

KAAVAMUUTOSEHDOTUS 2022

**SAVONRANNAN RANTAYLEISKAAVAN MUUTTAMISESTA OSALLE
KIINTEISTÖÄ 740-874-7-1 YHTEISMETSÄ HIILENNIELU SAVONLINNAN
KAUPUNGISSA**



SUUNNITTELU-AULA TMI 2022

Sisällysluettelo

YLEISTÄ	3
SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI.....	3
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET	3
KAUPUNGIN ESITTÄMIÄ TAVOITTEITA JA LÄHTÖKOHTIA SOPIMUSALUEEN KAAVAMUU- TOKSILLE	7
PERUSTIEDOT	7
Alueen yleiskuvaus	7
Maanomistus	8
Yhdyskuntarakenne	8
ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET	8
Vaikutukset.....	9
OSALLISET	10
SUUNNITTELUVAIHEET JA OSALLISTUMINEN	10
Valmisteluvaiheen kuuleminen	10
Rantayleiskaavan muutos ja sen perustelut.....	11
YHTEYSTIEDOT	12
Liite1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	12

YLEISTÄ

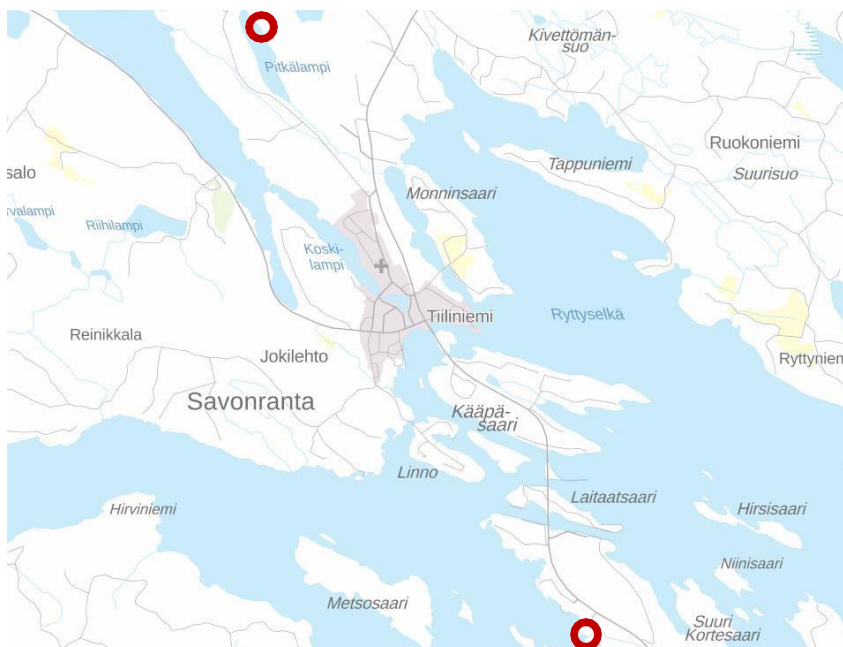
Savonlinnan kaupungin kaavoituksen käynnistämispäätöksen, 23.9.2021, mukaan Orihniemen ranta-asemakaavaa muutetaan tilalla Tattilahti 740-565-4-240 ja Savonrannan rantayleiskaavaa muutetaan osalle kiinteistöä 740-874-7-1 Yhteismetsä Hiilennielu. Kaavamuutosalueet sijaitsevat lähellä Savonrannan taajamaa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

Orihniemen ranta-asemakaavan muutosalueen omistaja on kaavamuutoksen hakija ja Savonrannan rantayleiskaavan muutosalueen omistaa Yhteismetsä Hiilennielu. Savonlinnan kaupunki ja maanomistaja ovat tehneet kaavamuutoksista kaavoitus sopimuksen. Maanomistaja on hankkinut Yhteismetsä Hiilennielulta yhden lomarakennuspaikan (RA) rakennusoikeuden siirrettäväksi tilalle Tattilahti.

SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI

Savonrannan rantayleiskaavan muutos koskee osaa kiinteistöä 740-874-7-1 Yhteismetsä Hiilennielu. Kaavamuutosalue sijaitsee lähellä Savonrannan taajamaa Pitkälammen rannalla.

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 osoitettaisiin Orihniemen rantakaavan mukaisesti lomarakentamiseen. Kauppa toteutuu, mikäli kaavamuutokset saavat lainvoiman.



