

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Suunnittelua ohjaavat Savonlinnan kaupungin ja osallisten asettamien tavoitteiden, maakuntakaavan ja osayleiskaavan lisäksi valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Niiden kautta valtioneuvosto linjaa koko maan kannalta merkittäviä alueidenkäytön kysymyksiä. Tavoitteilla varmistetaan, että valtakunnallisesti merkittävät asiat huomioidaan kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1. huhtikuuta 2018. Valtioneuvosto päätti tavoitteiden uudistamisesta 14.12.2017.¹⁵ Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.¹⁶ Maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n mukaan tavoitteet on otettava huomioon kaikessa alueiden käytön suunnittelussa ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Tavoitteiden uudistamisella pyritään vastaamaan alueidenkäytön tulevaisuuden haasteisiin ja edistämään kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa. Uudistetut tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen, jotka ovat:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat ja
- uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on ladattavissa ja luettavissa kokonaan Ympäristöhallinnon verkkopalvelusta: <https://www.ymparisto.fi/download/noname/%7B67CD97B8-C4EE-4509-BEC0-AF93F8D87AF7%7D/133346>.

Osa valtakunnallisista alueidenkäytön erityistavoitteista liittyy suoraan Puistoniemen ranta-asemakaavan suunnitteluun.

- *Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi---*¹⁷

Puistoniemen ranta-asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa loma- ja matkailupalvelujen rakentaminen. Puistoniemeen suunniteltu toiminta tukeutuu suoraan Oravin kanavakylän alueella toimivan matkailukeskittymä Saimaa Holidayn tarjoamiin palveluihin. Kanavakylässä on hyvin kehittyneet matkailu-, majoitus- ja vierasvenesatamapalvelut. Puistoniemen kaavaan ei osoiteta aluetta venesatamaa varten. Puistoniemi on liittynyt paikalliseen Oravin vesisuoskunnan verkostoon.

Matkailijavirtojen kasvu alueella on edellytys kyläkeskusten elinvoimaisuuden säilyttämiselle. Loma-asuminen on Savonlinnan alueella ja koko maakunnassa merkittävää elinkeinotoiminnan kannalta. Palvelutason pysyvyys ja kehitys, sekä alueella säilyvät ja syntyvät uudet työpaikat ovat vakituistenkin asukkaiden etu.

- *Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.*¹⁸
- *Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.*¹⁹

Puistoniemen uusi rakentaminen sijoitetaan tulvarajojen yläpuolelle. Pohjoispuolitse kulkevan maantien mahdollinen melu ei aiheuta häiriötä alueelle, sillä rakentaminen sijoittuu topografisesti huomattavasti maantietä alemmaksi. Alueen kasvillisuus sitoo maantieltä nousevia pienhiukkasia. Ilmanlaatuun ei ole odotettavissa muutoksia uuden rakentamisen myötä, sillä se jää merkitykseltään vähäiseksi ottaen huomioon jo nyt pitkälti rakennettu Oravin kyläalue ja muu lähiympäristö.

- *Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.*²⁰
- *Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.*²¹
- *Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.*²²

Kaavalla ei vaaranneta olevia kulttuuriarvoja Puistoniemessä. Alueen ruukin aikaan liittyvä kulttuurihistoriallisesti merkittävä maakellari tullaan huomioimaan ja suojelemaan kaavassa. Rakentamisessa tullaan otamaan huomioon oleva ja säilyvä rakennettu miljöö. Päärakennuksesta kannustetaan säästämään vähintään sen hahmo/muoto, eli vähintään hirsirunko.

Kaavalla ei vaaranneta suojelualueiden tai arvokkaiden maisema-alueiden ympäristöarvoja. Loma-asukaille tarjottavissa veneretkeily-, kalastus-, luistelu- ja muissa vesistöön kesällä ja talvella suuntautuvissa aktiviteeteissä tukeudutaan suoraan Saimaa Holidayn tarjoamiin palveluihin ja oleviin reitteihin (Puistoniemen ulkopuolella). Saimaa Holidayn tarjoamat palvelut on kehitetty pitkäaikaisella ja hyvällä yhteistyöllä eri viranomaisstahojen kanssa ja toiminta on tarkkaan ohjeistettua ja valvottua. Reittisuunnitelmissa ja ohjeissa on mm. otettu kattavasti huomioon, ettei suojeltujen alueiden/kohteiden tai muiden herkkien kohteiden luonto-/suojeleuarvoja vaaranneta.

Reitistösuunnitelmissa on erityisesti otettu huomioon saimaannorppien elinolosuhteet. Tarkka reittikuvaus sekä Linnansaaren liikkumisrajoitusalueet sekä ohjeet ja säännöt löytyvät kaavan liiteaineistosta liitteeltä J.

Luonto- ja linnustoselvitysten mukaan Puistoniemen alueella ei ole erityisiä suojelutarpeita. Viheryhteydet ja rantaluonnon säilyminen turvataan kaavassa osoittamalla rantaan riittävän leveä puustoisena säilytettävä metsäkaista. Lepakot on huomioitu kaavamääräyksissä.

Puistoniemi on jo nyt liittynyt Oravin vesiosuuskunnan vesi- ja viemäriverkoston. Puistoniemi ei sijaitse pohjavesialueella.

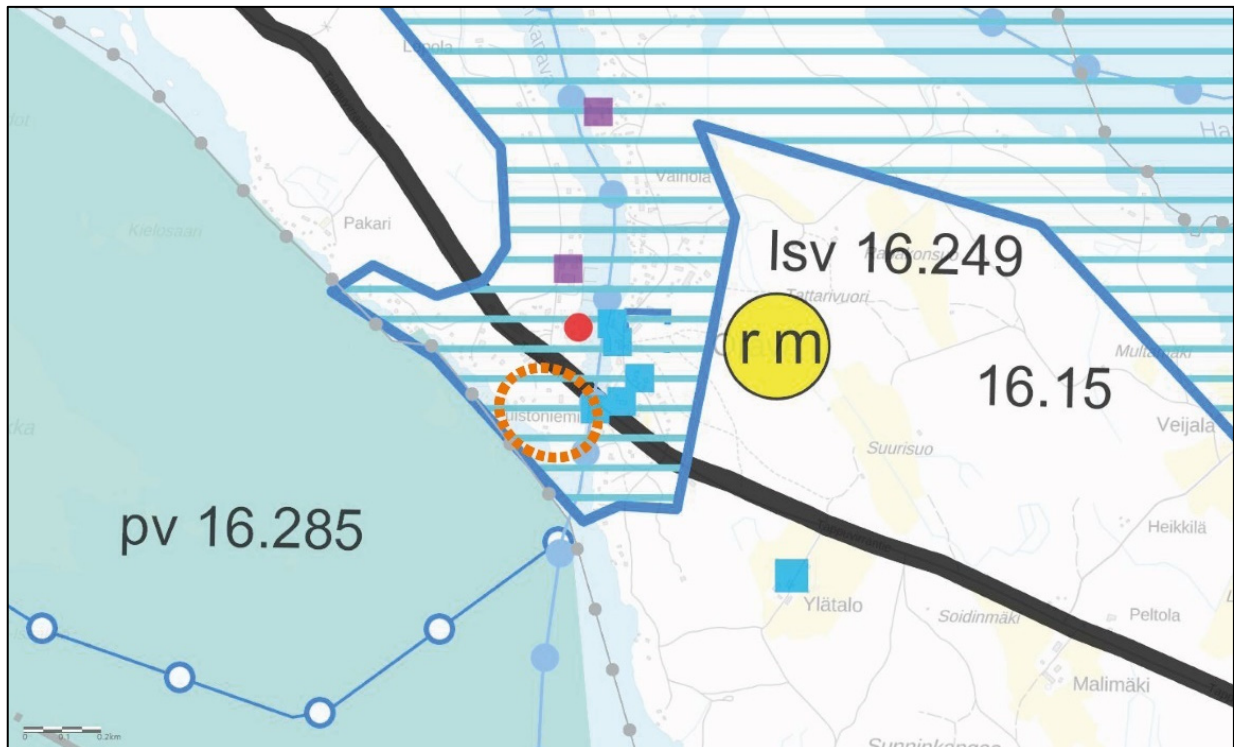
3.2.2 Etelä-Savon maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Etelä-Savon maakuntakaava. Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmäkartassa on esitetty 4.10.2010 vahvistetusta maakuntakaavasta voimaan jäävät merkinnät, 3.2.2016 vahvistetun 1.vaihemaakuntakaavan merkinnät sekä 12.12.2016 hyväksytyyn 2.vaihemaakuntakaavan mukaiset täydennykset voimassa olleisiin kaavoihin.²³

Oravin maa- sekä vesistöalueille on maakuntakaavassa osoitettu laajat suojelu- ja Natura-alueet sekä kulttuurimaisemallisesti arvokkaan alueen rajaus. Koko Oravin alue (sis. suunnittelualue) kuuluu aluemerkinään kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittävä (aV 2.550 Heinäveden reitin maisemat, vahvistettu 4.10.2010, peruste: rky09, vm)²⁴.

Maakuntakaavassa Oravin alueelle on osoitettu rm –kohdemerkintä (matkailupalvelujen alueen kohdemerkintä). Maakuntakaava nostaa Oravin alueen yhdeksi seudun matkailupalvelujen kehittämisen painopiste-alueeksi. Maakuntakaavaan on lisäksi osoitettu Oravin alueelle yksittäisiä suojelukohteita, jotka sijoittuvat pääosin kanavakylän alueelle (kaarisillan pohjoispuolelle). Linnansaaren (nat 14.400²⁵) Natura-alue ei ulotu Puistoniemeen asti. Rantaan jää myös kapea vesialue, joka ei kuulu Naturaan. Suunnittelussa tulee maakuntakaavan mukaisesti ottaa erityisesti huomioon luonto-, kulttuuri-, suojelu- ja ympäristöarvot.

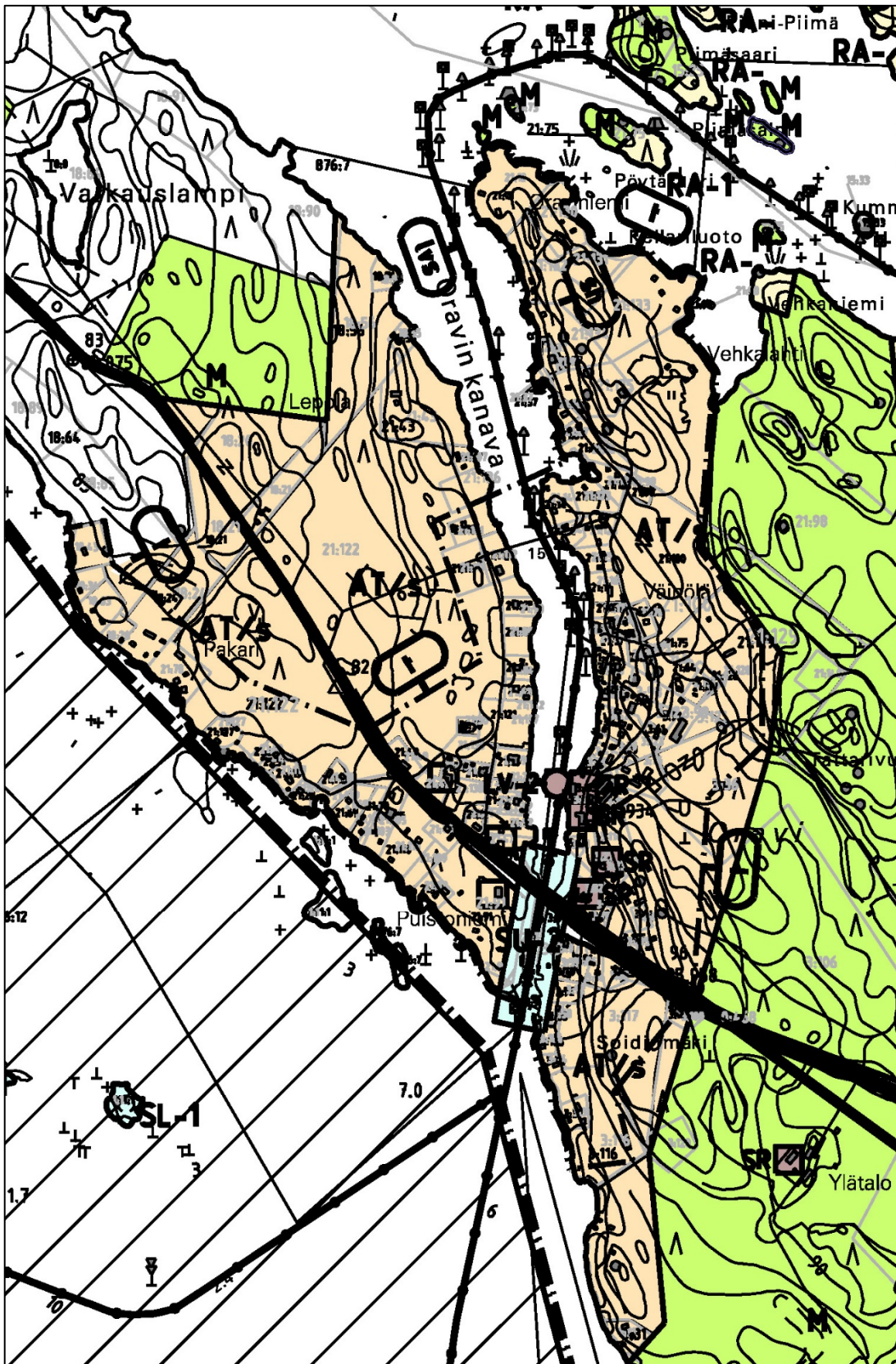
Oravin kanavaa pitkin on osoitettu kulkemaan Oravin laivaväylä (lv 16.204), mikä yhdistyy Puistoniemen edustalla Haukiveden veneväylään (vv 14.202). Suunnittelualan pohjoispuolitse kulkeva Tappuvirrantie on maakuntakaavassa osoitettu seututiekseksi (st 16.151, Sarkamäki-Viljolahti-Hannolanpelto). Ote maakuntakaavasta on esitetty kuvassa 3.



