

HAUKIVEDEN- HAAPAVEDEN OSAYLEISKAAVAN MUUTTAMINEN

MUUTOS KOSKEE METSÄKOULU-NIMISTÄ TILAA VARPALASSA

SAVONLINNAN KAUPUNGISSA

Osayleiskaavamuutos 2021, kaavaselostus



Suunnittelu-Aula Tmi

2021

SISÄLLYSLUETTELO

1.	Tiivistelmä.....	3
1.1.	Kaavaprosessin vaiheet	3
1.2.	Osayleiskaavan muutokset	3
1.3.	Osayleiskaavan selvitykset.....	3
1.4.	Kaavan toteuttaminen	4
2.	Suunnittelutilanne	4
3.	Perustiedot	6
3.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.2	Maanomistus	7
3.3	Yhdyskuntarakenne	7
3.4	Luonnonympäristö ja kulttuuriympäristö.....	8
3.5	Palvelut	8
3.6	Liikenne.....	9
3.7	Tekninen huolto	9
4	Suunnitteluvaiheet.....	9
4.1	Yleiskaavamuutoksen suunnittelun tarve ja tavoitteet	9
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	9
5	Osayleiskaavan muutos ja sen perusteet	10
5.1	Mitoitus.....	10
5.2	Osayleiskaavan muutokset	11
5.3	Aluevarausten pääperuste.....	11
6	Vaikutusten arviointi	13
6.1	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen	13
6.2	Maakuntakaavan suunnittelutavoitteiden toteutuminen.....	13
6.3	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	13
6.4	Vaikutukset liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen.....	14
6.5	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	14
6.6	Vaikutukset Natura-alueiden luontoarvoille.....	14
6.7	Vaikutukset maisemaan.....	15
6.8	Taloudelliset vaikutukset	15
6.9	Sosiaaliset vaikutukset.....	15
7.	Toteuttaminen	15
8.	Ehdotusvaiheen jälkeen tehdyt muutokset.....	16

1. Tiivistelmä

1.1. Kaavaprosessin vaiheet

Savonlinnan kaupunki on hyväksynyt Haukiveden-Haapaveden osayleiskaavan 1.12.2001.

Saimaan Rantakiinteistöt Oy esitti kirjeellään 5.4.2019 Savonlinnan kaupungille osayleiskaavan muuttamista omistamansa Metsäkoulu nimisen tilan 740-551-15-132 osalta.

Työn aloitusneuvottelu (työneuvottelu) Savonlinnan kaupungin kanssa pidettiin 6.5.2019. Kaavoitussopimus ja kaavoituspäällikkö Päivi Behmin päätös osayleiskaavan muutoksesta ja ranta-asemakaavan laatimisesta tehtiin 12.6.2019

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavaluonnos olivat nähtävillä kaavoituspäällikön päätöksellä 16.10. – 14.11.2019. Nähtävilläolosta saatiin 12 lausuntoa ja yksi mielipide. Viranomaisneuvottelu kaavaluonnoksesta pidettiin Mikkeliissä 17.12.2019. Kaavaehdotus oli nähtävillä 8.2. – 10.3.2021. Kaavaehdotuksesta saatiin 10 lausuntoa ja yksi muistutus.

Yleiskaavamuutosehdotusta varten laadittiin erillinen Rakennuskanta selvitys ja tehtiin Natura-arvioinnin tarveharkinta norpan osalta. Tarveharkintaa on täydennetty lausuntojen perusteella. Rakennuskanta selvitystä täydennetään asemakaavavaiheessa.

1.2. Osayleiskaavan muutokset

Haukiveden-Haapaveden 1.12.2001 hyväksytyssä osayleiskaavassa tilan Metsäkoulu 740-551-15-132 osalta kaavamerkintä on Julkisten palvelujen- ja hallinnon alue (PY). Alueella toimineen metsäkoulun ja kalatalousoppilaitoksen toimintojen loputtua ollaan alueen käyttötarkoitusta muuttamassa ja alueen kaavamerkinnäksi tulisi Matkailupalvelujen alue (RM).

1.3. Osayleiskaavan selvitykset

Osayleiskaavan muutos kohdistuu kokonaan rakennettuun rakennuspaikkaan ja näin ollen uusia luonto- ja maisemaselvityksiä tai muita vastaavia selvityksiä ei Savonlinnan kaupungin mukaan ollut tarpeen tehdä.

