä (RYK 2009) ja valtakunnallisesti merkittävää maisema-aluetta (VAMA 2021). Historiallisesti arvokas metsätyönjohtajan asunto rakennettiin 1907-1908. Talossa oli alun perin tupa, kamari ja vierashuone sekä kaksi kuistia.

Metsätyönjohtajan asunto on valtion rakennuttama hirsinen virka-asunto, jota on laajennettu itäpäästä ja ullakko otettu käyttöön ennen 1930-luvun alkua.

Rakennuksessa on säilynyt vanhoja piirteitä. Rakennuksessa on myös kerroksellisuutta (osa ikkunoista ja ulko-ovista sekä vesikate on vaihdettu).

Pihapiirin ulkorakennukset on rakennettu asujien tarpeen mukaan.

Pihapiirissä on kaksi varastorakennusta. Toinen on halkovarasto ja toinen työkaluvarasto.

Kolmas punainen rakennus on sauna. Maakellari sijaitsee vanhojen petäjien keskellä.

Rakennuksilla on historiallista arvoa osana Kruunupuiston ja metsäntutkimuksen historiaa.

Suunnittelualueella oleva lämpövoimala palvelee Lukelan tilan rakennusten lisäksi neljää muuta ympäristössä olevaa yrittystä.

Suunnittelualueen kaakkoispuolella sijaitsee Luston rautatieasema vahtitupineen vuodelta 1908 sekä omakotitalo, entinen kauppa, 1940 -luvulta sekä Suomen metsämuseo Lusto, joka avattiin yleisölle vuonna 1994. Elisenvaaran ja Punkaharjun välinen rataosuus avattiin liikenteelle marraskuussa 1906 ja Savonlinna saakka helmikuussa 1908.

2.2.2 Ympäristökuormitus

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa ympäristökuormitukseen liittyviä seikkoja.

