

KAAVAMUUTOSEHDOTUS 2022

ORIHNIEMEN RANTAKAAVAN MUUTTAMISESTA TILALLA TATTILAHTI
740-565-4-240 SAVONLINNAN KAUPUNGISSA



SUUNNITTELU-AULA TMI 2022

Sisällysluettelo

1. YLEISTÄ	3
2. SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI	3
3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET	4
4. PERUSTIEDOT	7
Alueen yleiskuvaus	7
Maanomistus	8
Yhdyskuntarakenne	8
5. ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET	9
6. OSALLISET	10
7. SUUNNITTELUVAIHEET JA OSALLISTUMINEN	10
Valmisteluvaiheen kuuleminen	11
8. RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SEN PERUSTELUT	12
9. YHTEYSTIEDOT	14
Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)	15

1. YLEISTÄ

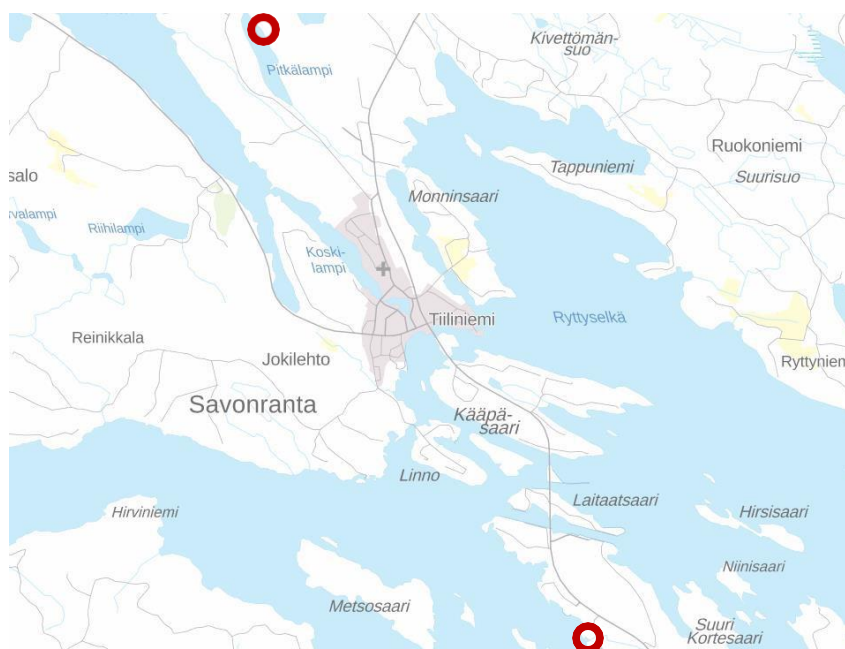
Savonlinnan kaupungin kaavoituksen käynnistämispäätöksen, 23.9.2021, mukaan Orihniemen ranta-asetakaavaa muutetaan tilalla Tattilahti 740-565-4-240 ja Savonrannan rantayleiskaavaa muutetaan osalle kiinteistöä 740-874-7-1 Yhteismetsä Hiilennielu. Kaavamuutosalueet sijaitsevat lähellä Savonrannan taajamaa Oriniemessä ja Pitkälammen rannalla.

Orihniemen ranta-asetakaavan muutosalueen omistaja ja Savonrannan rantayleiskaavan muutosalueen omistaja Yhteismetsä Hiilennielu ovat sopineet yhden lomarakennuspaikan (RA) rakennusoikeuden siirtämisestä tilalle Tattilahti. Savonlinnan kaupunki ja maanomistaja ovat tehneet kaavamuutoksista kaavoitussopimuksen

2. SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI

Orihniemen rantakaavan muutos koskee Oriniemen Tattilahdessa sijaitsevaa Tattilahti nimistä tilaa osoitteessa Vihtarannantie. Kaavamuutosalueen läheisyydessä sijaitsee Vihtalahden pudotuspaikka. Kaavamuutosalue sijaitsee lähellä Savonrannan taajamaa Oriveden Syväniemenselän ranta-alueella.