Viranomaisneuvottelussa 17.12.2019 Etelä-Savon ELY-keskus kuitenkin edellytti erillistä selvitystä rakennuskannasta, Natura-arvioinnin tarveharkintaa norpan kannalta ja muuta luontoselvitystä. Rakennuskanta 2020 ja Natura-arvioinnin tarveharkinta 2020 raportit ovat selostuksen liitteinä. Ranta-asetakaavan laatimista varten ja osana ympäristöselvitystä alueesta on laadittu kaavan pohjakartta 1:2 000.

1.4. Kaavan toteuttaminen

Kaavan toteuttaminen edellyttää Savonlinnan kaupungin rakennustarkastuksen vaatimuksesta ranta-asetakaavan laatimista, asetakaavalla osoitetaan alueen rakennusoikeus ja rakennusten sijoittuminen. Asetakaava osaltaan edellyttää osayleiskaavan muuttamista. Ranta-asetakaavaa ei voida laatia voimassa olevan yleiskaavan vastaisesti.

2. Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (14.12.2017) koskevat seuraavia asiakokonaisuuksia:

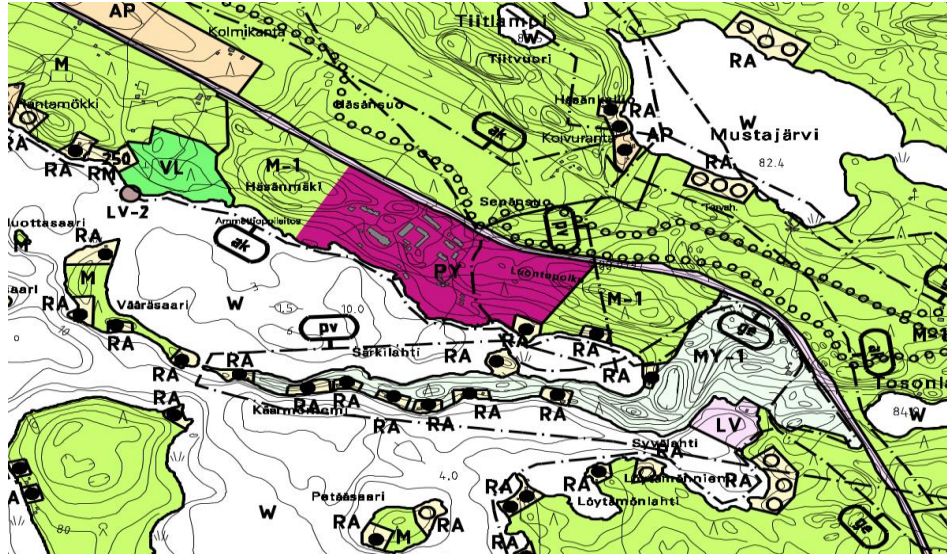
- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uudistumiskykyinen energiahuolto.

Maakuntakaava

Kaavamuutosalueella on voimassa Etelä-Savon maakuntakaava (2010), tuulivoimaa käsittelevä Etelä-Savon 1. vaihemaakuntakaava (2016) sekä Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakaava (2016), joka päivittää vuoden 2010 maakuntakaavaa kaikkien aluevaraustyyppien osalta. Maakuntakaavassa kaavamuutosalueella on kaavamerkintä geologinen muodostuma (ge 16.490).

Yleiskaava

Kaavamuutosalueella on voimassa Haukiveden-Haapaveden osayleiskaava. Kaava on vahvistettu 1.12.2001. Voimassa olevassa yleiskaavassa muutosalue on Julkisten palvelujen- ja hallinnon aluetta (PY), kyläaluetta (ak) ja itäosa PY alueesta (suunnittelualan ulkopuolella) on soranoton kannalta arkaa harjualuetta tai muuta geologista muodostumaa (ge).



Kuva 1. Haukiveden-Haapaveden osayleiskaavaote

Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa. Ranta-asemakaavan laatimista varten osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä osayleiskaavamuutoksen luonnosvaiheen kanssa. Ranta-asemakaavan luonnos asetetaan nähtäville yhdessä tämän osayleiskaavan kaavaehdotuksen kanssa.