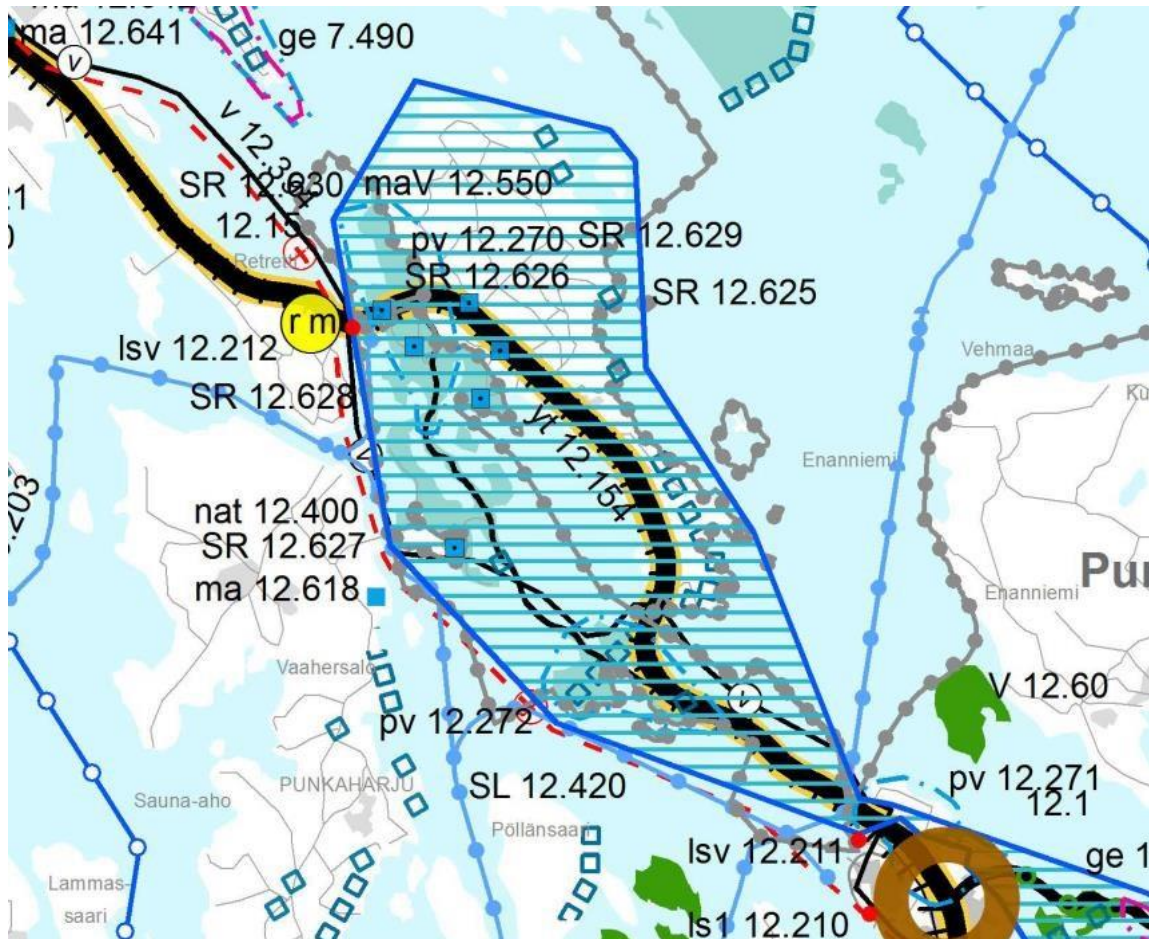
2.3 Maanomistus

Kaavoitettava alue on kokonaan yksityisessä omistuksessa.

2.4 Suunnittelutilanne

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, mikä sisältyy valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön SR 12.629 (Punkaharjun tutkimusalue, metsäntutkimuslaitos, RKY 2010, asetus). Lisäksi sopimusalueen läheisyydessä on Punkaharjun Natura-alue (nat 12.400) ja luonnonsuojelualue SL 12.420.



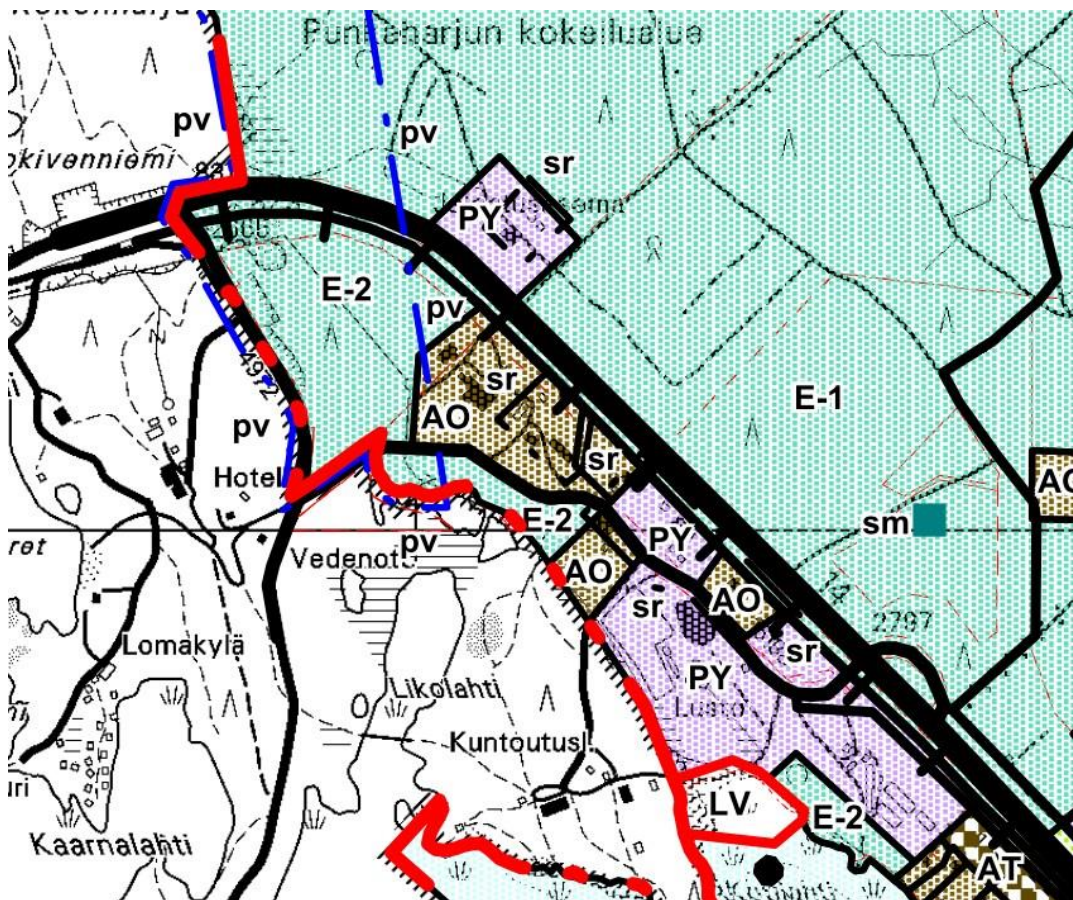
Ote Etelä-Savon maakuntakaavojen yhdistelmästä (2016)