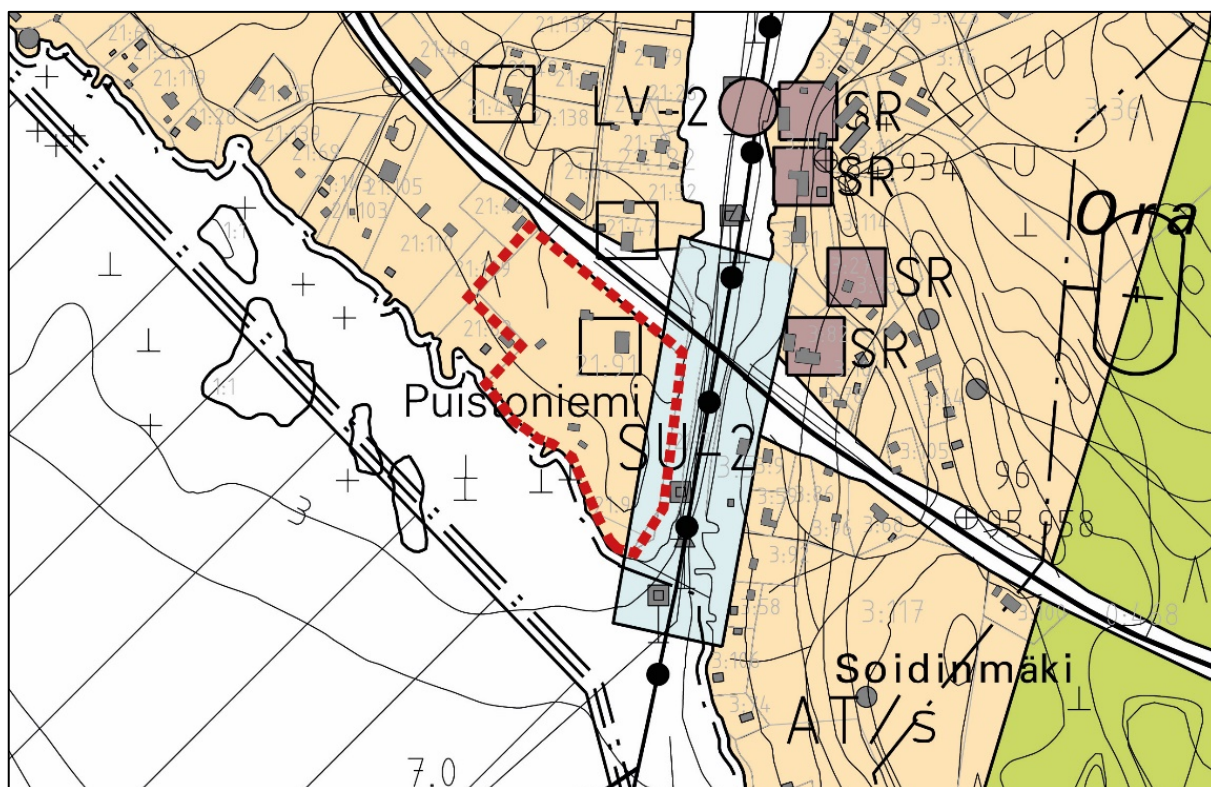
Kuva 8: Ote Etelä-Savon maakuntakaavojen yhdistelmästä²⁶. Suunnittelualueen likimainen sijainti on osoitettu oranssilla katkoviivalla.

3.2.3 Yleiskaava

Puistoniemen alue, kuten muukin Oravin kyläalue sisältyvät kokonaisuudessaan Oravin-Joutenveden osayleiskaavan AT-alueelle (kyläkeskuksen alue). Puistoniemen päärakennukselle yleiskaavassa osoitettu merkintä on säilyttämissuositus (ei suojelumääräystä). Maantiesillan eteläpuoleinen kanava ja pieni osa sillan pohjoispuolelta sekä kanavan ranta-alueet ovat osayleiskaavassa suojelualuetta (SU-2). Suojelualue (valtion/Liikenneviraston aluetta) rajautuu Puistoniemen kaava-alueen itäreunaan. Osayleiskaava on vahvistettu Etelä-Savon ympäristökeskuksessa 17.12.2001. Ote osayleiskaavasta on esitetty kuvissa 4a ja 4b.



Kuva 9A: Ote osayleiskaavasta. Suunnittelualue sijoittuu kanavan eteläosan länsirannalle (kts. rajaus seuraava kuva).



Kuva 9B: Ote osayleiskaavasta. Suunnittelualueen likimainen sijainti on osoitettu punaisella katkoviivalla.

AT**Kyläkeskuksen alue.**

Alueelle saa rakentaa asuinpientaloja ja näitä palvelevia erillisiä talousrakennuksia. Uudisrakentamisessa ja peruskorjauksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten sopeutumiseen kyläkuvaan ja ympäröivään rakennuskantaan.

Alueella voidaan sallia myös asuinympäristöön soveltuvia työtiloja, asumiselle tarpeellisia julkisia ja yksityisiä palveluja, alueen sisäisiä liikenneväyliä ja alueen asukkaita palvelevia virkistys- ja puistoalueita.

Asuntotarkoitukseen käytettävän rakennuspaikan on oltava sijainniltaan, muodoltaan ja maastosuhteiltaan asumistarkoitukseen sovelias ja pinta-alaltaan vähintään 2000 m²:n suuruinen.

Vesi- ja jätevesihuolto on järjestettävä kiinteistökohtaisesti. Käymälä-jätevesien imeyttäminen maahan on kielletty.

Samalle rakennuspaikalle saa rakentaa ainoastaan yhden enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen. Tällaiseen asuinrakennukseen saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa.

Asuinrakennuksen lisäksi saa rakennuspaikalle rakentaa tarpeellisia yksikerroksisia talousrakennuksia.

Rakennuspaikasta saa käyttää rakentamiseen yhteensä enintään 10 prosenttia.

Kuitenkin rantavyöhykkeellä, syvyys 150 metriä, ympärivuotiseen asumiseen käytettävää rakennusta ei saa rakentaa 50 metriä lähemmäksi keskivedenkorkeuden mukaista rantaviivaa. Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5000 m²:n suuruinen ja samalle rakennuspaikalle saa rakentaa ainoastaan yhden yksikerroksisen, yksiasuntoisen kerrosalaltaan enintään 200 m²:n suuruisen asuinrakennuksen ja käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia. Yhden rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 300 m².



Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai maisemakuvan kannalta säilyttämisen arvoinen rakennus.



Rakennustaiteellisesti, historiallisesti maisemakuvan tai ympäristön kannalta merkittävä alue, jolla ympäristön peruspiirteet säilytetään. Rakentaminen ja muut toimenpiteet alueella tulee sopeutua olemassa olevaan rakennuskantaan, ympäristöön ja maisemakuvaan.



Kulttuurihistoriallisesti arvokas laivareitti.

Kuva 9C: Osayleiskaavamääräysotteita.

3.2.4 Yleiskaavallinen tarkastelu

Puistoniemi ja Oravin Kanavakylän muutkin ydinalueet ovat yleiskaavassa osoitettu kokonaisuudessaan AT alueina. AT kaavamääräyksessä todetaan mm. että alueelle voidaan sallia myös asuinympäristöön soveltuvia työtiloja, asumiselle tarpeellisia julkisia ja yksityisiä palveluja, alueen sisäisiä liikenneväyliä ja alueena asukkaita palvelevia virkistys- ja puistoalueita.

Kohdan 3.2.2 mukaisesti maakuntakaavassa Oravin alueelle on osoitettu rm –kohdemerkintä (matkailupalvelujen alueen kohdemerkintä). Maakuntakaava nostaa Oravin alueen yhdeksi seudun matkailupalvelujen kehittämisen painopistealueeksi.

Yleiskaavallisen tulkinnan selkeyttämiseksi seuraavassa on yhteenveto raportista (liite H): ”Savonlinna, Oravi, Puistoniemen ranta-asemakaava, Maisema- ja alueanalyysi, 18.6.2019, Studio MAYKO” esitetyistä Oravin kanavakylän yhdyskuntarakenteellisista tarkasteluista.

Oravin kylärakenne

Oravin kylä on Tappuvirrantien sillan ja siltapenkereen rakentumisen myötä jakautunut selkeästi neljään kylän osa-alueeseen: koillis-, kaakkois-, lounais- ja luoteisosaan. Oravin ydinkyläalueen ulkopuolen ranta-alueille on rakentunut tasainen (pääasiassa) loma-asuinrakennusten matto. Oravin kanava on rakennettu alun perin vuonna 1861 ja sitä on uudistettu (kanavaa syvennettiin ja levennettiin) vuonna 1881²⁷ ja vuosien 1907-1911 välillä²⁸. Suluton kanava on 237 metriä pitkä avokanava²⁹ ja keskimäärin se on n. 20 m leveä. Kokonaisuudessaan Oravin kanavakylän ydinalue on noin 1 km pituinen asuintaajama ja koko Oravin alueen, mukaan lukien harvaan rakennetut loma-asuinkäytössä olevat ranta-alueet, käsittävän vesireitin pituus on noin 1,5 km ja se on keskimäärin 100 m leveä.

Tappuvirrantie halkaisee Oravin kylän luoteis-kaakkoissuuntaisesti jättäen sen eteläpuolelle kylän lounaisosaan sijoittuvan Puistoniemen sekä kylän kaakkoisosaan sijoittuvan asuinalueen. Alkuperäinen silta kanavan yli rakennettiin vuonna 1901 (kääntösilta) ja nykyinen betonirakenteinen silta on rakennettu 1964-66.³⁰ Tappuvirrantien tiepenger sekä noin 90 metrin korkeudelle meren pinnasta kohoava siltarakenne katkaisevat voimakkaasti sekä kylärakenteen että maisematilan. Silta kulkee noin 11,5 m korkeudella keskivedenpinnasta.³¹ Sillan ja tiepenkereen rakentamisen tieltä on purettu ruukinaikaisia rakennuksia (mm. Sahan talo).³² Kylälle on hyvät liikenneyhteydet Tappuvirrantietä pitkin sekä vesiteitse. Linja-auto kulkee kylän läpi ja alueelta on hyvät yhteydet peruspalveluihin (Juvolan alakoulu jne.) Koko kyläalue on liitetty vesi- ja viemäriverkostoon.

Koillisosa

Oravin kylä koillisosa on osa-alueista laajin. Alue on rakentunut osin jyrkähköllekin mäki-alueille. Alue on suhteellisen vanha, tiivis ja mittakaavaltaan pieni. Pienimittakaavaisuus yhdistettynä rinnerakentamiseen tuo etäisesti mieleen Tampereen Pispalan, joskin pienemmässä mittakaavassa ja pienempänä aluekokonaisuutena. Alueelle sijoittuu palveluita (mm. ravintola) sekä pieni satama-alue laitureineen. Aluetta halkoo pienet kylätiet. Pääasiassa rakennuskanta käsittää asuinrakennuksia ja talousrakennuksia. Rantaan sijoittuu joitain palveluita, mm. ravintola. Alueen halki kulkee pohjois-eteläsuuntainen Oravintie, mikä jatkuu aina Oravin kanavan itärannan pohjoisimpaan niemeen asti.

Kaakkoisosa

Kylän kaakkoisosa on kylän osa-alueista pinta-alaltaan toiseksi pienin. Kaakkoisosaan sijoittuu pääasiassa harvaa ympärivuotista asumista. Kaakkois- ja lounaisosan väliin sijoittuu Oravin kanavan kapein kohta. Kanavan rannat ovat tältä kohdista kivetyt. Tappuvirrantien tienpenger sekä silta katkaisee pääosin näkymät Oravin kyläalueen koillis- ja luoteisosiin. Kylän kaakkoisosa toimii myös Heinäveden reitin eteläisen suuaukon itäpuolisena kiintopisteenä. Rakennettu alue erottuu järvimaisemassa ja johdattaa katseen Tappuvirrantien siltarakenteeseen ja sen ali, jonka jälkeen aukeaa varsinainen nykyinen Oravin kyläkeskusalue.

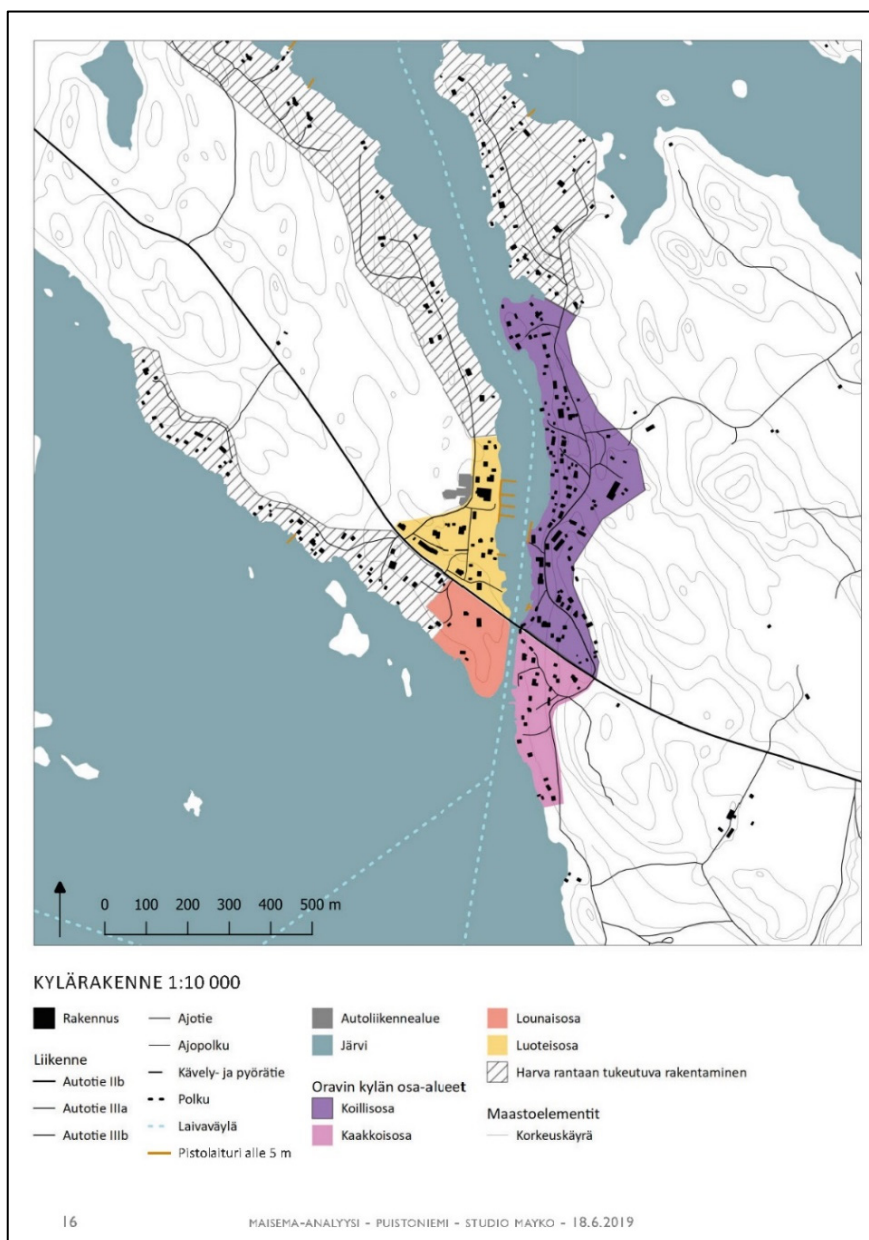
Lounaisosa

Lounaisosa käsittää Puistoniemen alueen. Lounaisosa toimii myös Heinäveden reitin eteläisen suuaukon läntisenä kiintopisteenä. Puistoniemeen sijoittuva vanha päärakennus ei juuri erotu maisemassa alueen metsittymisen vuoksi. Ainoastaan rantaan sijoittuvat punainen loma-asuin- ja saunarakennus erottuvat hiekan kaukomaisemassa Oravin kanavaa lähestyttäessä. Myös valtion maalle, Puistoniemen kaakkoiskulmaan niemen kärkeen sijoittuva valkoinen pieni loistomajakka erottuu kaukomaisemassa. Loistomajakkan