Maanomistaja on tehnyt ehdollisen kauppakirjan yhdestä lomarakennuspaikasta RA. RA-lomarakennuspaikka sijaitsee Savonrannan rantayleiskaavan (2004) alueella. Kaupan kohde on irtainta omaisuutta, eikä sisällä maa- aluetta. Osa kiinteistöstä 740-874-7-1 Yhteismetsä Hiilennielu tullaan kaavamuutoksessa osoittamaan maa- ja metsätalousalueeksi (M) Savonrannan rantayleiskaavan muutoksella. RA- paikan ostettavaa rakennusoikeutta siirretään Orihniemen rantakaavamuutoksessa tilalle Tattilahti 740-565-4-240, mikä osoitetaan Orihniemen rantakaavan mukaisesti lomarakentamiseen. Kauppa toteutuu, mikäli kaavamuutokset saavat lainvoiman.



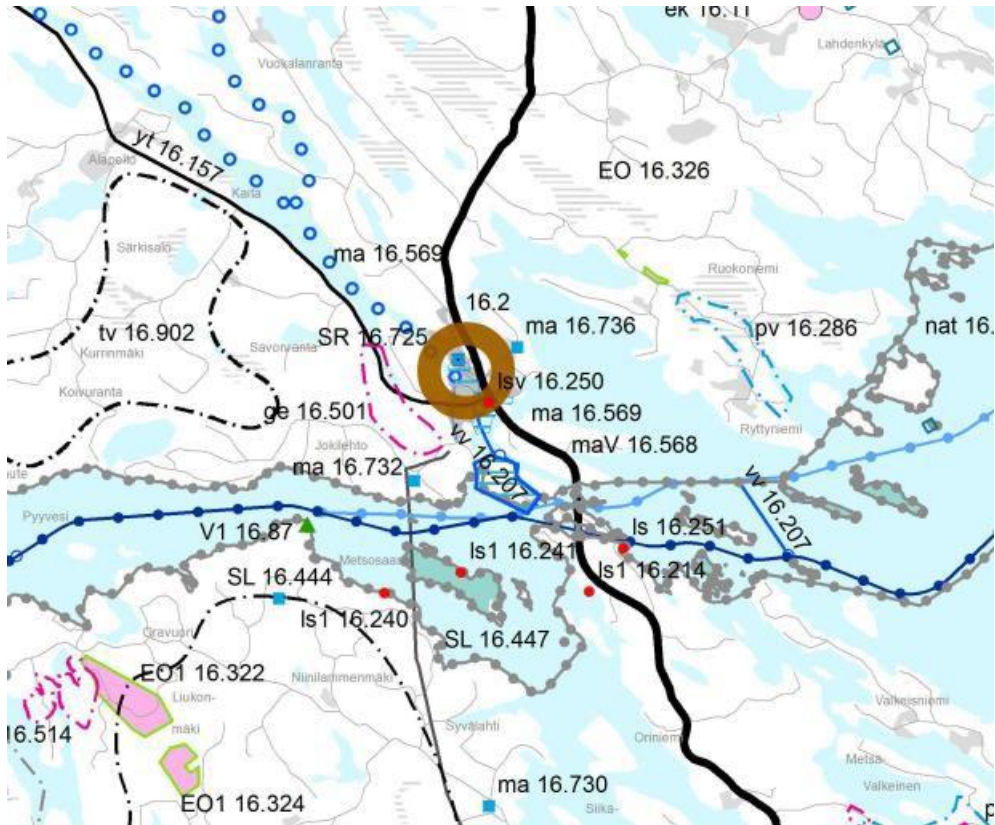
Sijaintikartta (pohjakartta) © Maanmittauslaitos

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

Orihniemen ranta-asemakaavaa Tattilahden tilan osalta on tarkoitus muuttaa niin, että sille osoitetaan uusi lomarakennuspaikka RA, samalla muutetaan Savonrannan rantayleiskaavaa ja siirretään yksi Savonrannan rantayleiskaavan lomarakennuspaikka Orihniemen ranta-asemakaavaan voimassa olevan ranta-asemakaavan M alueelle. Työssä tukeudutaan voimassa olevan kaavan selvityksiin.