Yleiskaava

Alueella on voimassa Puruveuden rantayleiskaava (2003), missä kaavamuutosalueella on seuraavat kaavamerkinntät:

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

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



Ote Puruveuden rantayleiskaavasta (2003)

Ranta-asemakaava

Alueella ei ole aiemmin ollut ranta-asemakaavaa.

Savonlinnan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 16.10.2018.

Pohjakartta

Ranta-asemakaavan pohjakarttana on käytetty 1:2 000 mittakaavaista karttaa, joka on Itä-Savon Mittauksen laatima.

3 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Suunnittelun tausta ja tarve, suunnitteluvaiheet

Tarve ranta-asemakaavan laatimiseen on syntynyt maanomistajan halusta muuttaa Puruveden rantayleiskaavan AO -alue (erillispientalojen alue) RM -alueeksi (matkailupalvelujen alue) laatimalla alueelle ranta-asemakaavan, joka on rakennuslupien myöntämisen ehtona.

Kaavaa on valmisteltu kunnan, maanomistajan ja konsultin muodostamassa työryhmässä. Alustavaa kaavaluonnosta ja suunnittelun lähtökohtia on esitelty viranomaispalaverissa.

ELY-keskukselta on pyydetty lausunto kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta. Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu.

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Kaavaan liittyvää osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyä sekä vaikutusarviointia varten on laadittu Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa on lueteltu kaavatyössä osallisena olevat maanomistajat, viranomaiset ja muut tahot. Suunnittelualueeseen rajautuvia maanomistajia informoidaan tärkeimmistä suunnitteluvaiheista. Asiakirjoihin voi tutustua kaupungin kotisivuilla www.savonlinna.fi/asukas/kaavoitus ja kaikkien yhteispalvelupisteiden asiakaspäätteillä. Toisipaikkakuntalaisille lähetämme asiakirjat postitse.

Kaavoituksen vireille tulosta on ilmoitettu MRL 63 §:n mukaisesti tiedottamalla Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta (MRA 30 §) lehtikuulutuksella (Itä-Savo).

Kaavituksen keskeisistä suunnitteluvaiheista tiedotetaan lehti-ilmoituksin (Itä-Savo), kaupungin kaavoitusosaston ilmoitustaululla ja internet –sivulla www.savonlinna.fi/asukas/kaavoitus ja joka on luettavissa myös kaikkien yhteispalvelupisteiden asiakaspäätteillä. Kaavaluonnos pidettiin nähtävillä 24.5.- 23.6.2022. Kaavaehdotus pidettiin nähtävillä 13.10.- 13.11.2023.

3.3 Ranta-asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on laatia ranta-asemakaava tilalle Lukela, 740-596-5-4. Samanaikaisesti muutetaan Punkaharjun Puruveden rantayleiskaavaa. Rantayleiskaavassa alue on merkitty AO –alueeksi (Erillispientalojen alue). Rantayleiskaavan muutoksella ja ranta-asemakaavalla alue määritetään Matkailua palvelevaksi alueeksi (RM). Kaavoissa huomioidaan suojeltava rakennusmerkintä (sr) ja veden hankintaan soveltuva pohjavesialue (pv). Entiseen tutkimuslaitoksen päärakennukseen (RM-1) tulisi 33 majoitushuonetta sekä suojelu- ja tutkimustoiminnan tiloja. Mahdollinen lisärakentaminen toteutetaan rakennetun alueen eteläpuolella. Rakennettava kerrosala on 1000-1200 kem², käyttötarkoitukseltaan majoitustiloja ja muuta matkailua palvelevia tiloja.