pohjoispuolelle, kanavarannan länsireunalla sijoittuu ilmakuivissakin hyvin erottuva istutettu puurivi. Alue on aiemmin ollut puistomaisena hoidettu³³, mutta nykyisin se on hyvin umpeen kasvanut vanhan pihapiirin välitöntä piha-aluetta lukuun ottamatta. Puistoniemi on rakenteellisesti ja maisemallisesti vahvasti erottunut nykyisestä Oravin kyläkeskuksesta.

Luoteisosa

Oravin kanavakylän luoteisosa on osa-alueista toiseksi suurin. Osa-alueelle sijoittuu suurin osa Oravin kylän nykyisistä palveluista. Tämä alue on aiemmin ollut ruukin keskeisintä aluetta. Vanhaa rakennuskantaa ei juurikaan tosin ole enää jäljellä (pl. nykyinen ns. nuorisoseurantalons vanha osa ja nykyinen rukoushuone / entinen kaupparakennus³⁴). Nykyisen siltapenkereen tieltä on purettu mm. sahan konttoripäällikön asuntona toiminut suuri hirsinen talo.³⁵ Luoteisosan rakennuskanta on hyvin kerroksellista. Mm. matkailukeskus edustaa modernimpaa rakentamista ja erottuu kylämaisemassa voimakkaasti värityksensä sekä korkean piipurakenteensa (ns. Oravi -kyltti) johdosta. Matkailukeskuksen länsipuolelle sijoittuu hyvin laaja parkki-alue. Luoteisosa on myös Oravin kylän toiminnallinen keskus, sillä moottorikelkka-, hiihto-, vene- yms. retkien lähtöpiste sijoittuu ko. alueelle. Luoteisosaan sijoittuu suuri osa alueen työpaikoista sekä hotelli.



Kuva 10: Ote maisema- ja alueanalyysistä, kartta: Kylärakenne. Ei mittakaavassa. Kartta-/paikkatietoaineistoja on ladattu vuosien 2018-2020 aikana: MML, SYKE ja Väylä latauspalveluista (lisenssi CC 4.0 BY).

Yhteenvetona eri osa-alueiden lähitulevaisuuden mahdollisista kehitysnäkemyksistä ja rakentamistarpeista voidaan tunnistaa keskeiset piirteet. Koillinen osa on pitkän kehityshistorian omaava monimuotoinen pientaloalue, jossa on useita pieniä kiinteistöjä. Alue sijoittuu Oravin kanavan suuntaan viettävään rinteeseen. Kiinteistöt rajoittuvat pääosin kanavan rantaan. On hyvin epätodennäköistä että tälle alueelle voisi sijoittua merkittävää loma- ja matkailupalvelujen uusien tilojen rakentamista. Koillinen alue säilyykin ja kehittynee pääosin nykyisellään.

Kanavakylän kaakkoinen niemialue on Metsähallituksen hallinnoimaa aluetta. Alueelle on historiallisesti ja alueellisesti merkittävää rakennuskantaa ja alueen rakennettu miljöö on edustava. Tällä hetkellä tiedossa ei ole että alueelle voisi lähimpinä vuosina olla tulossa merkittävää uutta loma- ja matkailupalvelujen rakentamista. Alueen käyttö säilyneekin nykyisellään lähivuosina.

Ruukinrantaan sijoittuvat keskeiset kanavakylän kaupalliset ja majoituspalvelut sekä virkistykseen ja ulkoiluun/retkeilyyn liittyvät ohjelma- ja muut palvelut. Tärkeimmät venesatamapalvelut sijoittuvat myös Ruukinrantaan. Ruukinrannan ydinalueelle on käynnistetty ranta-asetmakaavan laadinta vuonna 2014. Kaavan eteneminen riippuu osin Puistoniemen ranta-asetmakaavan ratkaisusta. Ruukinrantaan ei kuitenkaan ole suunnitteilla vastaavaa hanketta kuin Puistoniemeen.

Puistoniemi muodostaa kanavakyläkokonaisuuden lounaisen osan. Tehtyjen tarkastelujen mukaan Puistoniemi on Oravin kanavakyläalueella käytännössä ainoa rantaan rajoittuva kohde, johon Puistonimen rakentamishankkeen tyyppinen kehittämishanke voisi lähivuosina sijoittua. Ranta-asetmakaavan vaikutusten tarkasteluosiossa 5.5 on osoitettu, että Puistonimeen suunniteltu Lomahotelli voidaan vaikutusten arvioidenkin perusteella toteuttaa (kts. kohta 5.5 ja kaavan liitteet H-J).

Puistonimen ranta-asetmakaavan vaikutusten arviointi palveleekin hyvin koko Kanavakylän tulevia kehittämisenäkymiä. Yhteenvetona voidaankin todeta, että Puistoniemen kaavahanketta voidaan viedä eteenpäin ilman erillistä osayleiskaavan muutosta. Tosin lähivuosina kaupungin on syytä seurata mikä vaikutus Puistoniemen hotellihankeen toteutumisella ja mahdollisilla muilla (pienemmillä) lähialueen hankkeilla on esim. julkisten palvelujen tarjontaan alueella. Oravin kylää laajempikin osayleiskaavan tarkastelu voi tällöin olla ajankohtainen.

3.2.5 Asemakaavat

Alueella ei ole asemakaavaa eikä ranta-asetmakaavaa.

3.2.6 Rakennusjärjestys

Savonlinnan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 3.9.2018 § 62 rakennusjärjestyksen, joka on tullut voimaan 16.10.2018.³⁶

3.2.7 Pohjakartta ja maastotieto

Oravin kyläalueella on olemassa vanha graafinen asemakaavan pohjakartta. Pohjakartta kattaa myös Puistoniemen alueen. Maanmittauslaitoksen Savonlinnan toimiston asiantuntijat ovat kesällä 2014 tehneet tarkistusmittauksia Puistoniemen tilan rannassa ja kiinteistötiedoissa ollut rajavirhe on korjattu. Rajatietojen tarkistuksen jälkeen Puistoniemen tila ulottuu suoraan Haukiveden rantaan.

Puistoniemen pohjakarttaa päivitetään muuttuneilla tiedoilla ja pohjakartta tuotetaan digitaalisena MicroStation Stella formaatissa. Kaavan pohjakartan päivittämisessä hyödynnetään maanmittauslaitoksen maastotietokanta-aineistoa sekä laserkeilausaineistoa ja kiinteistörajatietoja. Laserkeilausaineiston maanpintatulkinnan pistetiedoista on tuotettu maastomalli, josta on suunnittelua varten tulostettu korkeuskäyrät 0,5 metrin välein. Ranta-asetmakaavan pohjakartassa käytetään 1 m:n välein esitettyjä korkeuskäyriä ja maastotietokanta-aineistosta mittakaavaan 1:1000 muokattuja maastokuvioviivoja ja rantaviivaa. Rakennustiedot tulkitaan maastotietokanta-aineistosta. Pohjakartta on laadittu GK29 tasokoordinaatistossa ja N2000 korkeusjärjestelmässä ja mittakaavassa 1:1000.

Ranta-asetmakaavan pohjakartta 1:1000 on hyväksytty 29.11.2019: Savonlinnan kaupunki mittausinsinööri Paavo Nevalainen.

3.2.8 Muut kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

Puistoniemeen on laadittu seuraavat selvitykset, inventoinnit ja suunnitelmat:

- Ranta-asetmakaavan havainnekuva/ilmakuva, havainnekuva/asetmapiirros, havainnekuva/alueleikkaukset/pohjapiirroksia, havainnekuva/näkymäkuvia, (sis. arkkitehtoniset suunnitelmat, 10.9.2019 Studio Puisto Arkkitehdit)
- Savonlinnan Oravin ranta-asetmakaavoitukseen liittyvä luontoselvitys 2012: Luontoselvitys Kotkansipi, Petri Parkko 2.10.2012
- Savonlinna, Oravi, Kanavakylän ja Puistoniemen ranta-asetmakaava-alueiden muinaisjään-
nösinventointi, Mikroliitti Oy 2.10.2012
- Savonlinna-Oravi-Puistoniemi, Maisema-, miljö- ja rakennuskuvaus, 9.12.2014
- Savonlinna, Oravin Puistoniemen rakennusinventointi, raportti 27.4.2018, täydennetty 25.6.2018, FM Teija Ahola, Selvitystyö Ahola
- Savonlinna, Oravi, Alustava liikennemelun mallinnus 10.06.2019, Mauno Aho, projektipäällikkö, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy
- Puistoniemen matkailualueen kehittäminen, Liikenneselvitys, Ramboll, Aapeli Turunen 23.8.2019, versio 1
- Savonlinna, Oravi, Puistoniemen ranta-asetmakaava, Maisema- ja alueanalyysi, 18.6.2019
- Savonlinna, Oravi, Puistoniemen ranta-asetmakaava, Olevien rm-kohteiden selvittäminen ja potentiaalisten tunnistaminen sekä maisemavaikutusten arviointi, 29.8.2020, päiv.12.3.2020
- Savonlinna, Oravi, Puistoniemen ranta-asetmakaava, Natura-arvion tarveharkinta, 29.8.2020, päiv.12.3.2020

Lisäksi kaavahankkeessa on hyödynnetty mm. seuraavia kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksiä ja lähdemateriaaleja

- Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen julkaisu 07/2010: Heinäveden reitin valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen maisemanhoidon esisuunnitelma
- Oravin alueelle tehtyjä kyselytutkimuksia, opinnäytetöitä, kehittämisselvityksiä ym.
- Sekä em. kaavan liiteraporttien viitteissä esiintyvät lähteet ja asiantuntijalausunnot

Suunnittelun lähtötietoina hyödynnetään myös Oravin alueelle laaditut kyläsuunnitelmat sekä kehittämisselvitykset ja seudulle laaditut maisemaselvitykset ja vesireittien kehittämissuunnitelmat. Tärkeänä lähtökohtana ovat myös Oravin alueen palvelujen ja elinkeinojen kehittämissuunnitelmat (kts. em. raporttien lähteet).

Haukivesi ja kansallispuiston alueet kuuluvat pääosin laajaan Natura-alueeseen. Linnansaaren Natura-alueen ja Puistoniemen mannerrannan väliin jää kapeahko vesialue, joka ei sisälly Natura-alueeseen. Natura-arvion tarveharkinta on laadittu ehdotusvaiheessa (kts. Liite J).

4 KAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Kaavasuunnittelun tarve

Aloite kaavoitustyön käynnistämiseen on tullut alueen maanomistajalta. Tavoitteena on loma- ja matkailupalvelujen rakentaminen alueelle. Rakentaminen edellyttää ranta-asetmakaavan laatimista.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Oravin Puistoniemen ranta-asemakaava sisältyy Savonlinnan vuoden 2014 kaavoitusohjelmaan. Puistoniemen kaavatyöstä on laadittu kaavoitussopimus Savonlinnan kaupungin ja maanomistajan välille keväällä 2014. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluvaiheen kaavaluonnos olivat teknisessä lautakunnassa 4.12.2014. Ranta-asemakaavaluonnos oli teknisessä lautakunnassa 4.12.2014, (§365). Puistoniemen ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos sekä muu kaavan valmisteluaineisto olivat yleisesti nähtävänä 18.12.2014 – 23.01.2015 Savonlinnan kaupungin teknisen toimialan kaavoituspalveluissa. Kaavahankkeesta järjestettiin esittelytilaisuus torstaina 08.01.2015 klo 17:00-19:00 Oravissa ravintola Ruukinrannassa.

Oravin Puistoniemi on maakuntakaavan mukaisesti yksi merkittävä loma- ja matkailupalvelujen kehittämiskohde maakunnan alueella. Maanomistajan ja matkailualan asiantuntijoiden toimesta selvitettiin vuosina 2016–2017 vielä kattavammin, minkä tyyppinen loma- ja matkailupalvelujen ratkaisu olisi kaavallisesti, ympäristöllisesti ja teknis-taloudellisesti järkevin toteuttamismalli Puistoniemeen.

Vuosien 2016-2018 arviointien pohjalta ja syksyllä 2018 käytyjen neuvottelujen ja erityisesti matkailualan eristysasiantuntijoiden näkemysten mukaisesti Puistoniemen kaavahankkeen tavoitteita tarkennettiin aiempaan verrattuna. Savonlinnan kaupunki ja Puistoniemen maanomistaja (Yrjö Laakkonen) kirjoittivat aiesopimuksen 17.12.2018, jolla kaupunki myötävaikuttaa kaavaprosessin sujuvaan läpiviemiseen³⁷. Tavoitteena on, että ranta-asemakaavaehdotus on teknisessä lautakunnassa keväällä 2020 ja se hyväksytään ennen kesää 2020.