Maakuntakaava

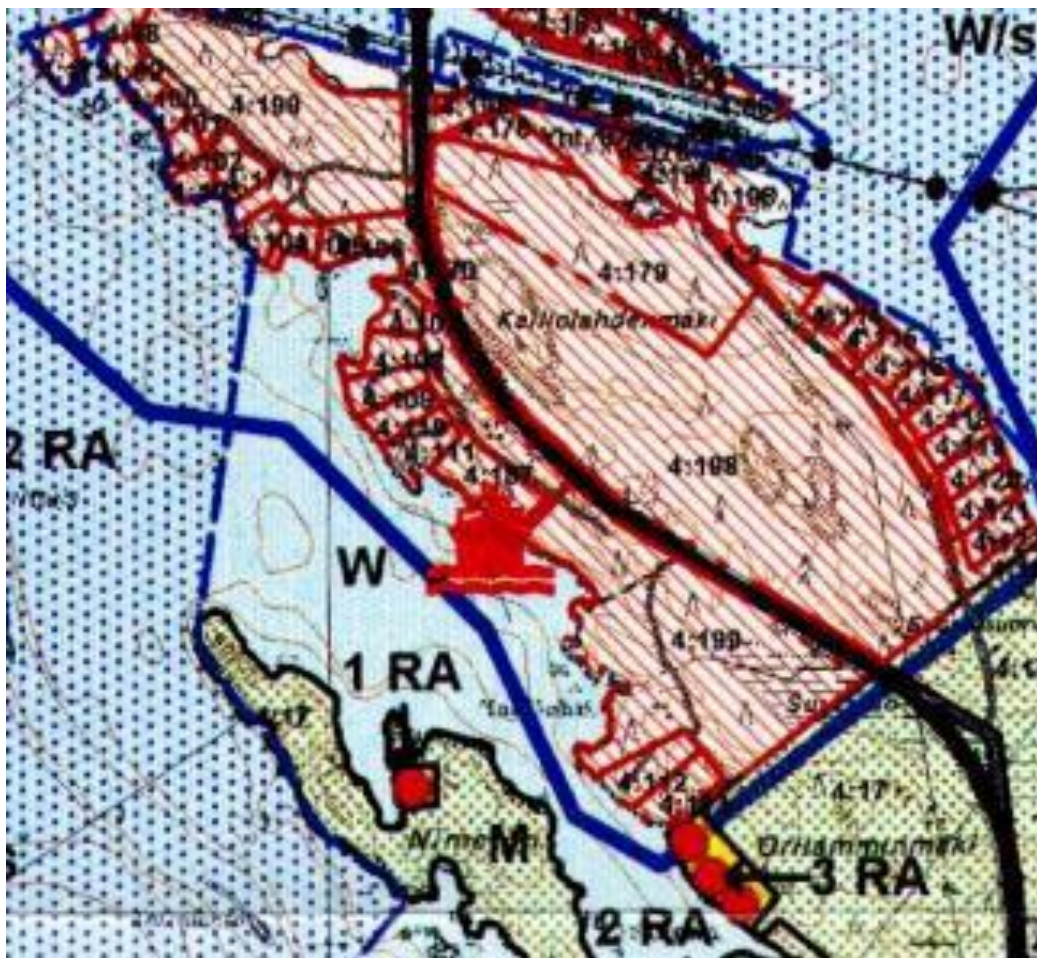
Ympäristöministeriö vahvisti Etelä-Savon maakuntakaavan 4.10.2010 sekä vaihemaakuntakaavat 1. ja 2. vuonna 2016, missä rantayleiskaava alueella (määräala tilasta 740-874-7-1) ei ole kaavamerkintää. Ranta-asetakaavaan muutosalueen tilan 740-565-4-240 kohdalla on Vihtalahden pudotuspaikka ja jäälleajopaikka (ls 1 16.214) , lähellä on Metsosaaren luonnonsuojelualue (SL 16.447) sekä Oriveden-Pyhäselänsaari-alue (nat 16.405).