3.4 Ranta-asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Vaihtoehtoisia kaavaratkaisuja ei ole.

4 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne

Ranta-asemakaavalla alueesta muodostuu Matkailua palvelevien rakennusten alue (RM).

4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rakentamista ei ole sijoitettu luonnonympäristön kannalta merkittävälle alueelle.

4.3 Liikenne ja yhdyskuntatekninen huolto.

Alueelle on autotie. Alueella on yli 50 autopaikkaa.

Finlandiantie on valtion ylläpitämä tie. Liittymämuutoksia kaava-alueelle ei tule.

Jätteiden keräilyssä ja käsittelyssä noudatetaan jätelakia ja Savonlinnan alueellisen jätelautakunnan jätehuoltomääräyksiä.






Rakennukset on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon.

4.4 Suojeluvaraukset ja säilytettävät kohteet

Ranta-asemakaavassa merkitään suojeltavaksi entinen metsätyönjohtajan asunto, joka on valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/85) nojalla suojeltu. Lisäksi suojellaan metsätyönjohtajan asunnon pihapiiriin kuuluvat vanhat ulkorakennukset navetta, aitta, sauna ja kellari.

Yleismääräyksessä todetaan, että alueelle rakentamisessa ja alueiden käsittelyssä edellytetään sen erityspiirteiden tunnistamista, niiden säilyttämistä ja toimenpiteiden sovittamista em. tavoitteiden mukaisesti ja Valtioneuvoston 17.6.1993 tekemän suojelupäätöksen mukaisesti.

4.5 Ranta-asemakaavamerkinnot ja -määräykset:

RM	Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa matkailua palvelevia ravintola-, majoitus-, kokous- ja talousrakennuksia.
RM-1	Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa matkailua palvelevien ravintola-, majoitus- ja kokoustilojen lisäksi julkisyhteisön toiminnan, kuten suojelu- tai tutkimustoiminnan tai vastaavan toiminnan tiloja.
- - - - -	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
—————	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
— · · · —	Osa-alueen raja.
1	Korttelin numero.
4300	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Johtoa varten varattu alueen osa.
	Rakennusala.
	Pysäköimispaikka.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan rakennuksen.
	Suojeltava alue: - rakennuksia ei saa purkaa - rakennuksissa tehtävistä muutostöistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto - korjaus- ja muut toimenpiteet tulee tehdä niin, ettei rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo alene.
pv	Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue. Alueella on kemikaalien ja pohjavesien kannalta haitallisten jätteiden varastointi kielletty. Öljysäiliöt on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maanpäälle katettuun vesitiiviiseen suojaaltaaseen, jonka tilavuus vastaa vähintään varastoitavan öljyn enimmäismäärää. Alueelle ei saa sijoittaa sellaisia laitoksia tai rakenteita, jotka saattavat aiheuttaa pohjaveden likaantumista tai muuttumista. Uudisrakentaminen pohjavesialueella edellyttää jätevesien käsittelymenetelmiä, joiden on täytettävä ympäristöministeriön asetuksen ja kunnan ympäristönsuojelumääräysten vaatimukset. Kaava-alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulain 17 § (pohjaveden pilaamiskielto) sekä vesilain 2 luvun 15 § (ilmoitusvelvollisuus), 3 luvun 2 § (vesitaloushankkeen yleinen luvanvaraisuus) ja 3 § (aina luvanvaraiset vesitaloushankkeet). Alueella tehtävistä toimenpiteistä tulee tarpeenvaatiessa pyytää ELY-keskuksen lausunto.

Yleiset määräykset:

Suunnittelualue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009 Punkaharju) ja valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta (VAMA Punkaharjun maisemat). Alueelle rakentamisessa ja alueiden käsittelyssä edellytetään sen erityispiirteiden tunnistamista, niiden säilyttämistä ja toimenpiteiden sovittamista em. tavoitteiden mukaisesti ja Valtioneuvoston 17.6.1993 tekemän suojelupäätöksen mukaisesti.