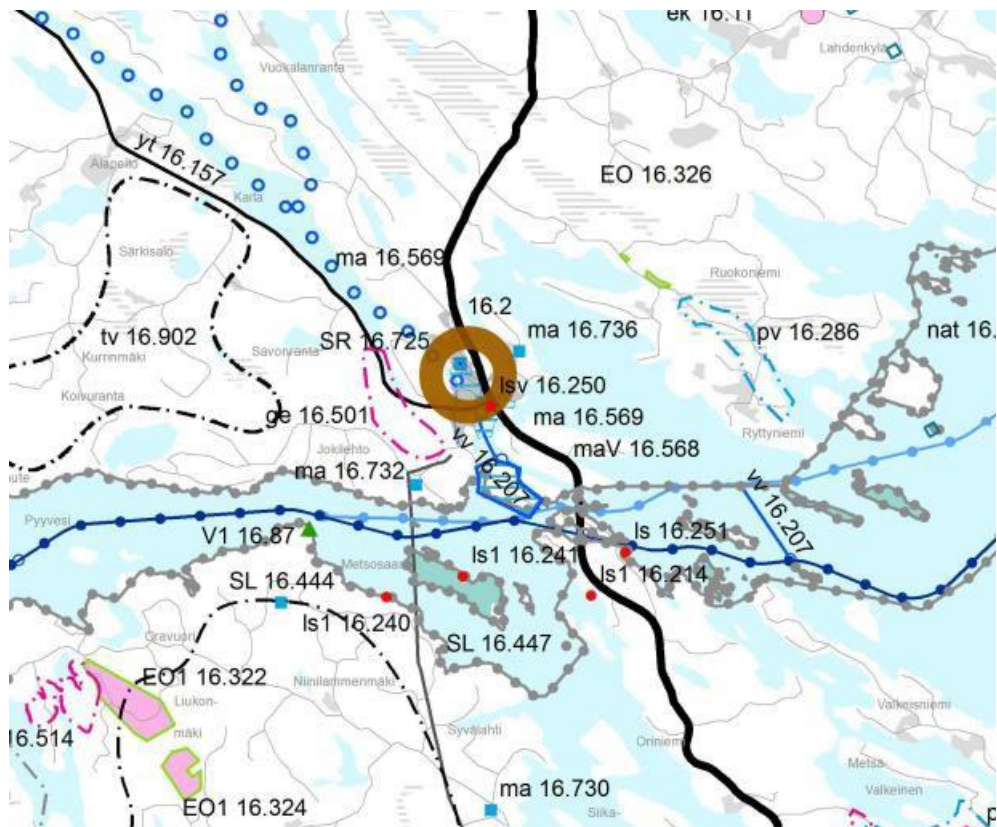
Sijaintikartta (pohjakartta © Maanmittauslaitos)

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. Savonrannan rantayleiskaavan lomarakennuspaikka muutetaan maa- ja metsätalousalueeksi M.