Ote Etelä-Savon maakuntakaavojen yhdistelmästä (2016)

Yleiskaava

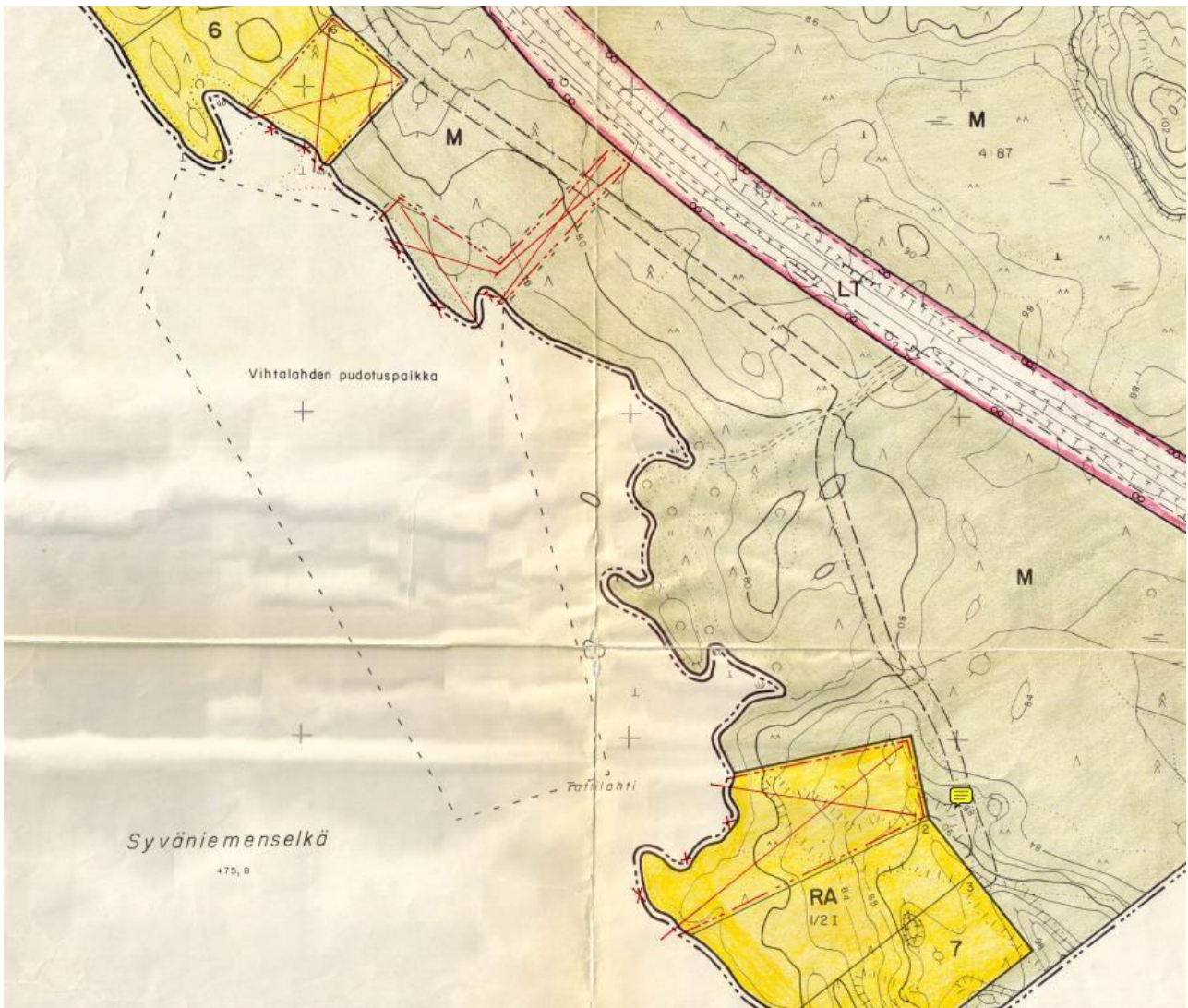
Ranta-asemakaavan muutosalue 740-565-4-240 on osayleiskaavassa ranta-asemakaava-aluetta. Alueella ovat voimassa rantakaavan määräykset ja alue toteutetaan kyseisen ranta-asemakaavan mukaisesti. Sopimusalueen vieressä on vesiliikenteen alue tai kohde. Kaavamuutosalueen 740-565-4-240 kohdalta Savonrannan rantayleiskaavaa ei oletarpeen muuttua.