Rakennusjärjestys

Savonlinnan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 3.9.2018 § 62 uuden rakennusjärjestyksen, joka on tullut voimaan 16.10.2018.

3. Perustiedot

3.1 Alueen yleiskuvaus

Haukiveden-Haapaveden osayleiskaavan Varpalan kaava, jolle osayleiskaavan muutos on tarkoitus tehdä, sijaitsee Haapaveden rannalla noin 20 km Savonlinnan keskustasta. Kaava-alueen pinta-ala on noin 10 ha. Kaavamuuotos koskee Saimaan Rantakiinteistöt Oy:n omistamaa Metsäkoulu- nimistä tilaa, kiinteistötunnus 740-551-15-132.



Kuva 2. Suunnittelualan sijainti

Natura-arvioinnin tarveharkinta raporttiin (liite 4) sisältyy selvitys vesihuollosta.



Kuva 4. Saunarakennus

3.4 Luonnonympäristö ja kulttuuriympäristö

Alue on rakennettua ympäristöä. Savonlinnan kaupungin selvityksen perusteella alueella ei ole tavattu luonnonsuojelulain nojalla erittäin uhanalaisen Saimaan norpan pesintää, vaikka sitä muuten läheisillä vesialueilla esiintyy. Natura-arvioinnin tarveharkinta 2020 raportin johtopäätösten mukaan varsinaista Natura-arviointia ei ole tarpeen laatia.

3.5 Palvelut

Savonlinnan kaupungin keskusta on noin 20 km etäisyydellä. Suunnittelualue on nykyisin pääosin majoituskäytössä.

3.6 Liikenne

Aluetta sivuaa vähäliikenteinen maantie 468. Se on Savonlinna-Varkaus välinen seututie.

3.7 Tekninen huolto

Alueella on oma tekninen huolto, vedenottamo ja jätevedenpuhdistamo. Edelleen alueella on hakelämpölaitos ja varalla öljylämmitys sekä lämmönjako (sisäinen kaukolämpö). Alueella on oma tietotekniikka - ja televerkosto sekä keskitetty sähkönjakelu. Jätevedenpuhdistamon osalta Natura-arvioinnin tarveharkinnassa on tarkemmin selvitetty puhdistamon tilannetta.

4 Suunnitteluvaiheet

4.1 Yleiskaavamuutoksen suunnittelun tarve ja tavoitteet

Voimassa olevassa kaavassa alue on osoitettu Julkisten palvelujen- ja hallinnon alueeksi (PY). Metsäkoulu ja kalaSAMI toiminnot ovat alueella loppuneet ja alueen omistus on siirtynyt Saimaan Rantakiinteistöt Oy:lle. Yhtiön tarkoitus on muuttaa alue ensisijaisesti kansainvälistä matkailua palvelevaksi matkailupalvelujen alueeksi. Alue tulee olemaan leimallisesti kalastusta ja Saimaan vetovoimaa hyödyntävä korkeatasoinen lomakohde. Tarkoituksen toteuttamiseksi on välttämätöntä muuttaa nykyisen kaavan PY-alue Matkailupalvelujen alueeksi (RM).

Nykyisen kaavan rakennusoikeus, etäisyysmääräykset, vesihuoltomääräykset yms. on tarkoitus säilyttää ennallaan.

Kaavan laatija on Suunnittelu-Aula Tmi, diplomi-insinööri Pirkka Aula

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

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, asukkaat

- suunnittelualueella ja lähialueilla asuvat ja työskentelevät ihmiset

- maanomistajat (n. 200 m säteellä alueen ympäristössä)

- osakaskunnat

Viranomaiset

- Etelä-Savon ELY-keskus

- Metsähallitus

- Pohjois-Savon ELY-keskus (liikenneasiat)

- Etelä-Savon maakuntaliitto

- Savonlinnan maakuntamuseo

- Savonlinnan kaupungin lautakunnat (tekninen lautakunta, rakennus- ja ympäristölautakunta)

Muut yhteisöt

- kyläyhdistys

- Järvi-Suomen Energia Oy

- Itä-Savon luonnonsuojeluyhdistys

Osallisten on mahdollista ilmaista mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta niiden ollessa nähtävillä.