Maakuntakaava

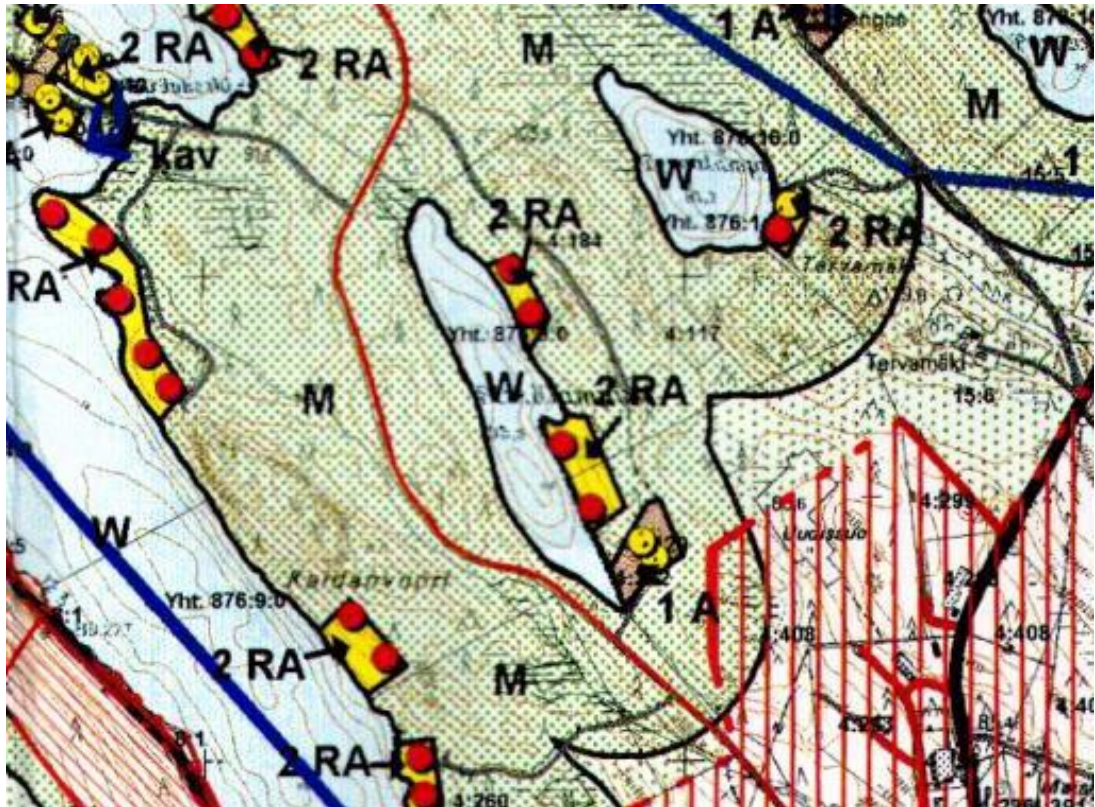
Ympäristöministeriö vahvisti Etelä-Savon maakuntakaavan 4.10.2010 sekä vaihemaakuntakaavat 1. ja 2. vuonna 2016, missä rantayleiskaava alueella (määräala tilasta 740-874-7-1) ei ole kaavamerkintää. Ranta-asemakaavaan muutosalueen tilan 740-565-4-240 kohdalla on Vihtalahden pudotuspaikka ja jäälleajopaikka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



Ote Etelä-Savon maakuntakaavojen yhdistelmästä (2016)