Ote Savonrannan rantayleiskaavasta (2004)

Rantakaava

Kaavamuutosalueen 740-565-4-240 kohdalla on voimassa Orihniemen rantakaava (1988), missä kaavamuutosalue on nykyisin ja rajautuu rantakaavan maa- ja metsätalousalueeseen (M). Kaavamuutosalueen vieressä on Vihtalahden pudotuspaikka. Ranta-asetusta on poistettu lomarakennusten RA korttelialueilta 6 ja 7 kaksi rakennuspaikkaa Vihtalahden pudotuspaikkaan liittyen.



Ote Orihniemen rantakaavasta (1988)

Maanomistajan tavoitteena on siirtää kiinteistöltä 740-874-7-1 Yhteismetsä

Hiilennielun lomarakennusoikeutta tilalle Tattilahti 740-565-4-240.
Rakennusoikeutta siirretään tilalle 740-565-4-240 muuttamalla Orihniemen rantakaavaa.

KAUPUNGIN ESITTÄMIÄ TAVOITTEITA JA LÄHTÖKOHTIA SOPIMUSALUEEN KAAVAMUUTOKSILLE

Kaupungille maanomistajan esittämät kaavamuutostavoitteet soveltuvat. Kaupunki asettaa seuraavia lähtökohtia kaavamuutoksille:

Orihniemen rantakaava-alueelle Sopimusalueelle 740-565-4-240 voidaan siirtää maksimissaan 150 k-m² rakennusoikeutta, mikä vastaa Orihniemen muiden rantakaava-alueen yksittäisten lomarakennuspaikkojen rakennusoikeutta. Samoin tulee noudattaa myös muita loma-asuntojen korttelialueen RA yleisiä kaavamääräyksiä.

Tavoitteena tulee olla, että rakentamattomana säilyvä jokamiehen oikeudella käytettävissä oleva rantaviivan osuus ei oleellisesti vähene Orihniemen rantakaavamuutoksen myötä.

Kaavamuutoksissa tulee arvioida vaikutukset Savonrannan rantayleiskaavan ja Orihniemen rantakaavamuutoksista Pitkälammen ja Oriniemen ympäristön muuhun maankäyttöön ja ympäristöön nähden. Kaavamuutosalueet ovat pienialaiset eivätkä pelkästään niihin kohdistuvien vaikutusten arvioinnilla saada kokonaiskuvaa lopputilanteesta.

Sopimusalueen edessä 740-565-4-240 järviolueella on Vihtalahden pudotuspaikka, johon kohdistuvat vaikutukset tulee selvittää ja saada Orivirranosakaskunnan puolto kaavamuutokselle. Oleellista on selvittää Vihtalahden pudotuspaikan nykyistä käyttöä ja tarvetta, sillä Orihniemen rantakaavasta (1988) on poistettu muiden maanomistajien lomarakennuspaikkoja RA kortteleista 6 ja 7 pudotuspaikan läheisyydessä. Mikäli nämä poistetut rakennuspaikat myöhemmin kaavamuutoksella otettaisiin käyttöön, vaikuttaako nyt tehtävä kaavamuutos näiden rakennuspaikkojen tilanteeseen ja muuhun Orihniemen rantakaava-alueeseen. Vihtalahden pudotuspaikka on myös esitetty maakuntakaavassa. Oriniemen Sopimusalueen lähellä on Oriveden-Pyhäselän saaristojen Natura 2000-alue. Kaavamuutos voi edellyttää Natura-alueeseen kohdistuvien vaikutusten tarkempaa selvittämistä (saimaannorppa), mikä tulee selvittää Etelä-Savon ELY-keskukselta. Sopimusalueilta ei ole tiedossa paikallisia virkistys- tai luonnonsuojeluarvoja. Nämä tulee kuitenkin selvittää ja säilyttää kaavoituksen yhteydessä.

4. PERUSTIEDOT

Alueen yleiskuvaus

Tattilahden rakennuspaikka on havupuuvaltaista sekametsää. Alueelle on tehty Savonrannan kunnan suostumuksella laiturin noin 10 vuotta sitten. Laiturin yhteydessä on pieni huoltorakennus ja kauempana rannasta varasto sekä puucee. Tilalle on olemassa sähköliittymä. Kallioinen ja kivikkoinen ranta on muodoltaan vaihteleva. Alueella ei ole kasvillisuuden tai eläimistön suhteen erityispiirteitä.