Rakentamattomat alueet on pidettävä hoidettuina ja istutetut alueen osat istutettuina. Alueen puustoa tulee hoitaa jatkuvasti uudistuvana siten, että maiseman muutokset ovat mahdollisimman hitaita ja hallittuja. Alueella on MRL 128 §:n mukainen metsänhoidollinen toimenpiderajoitus.

Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen aluetta koskevien lupahakemusten ratkaisemista.

Ennen kuin rakennusten mahdollisia kunnostus- ja purkutoimenpiteitä tehdään, tulee teettää lepakoista selvitys ja tarvittaessa hakea poikkeamislupaa LSL 49 §:n kiellosta, mikäli rakennuksissa on todettu lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja.

Alueella ei saa lohkomalla muodostaa uusia kiinteistöjä.

Lisärakentamisen tulee olla ulkoasultaan, materiaaaliltaan ja väriykseltään keltasävyyistä, vaaleaa yhtenäistä linjaa.

Suosittelavin kattomuoto on harjakatto. Väriykseltään katon tulee olla tumma.

Tontin kunnostussuunnitelmassa tulee esittää maaston käsittelytapa ja istutettava kasvillisuus. Kasveja suositellaan käytettävän siten, että ne jäsentävät pihaa. Istutuksina tulisi käyttää alueella luontaisesti menestyviä taimia ja ikivihreitä havupuita tulisi myös suosia. Korttelialueilla on olemassa olevaa kasvillisuutta suojeltava ja säilytettävä.

Rakennukset on liitettävä kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon sekä hulevesiviemäriin, mikäli alueelle sellainen rakennetaan.

Maanomistajat vastaavat alueensa sisäisen kunnallistekniikan suunnittelusta ja rakentamisesta sekä käyttö- ja hoitokustannuksista liittymissopimuksen liittymiskohtaan saakka. Kaavan toteuttamisvastuu kadun ja muun yleisen alueen pidosta on maanomistajalla tai -haltijalla.

Hulevesien käsittelyssä tulee noudattaa kaupungin rakennusvalvonnan ja Savonlinnan Veden antamia ohjeita.

Autopaikkojen määrä oltava vähintään yhtäsuuri kuin majoitushuoneiden määrä.

5 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

5.1 Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä

Tässä vaikutusarvioinnissa on arvioitu kaavan toteuttamisen ekologisia vaikutuksia 4.5.2022 päivätyn kaavaluonnoksen perusteella. Arvioinnissa verrataan kaavassa osoitettua maankäyttöä alueelle tehtyjen selvitysten tuloksiin.

Perusteena arvioinnille on maankäyttö- ja rakennuslaki, jonka mukaan suunnittelun tulee edistää ekologisesti kestävää kehitystä sekä luonnon monimuotoisuuden ja muiden luontoarvojen säilymistä (MRL 1 § ja 5 §). Kaavalla tulee vaalia rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä, eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää (MRL 54 §). Kaavan tulee perustua riittäviin selvityksiin ja kaavan luontoselvityksen sekä vaikutusarvion tulee ulottua koko sille alueelle, jolla kaavan arvioidaan vaikuttavan olennaisesti (MRL 9 §).

Vaikutukset on selvitetty kestäväen kehityksen ulottuvuuksiin ryhmiteltyinä kokonaisuuksina:

- ekologiset vaikutukset (esim. luontotekijöihin liittyvät erityisarvot)
- vaikutukset rakennettuun ympäristöön
- kulttuuriset vaikutukset (esim. alueen historialliset erityispiirteet)
- sosiaaliset vaikutukset
- vaikutukset Natura 2000 –verkostoon ja Punkaharjun luonnonsuojelualueeseen
- valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.

5.2 Ekologiset vaikutukset

- Vaikutukset luonnonmaisemaan

Ranta-asemakaava ei aiheuta toteutuessaan maisemakuvaan merkittäviä muutoksia verrattuna voimassa olevaan tilanteeseen.

Mahdollinen lisärakentaminen tapahtuu pääosin alueen eteläpuolisella peltoalueella.