5 Osayleiskaavan muutos ja sen perusteet

5.1 Mitoitus

Voimassa olevaan Haukiveden-Haapaveden osayleiskaavaan ei mitoitusperusteita ole muutettu. Kaavamuutoksella ei osoiteta uusia yksittäisiä rakennuspaikkoja. Kalatalousoppilaitos ja toisaalta entiset oppilasasuntolat muodostavat kumpikin erillisen kokonaisuuden. Näiden osalta tarkempi määrittely tehdään asemakaavassa.

Etelä-Savon ELY-keskuksen ennakkokommenttien perusteella yleiskaavassa osoitettiin RM alueen enimmäisrakennusoikeus, 7500 k-m², asemakaavan laatimisvelvoite lisätiin yleiskaavamääräyksiin. Edelleen yleiskaavan ohjausvaikutusta asemakaavaan Natura-arvioinnin perusteella korostetaan yleiskaavamääräyksellä, jonka mukaan korkeintaan 50 % rakennusoikeudesta voidaan osoittaa asemakaavassa majoituskäyttöön.

Yleiskaavamuutoksessa PY alue muuttuu voimassa olevan yleiskaavan mukaiseksi RM alueeksi. Yleisiä määräyksiä on täydennetty majoituskäytön rajoituksella. Tälle kaavamuutosalueelle on muusta Haukiveden-Haapaveden yleiskaavasta poiketen osoitettu enimmäisrakennusoikeus.

HAUKIVEDEN- HAAPAVEDEN OSAYLEISKAAVAN MUUTOS

Korjattu kaavaehdotus 8.4.2021



MK 1 : 10 000

KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

- RM** Matkailupalveluiden alue
Alue on varattu matkailu- ja lomakeskuksille, lomakylille ja muille vastaaville matkailua palveleville toiminnoille. Vähintään puolet alueen rantaviivasta on jätettävä rakentamattomaksi, yhteiskäyttöön. Rakennuspaikkoja ei saa erottaa kantatilasta erilleen itsenäisiksi tiloiksi ilman asemakaavaa. Yleiskaavan toteuttaminen edellyttää asemakaavan laatimista. Rakennuslupaa uudisrakennuksille tai uudisrakentamiseen verrattavissa olevalle hankkeelle ei myöntää ilman asemakaavaa.
- 7 500** Alueen kokonaisrakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Korkeintaan 50 % rakennusoikeudesta voidaan osoittaa asemakaavassa majoitustoimintaan.
- ak** Kyläalue
- Yleiskaavamuutoksen raja

Yleisiä määräyksiä

Rakennukset tulee sijoittaa rakennuspaikalle siten, että ne muodostavat yhtenäisen rakennusryhmän, pihapiirin. Rakennettaessa rantavyöhykkeelle rakennuksen alimman sallitun lattiatason tulee Saimaaseen rajoittuvilla alueilla olla vähintään +78,00 m. Sisäjärvien ranta-alueilla rakennuksen alimman lattiatason tulee olla vähintään 1,5 metriä keskivedenkorkeuden yläpuolella.

Kun rantavyöhykkeelle haetaan rakennus- tai toimenpidelupaa hankkeelle, joka sijoittuu vesiväylämerkkien tai niiden asettamismerkkien alueelle, tulee ennen luvan myöntämistä pyytää asiasta vesiväylästä vastaavan viranomaisen lausunto.

Jätevesien käsittelyä koskevat määräykset:

Jätevesien maahan imeyttäminen vaatii kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymisen. Käymäläjätevesien maahan imeyttäminen rantavyöhykkeellä on kielletty. RM-alueen puhdistamon toiminta tulee mitoittaa tarpeen vaatimalle tasolle. Vailla ympärivuotista tieyhteyttä oleville rakennuspaikoille vesikäymälän rakentaminen on kielletty.

Luonnos nähtävänä MRA 30 § 16.10.-14.11.2019	Joensuussa 8.4.2021
Ehdotus nähtävänä MRA 19 § 8.2. - 10.3.2021	Pirkka Aula DI
Hyväksytty valtuustossa	
Voimaantulo	SAVONLINNAN KAUPUNKI

Kuva 6. Kaavamuutos

6 Vaikutusten arviointi

6.1 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Kaupungin kannalta uusi matkailukeskus on positiivinen asia ja se edistää alueen elinvoimaisuutta.

Tehokas liikennejärjestelmä

Koska alueella ei ole joukkoliikennettä, yksityisautoilu on alueen pääasiallinen liikkumismuoto. Alueen olevat rakennuspaikat tukeutuvat olevaan maantieverkkoon.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Rakentaminen on osoitettu kaavassa alueille, joilla ei ole tulvavaaraa. Terveydelle tai turvallisuudelle ei myöskään aiheudu vaaraa kaavalla osoitetusta toiminnasta.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Kaava-alueella ei sijaitse muinaisjäännöksiä eikä arvokkaita luontokohteita

Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Alueella on siirrytty öljylämmityksestä pääosin hakelämmitykseen.

6.2 Maakuntakaavan suunnittelutavoitteiden toteutuminen

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa maakuntakaavan kanssa. Alueelle on toteutunut noin 7500 k-m2 rakentaminen voimassa olevan yleiskaavan ja poikkeamislupien mukaisesti. Kaavamutoksessa on kyse käyttötarkoituksen muutoksesta eikä niinkään uudisrakentamisesta. Vaikutustarkastelussa käyttötarkoituksen muutos paremminkin vähentää toiminnan vaikutuksia ympäristöön kuin lisää niitä.

Kaava-alueen läheisyyteen on myös muita matkailukaavoja; esim. Oravissa on maakuntakaavan RM-alue, sinne on Puistoniemen rantakaavamuuutos hyväksytty. Lehtiniemi-Rauhanlinna-Putkinotko on myös varattu maakuntakaavassa RM-alueeksi. Tynkkylänjoella on myös RM-kaava.

6.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamutoksella ei osoiteta uusia asuinrakennuspaikkoja, joten vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ovat vähäiset. Käyttötarkoituksen muutos oppilaitoskäytöstä matkailukäyttöön

saattaa osaltaan vähentää alueen aiheuttamaa kuormitusta ympäristölle. Rakennusoikeudeksi kaavassa osoitetaan nyt poikkeamislupien perusteella jo toteutettu rakennusoikeus. Kokonaiskerrosneliömäärä on noin 7500 kerrosneliömetriä.

6.4 Vaikutukset liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen

Liikenne alueelle muuttuu toisen tyyppiseksi ja korostuu enemmän kesäaikaan tapahtuvaksi yksityisautoliikenteeksi.

6.5 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

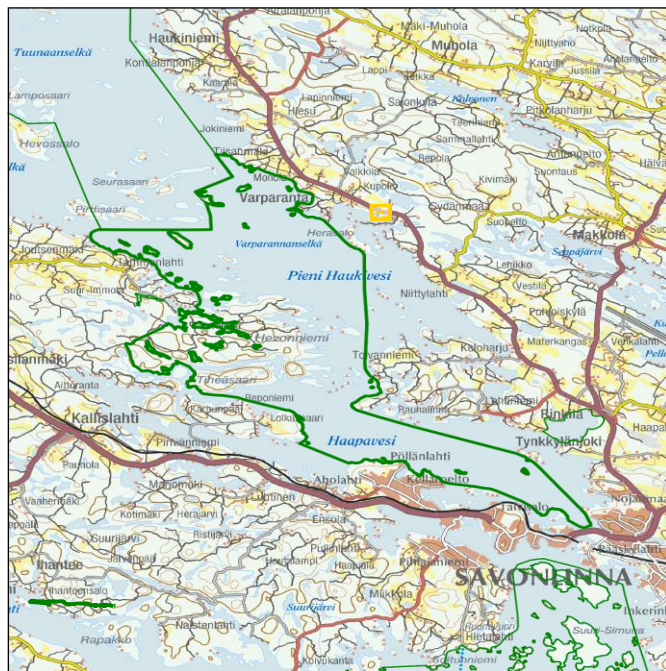
Alueen rakennettu ympäristö säilyy entisen laajuisena ja vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön eivät muutu.

Alueen linnustoon vaikutukset ovat vähäiset. Alueelta ei ole tiedossa uhanalaisten lajien esiintymiä.

Tarkempi selvitys on esitetty Natura-arvioinnin tarveharkinnassa.

6.6 Vaikutukset Natura-alueiden luontoarvoille

Alueella ei ole vaikutuksia Natura-alueisiin. Hevonniemen Natura-alue lähimpänä sijaitsee yli km:n etäisyydellä. Siihen kuuluu Haukiveden eteläosan ja Haapaveden vesialueita. Alue on tärkeä saimaannorpan elinalue. Savonlinnan kaupungin selvityksen mukaan suunnittelualueen läheisyydessä ei ole norpan pesintää. Etelä-Savon ELY-keskuksen kehotuksesta alueelle kuitenkin tehtiin erillinen Natura-arvioinnin tarveharkinta (liite 4).



Kuva 7. Hevonniemen Natura-alue

6.7 Vaikutukset maisemaan

Tällä kaavalla ei ole lisätty luonnonmaisema-alueille rakentamista, joten vaikutus maisemaan jää vähäiseksi.

6.8 Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutoksesta hyöttyy taloudellisesti maanomistaja, joka voi hyödyntää aluetta tarkoituksenmukaisesti.

Loma-asukkaat ja matkailijat tuovat kaupungilla ja yrityksille tuloja käyttäessään alueen palveluita. Matkailijat ja loma-asukkaat tukevat myös nykyisen palvelutason säilymistä paikkakunnalla.

Voimassa olevan kaavan mitoituspäätökset ei ole muutettu, joten muuten taloudelliset vaikutukset ovat vähäisiä.

6.9 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavan toteutuminen ei heikennä alueen sosiaalista turvallisuutta eikä kaavamuutos vaikuta alueen ulkoilureitteihin tai virkistysalueisiin.

7. Toteuttaminen

Kaavan toteuttaminen edellyttää ranta-asemakaavan laatimista.

Yhteystiedot

Savonlinnan kaupungilla kaavahankkeen osalta yhteyshenkilö on kaavoituspäällikkö Päivi Behm. Kaavan laadinnasta vastaa Suunnittelu-Aula Tmi, diplomi-insinööri Pirkka Aula Joensuusta. Natura-arvioinnin tarveharkinnan osalta Juha Saajoranta JS- Enviro Oy. Hakijan, Saimaan Rantakiinteistöt Oy:n osalta yhteyshenkilö on Juha Köykkä.

Savonlinnan kaupunki

Kaavoituspäällikkö Päivi Behm

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

Suunnittelu-Aula Tmi

Diplomi-insinööri Pirkka Aula

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

Saimaan Rantakiinteistöt Oy

Juha Köykkä

puh. 040 0544555, sähköposti: juha@airlink.fi

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

8. Ehdotusvaiheen jälkeen tehdyt muutokset

Ehdotusvaiheen nähtävillä olon jälkeen kaavakarttaan tehdyt muutokset:

- Alueen kokonaisrakennusoikeus merkitään kaavakarttaan ja merkkien selitykseen.
- Määräykset asemakaavan laatimisesta ja majoitustoiminnan osuudesta siirretään yleisistä määräyksistä Matkailupalveluiden alueen (RM) määräyksiin.
- Yleisistä määräyksistä poistetaan tarpeettomina MRL 72.1 ja MRL 137 § 3 momenttiin viittaavat määräykset.
- Jätevesien käsittelyä koskevat määräykset alle on lisätty RM –alueen puhdistamon toiminta tulee mitoittaa tarpeen vaatimalle tasolle.

Kaavaselostuksen liitteeksi (liite 5) on lisätty Ehdotusvaiheen lausunnot, muistutus ja vastineet. Liite 4 on täydennetty lausuntojen perusteella Natura-arvioinnin tarveharkinta 2021 muotoon. Muilta osin selostukseen on tehty lähinnä teknisiä, vähäisiä muutoksia.

Joensuussa 8.4.2021

Pirkka Aula, diplomi-insinööri

Liite 1: Vireilletulovaiheen viranomaislausunnot ja mielipiteet vastineineen

Liite 2: Viranomaisneuvottelu Savonlinnan Varpalan Metsäkoulu-nimisen tilan, Haukiveden-Haapaveden osayleiskaavamuutoksen ja ranta-asemakaavan osalta

Liite 3: Rakennuskanta 2020

Liite 4: Natura-arvioinnin tarveharkinta 2020

Liite 5: Ehdotusvaiheen lausunnot, muistutus ja vastineet