

Kiviapajan seudun osayleiskaavamuutos osalle tilasta Anttila 740-503-14-35 ja määräalalle tilasta Mikkola 740-503-7-57, kaavan hyväksymiskäsittely

338/51.511/2020

TL § 68

Selostus:*Maanomistajan esittämiä tavoitteita kaavamuutokselle:*

Kaavamuutos koskee Kiviapajan seudun osayleiskaavan muutosta osalle tilasta Anttila 740-503-14-35 ja määräalalla tilasta Mikkola 740-503-7-57. Molemmat kaavamuutosalueet sijaitsevat Ahvionsaassa.

Maanomistajien tavoitteena on siirtää osalta tilasta Anttila 740-503-14-35 yksi lomarakennuspaikka RA määräalalle tilasta Mikkola 740-503-7-57. Kiviapajan seudun osayleiskaavaa muutetaan siten, että poistettava loma-asuntojen rakennuspaikka (RA) muutetaan maa- ja metsätalousalueeksi (M). Määräalalle tilasta Mikkola Liikaanniemessä osoitetaan tämä siirrettävä rakennuspaikka (RA).

Maanomistajat ovat tehneet ehdolliset kauppakirjat yhdestä lomarakennuspaikasta RA tilalla Anttila 740-503-14-35 (muutetaan kaavassa maa- ja metsätalousalueeksi M) ja määräalasta tilasta Mikkola 740-503-7-57 (paikka, johon rakennusoikeus kaavalla siirretään), sopimukset liitteenä. Kaupat toteutuvat, mikäli tämän sopimuksen mukainen kaavamuutos vahvistuu. Mikkolan määräalan pinta-ala on noin 5000 m².

Kaavatilanne:

- Ympäristöministeriö vahvisti Etelä-Savon maakuntakaavan 4.10.2010 sekä vaihemaakuntakaavat 1. ja 2. vuonna 2016, joissa ei tullut muutoksia kaavamerkintöihin kaavamuutosalueiden osalta. Varsinaisella kaavamuutosalueella ei ole maakuntakaavan aluevarauksia eikä kehittämisvyöhykemerkeitä. Sopimusalueen määräala tilasta Mikkola 740-503-7-57 sijaitsee Pihlajaveden Natura-alueen läheisyydessä (nat 16.400). Tilan Anttila 740-503-14-35 eteläpuolella on Ahvionsaaren uittoa palveleva satama ls 1 16.217 (Ahvionsalmi). Sataman merkitys uittopaikkana on vähentynyt. Tilan Anttila eteläpuolella sijaitseva laivareitti (vv 16.206 Pihlajavesi) palvelee erityisesti Pihlajaveden eteläosan ja Puruveden vesiliikennettä. Laivareitiltä on yhteys Savonlinna - Lappeenranta syväväylälle (lvs 17.200). Ahvionsaassa on kaksi kulttuurimaisema-aluetta ma 16.557 (Ahvionsaari) ja ma 16.563 (Salontaus), joihin kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia.
- Kaavamuutosalue sijoittuu Kiviapajan seudun osayleiskaavan

(2004) alueelle. Määräala tilasta Mikkola 740-503-7-57 Liikaanniemessä, johon rakennusoikeus siirretään, on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M). Määräalan vieressä on loma-asuntoaluetta RA. Liikaanniemi on yleiskaavan ak eli kyläalueella. Liikaanniemen pohjoispuolella on kaavamerkintä erityisten luonnonarvojen vyöhyke (ev). Tämä vyöhyke on osa Pihlajaveden Natura-aluetta, joka on tärkeä saimaannorpan elinalue. Pihlajaveden Natura-alue sisältää myös tärkeitä biotooppeja mm. lehtokasvillisuutta. RA-3 alueen itäpuolella, jolta RA-paikan rakennusoikeus kaavamuutoksella siirretään, on Ahvionsaaren uittoa palveleva satamavaraus (LV) ja kulkuyhteys Ahvionsaareen sekä eteläpuolella laivareitti.

Kaupungin esittämiä lähtökohtia kaavamuutokselle:

- Tavoitteena on, että rakentamattomana säilyvä jokamiehen oikeudella käytettävissä oleva rantaviivan osuus ei oleellisesti vähene Kiviapajan seudun osayleiskaavamuutoksen myötä. Alueelta ei ole tiedossa erityisiä paikallisia virkistys- ja luonnonsuojeluarvoja. Nämä tulee kuitenkin selvittää ja säilyttää kaavoituksen yhteydessä.
- Kaavamuutoksen lomarakennusten alueen tulee liittyä viereiseen RA-alueeseen Liikaanniemessä.
- Kaavamuutos edellyttää lomarakentamisen Pihlajaveden Natura-alueeseen kohdistuvien vaikutusten arviointia. Kaavalausunnot tulee pyytää Etelä-Savon ELY-keskukselta. -Alueelta ei ole tiedossa paikallisia virkistys- tai luonnonsuojeluarvoja. Nämä tulee kuitenkin selvittää ja säilyttää kaavoituksen yhteydessä.

Kaavamuutoksen valmistelu:

- Kaavamuutoksesta on laadittu ja allekirjoitettu kaavoitussopimus 17.8.2020 § 9 (kaavoituspäällikkö).
- Maanomistajat ovat valinneet kaavamuutoksen valmistelijaksi Järvi-Saimaan Palvelut Oy:n, jossa kaavatyöstä ovat vastanneet Miia Blom ja Henna Arkko.
- Järvi-Saimaan Palvelut Oy:n laatima kaavaluonnos oli nähtävänä 13.11.–14.12.2020 välisenä aikana (kaavoituspäällikön päätös 2.11.2020 § 17) sekä siitä saatiin lausunnot Etelä-Savon ELY-keskukselta, Metsähallitukselta sekä rakennustarkastajalta ja ympäristöpäälliköltä. Mielenpitoja ei jätetty. Lausuntoihin on laadittu vastineet, esityslistaliite C. Kaavan laatija on tarkistanut kaavaluonnoksen kaavaehdotukseksi, joka oli nähtävänä 29.1.–1.3.2021 välisenä aikana (kaavoituspäällikön päätös 4.1.2021 § 2). Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia tai lausuntoja.

Yritysvaikutusten arviointi:

Lomarakentamisen toteuttamisella on välillisiä yritysvaikutuksia:

Kaavamuutostarkasta esityslistaliite A, kaavaselostus esityslistaliite B ja kaavaluonnoksesta annetut vastineet esityslistaliite C. Näistä voi

ennen kokousta esittää kysymyksiä kaavoituspäällikölle.

valmistelu: kaavoituspäällikkö Päivi Behm, 044 417 4655

Teknisen johtajan esitys:

Tekninen lautakunta esittää kaupunginhallitukselle/
kaupunginvaltuustolle Kiviapajan seudun osayleiskaavamuutoksen
osalle tilasta Anttila 740-503-14-35 ja määrälalle tilasta Mikkola
740-503-7-57 hyväksymistä, esityslistaliitteet A-C.

Päätös: Esitys hyväksyttiin.

Toimenpiteet: Kaupunginhallitus