Kaavaehdotuksen laatimisessa on keskeisiltä osin otettu huomioon myös luonnosvaiheessa saadut viranomaislausunnot ja jätetyt mielipiteet. Lisäksi on huomioitu työneuvottelussa 01.07.2019 ja viranomaisneuvottelussa 18.12.2020 esiin nostetut tarkastelukohdat. Keskeiset asiakokonaisuudet, joihin ehdotuksen valmistelussa on panostettu lisää ovat: Puistoniemen ja Ruukinrannan rakennusinventointi ja kulttuurihistoriallinen selvitys sekä aiempaa laajempi maisemaselvitys ja Natura-arvioin tarveharkintaselvitys.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat maanomistajat ja -haltijat, naapurit ja asukkaat, yritykset ja työntekijät ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin elinoloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Lausunnot pyydetään ehdotusvaiheessa ainakin seuraavilta: rakennus- ja ympäristölautakunta, tilapalvelu, maankäyttö, kunnallistekniset palvelut, terveydensuojeluviranomainen, palolaitos, Etelä-Savon ELY-keskus, Pohjois-Savon ELY-keskus/ Liikenne ja infrastruktuuri –vastuualue, Etelä-Savon maakuntaliitto, Museovirasto ja maakuntamuseo sekä Metsähallitus ja Oravin vesiosuuskunta. Lausunto pyydetään myös alueella toimivilta energia- ja teleyhtiöiltä sekä Oravin kyläyhdistykseltä ja muilta alueella toimivilta yhdistyksiltä (luonto-/ympäristö).

Tarvittavista viranomaisneuvotteluista sovitaan erikseen. Viranomaisia tiedotetaan kirjeitse kaavaprosessin etenemisestä. Jos osallisten listaan haluaa täydennyksiä ja kaavahankkeen osallisten postituslistalle, siitä voi tehdä ilmoituksen asemakaavoitukseen.

4.3.2 Vireilletulo

Puistoniemen ranta-asemakaavahanke on alun perin sisältynyt Savonlinnan vuoden 2014 kaavoitusohjelmaan. Puistoniemen kaavatyöstä on laadittu kaavoitussopimus Savonlinnan kaupungin ja maanomistajan välille keväällä 2014.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

MRL 66 §:n mukainen kaavoituksen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty Mikkelissä 29.04.2014 ("vanhan MRL:n" mukainen neuvottelu).

Kaavan avoin esittely- ja keskustelutilaisuus järjestettiin Oravissa 15.10.2019. Paikalla oli kattavasti alueen asukkaita, toimijoita ja vapaa-ajan asukkaita.

Viranomaisneuvottelu/VON pidettiin Savonlinnassa 18.12.2019.

Kaavan työvaiheet ja aikataulu on kuvattu tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (15.10.2014, tarkistettu 10.9.2019).

4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet

Maanomistajan tavoitteet ranta-asemakaavan laatimiselle (ehdotusvaihe):

Luonnosvaiheen jälkeen tavoitteet ovat täsmentyneet. Maanomistajan tavoitteena on suunnitella Puistoniemen alueelle kansainvälisesti korkeatasoinen majoitus- ja kokousmatkailutilojen rakentamishanke. Hankkeessa tukeudutaan Oravin oleviin matkailupalveluihin ja lisätään alueen majoituskapasiteettia sekä lisätään ympärivuotisia työpaikkoja. Maanomistaja tulee hakemaan matkailuinvestointihankkeelle investointiavustusta ELY-keskukselta. Maanomistajan tavoitteena on myös palvella kasvavaa kansainvälisten matkailijoiden ryhmää. Oravin palvelutarjonnasta saa hyvän kuvan SaimaaHolidayn www-sivuilta: oravi(at)saimaaholiday.net.

Yleisiä tavoitteita ja Savonlinnan kaupungin tavoitteita ranta-asemakaavan laatimiselle (ehdotusvaihe):

Savonlinnan kaupunki ja maanomistaja (Yrjö Laakkonen) allekirjoittivat 17.12.2018 aiesopimuksen, jolla kaupunki myötävaikuttaa kaavaprosessin läpiviemiseen siten, että Puistoniemen ranta-asemakaava etenee sujuvasti kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi. Lisäksi kaupunki avustaa matkailuinvestointia varten perustettavaa yhtiötä investointitukihakemuksen valmistelussa ELY-keskukselle ja hankkeen liiketoimintasuunnitelman laadinnassa.³⁸

Oravin Vesiosuuskunnalla on rakennettu vesi- ja viemäriverkosto Oravin taajamassa. Vesiosuuskunnalla on oma vedenotto ja jäteveden puhdistamo. Sopimusalueen rakennukset tulee liittää vesiosuuskunnan verkostoon.

5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja kuvaus

Ranta-asemakaavassa tila Puistoniemi 740-502-21-91 säilyy yhtenä kokonaisuutena ja osoitetaan kokonaan RM-1-alueeksi (matkailua palvelevien rakennusten korttelialue). Alueelle ei tarvita kaavatiealuetta. Kulku RM-1-alueelle tapahtuu Tappuvirrantieltä (maantie) nykyisestä paikastaan kaava-alueen (tilan Puistoniemi 740-502-21-91) luoteiskulmasta. Samasta liittymästä järjestetään edelleen ajotieyhteys myös Puistoniemen tilan länsisivulla oleville tiloille mukaan lukien tila 740-502-21-82. Uutta liittymää Tappuvirrantielle ei tarvita.

RM-1 korttelialueen (matkailua palvelevien rakennusten korttelialue) rakennusoikeus on 3500 k-m². Lisäksi saa rakentaa talousrakennustilaa 350 k-m² ja mikäli vanha päärakennus säilyy/uudistetaan (rakennuksesta säilyy vähintään hirsirunko nykyisellään) niin sen rakennusoikeus (220 k-m²) voidaan käyttää myös lisänä. Käytettävissä oleva enimmäisrakennusoikeus on näin ollen yhteensä 4070 k-m².

RM-1-alue jakaantuu kahteen osaan: itä/keskiosan RM-1 / rm-1-alue, minne saa rakentaa korkeintaan 3-kerroksisia rakennuksia sekä lounasosaan (RM-1 / rm-2), minne saa rakentaa korkeintaan 2-kerroksisia rakennuksia. RM-1 / rm-2-alueelle saadaan korttelialueen kokonaisrakennusoikeudesta käyttää enintään 650 k-m². Rakennusalan länsi-luoteisreunaan sijoittuvien rakennusten länsi-luoteissivuille ei saa rakentaa

ikkunoita. Koko RM-1-alueella eli koko kaava-alueella tulee puuston latvusten muodostama metsäinen maisemaprofiili säilyttää mahdollisimman ehyenä.

RM-1-alueen luoteisosaan Tappuvirrantien liittymän ympäristöön on osoitettu pysäköinti- ja leikkikenttäalue (t/le/p). Korttelialueen tähän osaan saa sijoittaa yksikerroksista talousrakennustilaa enintään 250 k-m². Ko. rakennusoikeus voidaan rakentaa korttelialueen kokonaisrakennusoikeuden (3500 k-m²) lisäksi.

Rakennusalojen Haukiveden puoleiselle reunalle on osoitettu istutettava alueen osat, joissa olemassa oleva puusto tulee säilyttää siten, että taustalla oleva rakentaminen ei häiritsevästi erotu maisemakuvassa. Puustoa saadaan näiltä alueilta vähäisessä määrin harventaa niin, että saadaan luotua kapeita näkymälinjoja Haukiveden suuntaan. Puuston latvuksen muodostama metsäinen maisemaprofiili tulee säilyttää alueella mahdollisimman ehyenä. Näin ollen puuston profiili säilyy myös kaukomaisemassa eikä uusi rakentaminen häiritsevästi näy puuston ja muun kasvillisuuden lomasta.

Ranta-alueen keskivaiheille nykyisen saunan ja loma-asuinrakennuksen sekä laiturin kohdalle on osoitettu sa-vv-alue, johon saa sijoittaa enintään 350 k-m² yksikerroksisia sauna- ja spa-tiloja sekä uimarannan käyttöön tarvittavia piharakenteita. Rakennusoikeus sisältyy korttelialueen kokonaisrakennusoikeuteen. Tämän alueen edessä rannassa on vv-alue, mikä on tarkoitettu korttelialueen uimarantakäyttöön ja jonne saa sijoittaa uimarannan käyttöä varten tarpeellisia katoksia ja muita rakenteita. Alueella kulkemisen tulee tapahtua jalan ja polttomootorisilla kulkuneuvoilla ei saa alueella liikkua.

Puistoniemen kaava-alueen eteläisimpään kärkeen on osoitettu luo-s1-alue, joka tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena. Isokokoisia puita ja muuta kasvillisuutta tulee säilyttää siten, että korttelialueen rakennukset eivät häiritsevästi erotu Heinä- tai Haukiveden suunnalta katsottuna. Vain vähäisiä jalankululle tarkoitettuja polkuja saa rakentaa. Muita polkuja tai ajoyhteyksiä/-teitä alueelle ei saa rakentaa. Tämän alueen kaakkoispuolelle niemen kärkeen (kaava-alueen ulkopuolelle) sijoittuu suojeltu loistomajakka. Tämä majakan ja uuden rakentamisen väliin jätettävä tiheämpi puusto/kasvillisuus luo luontevan taustan majakalle vesistöjen suunnista katsottuna ja erottaa sen selkeästi muusta rakentamisesta.

Korttelialueen keskiöön sijoittuu vanha pihapiiri, mikä on osoitettu kaavamerkinnällä piha-1. Alueella tulee säilyttää vanhaa kasvillisuutta ja alueen rakennettu piha-alue. Vanha maakellari on osoitettu suojeltavana (sr-1). Em. alueen eteläpuolelle sijoittuu vanhan pihapiirin osa-alue (piha-2), jossa aluetta voi kehittää jatkossakin avoimena pihan/puiston osa-alueena.

Piha-alueosien länsipuolelle on osoitettu pieni luo-s-alue, jossa oleva kasvillisuus sekä vanha rakennuksen perusrakenne tulee säilyttää maisemallisena elementtinä korttelialueen sisääntulotien ja -portin vieressä. Tämän alueen pohjoispuolitse on ohjattu ajoyhteys (ajo) rakennusaloille.

Vanhan pihapiirin sekä RM-1 / rm-1-alueen koillis-pohjoispuolelle Tappuvirrantien korkean tienpenkereen eteläpuolelle on osoitettu luo-s-alue. Tämä alue tulee säilyttää luonnontilaisena. Alueen korkea puusto peittää taakseen korkean tienpenkereen sekä luo taustan koko ranta-asemakaava-alueelle Haukivedeltä katsottuna. Tämän puustoisien alueen luoteisosaan sijoittuu vanha ruukinaikainen maakellari, mikä on osoitettu suojeltavaksi (sr-1). Myös maakellarin välitön ympäristö on säilytettävä mahdollisimman luonnontilaisena. Vain vähäisiä jalankululle tarkoitettuja polkuja saa rakentaa. Muita polkuja tai ajoyhteyksiä/-teitä alueelle ei saa rakentaa.

Koko eteläisen ranta-alueen istutettavalla alueen osalla on määräys, jonka mukaan vain vähäisiä jalankululle tarkoitettuja polkuja saa rakentaa. Muita polkuja tai ajoyhteyksiä/-teitä alueelle ei saa rakentaa

Yleisten määräysten mukaan ennen rakentamiseen ryhtymistä tulee alueelle laatia rakentamistapaohjeet, jotka tulee olla alueiden yksityiskohtaisen suunnittelun ohjeena.

Alueen länsinaapureiden puoleiselle rajalle on osoitettu rakennettavaksi vähintään 160 cm korkea puuaita, jota pehmennetään istutuksin.

Kaavassa määrätään, että ennen rakentamiseen ryhtymistä on laadittava vesihuollon yleissuunnitelma, joka on asianosaisella viranomaisella hyväksyttävä. Suunnitelmassa tulee käsitellä jätevesien johtaminen ja käsittely, puhtaan veden hankinta ja jakelu sekä hulevesien johtaminen ja käsittely. Kaikki rakennukset,

joissa syntyy jätevesiä, on liitettävä Oravin kyläalueelle rakennettuun alueelliseen vesi- ja viemäriverkostoon.

Rakentamisen ympäristöön sovittamisessa oleellista on, että rakennukset ja katokset sopeutetaan huolella alueen ympäristöolosuhteisiin ja maisemakuvaan erityisesti massoittelun ja värityksen sekä sijainnin osalta. Katteena on määrä käyttää mattasävyistä tumman harmaata tai mustaa pelti- tai huopakatetta. Kiiltäviä katteita ei sallita. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää maanläheisin sävyin, kuten vaaleanruskea, ruskea tai harmaa, maalattua puuta tai puupaneelia. Ikkunoiden ja nurkkien vuorilaudat tulee tehdä samaan sävyyn ilman korostuksia. Lisäksi sävyiltään voimakkaasti maisemassa erottuvia, kiiltäviä tai valossa heijastavia seinä- ja kattopintoja ei alueella sallita.

Massoittelussa oleellista on se, että rakennukset tulee porrastaa rinnemaastoon siten, että korkeita sokkelipintoja ei muodostu. Lisäksi laajoja porrastettuja tai täyttöjä edellyttäviä terasseja ei sallita. Kaava-alueen muut kuin piha-, paikoitus- ja pelikenttäalueiksi sekä rakentamiseen osoitetut alueet, tulee kaavamääräysten mukaan säilyttää mahdollisimman luonnontilaisina ja metsäisinä. Rakentamisen yhteydessä poistuva puusto tulee korvata uudella puustolla siten, että metsänharjanteet säilyvät suurmaisemassa.

RAK:ssa määrätään, että autopaikkoja tulee varata vähintään yksi kutakin alkavaa 50 k-m² kohden, kuitenkin vähintään yksi autopaikka jokaista majoitushuonetta kohden. Määräyksiin mukaan erityistä huomiota tulee kiinnittää hulevesien hallittuun johtamiseen, viivyttämiseen ja käsittelyyn, eikä hulevesiä saa käsittelemätöminä johtaa vesistöön. MRL:n 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus on voimassa koko kaava-alueella.