Rakentamisessa noudatetaan kaavamääräyksiä.

- Vaikutukset maa- ja kallioperään

Rakennuspaikan rakennusoikeudesta on käytetty merkittävä osa ja mahdolliset muutokset maa- ja kallioperään ovat paikallisia ja vähäisiä.

- Vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen ja luontokohteisiin

Päivitetty luontoselvitys on laadittu 2022. Kaavamääräyksellä on alueella olevaa kasvillisuutta suojeltava ja säilytettävä. Punkaharjun luonnonsuojelualueella on järjestyssäännöt, joista informoidaan matkailijoita.

- Vaikutukset vesien tilaan ja pohjaveteen sekä hulevedet

Rakennukset on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon.

Osa alueesta on pohjavesialuetta, joka on huomioitu kaavan sisällössä.

Hulevesien käsittelyssä tulee noudattaa kaupungin rakennusvalvonnan ja Savonlinnan

Veden antamia ohjeita. Mahdollinen lisärakentamisalue on yli 6 metriä rautatietä alempana.

- Yhteenveto

Tämän arvioinnin perusteella kaavassa on otettu huomioon alueen erityisarvot.

5.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

- Vaikutukset liikenneverkkoon, liikenneturvallisuuteen, liikennemeluun ja tärinä

Kaavaratkaisu ei aiheuta muutoksia liikenneverkon rakenteeseen.

Maaperä kaava-alueella on moreenimaata, jossa runkomelun vaikutus on vähäistä.

Kaavan suunnittelualueen lähin asumismukavuuden kannalta oleellinen rakennus (majoituskäyttöön muutettava tutkimuslaitos) sijaitsee noin 70 metrin etäisyydellä radasta, eikä liikennetärinä laskennallisesti aiheuta kaava-alueella ongelmia.

Mahdolliselta lisärakennuspaikalta etäisyys rataa on 150-200 metriä. Tällä etäisyydellä liikennetärinän taso on vaimentunut olemattomalle tasolle. Rautatien kiskobussiliikenteen aiheuttama runkomeluvaikutus alittaa asumiskäytön ohjearvon noin 30-35 metrin etäisyydellä radasta. Harvinaisemman tavarajunaliikenteen tai lisäksi arvioidun mahdollisen IC-juna-liikenteen aiheuttama runkomelu vaimenee alle 35 dB ohjearvon noin 70-75 metrin etäisyydellä radasta. Uudisrakennuksen etäisyydellä runkomelu on pienentynyt tasolle, jota ei vaistonvaraisesti voi erottaa. Koska asumiskäyttöön tarkoitettuja rakennuksia ei sijoitu näitä etäisyyksiä lähemmäksi rataa, ei runkomelun arvioida aiheuttavan laskennallisesti kaavan suunnittelualueella ongelmia.

Melun ohjearvon ylitys on valtaosalla alueesta melko pieni. Yöajan ohjearvo alittuu noin puolella alueesta. Kaava-alueen lähiympäristössä on myös paljon ohjearvot alittavaa virkistysaluetta. Lisäksi julkisivuun kohdistuvien äänitasojen ollessa matalia, toteutuvat sisätilojen ohjearvot majoitustiloissa tavanomaiselle 30 dB vaatimustasolle, joka saavutetaan yleensä normaalilla julkisivurakentamisella.

Liikennetärinän ja runkomelun osalta alue on suotuisa. Kiskobussi ei aiheuta värähtelyä, joka koettaisiin suunnittelualueella.

Kaava-alueen rakennusten ja radan välissä on melua vaimentava 50-70 metriä leveä metsäalue.

Radasta mahdollisesti aiheutuvan melun- ja tärinän torjuntavastuu kuuluu maanomistajalle.

Mahdollisen lisärakentamisen rakennusalueen rajaan on maantien 15198 keskilinjasta vähintään 20 metriä. Valtatietä lähinnä olevat rakennukset ovat varasto- ja talousrakennuksia. Majoitusrakennukset ovat 90-100 metrin päässä valtatie keskilinjasta.

Mahdollinen lisärakentaminen toteutetaan olemassa olevien rakennusten eteläpuolella, josta etäisyys rataan on 150-200 metriä.

