

Marttilan ranta-asetakaavan muuttaminen korttelissa 2, Punkaharjun Pihlajaveden osayleiskaavan muutos määrälalle tilasta Apajalahti 740-537-4-34 sekä Pihlajalahden ranta-asetakaavan muutos korttelissa 6 tontilla 1 tilalla Hiekkaniemi 740-514-3-153 ja viereisellä määrälalla tilasta Susiniemi 740-514-3-136 sekä Pihlajalahden osayleiskaavan muuttaminen tiloilla Hiekkaniemi 740-514-3-153 ja viereisellä määrälalla tilasta Susiniemi 740-514-3-13, kaavojen hyväksymiskäsittely

213/51.511/2020

TL § 67

Selostus:

Maanomistajan tavoitteet kaavamuutoksille:

Maanomistaja on hakenut Marttilan ranta-asetakaavan muutosta korttelissa 2, Punkaharjun Pihlajaveden osayleiskaavan muutosta määrälalle tilasta Apajalahti 740-537-4-34 sekä Pihlajalahden ranta-asetakaavan muutosta korttelissa 6 tontilla 1 tilalla Hiekkaniemi 740-514-3-153 ja viereisellä määrälalla tilasta Susiniemi 740-514-3-136 sekä Pihlajalahden osayleiskaavan muuttamista tilalla Hiekkaniemi ja määrälalla tilasta Susiniemi.

Maanomistajan tavoitteena on siirtää määrälalta tilasta Apajalahti 740-537-4-34 kahden tontin rakennusoikeus Pihlajalahden ranta-asetakaava-alueelle korttelin 6 tontin 1 ja sen viereisen alueen yhteyteen. Korttelin 6 tontilla 1 on jo lomarakennuksia. Viereinen alue on metsätalouskäytössä. Voimassa olevia Marttilan ranta-asetakaavaa ja Punkaharjun Pihlajaveden osayleiskaavaa muutetaan siten, että poistettavat loma-asuntojen rakennuspaikat (RA) muutetaan maa- ja metsätalousalueeksi (M). Pihlajalahden osayleiskaavaa muutetaan RA-paikkojen osalta siten, että se vastaa ranta-asetakaavamuutosta.

Maanomistaja on valinnut kaavan valmistelijaksi Arkkitehtitoimisto Keijo Tolpan.

Kaupungin esittämiä lähtökohtia kaavamuutoksille:

- Pieni Kontiosaaren lähellä on saimaannorpan pesätihentymävyöhyke sekä yksityinen suojelualue. Rantarakennusoikeuden siirto Pihlajalahteen vähentäisi saimaannorpan rakentamisesta aiheutuvaa ihmisperäistä häiriötä Punkaharjun Pihlajalahdella.
- Toisaalta myös sopimusalueella Savonlinnan Pihlajalahti on saimaannorpan suojeluun perustettua Natura-aluetta, mutta täällä lisääntymis- ja levähdyspaikat eivät sijaitse yhtä lähellä kuin Kontiosaaressa.
- Sopimusalue on rannan osalta arvokasta maisema-aluetta, mutta kaupungin näkemyksenä on, että tämä voidaan ottaa huomioon

alueen kaavamääräyksissä rantapuuston käsittelystä sekä pääarakennusten sijoittamisessa kiinteistöjen takaosaan arvokkaan maisema-alueen ulkopuolelle, mikä on myös luontevaa sopimusalueen rinnemaaston vuoksi.

- Tavoitteena on, että rakentamattomana säilyvä jokamiehen oikeudella käytettävissä oleva rantaviivan osuus ei oleellisesti vähene Pihlajalahden osayleiskaavamuutoksen myötä. Alueelta ei ole tiedossa erityisiä paikallisia virkistys- ja luonnonsuojeluarvoja. Nämä tulee kuitenkin selvittää ja säilyttää kaavoituksen yhteydessä.

Kaavojen käsittelyvaiheet:

- Kaavamuutoksista on laadittu ja allekirjoitettu kaavoitussopimukset sekä käynnistetty kaavamuutokset kaavoituspäällikön päätöksillä 8.5.2020 § 5 ja täydentäen 15.6.2020 § 7.
- Kaavaluonnokset (yhteensä neljä) olivat nähtävänä 13.10. - 13.11.2020 välisenä aikana kaavoituspäällikön päätöksellä 6.10.2020 § 13. Niistä saatiin Etelä-Savon ELY-keskuksen sekä rakennustarkastajan ja ympäristöpäällikön lausunnot. Kaavaehdotuksesta on poistettu selostuksesta ELY:n esittämällä tavalla saimaannorpan pesä- ja lepopaikkojen sijaintia yksilöiviä tietoja (toimenpiteet, kaavan laatija Keijo Tolppa). Rakennustarkastajalla ja ympäristöpäällikköllä ei ollut huomautettavaa.
- Kaavaehdotukset olivat nähtävänä kaavoituspäällikön päätöksellä 4.1.2021 § 1. Kaavaehdotuksista ei jätetty muistutuksia tai lausuntoja.

Yritysvaikutusten arviointi:

Lomarakentamisella on välillisiä yritysvaikutuksia.

Kaavamuutosaineisto on esityslistaliitteissä A - H. Näistä voi ennen kokousta esittää kysymyksiä kaavoituspäällikölle.

valmistelu: kaavoituspäällikkö Päivi Behm, 044 417 4655

Teknisen johtajan esitys:

Tekninen lautakunta esittää kaupunginhallitukselle/ kaupunginvaltuustolle kaavamuutoksien, esityslistaliitteet A - H, hyväksymistä, koskien Marttilan ranta-asemakaavan muuttamista korttelissa 2, Punkaharjun Pihlajaveden osayleiskaavan muutosta määräalalle tilasta Apajalahti 740-537-4-34 sekä Pihlajalahden ranta-asemakaavan muutosta korttelissa 6 tontilla 1 tilalla Hiekkaniemi 740-514-3-153 ja viereisellä määräalalla tilasta Susiniemi 740-514-3-136 sekä Pihlajalahden osayleiskaavan muuttamista tiloilla Hiekkaniemi 740-514-3-153 ja viereisellä määräalalla tilasta Susiniemi 740-514-3-13.

Päätös: Esitys hyväksyttiin.

Toimenpiteet: Kaupunginhallitus/kaupunginvaltuusto