Ennen kuin rakennusten mahdollisia kunnostus- tai purkutoimenpiteitä suunnitellaan, tulee teettää lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen selvitys ja toimia tulosten edellyttämällä tavalla eli hakea poikkeamislupaa LSL 49§:n kiellosta, mikäli rakennuksissa joihin toimenpiteitä kohdistuu on todettu lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Kaikkien lepakkolajien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty (LSL 49§).

Liikenne

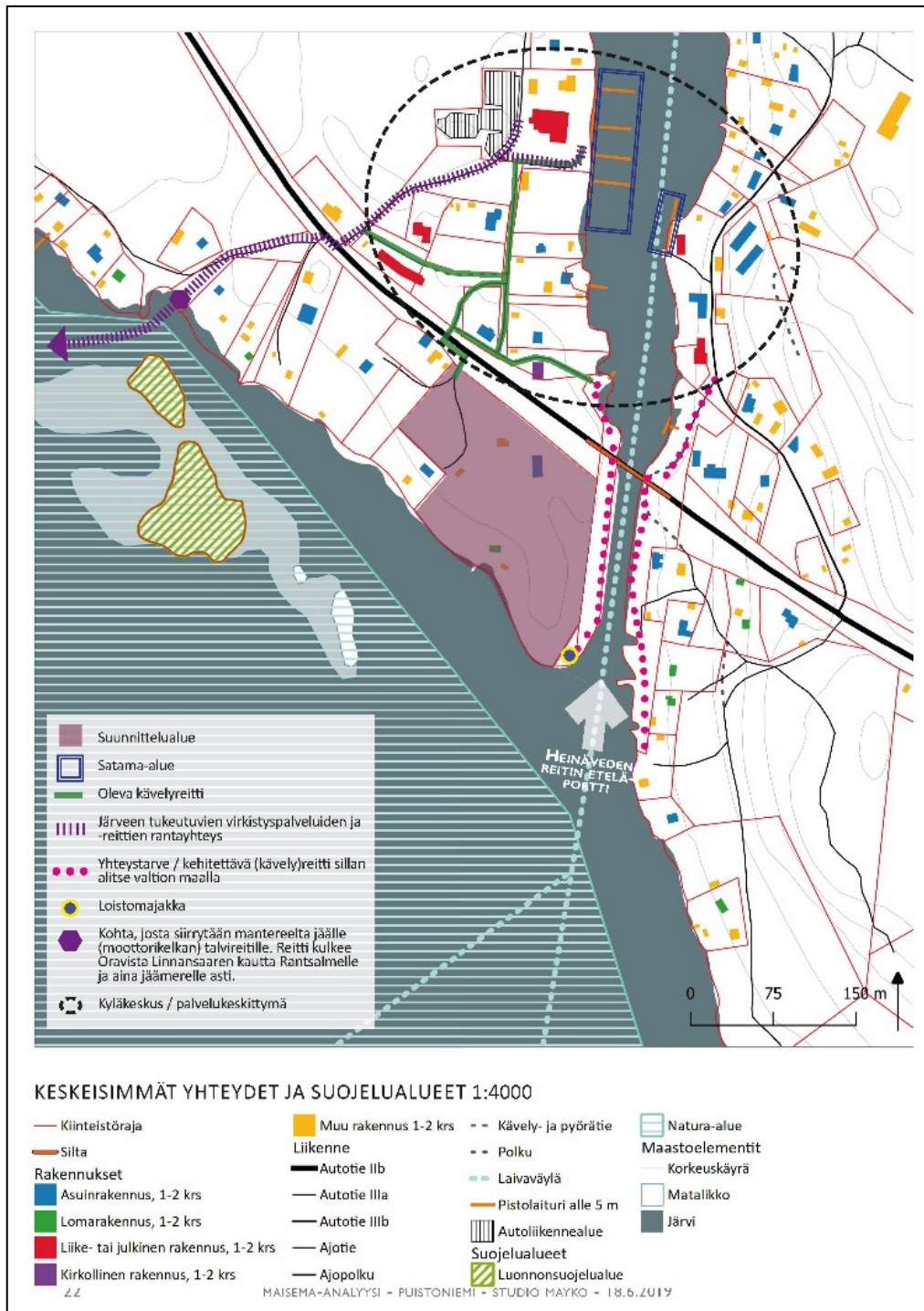
Liittyminen (ajo) alueelle tapahtuu nykyisestä ajoliittymäkohdasta. Korttelialueen sisälle ei tule katualueita. Korttelialueen länsireunaan on esitetty ajo-oikeus myös naapurituloille. Yhden naapurin suunnittelun alueen kiinteistön puolelle rakentama autotalli tullaan siirtämään pois. Ajoyhteys tulee toteuttaa kaavakartan mukaan korttelialueen länsirajaa pitkin. Ajorasite on esitetty laajempaan kaistaleena, jotta siinä voidaan säilyttää myös puustoa. Itse ajotie on vain 3-4 metriä leveä.

Kaava-alueen ulkopuolella on tutkittu alustavasti liikenneselvityksessä, miten kevyenliikenteen tiet ja autoiteiden kaistajärjestelyt voisi teknisesti toteuttaa. Tarkemmin on tutkittu miten Tappuvirrantien ja Puistonimentien liikennejärjestelyt toimivat siinä vaiheessa, kun Puistoniemen loma- ja matkailupalvelut on kokonaisuudessaan rakennettu ja ovat käytössä.

Liikenneselvityksen mukaan vuonna 2018 Tappuvirrantiellä ajoi 310 ajon./vrk ja koska Puistonimentien uudelle maankäytölle on arvioitu vähäisiä liikennemääriä (<150 ajon./vrk), niin liittymä voidaan toteuttaa avoimena liittymänä. Avoin liittymä vie vähemmän tilaa, on edullisempi rakentaa ja on helpompi ylläpitää kuin tulppaliittymä. Turvallisuuden kannalta liittymätyypeillä ei ole tässä tapauksessa juurikaan eroa.

Tärkeimpänä kevyenliikenteen yhteytenä on tie Ruukinrannan palvelujen ja Puistoniemen (Puistoniemen liittymän) välillä. Bussipysäkit on myös otettu huomioon.

Kts. kuvat 11a-b.



Kuva 12: Keskeisimmät yhteydet ja suojelualueet, karttaote maisema- ja alueanalyysistä. Ei mittakaavassa. Kartta-/paikkatietoaineistoja on ladattu vuosien 2018-2020 aikana: MML, SYKE ja Väylä latauspalveluista (lisenssi CC 4.0 BY).

5.2 Mitoitus- ja määrätarkastelut

RM-1 korttelialueen (matkailua palvelevien rakennusten korttelialue) rakennusoikeus on 3500 k-m². Lisäksi saa rakentaa talousrakennustilaa 350 k-m² ja mikäli vanha päärakennus säilyy/uudistetaan (rakennuksesta säilyy vähintään hirsirunko nykyisellään) niin sen rakennusoikeus (220 k-m²) voidaan käyttää myös lisänä. Käytettävissä oleva enimmäisrakennusoikeus on näin ollen yhteensä 4070 k-m².

RM-1-alue jakaantuu kahteen osaan: itä/keskiosan RM-1 / rm-1-alue, minne saa rakentaa korkeintaan 3-kerroksisia rakennuksia sekä lounasosaan (RM-1 / rm-2), minne saa rakentaa korkeintaan 2-kerroksisia rakennuksia. RM-1 / rm-2-alueelle saadaan korttelialueen kokonaisrakennusoikeudesta käyttää enintään 650 k-m².

Ranta-alueen keskivaiheille nykyisen saunan ja loma-asuinrakennuksen sekä laiturin kohdalle on osoitettu sa-vv-alue, johon saa sijoittaa enintään 350 k-m² yksikerroksisia sauna- ja spa-tiloja sekä uimarannan käyttöön tarvittavia piharakenteita. Rakennusoikeus sisältyy korttelialueen kokonaisrakennusoikeuteen.

RM-1-alueen luoteisosaan Tappuvirrantien liittymän ympäristöön on osoitettu pysäköinti- ja leikkikenttä-alue (t/le/p). Korttelialueen tähän osaan saa sijoittaa yksikerroksista talousrakennustilaa enintään 250 k-m². Ko. rakennusoikeus voidaan rakentaa korttelialueen kokonaisrakennusoikeuden lisäksi.

RAK:ssa määrätään, että autopaikkoja tulee varata vähintään yksi kutakin alkavaa 50 k-m² kohden, kuitenkin vähintään yksi autopaikka jokaista majoitushuonetta kohden.

Rakentamisen määrä on määritelty niin, että alueelle voidaan kehittää riittävän tehokas ja taloudellisesti toteutuskelpoinen loma- ja matkailupalvelujen alue. Puistoniemen alueen toteutuksessa ja tulevissa toiminoissa tukeudutaan voimakkaasti SaimaaHolidayn Kanavakylän alueella tarjoihin kattaviin palveluihin.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Puistoniemen alueella ei todettu suojelua edellyttäviä tai muitakaan sellaisia alueita, kohteita tai lajeja, jotka merkittävästi vaikuttaisivat kaavasunnitelmiin. Alueen rakentaminen sovitetaan maastoon niin, ettei se erotu häiritsevästi ympäristöstä. Ennen rakentamista edellytetään rakentamistapaohjeiden laatimista. Kaavaprosessin aikana (kesä 2019) on alueelle laadittu arkkitehtonisia suunnitelmia. Nämä suunnitelmat löytyvät kokonaisuudessaan kaavan liitemateriaaleista (Liite 3).

5.4 Aluevaraukset

Kaavakartan mukaan kaava-alueen pinta-ala on 2,6378 ha ja se käsittää yhden RM-1-korttelialueen. RM-1 korttelialueen (matkailua palvelevien rakennusten korttelialue) rakennusoikeus on 3500 k-m². Lisäksi saa rakentaa talousrakennustilaa 350 k-m² ja mikäli vanha päärakennus säilyy/uudistetaan (rakennuksesta säilyy vähintään hirsirunko nykyisellään) niin sen rakennusoikeus (220 k-m²) voidaan käyttää myös lisänä. Käytettävissä oleva enimmäisrakennusoikeus on näin ollen yhteensä 4070 k-m².

RM-1-korttelialueen luoteisosaan Tappuvirrantien liittymän ympäristöön on osoitettu pysäköinti- ja leikkikenttäalue (t/le/p). Ko. korttelialueen osaan saa sijoittaa talousrakennustilaa enintään 250 k-m² (3500 k-m² lisäksi). Ko. rakennusoikeus voidaan rakentaa korttelialueen kokonaisrakennusoikeuden lisäksi. Kaavan tilastolomake on esitetty liitteellä 1.

Kaavamerkinnot ja määräykset:	
RM-1	Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saadaan rakentaa matkailutoimintaa palvelevia rakennuksia. Alueelle saadaan rakentaa majoitus- ja kokoontumistiloja sekä kahvila-, ravintola- ja muita palvelutoimintojen tiloja. Alue on kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti arvokasta aluetta. Alueen rakentamisessa tulee maisemaolosuhteet ottaa erityisesti huomioon. Erityisesti tulee kiinnittää huomiota rakennusten ja rannan välissä olevan puuston ja muun kasvillisuuden muodostaman ehyen ja puustoisien maisemakuvan vaalimiseen. Kaava-alueen puuston latvusten muodostama metsäinen maisemaprofiili tulee säilyttää mahdollisimman ehyenä.

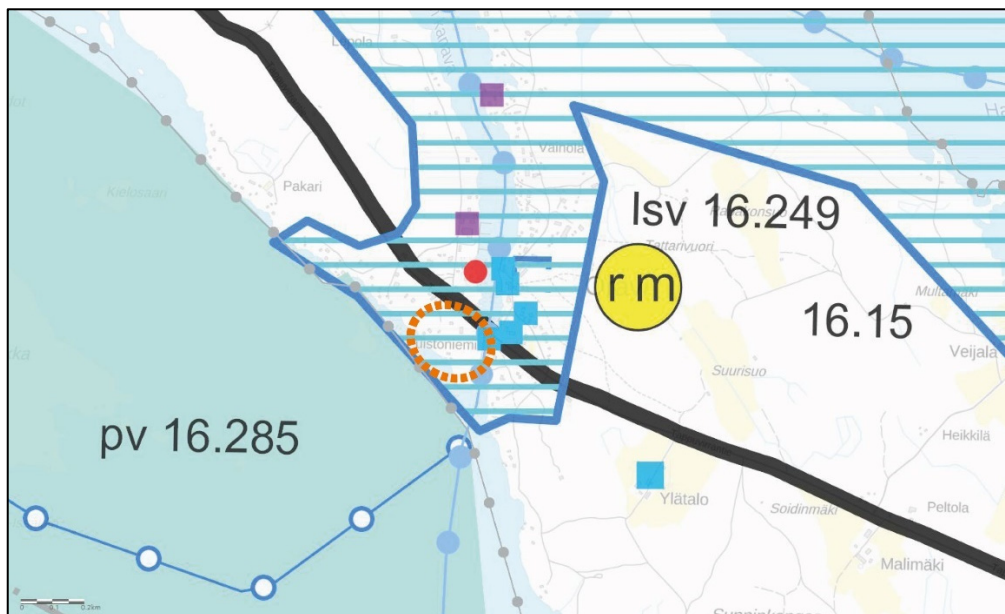
Kuva 13: Ote kaavamääräysten RM-1 kaavamerkinnot.

5.5 Kaavan vaikutukset

Kaavan vaikutuksia on tutkittu hyvin kattavasti raporteissa *Savonlinna, Oravi, Puistoniemen ranta-asemakaava, Olevien rm-kohteiden selvittäminen ja potentiaalisten tunnistaminen sekä maisemavaikutusten arviointi, 29.8.2020, päiv.12.3.2020* ja *Savonlinna, Oravi, Puistoniemen ranta-asemakaava, Natura-arvion tarveharkinta, 29.8.2020, päiv.12.3.2020* (Liitteet I-J). Tässä kaavaselostuksessa on esitetty otteita ko. raporteista sen keskeisimpien vaikutuskohteiden osalta (rm, maisema, Natura) sekä kirjattu täydentäviä vaikutuksia muihin teemoihin liittyen.

VAT, maakuntakaava ja yleiskaava

Kohdassa 3.2.1 on jo kuvattu miten valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) kohdistuvat suoraan Puistoniemen suunnitteluun. Samalla on kattavasti kuvattu, miten tavoitteet toteutuvat Puistoniemen ranta-asemakaavassa. Maakuntakaavassa Oravin alueelle on osoitettu rm –kohdemerkintä, joka tarkoittaa tehokasta matkailupalvelujen kehittämisaluetta. Maakuntakaava nostaa Oravin alueen yhdeksi seudun matkailupalvelujen kehittämisen painopistealueeksi. Tältä osin Puistoniemen ranta-asemakaavaratkaisu toteuttaa omalta osaltaan erittäin hyvin maakuntakaavan alueelle esittämää tehokasta loma- ja matkailupalvelujen kehittämistavoitetta.



Kuva 14: Ote Etelä-Savon maakuntakaavojen yhdistelmästä⁴⁰. Suunnittelualueen likimainen sijainti on osoitettu oranssilla katkoviivalla.

Koko Oravin laaja kyläalue on osoitettu AT alueena osayleiskaavassa. Nykyisellään Oravin kanavan itärannan alue on pääosin asutuskäytössä (ympärivuotinen ja loma-asuminen). Läntinen ranta kaupan ympäristössä ja nyt myös Puistoniemen alue tulee edelleen kehittymään tehokkaana loma- ja matkailupalvelujen alueena. Ajan mittaan lienee tarve päivittää Oravin osayleiskaavan tavoitteet ja maankäyttöratkaisu vastaamaan uusia kehitysnäkymiä siten, että otetaan erityisesti huomioon Oravin alueen rakentuminen alueellisenä tehokkaan loma- ja matkailupalvelujen keskuksena. Yleiskaavallinen tarkastelu on esitetty hieman laajemmin kohdassa 3.2.4.

Yhdyskuntarakenne, palvelut, asuminen

Yhdyskuntarakenteellisesti Puistoniemi kasvattaa rooliaan Oravin kyläalueen matkailupalvelujen tarjoajana. Ranta-asemakaavan myötä alueen käyttö tehostuu ja uudet loma- ja matkailupalvelujen tilat rakennetaan nykyasiakkaan vaatimustason mukaisesti. Puistoniemen rakentaminen hyödyntää ja tukee Oravin kanavakylän palvelujen kehittämistä. Työpaikat lisääntyvät ja samalla edesautetaan myös Oravin kylän ja

lähialueen vakituisten asukkaiden määrän vakiintumisessa ja myös mahdollisessa kasvussa. Korkeatasoinen luontomatkailuhotellikokonaisuus tuo alueelle työpaikkoja.

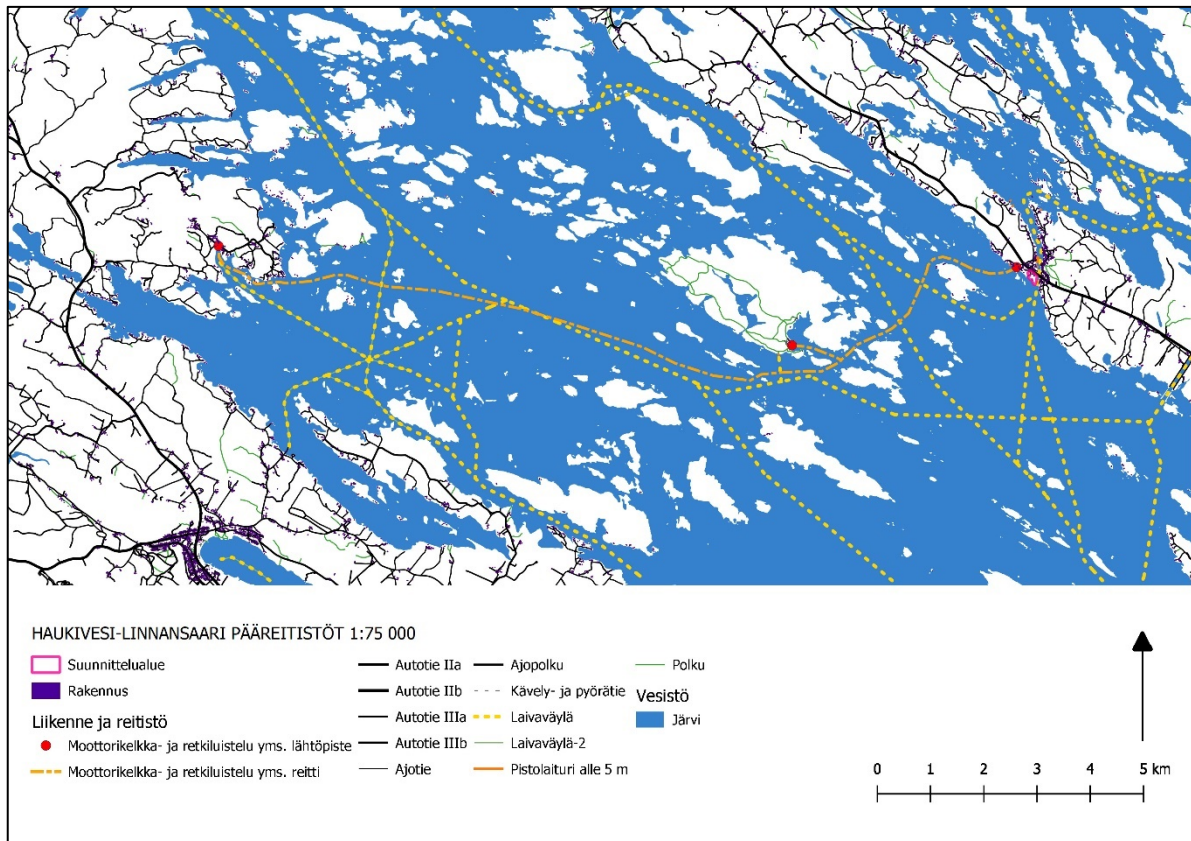
Puistoniemen alue on laajuudeltaan suhteellisen pieni (2,6 ha) ja vaikutuksiltaan (alueen muihin hankkeisiin verrattuna) merkitykseltään vähäinen, kun tarkastellaan koko Haukiveden aluetta sekä rm-kohteiden yhteisvaikutuksia. Kävijämäärätavoite Puistoniemessä on n. 70-80 hlö/vrk. Pistemäinen tehokkaan rakentamisen kohde säästää rantaviivaa sekä luontoa suhteessa laajempiin kohteisiin, joissa tulee rakentaa usein myös lisää tiestöä ja muuta infraa.

Puistoniemen matkailijat käyttävät Oravin kyläkeskuksen jo olevia matkailupalveluja ja luontoretkipalveluita. Linnansaareen suuntautuvan virkistyskäytön valvominen ja ohjaaminen on huomattavasti tehokkaampaa ohjatuilla retkillä, kuin esimerkiksi alueilla, josta tehdään oma-toimimatkoja. Puistoniemessä rakentaminen on keskitetty yhden niemen alueelle (2,6 ha). Täten majoittuminen tai toiminnot eivät hajaudu laajalle alueelle tai ns. pitkin rantoja. Uusi matkailumajoituspalvelu tuo alueelle myös uusia työpaikkoja. Kävijämäärän lisääntyminen parantaa olevien palveluiden taloudellisen menestymisen edellytyksiä sekä tuo taloudellista turvaa koko alueelle. Oravin ja Porosalmen toimijoiden yhteistyö lisää myös toimintojen menestymisen varmuutta sekä monipuolisuutta.

Oravin matkailuyrittäjän arvion mukaan Puistoniemen matkailuhotelli lisää merkittävästi ainoastaan risteilytuotteiden kysyntää, mikä perustuu luonnon tarkkailulle. Oraviin sijoittuu jo olevat laiturit sekä laivaväylät ja niitä hyödynnetään jo nyt mm. luontoristeilykäytössä.

Virkistyskäyttö

Puistoniemen ranta-asetmakaava-alueelle ei osoiteta yleisiä virkistyskäyttöalueita, puistoja tai ulkoilureittejä. Alueen sisäiset piha- ja leikkipaikka-alueet on tarkoitettu ensi sijassa lomakylän asiakkaita varten. RM alueen etelärannassa säilyy kaava-alueen asiakkaille tarkoitettu nykyinen pienimuotoinen uimaranta-alue ja mahdollisuus rantautumiseen pienveneellä. Yleiseen virkistyskäyttöön sopii jo oleva Puistoniemen itäisvulle sijoittuva valtion/Liikenneviraston kanavanranta-alue. Rakentamalla kanavasillan länsipuolen sillanpenkereeseen tai vesirajaan kävelysilta luodaan hieno ulkoilupolkuyhteys Kanavakylästä aina kanavan länsirannan eteläkärkeen asti. Virkistyskäyttö tapahtuu pääasiassa Linnansaaren kansallispuistossa Oravin olevia matkailupalveluita hyödyntäen (ohjatut veneretket ym.).



Kuva 15: Haukivesi-Linnansaari / Oravi-Järvisydän pääreitistöt (ei mittakaavassa, alkuperäinen karttaote A4, mittakaavassa 1:75 000). Kartta-/paikkatietoaineistoja on ladattu vuosien 2018-2020 aikana: MML, SYKE ja Väylä latauspalveluista (lisenssi CC 4.0 BY).

Luonto-olosuhteet

Puistoniemen alueella ei luontoselvityksen mukaan todettu suojelua edellyttäviä tai muitakaan sellaisia alueita, kohteita tai lajeja, jotka merkittävästi vaikuttaisivat kaavasuunnitelmiin. Kaavan toteutuksella ei luonnonsuojelullisesti arvokkaita tai muita vastaavia luontoarvoja näin olleen myöskään heikennetä kaava-alueella. Kaavassa on esitetty kattavasti määräykset alueen puuston ja muun kasvillisuuden säilyttämisestä ja/tai käsittelystä. Lepakoista on annettu oma määräys, kts. kaavamääräykset.

Natura

Natura-alue ei ulotu Puistoniemen kaava-alueelle. Natura-alueen ja Puistoniemen rannan väliin jää kapea ranta/vesialueen osa, joka ei kuulu Natura-alueisiin. Suunniteltu rakentaminen tulee lisäämään liikkumista alueen Natura-/kansallispuistoalueilla. Luontomatkailussa pääosa (3/4 osa) liikkumisesta tapahtuu kuitenkin sesonkiaikaan eli kesäkausina, mikä on saimaannorpan pesimäajan ulkopuolella. Matkailu lisääntyy koko Savonlinnassa ja Saimaalla vuosittain, ja tarkasteluiden perusteella koetaan, että rakentamisen keskittämisellä minimoidaan matkailusta aiheutuvaa häiriötä. Tehokkaampi ja keskitetty rakentaminen säästää vapaata rantaviivaa ja matkailijoiden ohjeistus/ohjaus on helpompaa.

Korkeatasoista luontomatkailua tarjoavan majoituksen kävijäkunta tulee alueelle pääasiassa hakemaan ohjattua toimintaa, jossa luontoon tutustuminen tapahtuu pääosin palveluntarjoajien kautta esim. vesiteitse ja jo olevia reittejä pitkin. Lisäksi kauempaa matkaavat (erityisesti tavoiteltu ulkomailta saapuva asiakaskunta) eivät tule alueelle omien rinkkojen, teltojen, kalastusvälineiden tai muun varustuksen kanssa, vaan pääasiassa kaikki varusteet ja välineet vuokrataan paikan päältä jo olevilta toimijoilta (valvottua toimintaa).

Oravin matkailuyrittäjän arvion mukaan Puistoniemen matkailuhotelli lisää merkittävästi ainoastaan risteilytuotteiden kysyntää, mikä perustuu luonnon tarkkailulle. Oraviin sijoittuu jo olevat laiturit sekä laivaväylät ja niitä hyödynnetään jo nyt mm. luontoristeilykäytössä. Muu kulkeminen tapahtuu alueella kävellen,

meloen tai veneellä ja talvisin hiihtäen, luistellen tai moottorikelkoin. Jääaikaan alueella käytetään vain yhtä olevaa jääreittiä, minkä lähtöpiste sijoittuu Puistoniemen luoteispuolelle, kaava-alueen ulkopuolelle. Puistoniemestä ei järjestetä lähtemistä suoraan jäille. Uusia kävijöitä koskee samat säännöt sekä ohjeet kuin nykykäyttäjäkkin ja heidän toiminta/liikkuminen tulee tapahtumaan myös saman valvonnan alla, kuin nykyistenkin käyttäjien.

Oleva huollettu ja valvottu jääreitti on 50 m leveä, eikä siltä reitiltä saa rajattuna aikana poiketa (Linnansaaren alueella liikkuminen kielletty suurelta osin aluetta moottoriajoneuvoilla jääpeitteisenä aikana 1.1.–30.4.). Reitti kulkee Linnansaaren kautta Porosalmelle, mitkä ovat Oraviin matkustajien pääkohdealueet ympäri vuoden. Korkealaatuinen ja ohjattu luontomatkailu lisää todennäköisesti myös tietoutta saimaannorpasta ja mahdollisesti sitä kautta parantaa ihmisten ymmärrystä ja tahtoa toimia alueella aiheuttamatta haittaa tai häiriötä lajille.

Välittömät/suorat vaikutukset:

Natura-alue ei ulotu Puistoniemeen. Puistoniemen ja Natura-alueen väliin jää vesialue, joka ei kuulu Natura-alueisiin. Puistoniemen rakentamisesta ei aiheudu välittömiä (suoria) vaikutuksia Natura-alueen rajaamisen pohjana oleviin luontoarvoihin: sillä ei tuhota saimaannorppien pesäkohteita eikä heikennetä pesäkohteiden olemassaolon edellytyksiä. Puistoniemen lähialueilla ei ole saimaannorppien pesäkohteita. Näiltä osin Puistoniemen kaavahankkeesta ei ole tarpeen laatia luonnonsuojelulain 65 §:n mukaista Natura-arviointia.