Alueella on yli 50 autopaikkaa, joka on riittävä määrä. Muutostöiden jälkeen alueelle tulee 34 majoitushuonetta. Lisäksi mahdollinen lisärakentaminen lisää majoituspaikkoja noin 20:llä.

Liikennetuotoksessa ei ole merkittävää muutosta. Matkailusesongin ulkopuolinen liikennetuotos on aiempaa vähäisempää.

Finlandiantie on valtion ylläpitämä tie.

- Rakennussuojelu

Suojeltavan rakennuksen kaavamääräyksiä on täydennetty.

- Ympäristön häiriötekijät

Kaavassa ei ole osoitettu sellaisia toimintoja, jotka aiheuttaisivat alueella melun, ilman epäpuhtauksien tai muiden ympäristön häiriötekijöiden lisääntymistä.

- Yhteenveto

Kaavaratkaisussa on riittävästi otettu huomioon vaikutukset rakennettuun ympäristöön.

5.4 Kulttuuriset vaikutukset

- Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjäänkösiin

Kaava mahdollistaa nykyisen kulttuuriympäristön säilymisen sekä mahdollistaa alueen kehittämisen. Metsätyönjohtajan asunnolle ja sen ulkorakennuksille osoitetaan säilyttävät merkinnät. Asiantuntijalausunto veloitetaan pyytämään suojelurakennuksissa tehtävistä muutostöistä ja aluetta koskevista lupahakemuksista. Kaavan yleismääräyksissä annetaan määräyksiä uudisrakentamisen sopeutumisesta nykyiseen rakennuskantaan.

Rakennusten säilymisen turvaaminen edistää Punkaharjun valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön historiallisten ominaispiirteiden säilymistä.

Kaavalla ei ole välillisiä vaikutuksia alueen ulkopuolisiin kohteisiin.

Suunnittelualue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY Punkaharju 2009) ja valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta (VAMA Punkaharjun maisemat). Selvityksissä on mainittu kaava-alueelta metsätöyryntalon talo, joka on kaavamääräyksissä merkitty suojeltavaksi pihapiirin muiden vanhojen rakennusten kanssa. Kaavamuutosalueen läheisyydessä kasvaa myös Suomen vanhin luonnonhoitometsä, jossa tutkitaan muun muassa havupuiden alkuperiä, genetiikkaa ja ilmastonmuutoksen vaikutusta harjun puustoon. Läheisyydessä on vuonna 1914 majoitusrakennukseksi rakennettu Hotelli Finlandia, joka on nykyisin osa Punkaharjun kuntoutuskeskusta. Kolmas läheisyydessä oleva kohde on kansallisromanttinen Punkaharjun rautatieasema. Suunnittelualueella ei ole tiedossa esihistoriallisen eikä historiallisen ajan kiinteitä muinaisjäännöksiä.

5.5 Sosiaaliset vaikutukset

- Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Virkistyskäytön kannalta kaavalla ei ole merkitystä.

5.6 Vaikutukset Natura 2000 -verkostoon ja Punkaharjun luonnonsuojelualueeseen

Suurin osa Punkaharjun Natura 2000 -alueesta on vettä, niukkaravinteista ja todella kirkasvetistä järveä. Maa-alueista suurin osa on harjumetsää. Punkaharjun Natura 2000 -alue ja yksikään suojeluperusteena olevista maaluontotyypeistä ei rajaudu kaava-alueeseen. Kohde käsittää kokonaisuudessaan lähialueella vain avovesiä, joten kaava-alueen muutoksella ei ole luontotyyppiin vaikutuksia. Maaluontotyypit ovat kaikki elinympäristöinä sellaisia, ettei kaavahanke rajaudu niihin eikä kaava-alueella tapahtuva toiminta uhkaa niiden olemassaoloa tai lajiston mahdollisia viheryhteyksiä.

Ainoa mahdollinen kielteinen vaikutus voisi olla turismin voimakas kasvu ja sitä kautta lisääntynyt ohjaamaton liikkuminen alueella, mikä ei suunnitellulla kaavoituksella vaikuta todennäköiseltä. Lievennyksenä tähän mahdolliseen maaston kulumiseen havaittavaan uhkaan voidaan kuitenkin puuttua suunnitelmallisesti ohjaamalla liikkumista Natura 2000 alueella ja reitittämällä liikkumista. Kaava-alueen läheisyydessä on runsaasti kesä- ja talvikäyttöisiä ulkoilureittejä. Kaavamääräyksellä on alueella olevaa kasvillisuutta suojeltava ja säilytettävä. Punkaharjun luonnonsuojelualueella on järjestyssäännöt, joista voidaan informoida matkailijoita. Riittävällä liikkujien informoimisella, esimerkiksi kyltein tai opastein, ja liikkumisen ohjaamisella vaihtoehtoisille reiteille, on epätodennäköistä, että maaluontotyyppeihin kohdistuu vaikutuksia.

Ilman lievennyksiä vaikutukset ovat korkeintaan vain vähäisiä eikä niiden kanssa vaikutuksia maaluontotyyppeihin käytännössä ole. Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia alueen eheyteen.

Puruveden Natura 2000 -alue käsittää kokonaisuudessaan lähialueella vain avovesiä, joten kaava-alueen muutoksella ei ole luontotyyppiin vaikutuksia. Natura-alue sijaitsee lähimmillään noin 950 metrin päässä kaava-alueesta viereisen metsäalueen itäpuolella.

Kaava-alueen melua aiheuttavat rakentamiseen liittyvät toiminnot tulee vaikutusten lieventämisenä sijoittaa saimaannorppien pesimäajan ulkopuolelle, mieluiten syksyyn. Tammi-toukokuussa majoitus on suljettu, mutta muita yrittäjän tarjoamia palveluita voivat olla talviaikainen hiihto- ja luistelupalvelu kaava-alueen länsipuolella sijaitsevan Harjun Portin rannasta kohti etelään johtaville väylille. Lisäksi kaava-alueen pohjoispuolella on metsäntutkimuslaitoksen perustama puulajipuisto, jossa on hiihto- ja pyöräilyreittejä. Yrittäjä ei tarjoa moottorikelkka- tai moottorivenepalveluja, koska yrittäjällä ei ole omaa rantaa tai rannankäyttöoikeutta. Matkailijoille tulee kertoa alueen merkityksestä saimaannorpalle ja antaa heille ohjeet saimaannorpan huomioon ottamisesta pesimä- ja karvanvaihto-aikaan.

On epätodennäköistä, että turistien liikkuminen kohdistuu saimaannorpalle tärkeille alueille, mikäli turisteja informoidaan riittävällä tavalla (esim. kyltein ja infotauluin) ja matkailu-aktiviteetit ohjataan muualle. Kaava-alue ei ole Natura-aluetta.

Kaava-alueen toiminnoilla ei ole vaikutusta saimaannorpan pesintään tai sulanveden aikana tapahtuvaan häirintään, koska majoitustoiminta on suljettuna tammi-toukokuussa eikä yrittäjä tarjoa moottorikelkka- tai moottorivenepalveluita, koska yrittäjällä ei ole omaa rantaa tai rannankäyttöoikeutta.

Kesäaikaiset vaikutukset ovat korkeintaan vähäiset ja talviaikaisen toiminnan puutteen takia pesimäaikaisia vaikutuksia ei ole. Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia alueen eheyteen.

Ranta-asetakaava-alue on Punkaharjun luonnonsuojelualueen ja tutkimuspuiston ulkopuolella. Punkaharjun harjualue on omalla erityislailla suojeltu.

Punkaharjun luonnonsuojelualue perustettiin vuonna 1991.

- Yhteenveto

Ranta-asetakaavan laatiminen ja Puruveden rantayleiskaavan muutos erillispientalojen alueesta (AO) matkailua palvelevaksi alueeksi (RM) tukee Punkaharjun suojelu- ja Natura-alueen toimintaa.

5.7 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

Kaava ei estä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoituksenmukaista toteuttamista.

6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Mahdollinen lisärakentaminen ynnä muu toteutetaan ranta-asetakaavan tultua voimaan.



Keijo Tolppa
ARKKITEHTITOIMISTO KEIJO TOLPPA