Kuva: Tattilahti etelään

Maanomistus

Kaavamuutos koskee kaavamuutoksen hakijan omistamaa Tattilahti nimistä tilaa 740-565-4-240. Määräalan kauppa on vuodelta 2006. Alueelle on toteutettu Savonrannan kunnan suostumuksella laituri Järvi-Suomen Uittoyhdistykseltä hankitun Nuorajärvi laivan (nyk. M/S Camillo) kotisatamaksi.

Yhdyskuntarakenne

Orihniemen ranta-asemakaavasta on Tattilahden läheisyydessä toteutunut kaksi RA rakennuspaikka, joista toinen (Vihtämäki 740-565-4-112) on poikkeamisluvalla muutettu pysyväksi asunnoksi. Kaavamuutosalue sijaitsee muutaman kilometrin etäisyydellä Savonrannan keskustaajamasta.



5. ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Kaavamuutosten odotettavissa olevien vaikutusten arviointi tehdään yhteistyössä asiantuntijoiden, suunnittelijoiden, viranomaisten, maanomistajien ja asukkaiden kanssa. Arvioinnissa verrataan kaavan mukaista tilannetta nykytilanteeseen ja asetettuihin tavoitteisiin. Lähtökohtana ovat aikaisemmat suunnitelmat, selvitykset ja muu aineisto sekä maastokatselmukset.

Arviointikohde	Näkökohta
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	Miten kaavat toteuttavat tavoitteita
Yhdyskuntarakenne	Alueen asema ja liittyminen. Olemassa olevat rakenteet
Tekninen huolto, liikenne, palvelut ja asuminen.	Virkistys, maanomistus.
Ympäristö	Kasvillisuus ja eläimistö (saimaannorppa). Natura-alueet, pinta- ja pohjavesien tila. Maisemakuva, rakennettu ympäristö. Erityispiirteet ja -kohteet. Elinolot, viihtyvyys ja virkistyskäyttö.

Valtakunnalliset aluekäyttötavoitteet on uusittu ja Vuoksen vesistöalueen ei enää ole voimassa erityisalueena. Silti VAT Vuoksi ominaispiirteet, vesistön karuus ja hyvä tila sekä äänimaiseman hiljaisuus on otettava huomioon. Tässä kohteessa hiljaisuus ei ole merkittävä asia pudotuspaikan ja laivaväylän vuoksi.

Jokamiehen oikeudella käytettävissä olevan rantaviivan osuus ei oleellisesti muutu, varsinkin kun merkittävä osa kaavamuutosalueesta säilyy M alueena. Vaikutukset ympäristön muuhun maankäyttöön ja ympäristöön kokonaisuutena ovat nykytilanteeseen verrattuna todella vähäiset. Paikallisia virkistys- tai luonnonsuojeluarvoja ei ole havaittu.

Vihtalahden pudotus- ja jäälleajopaikka on Saimaan uittosäännön mukainen ympärivuotinen ja kokovuorokautinen uiton vakinainen toimipaikka, jota hallinnoi Järvi-Suomen Uittoyhdistys. Pudotuslaiturin toiminnasta vastaa Fin-Terpuu Oy. Vesialueet kuuluvat Orivirran järjestäytyneeseen osakaskuntaan. Pudotuspaikan maanomistaja on luovuttanut uittoyhdistykselle käyttöoikeuden. Uittosääntö on 2011 korvattu uiton toimipaikkakohtaisella luvalla ja käyttöoikeus säilyy ennallaan. Osakaskunnan puheenjohtajan mukaan nyt tehtävällä rakennusoikeuden siirrolla ei aiheuteta haittaa pudotuspaikan toiminnalle. Yhteiselo pudotuspaikan ja maanomistajan laituripaikan välillä on jatkunut ilman ongelmia yli kymmenen vuotta.

Aikanaan Orihniemen rantakaavasta pudotuspaikan vuoksi poistetuista tonteista toisesta on rannan puoleinen osa liitetty viereiseen rakennuspaikkaan ja toisen poistetun tontin omistaja on toteuttanut lomarakennuksen viereiselle rakennuspaikalle. Vihtaranta nimiselle tilalle (741-405-4-113) on tehty käyttötarkoituksen muutos vakituiseksi asunnoksi.

Läheiselle Metsosaaren luonnonsuojelualueelle (SL 16.405) ei kaavamuutoksella ole vaikutuksia. Samoin Oriveden-Pyhäselän Natura-alueen (nat 16.405) ja saimaannorpan osalta ei ole vaikutuksia.

Vuoden 2004 Savonrannan rantayleiskaavan yhteensä 1473 kpl lomarakennuspaikoista uusia oli yhteensä 886 kpl. Tässä kokonaisuudessa yhden rakennuspaikan siirtäminen ei ole merkittävä tapahtuma.

6. OSALLISET

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja asukkaat sekä muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoitus käsittelee.

Maanomistajat (noin 200 m säteellä muutosalueen ympäristössä), Etelä-Savon ELY-keskus, Savonlinnan kaupunki, Orivirran osakaskunta, Järvi-Suomen uittoyhdistys ovat keskeisimmät osalliset.

7. SUUNNITTELUVAIHEET JA OSALLISTUMINEN

SUUNNITTELU VAIHE	TYÖ	KÄSITTELY	OSALLISTUMI- NEN	TIEDOTTAMINEN
----------------------	-----	-----------	---------------------	---------------

Aloitus	Selvitykset, tavoitteet	Hakemukset, sopimukset ja kaavoituspäätös		
Kaavaproessin käynnistäminen	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	Kaupungin päätöksellä nähtäville.	OAS ja luonnos nähtäville ja lausunnoille. Mielipiteet.	Kuulutus sanomalehti Itä-Savossa, kaupungin sivuilla ja ilmoitustaululla. Kirjeet ja lausuntopyynnöt.
Ehdotusvaihe	Luonnoksen mielipiteiden ja lausuntojen perusteella kaavaehdotus	Kaupunki asettaa nähtäville.	Lausunnot ja muistutukset	Kuulutus sanomalehti Itä-Savossa, kaupungin sivuilla ja ilmoitustaululla. Kirjeet ja lausuntopyynnöt.
Hyväksymisvaihe	Muistutuksiin ja lausuntoihin vastineet ja kaavaehdotuksen korjaukset.	Hyväksyminen	Valitusoikeus	Kaavan voimaantulosta kuulutetaan kaupungin sivuilla ja ilmoitustaululla.

Valmisteluvaiheen kuuleminen

Ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja luonnos olivat nähtävillä 21.1.-21.2.2022 yhdessä Savonrannan rantayleiskaavamuutoksen kanssa. Lausuntoja pyydettiin seitsemän ja niitä saatiin neljä. Kirjeitä naapurien kuulemiseksi lähetettiin 9 kpl.

Lausunnot ja vastineet.

Etelä-Savon ELY-keskus

ELY-keskuksen käsityksen mukaan erityisinä vaikutusten arviointikohteina tulee pitää seuraavia seikkoja:

- vaikutus Oriveden-Pyhäselän lähimmillään noin 500 metrin etäisyydellä olevaan Natura-alueeseen
- vaikutus saimaannorpan elinolosuhteisiin, lähin makuupesähän sijaitsee nykytiedon mukaan noin 300 etäisyydellä ajatellusta uudesta rakennuspaikasta
- vaikutus Vihtalahden pudotuspaikan käyttömahdollisuuksiin ja toisaalta sen vaikutus esitetyn lomarakennuspaikan käytölle.

Lisäksi ELY-keskuksen käsityksen mukaan aiemmissa vastaavanlaisissa tapauksissa, joissa rakennuspaikka tai -paikkoja on kaavahankkeilla siirretty pieniltä järviltä esim. Saimaalle, on aiemmin pääsääntöisesti Savonlinnassa periaatteena ollut, että yhden esim. Saimaalle siirrettävän rakennuspaikan perusteeksi on pienemmältä vesistöltä tullut poistaa kaksi rakennuspaikkaa. Tätä periaatetta ei tässä hankkeessa ole noudatettu vaikka siihen maanomistusolot huomioon ottaen olisi mahdollista.

Vastine

Hankkeen erityisiä vaikutuksia suhteessa Savonlinnan kaupungin esittämiin seikkoihin ja ELY-keskuksen lausunnossaan toteamiin seikkoihin ei ole todennettavissa sellaisia vaikutuksia, että ne muodostaisivat lisääntyvää haittaa. Suunnitellulla rakennuspaikalla on ollut yli kymmenen vuoden ajan laituri ja siihen liittyvää rantautumistoimintaa. Alue sijaitsee rakennetussa ympäristössä (sekä loma-asumista että pysyvää asumista) ja alueella on jatkuvasti ollut puutavaran uittoon liittyvää toimintaa.

Oriveden-Pyhäselän Natura-alueeseen ei kaavamutoksella ole vaikutuksia etäisyyden vuoksi ja olemassa olevaan toimintaan verrattuna lisärakentamisen vaikutus on marginaalinen. Saimaannorpan elinolosuhteisiin ja lähimpään makuupesään ei rakennuspaikalla ole suoranaisia vaikutuksia, Vihtalahden pudotuspaikan käyttömahdollisuuksiin ei rakennuspaikalla ole vaikutusta ja sen vaikutus lomarakennuspaikan käytölle ei ole vuosikymmenen yhteiselon perusteella mitään häiriötä. Tilanne ei ole millään tavalla muuttumassa.

Savonlinnan kaupungin kaavoituksessa on käytössä yleisesti käytetty ns. Etelä-Savon malli muunnetun rantaviivan laskemiseksi. Malli ottaa huomioon pienten järvien osalta tarvittava rantaviiva rakennuspaikkaa kohden. Tässä tapauksessa Pitkälammen rantarakennuspaikan 200 k-m2 muutetaan 150 k-m2:ksi Orihniemen ranta-asemakaavan mukaisesti. Mitään pääsääntöistä periaatetta, että yksi rakennuspaikka vaatii kahden poistamista, ei ole vaan Etelä-Savon mallia sovelletaan aina tilanteen mukaan.

Väylävirasto, Sisävesiväyläyksikkö

Väylävirastolla ei ole vesiväylien näkökulmasta huomautettavaa.

Rakennusvalvonta, Savonlinnan kaupunki

Ei huomauttamista.

Ympäristönsuojeluviranomainen, Savonlinnan kaupunki

Ei huomauttamista.

Naapurien kuulemisessa ei saatu yhtään mielipidettä.

8. RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SEN PERUSTELUT

Orihniemen ranta-asemakaavaa tilan Tattilahti osalta muutetaan niin, että tilalle siirretään RA rakennuspaikka ja osa tilasta jää edelleen kaavan mukaisesti M-alueeksi, Rakennusoikeuden siirto perustuu Savonrannan rantayleiskaavan muutokseen ja kauppakirjaan.

Tattilahti tilalle on Savonrannan kunnan luvalla toteutettu laituri ja sen yhteyteen huoltorakennus sekä kauemmas rannasta varastorakennus. Alueelle on tie ja sähköt. Muutos rakennuspaikaksi ei näin ollen ole kovin merkittävä ympäristön ja yhdyskuntarakenteen kannalta.



Kuvat: Varasto- ja huoltorakennukset



Kuva: Pudotuspaikka Tattilahdesta päin.

9. YHTEYSTIEDOT

Savonlinnan kaupungilla kaavahankkeiden osalta yhteyshenkilö on kaavoituspäällikkö Päivi Behm. Kaavojen laadinnasta vastaa Suunnittelu-Aula Tmi, diplomi-insinööri Pirkka Aula Joensuusta.

Savonlinnan kaupunki

Kaavoituspäällikkö Päivi Behm

puh. 044 417 4651, paivi.behm@savonlinna.fi

Suunnittelu-Aula Tmi

Diplomi-insinööri Pirkka Aula

puh. 050 353 1162, pirkka.aula@carelia.fi

Kaava-aineisto on keskeisimmiltä osin nähtävillä kaavaprosessin aikana Savonlinnan kaupungin internetsivuilla www.savonlinna.fi.

Joensuussa 25.3.2022

Pirkka Aula, Suunnittelu-Aula Tmi

Liitteet:

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)