Välilliset/epäsuorat vaikutukset:

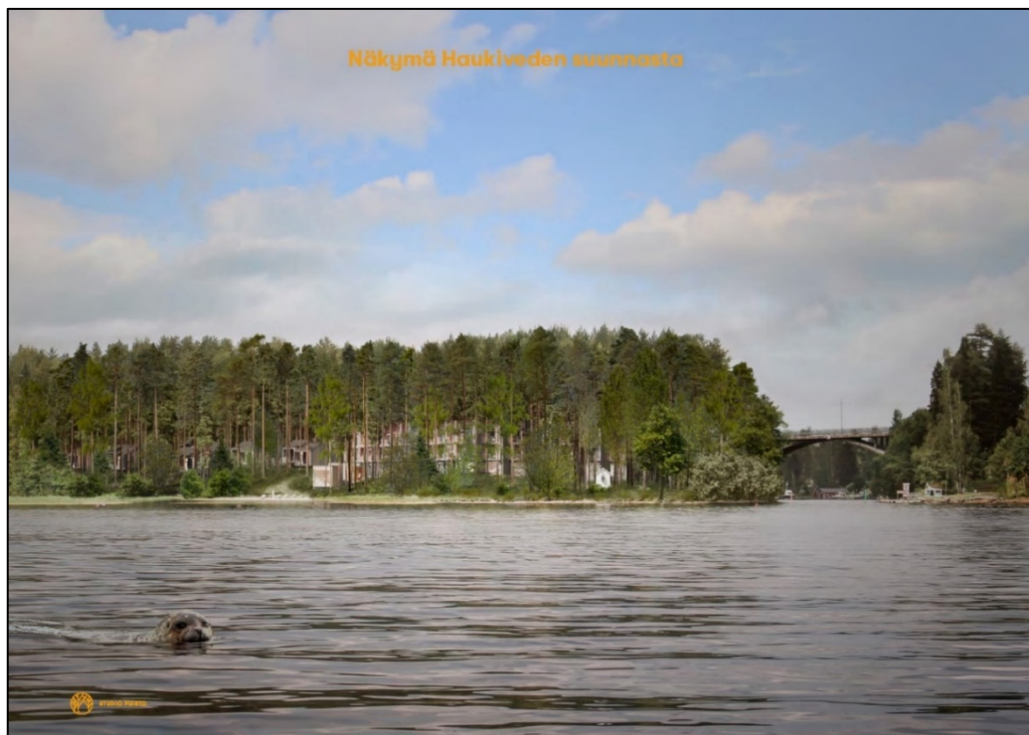
Välillisinä/epäsuorina vaikutuksina on arvioitu Puistoniemen luontomatkailuhotellin käyttäjien ja muiden alueella liikkuvien saimaannorppien pesinnälle/pesintäkantaan aiheuttamia vaikutuksia ja vaikutusten merkittävyyttä. Arvioinnissa pääpaino on ollut selvittää ihmisvoimin jäällä saimaannorppien pesintäaikaan liikkujien ja karvanvaihtoajaksi liikkujien mahdollisesti aiheuttama häiriö ja häiriön merkittävyys. Myös pesimäajan ja karvanvaihtoajan ulkopuolinen toiminta on otettu tarkasteluissa huomioon.

Arvioinnin mukaan ihmisvoimin jäällä liikkujien todetaan jossain määrin lisäävän saimaannorppaan kohdistuvia riskejä, mutta vaikutusten merkittävyys on todennäköisesti paikallisesti ja alueellisesti vähäinen sekä lajin pesimäkantaan kohdistuva vaikutus on vähäinen. Johtopäätöksenä todetaan, että Puistoniemen ranta-asemakaavahankkeen yhteydessä ei ole tarpeen laatia luonnonsuojelulain 65 §:n mukaista Natura-arviointia. Myös pesimäajan ja karvanvaihtoajan ulkopuolisen toiminnan aiheuttama mahdollinen häiriö on niin vähäinen, että ei ole tarpeen laatia luonnonsuojelulain 65 §:n mukaista Natura-arviointia.

Natura-arvion tarveharkintaraportti on kokonaisuudessaan liitteellä J.

Maisemalliset vaikutukset

Kun rakentaminen ja kaava-alueen ympäristön käsittely toteutuu RAK-ehdotuksen mukaisesti sekä arkkitehtonisia suunnitelmia (materiaalit, massoittelu yms.) mukailten, ei uusi rakentaminen tule häiritsevästi näkymään Haukiveden maisemassa tai Oravin kanavasta. Puistoniemen kehittäminen nostaa alueen profiilia ja luo Heinäveden reitin eteläisen suuaukon länsipuolelle uuden merkityksellisen arkkitehtonisen kokonaisuuden osaksi olevaa rakennettua kyläympäristöä. Korkeatasoisella ja koko Haukiveden alueen muusta rakentamisesta vahvasti erottuvalla arkkitehtuurilla luodaan vetovoimaa koko Oravin kyläalueelle.



Kuva 16A: Näkymä Haukiveden suunnasta (Studio Puisto Arkkitehdit), kts. liite 3d.



Kuva 16B: Näkymä rannasta (Studio Puisto Arkkitehdit), kts. liite 3d.

Kanavan itärannan selkeämmin erottuva värikäs vanhempi rakentaminen yhdessä länsipuolen loistomajakana kanssa säilyvät edelleen kaukomaisemassa alueen erottuvimpina maamerkkeinä. Uusi rakentaminen paljastuu vaiheittain katsojalle vasta lähempänä Oravin kanavan suuaukkoa. Puistoniemen uusi majoitus- ja matkailupalveluiden kokonaisuus tuo uuden kerroksen Oravin jo nyt moni-ikäiseen ja arkkitehtuuriltaan monimuotoiseen rakennuskantaan.

Suunniteltu korkeatasoinen ja laadukas rakentaminen Oravin kyläkeskuksesta eriytyneessä niemessä luo Puistoniemeen vahvan uuden identiteetin sekä alueen luonto että maisemalliset ominaisuudet huomioiden.

Lisäksi uuden rakentamisen keskiössä säilyy fragmentteja teollisesta aikakaudesta ruukinaikaisen maakellarin sekä vanhojen rakennusten kivijalkojen ja mahdollisten muiden rakenteiden muodossa. Vanhojen rakenteellisten osien lomassa säilyy vanhan huvilapihapiirin kasvillisuutta sekä puistorakenteita.

Haukivedelle / Linnansaaren kansallispuiston suuntaan ei uusi rakentaminen tule erottumaan maisemassa häiritsevästi. Rakentaminen istuu olevan puuston sekaan hyvin ja vasta lähemmäs saavuttaessa paljastuu rakentaminen hiljalleen puuston lomasta katsojalle. Porrastetut seinä- ja ikkunapinnat vaihtuvat puiden runkojen lomaan. Osin 3.kerroksinen rakentaminen jää kokonaan puuston luoman korkean puuston profiiliin alapuolelle, jolloin puuston profiili säilyy ehyenä kaukomaisemassa. Uusi tasokas ja luonnonmukaisia materiaaleja hyödyntävä luontomatkailuun perustuva rakentaminen luo uudenlaista vetovoimaa Linnansaaren kansallispuiston läheisyyteen. Puistoniemen maisemallinen arvo Haukiveden / Linnansaaren kansallispuiston suuntaan ei heikkene, sillä kaukomaisemassa merkittävimmät maisemalliset elementit (korkea puuston profiili ja rantapuusto) sekä kanavan suuaukon maamerkki (kaava-alueen ulkopuolelle sijoittuva loistomajakka) säilyvät häiriintymättöminä.

Heinäveden reitin / Oravin kanavan suuntaan on Puistoniemen maisemalliset arvot ajan saatossa heikentyneet. Nykyinen vanhempi pihapiiri sijoittuu hieman etäälle kanavasta ja se on pääosin suuntautunut länteen, jolloin se näkyy vain pilkahduksina kanavalle tarkasteltuna aluetta esimerkiksi laivan kannelta. Kanavan varrella on ruukin aikaan sijainnut valtavia teollisuusrakennuksia sekä näyttäviä huviloita, joiden hoidetut puistomaiset pihapiirit ovat auenneet suoraan kanavalle. Nykytilassaan Puistoniemestä ei juuri erotu rakentamistakaan kanavan suuntaan. RAK:n myötä saadaan näitä me-netettyjä arvoja osin palautettua avaamalla näkymiä Oravin kanavaan ja päinvastoin.

Puistoniemeä vastapäätä kanavan itärannalle sijoittuva vanhempi pihapiiri on hoidettu osin puisto-maisesti ja avoimemmin, mikä on alueen kanavarakentamiselle tyypillistä. Puistoniemen ja kanavan väliin sijoittuva kapea maa-alue on osin pusikoitunut, mikä osaltaan peittää näkymiä Puistoniemen ja kanavan välillä, mutta alue ei kuulu kaava-alueeseen, joten siihen ei voida RAK:ssa ottaa kantaa.

Kun rakentaminen toteutetaan RAK:n ja olevien suunnitelmien mukaisesti, ei uusi rakentaminen tule heikentämään alueen maisemallista arvoa tai luomaan häiritseviä näkymiä tarkasteltuna Puistoniemeä Haukiveden tai Oravin kanavan suunnista. Oravin kanavan suuntaan saadaan RAK:n myötä osin palautettua ruukinaikaisia näkymiä kanavalta Puistoniemeen ja takaisin. Kaavaratkaisu ottaa hyvin huomioon valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen ominaispiireet sekä alueen maisemallisesti merkittävät elementit Haukiveden / Linnansaaren kansallispuiston maisematilassa.

Maisemavaikutusten arviointi on kokonaisuudessaan liitteellä I.

Kulttuurihistoria sekä muinaisjäänökset

Alueelle on laadittu kattavat selvitykset, joiden perusteella alueella ei ole muinaisjäänöksiä⁴¹ ja rakennuskannasta vain kivinen 1800-luvulta peräisin oleva maakellari omaa (kulttuurihistorialliselta kannalta) suojeluarvoja⁴². Maakellari on osoitettu ranta-asetmakaavassa suojeltavaksi. Selvitykset löytyvät kaavan liitteistä. Puistoniemen alkuperäinen päärakennus on aikoinaan toiminut ruukinpatruunan huvilana. Alkuperäinen huvila on palanut ja sen tilalle on rakennettu uusi rakennus, jota on myöhemmin ulkoasultaan muuteltu. Rakennus on nykytilassaan rakenteiltaan (perustukset, kuisti, ullakko/katto ja ulkovooraus) melko huonokuntoinen. Kaavassa rakennusta ei ole esitetty suojeltavaksi, mutta kaavaratkaisu mahdollistaa ja kannustaa sen säilyttämisen tai kehittämisen.

Vesihuolto, pohjavedet

Suunnittelualue rajoittuu eteläosastaan järveen (Haukivesi). Kaava-alue ei sijoitu pohjavesialueelle. Puistoniemen alue on liitetty Oravin vesiosuuskuntaan. Kaikki uudet rakennukset, joissa syntyy jätevesiä, liitetään Oravin vesiosuuskunnan vesi- ja viemäriverkostoon.

Liikenne

Puistoniemen kaava-alueelle johdetaan liikenne Tappuvirrantieltä nykyisin jo olemassa olevan liittymän kautta. Kaava-alueelle ei ole kaavateitä. Liikennemäärät säilyvät liikenneselvityksen mukaan vähäisinä.

Tappuvirrantien liikennevirroista ja Tappuvirrantien/Puistoniemen liittymästä on tehty ajokaistatarkastelut, joiden mukaan liittyminen Puistoniemeen ja tulo Puistoniemestä voidaan sujuvasti ja turvallisesti toteuttaa. samalla on otettu huomioon kevyenliikenteen kulkureiitit. Selvitys on kaavan liitteenä G.

Talous

Maanomistaja vastaa kaavan toteutuksesta. Kaavan toteuttaminen ei tuo Savonlinnan kaupungille taloudellisia velvoitteita. Sen sijaan palvelujen kehittäminen ja uusien työpaikkojen syntyminen tuo kaupungille jatkossa verotuloja. Myös rakentamisen aikainen työllistävä vaikutus on merkittävä. Kaavan toteuttaminen voisi välillisesti lisätä Oravin kyläalueen asukasmäärää ja mahdollisesti myöhemmin myös tarvetta julkisille palveluille (päiväkoti, koulu)

Sosiaaliset vaikutukset

Tappuvirrantien korkean penkereen ja sillan rakentamisen jälkeen Puistoniemi on ollut oma melko erillinen yksikkö Oravin kylän eteläosassa. Puistoniemen loma- ja matkailupalvelujen kehittäminen tuo Puistoniemen toiminnallisesti lähemmäksi Oravin kanavakylän muuta palvelukeskusta-alueutta. Puistoniemen kehittäminen tukee hyvin koko Oravin alueen palvelujen kehittämisprosessia.

Melu ja muut ympäristöhäiriöt

Nopeusrajoitus Tappuvirrantielle on 60 km/h ja liikennemeluvaikutus Puistoniemen suuntaan on vähäinen (kts. melumallinnus). Hotellin oleskelutoiminnot (parvekkeet, uimaranta jne) voidaan alueella sijoittaa rakennusten eteläpuolelle, eli vähäiseltä melultakin täysin suojatuille alueille. Melu- ja muut mahdolliset ympäristöhäiriöt Puistoniemen alueella ovat hyvin vähäiset.