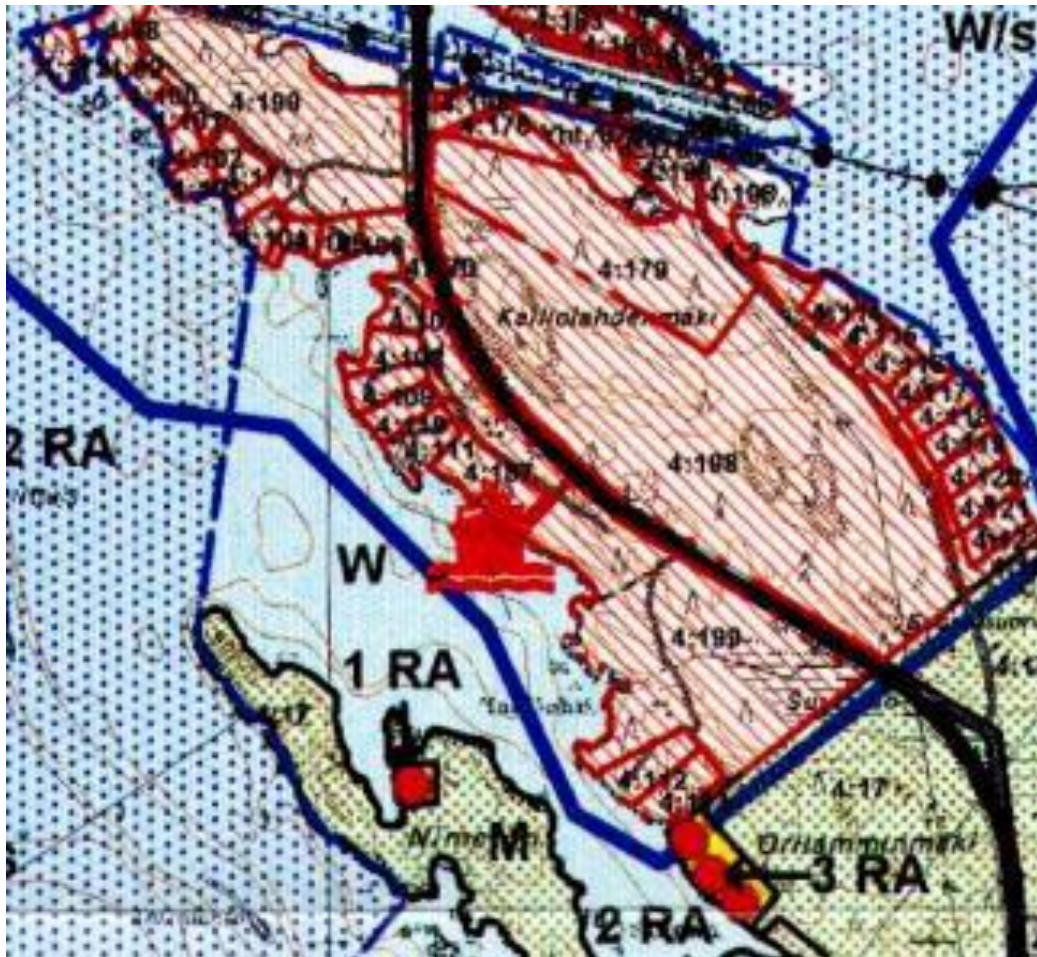
Yleiskaava

Savonrannan rantayleiskaavassa (2004) määräala tilasta 740-874-7-1, on loma-asuntojen aluetta (RA), mikä muutetaan kaavamuutoksella maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Kaavamuutos koskee Pitkälammen pohjoisinta rakennuspaikkaa RA.



Ote Savonrannan rantayleiskaavasta (2004)

Ranta-asemakaavan muutosalue 740-565-4-240 on osayleiskaavassa ranta-asemakaava-alue. 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 muuttaa.

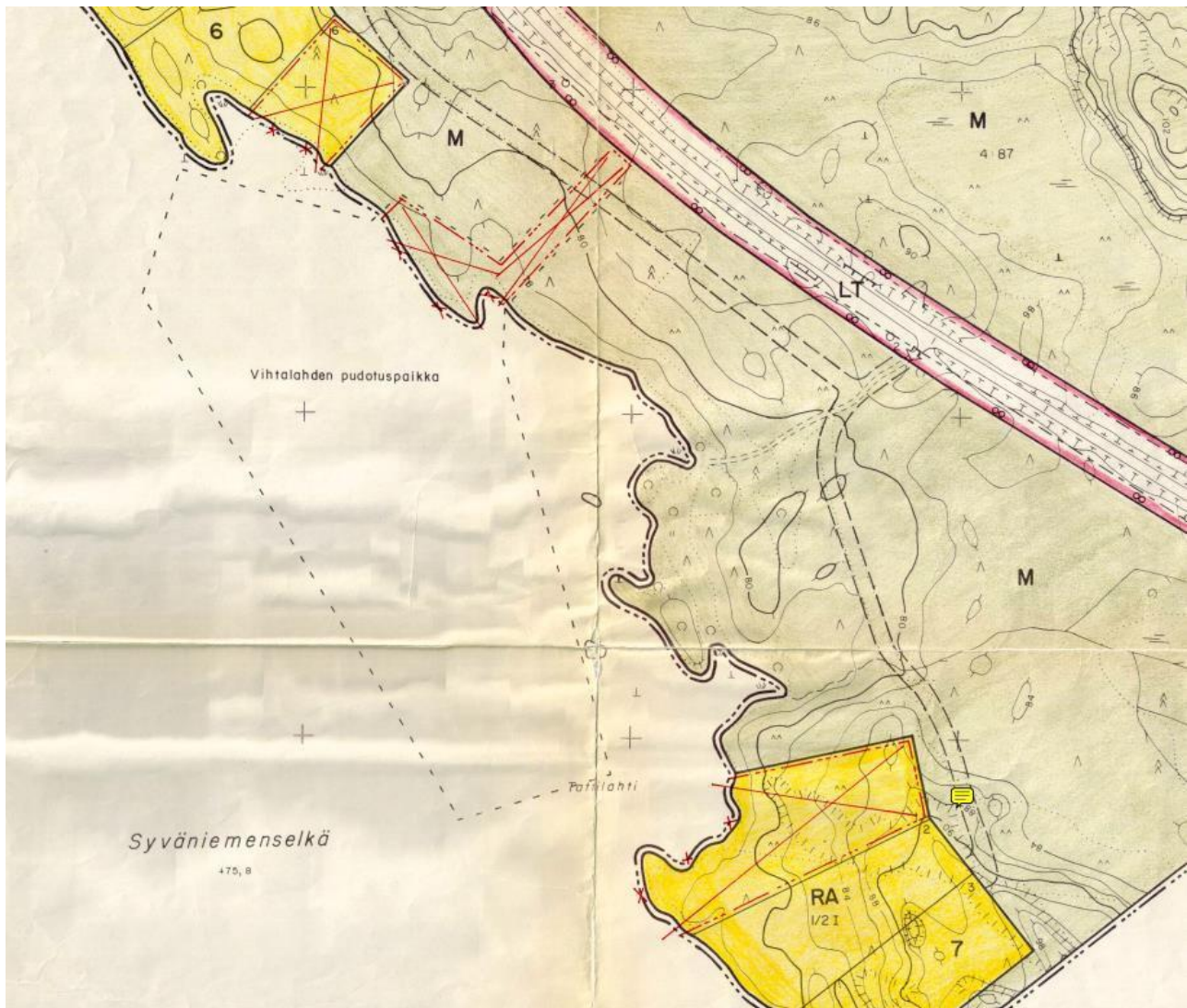


Ote Savonrannan rantayleiskaavasta (2004)