5.6 Kaavamerkinnät ja määräykset

Puistoniemen kaavan yleismääräyksissä on annettu määräyksiä mm. rakentamistavasta, värytyksestä, materiaaleista:

- Koko kaava-alueella tulee puuston latvusten muodostama metsäinen maisemaprofiili säilyttää mahdollisimman ehyenä.
- Yleisten määräysten mukaan ennen rakentamiseen ryhtymistä tulee alueelle laatia rakentamistapaohjeet, jotka tulee olla alueiden yksityiskohtaisen suunnittelun ohjeena. Rakentamistapaohjeessa tulee esittää myös alueella säilytettävät puut ja muu kasvillisuus niin yksityiskohtaisesti, että ne voidaan ottaa huomioon luvitusvaiheen asemapiirroksessa.
- Kaavassa määrätään, että ennen rakentamiseen ryhtymistä on laadittava vesihuollon yleisuunnitelma, joka on asianosaisella viranomaisella hyväksyttävä. Suunnitelmassa tulee käsitellä jätevesien johtaminen ja käsittely, puhtaan veden hankinta ja jakelu sekä hulevesien johtaminen ja käsittely. Kaikki rakennukset, joissa syntyy jätevesiä, on liitettävä Oravin kyläalueelle rakennettuun alueelliseen vesi- ja viemäriverkostoon.
- Rakentamisen ympäristöön sovittamisessa oleellista on, että rakennukset ja katokset sopeutetaan huolella alueen ympäristöolosuhteisiin ja maisemakuvaan erityisesti massoittelem ja värytyksen sekä sijainnin osalta. Katteena on määrä käyttää mattasävyistä tumman harmaata tai mustaa pelti- tai huopakatetta. Kiiltäviä katteita ei sallita.
- Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää maanläheisin sävyin, kuten vaaleanruskea, ruskea tai harmaa, maalattua puuta tai puupaneelia. Ikkunoiden ja nurkkien vuorilaudat tulee tehdä samaan sävyyn ilman korostuksia. Lisäksi sävyllään voimakkaasti maisemassa erottuvia, kiiltäviä tai valossa heijastavia seinä- ja kattopintoja ei alueella sallita.
- Massoittelemassa oleellista on se, että rakennukset tulee porrastaa rinnemaastoon siten, että korkeita sokkelipintoja ei muodostu. Lisäksi laajoja porrastettuja tai täyttöjä edellyttäviä terasseja ei sallita. Kaava-alueen muut kuin piha-, paikoitus- ja pelikenttäalueiksi sekä rakentamiseen osoitetut alueet, tulee kaavamääräysten mukaan säilyttää mahdollisimman

luonnontilaisina ja metsäisinä. Rakentamisen yhteydessä poistuva puusto tulee korvata uudella puustolla siten, että metsänharjanteet säilyvät suurmaisemassa.

- RAK:ssa määrätään, että autopaikkoja tulee varata vähintään yksi kutakin alkavaa 50 k-m² kohden, kuitenkin vähintään yksi autopaikka jokaista majoitushuonetta kohden.
- Määräyksien mukaan erityistä huomiota tulee kiinnittää hulevesien hallittuun johtamiseen, viivyttämiseen ja käsittelyyn, eikä hulevesiä saa käsittelemätöminä johtaa vesistöön.
- MRL:n 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus on voimassa koko kaava-alueella.

Kaavamerkinnät ja määräykset sekä ranta-asetmakaavakarttaote on kokonaisuudessaan esitetty piennöksenä liitteellä 2.

5.7 Kaavaan (12.3.2020) tehdyt keskeisimmät muutokset

Puistoniemen ranta-asetmakaavan ehdotus oli yleisesti nähtävillä 24.9.-29.10.2019. Lausuntoja jätettiin yhteensä 12 kpl. Kaavasta jätettiin yhteensä 3 muistutusta. Lausuntojen ja muistutusten referaatit ja vastineet ovat kaavan liitteenä K. Kaavakarttaan ja määräyksiin on tehty vastineissa esitetyt tarkistukset.

Tarkistukset ovat vähäisiä ja kaavaa ei ole tarve asettaa uudelleen nähtäville.

Täydennetyt ja päivitettyt selvitykset ovat myös kaavan liitteenä.

Tehdyt muutokset:

RM-1 alueella kaavamääräystä on tarkennettu niin, että koko kaava-alueella tulee puuston latvusten muodostama metsäinen maisemaprofiili säilyttää mahdollisimman ehyenä.

Lisäksi RM-1-alueella rakennusalan länsi-luoteisreunaan sijoittuvien rakennusten länsi-luoteisivuille ei saa rakentaa ikkunoita. RM-1-alueen korttelialueen länsinaapureiden puoleiselle rajalle on osoitettu rakennettavaksi vähintään 160 cm korkea puuaita, jota pehmennetään istutuksin.

Päärakennuksen (rak-1) osalle on määräys: Rakennusala liike- tai talousrakennusta varten, johon saadaan sijoittaa kahvila- ja kokoustiloja. Rakennusalan rakennusoikeus on 220 k-m². Mikäli vanha päärakennus säilytetään nykyisellään tai mikäli rakennuksen uudistamisessa vähintään rakennuksen hirsirunko säilytetään nykyisellään voidaan rakennusalan rakennusoikeus (220 k-m²) käyttää RM-1-korttelialueen kokonaisrakennusoikeuden (3500 k-m²) lisäksi. Mikäli rakennetaan uusi rakennus, sisältyy sen rakennusoikeus korttelialueen kokonaisrakennusoikeuteen.

Luo-s-, luo-s1- ja etelärannan istuttaville alueen osille saa rakentaa vain vähäisiä, jalankululle tarkoitettuja polkuja. Muita polkuja tai ajoyhteyksiä/-teitä alueelle ei saa rakentaa.

Vv-alueella liikkumisen tulee tapahtua jalan ja polttomoottorisilla kulkuneuvoilla ei saa liikkua.

Lisäksi lepakoiden osalta on yleisissä määräyksissä määrätty seuraavaa: Ennen kuin rakennusten mahdollisia kunnostus- tai purkutoimenpiteitä suunnitellaan, tulee teettää lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen selvitys ja toimia tulosten edellyttämällä tavalla eli hakea poikkeamislupaa LSL 49§:n kiellosta, mikäli rakennuksissa joihin toimenpiteitä kohdistuu on todettu lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Kaikkien lepakolajien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty (LSL 49§).

Kaavamerkinnät ja määräykset sekä ranta-asetmakaavakarttaote on kokonaisuudessaan esitetty piennöksenä liitteellä 2.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan havainnekuva (kts. arkkitehtoniset suunnitelmat) osoittaa, kuinka kaavan sallima rakentaminen voidaan sijoittaa alueelle kaavan tavoitteita edistävällä tavalla. Havainnekuvat sekä muut arkkitehtoniset suunnitelmat on esitetty liitteillä 3a-d.

6.2 Toteutus ja ajoitus

Maanomistaja on teettänyt alustavia alue- ja arkkitehtisuunnitelmia Puistoniemen rakennuksista kaavaprosessin aikana. Kaavan saatua lain voiman, maanomistaja käynnistää tarkemman toteutussuunnittelun. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen hyvin nopeasti rakentamissuunnitelmien valmistuttua. Kaavan toteutuminen edellyttää investointituen saamista hankkeelle.

Espoo 10.9.2019, 12.03.2020

Seppo Lamppu tmi

Seppo Lamppu DI

LÄHTEET / LINKIT

¹ <https://kartta.paikkatietoikkuna.fi/>

² Savonlinna, Oravin Puistoniemen rakennusinventointi, raportti 27.4.2018, täydennetty 25.6.2018, FM Teija Ahola, Selvitystyö Ahola

³ Itä-Savon uutiset, Jaana Hänninen, 17.12.2018, (<https://ita-savo.fi/uutiset/lahella/576aa8d6-6540-4499-8b1b-a4cdbfb2822d>) viitattu 30.8.2019

⁴ Savonlinna, Oravin Puistoniemen rakennusinventointi, raportti 27.4.2018, täydennetty 25.6.2018, FM Teija Ahola, Selvitystyö Ahola

⁵ Suomen lajien uhanalaisuus, Punainen kirja 2019 (The 2019 Red List of Finnish Species, Esko Hyvärinen, Aino Juslén, Eija Kemppainen, Annika Uddström & Ulla-Maija Liukko (toim.), Helsinki 2019, Ympäristöministeriö, Suomen ympäristökeskus

⁶ Suomen lintujen uhanalaisuus 2015, Juha Tiainen, Markku Mikkola-Roos, Antti Below, Aili Jukarainen, Aleksi Lehtikoinen, Teemu Lehtiniemi, Jorma Pessa, Ari Rajasärkkä, Jukka Rintala, Päivi Sirkiä & Jari Valkama, Helsinki 2016, Ympäristöministeriö, Suomen ympäristökeskus

⁷ <http://www.luontoportti.com/suomi/fi/linnut/rantasipi>

⁸ Savonlinnan Oravin ranta-asemakaavoitukseen liittyvä luontoselvitys 2012, Luontoselvitys Kotkansiipi, luon-tokar-toittaja (eat) Petri Parkko 2.10.2012

⁹ Savonlinnan Oravin ranta-asemakaavoitukseen liittyvä luontoselvitys 2012, Luontoselvitys Kotkansiipi, luon-tokar-toittaja (eat) Petri Parkko 2.10.2012

¹⁰ Savonlinnan Oravin ranta-asemakaavoitukseen liittyvä luontoselvitys 2012, Luontoselvitys Kotkansiipi, luon-tokar-toittaja (eat) Petri Parkko 2.10.2012

¹¹ Savonlinna, Oravin Puistoniemen rakennusinventointi, raportti 27.4.2018, täydennetty 25.6.2018, FM Teija Ahola, Selvitystyö Ahola

¹² Savonlinna, Oravin Puistoniemen rakennusinventointi, raportti 27.4.2018, täydennetty 25.6.2018, FM Teija Ahola, Selvitystyö Ahola

¹³ Savonlinna, Oravin Puistoniemen rakennusinventointi, raportti 27.4.2018, täydennetty 25.6.2018, FM Teija Ahola, Selvitystyö Ahola

¹⁴ Savonlinna, Oravi, Kanavakylän ja Puistoniemen ranta-asemakaava-alueiden muinaisjäänösinventointi: Mikrolitti Oy 2014

¹⁵ https://www.ym.fi/fi-FI/Ajankohtaista/Uudistetut_valtakunnalliset_alueidenkayt (Uutinen 29.3.2018, klo 11.47)

¹⁶ [https://www.ymparisto.fi/fi-FI/Elinymparisto_ja_kaavoitus/Maankayton_suunnittelujarjestelma/Valtakunnalliset_alueidenkayttotavoitteet/Valtakunnalliset_alueidenkayttotavoitteet\(13419\)](https://www.ymparisto.fi/fi-FI/Elinymparisto_ja_kaavoitus/Maankayton_suunnittelujarjestelma/Valtakunnalliset_alueidenkayttotavoitteet/Valtakunnalliset_alueidenkayttotavoitteet(13419))

¹⁷ <https://www.ymparisto.fi/download/noname/%7B67CD97B8-C4EE-4509-BEC0-AF93F8D87AF7%7D/133346>

¹⁸ <https://www.ymparisto.fi/download/noname/%7B67CD97B8-C4EE-4509-BEC0-AF93F8D87AF7%7D/133346>

¹⁹ <https://www.ymparisto.fi/download/noname/%7B67CD97B8-C4EE-4509-BEC0-AF93F8D87AF7%7D/133346>

²⁰ <https://www.ymparisto.fi/download/noname/%7B67CD97B8-C4EE-4509-BEC0-AF93F8D87AF7%7D/133346>

²¹ <https://www.ymparisto.fi/download/noname/%7B67CD97B8-C4EE-4509-BEC0-AF93F8D87AF7%7D/133346>

²² <https://www.ymparisto.fi/download/noname/%7B67CD97B8-C4EE-4509-BEC0-AF93F8D87AF7%7D/133346>

²³ Etelä-Savon maakuntakaavayhdistelmä, ei luontipäivämäärää, http://www.esavo.fi/resources/public//Maakuntaliitto/Maakuntakaava/ESAVO_maakuntakaavayhdistelm%C3%A4_it%C3%A4_010417.pdf, viitattu 7.8.2019

²⁴ http://www.esavo.fi/resources/public//Maakuntaliitto/Maakuntakaava/ESAVO_maakuntakaavojen_yhdistelm%C3%A4_selostus_2017.pdf

²⁵ http://esavo.maps.arcgis.com/apps/Embed/index.html?webmap=c771027a6650449b984c4911026740ed&extent=27.2529,61.6029,27.5919,61.6991&zoom=true&scale=true&disable_scroll=false&theme=light

²⁶ https://www.esavo.fi/kaavat#collapse3_490

²⁷ Oravin kanava, Wikipedia, 18.6.2018: https://fi.wikipedia.org/wiki/Oravin_kanava

²⁸ Savonlinna, Oravin Puistoniemen rakennusinventointi, raportti 27.4.2018, täydennetty 25.6.2018, FM Teija Ahola, Selvitystyö Ahola

²⁹ Oravin kanava, Wikipedia, 18.6.2018: https://fi.wikipedia.org/wiki/Oravin_kanava

³⁰ Savonlinna, Oravin Puistoniemen rakennusinventointi, raportti 27.4.2018, täydennetty 25.6.2018, FM Teija Ahola, Selvitystyö Ahola

³¹ Oravin kanava, Wikipedia, 18.6.2018: https://fi.wikipedia.org/wiki/Oravin_kanava

³² Savonlinna, Oravin Puistoniemen rakennusinventointi, raportti 27.4.2018, täydennetty 25.6.2018, FM Teija Ahola, Selvitystyö Ahola

³³ Savonlinna, Oravin Puistoniemen rakennusinventointi, raportti 27.4.2018, täydennetty 25.6.2018, FM Teija Ahola, Selvitystyö Ahola

³⁴ Savonlinna, Oravin Puistoniemen rakennusinventointi, raportti 27.4.2018, täydennetty 25.6.2018, FM Teija Ahola, Selvitystyö Ahola

³⁵ Savonlinna, Oravin Puistoniemen rakennusinventointi, raportti 27.4.2018, täydennetty 25.6.2018, FM Teija Ahola, Selvitystyö Ahola

³⁶ <https://www.savonlinna.fi/asukas/rakentaminen/rakennusvalvonta/rakennusjarjestys>

³⁷ Itä-Savon uutiset, Jaana Hänninen, 17.12.2018, (<https://ita-savo.fi/uutiset/lahella/576aa8d6-6540-4499-8b1b-a4cdbfb2822d>) viitattu 30.8.2019

³⁸ Itä-Savo, julkaisu 17.12.2018: <https://ita-savo.fi/uutiset/lahella/576aa8d6-6540-4499-8b1b-a4cdbfb2822d>

³⁹ Puistoniemen matkailualueen kehittäminen, Liikenneselvitys, Ramboll, Aapeli Turunen 23.8.2019, versio 1

⁴⁰ https://www.esavo.fi/kaavat#collapse3_490

⁴¹ Savonlinna, Oravi, Kanavakylän ja Puistoniemen ranta-asemakaava-alueiden muinaisjäännösinventointi: Mikrolitiitti Oy 2014

⁴² Savonlinna, Oravin Puistoniemen rakennusinventointi, raportti 27.4.2018, täydennetty 25.6.2018, FM Teija Ahola, Selvitystyö Ahola