Rantakaava

Rantayleiskaavan muutosalueella 740-874-7-1 ei ole voimassa olevaa rantakaavaa.

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-asemakaavasta 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 Hiilennielu lomarakennusoikeutta tilalle Tattilahti 740-565-4-240. Savonrannan rantayleiskaavaa muutettaisiin siten, että loma-asuntojen rakennuspaikka (RA) muutetaan maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Rakennusoikeutta siirretään tilalle 740-565-4-240 muuttamalla Orihniemen rantakaavaa.

Maanomistaja esittää kaavamuutosten laatijaksi Suunnittelu-Aula Tmi, diplomi-insinööri Pirkka Aulaa.

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 Orivirran osakaskunnan 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.

PERUSTIEDOT

Alueen yleiskuvaus

Savonrannan rantayleiskaavan mukainen rakennuspaikka Pitkälammen rannalla on suorantaista, mäntyvaltaista talousmetsää.



Kuva: Muutosalueen maastoa

Maanomistus

Kaavamuuotos koskee osaa kiinteistöä 740-565-4-240 Yhteismetsä Hiilennielu. Kaavan mukainen rakennusoikeus on ehdollisella kauppakirjalla (27.8.2021) siirtynyt Yhteismetsä Hiilennielulta Tattilahti tilan maanomistajalle.

Yhdyskuntarakenne

Pitkälammen rannoille kaavoitetuista neljästä lomarakennuspaikasta ei ole yksikään toteutunut. Kaavamuuotoksella kiinteistön alueelle jää yksi rakentamaton lomarakennuspaikka (RA). Pitkälammen eteläpäässä on pysyvän asuinrakennuksen rakennuspaikka (A), joka ulottuu rantaan. Kaavamuuotosalue sijaitsee muutaman kilometrin etäisyydellä Savonrannan keskustaajamasta. Alueelle ei ole tieyhteyttä.

ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Kaavamuuotosten 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.	
Vaikutukset	
Valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin, yhdyskuntarakenteeseen tai tekniseen huoltoon ei poistuvalla, rakentamattomalla lomarakennuspaikalla ole merkitystä. Jokamiehen oikeudella käytettävissä olevan rantaviivan osuus ei oleellisesti muutu, lisääntyy vähän.	
Kokonaisuudessaan vaikutukset nykytilanteeseen verrattuna ovat todella vähäiset.	

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.

SUUNNITTELUVAIHEET JA OSALLISTUMINEN

SUUNNITTELUVAIHE	TYÖ	KÄSITTELY	OSALLISTUMINEN	TIEDOTTAMINEN
Aloitus	Selvitykset, tavoitteet	Hakemukset, sopimukset ja kaavoituspäätös		
Kaavaprosessin käynnistäminen	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	Kaupungin päätöksellä nähtäville.	OAS ja luonnos nähtäville ja lausunnoille. Mielenpitoet.	Kuulutus sanomalehti Itä-Savossa, kaupungin sivuilla ja ilmoitustaululla. Kirjeet ja lausuntopyynnöt.
Ehdotusvaihe	Luonnoksen mielenpitoet 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

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

Lausunnot ja vastineet.

Etelä-Savon ELY-keskus

Yleiskaavamuutos ei aiheuta suoranaista ympäristöön liittyviä erityisiä vaikutuksia, joita hankkeeseen liittyvässä ranta-asemakaavamuutoksessa sittemmin tulee tarkemmin ja siihen liittyen arvioiduksi. ELY-keskuksella ei ole huomauttamista OAS:n takia.

ELY-keskus toteaa, että sen 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

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. 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.

Rantayleiskaavan muutos ja sen perustelut

Savonrannan rantayleiskaavan yksi lomarakennuspaikka RA muutetaan M alueeksi. Maanomistaja on luovuttanut rakennuspaikan rakennusoikeuden uudelle omistajalle. Rakennusoikeus käytetään Orihniemen rantakaava-alueella.

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:

Liite1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma