

Haukiveden-Haapaveden osayleiskaavan muutos tilalla Varpala 740-551-15-132

282/51.511/2019

TL § 99

Selostus: Maanomistaja on hakenut Haukiveden-Haapaveden osayleiskaavan muutosta ja ranta-asemakaavan muutosta tilalle Varpala 740-551-15-132.

Maanomistajan tavoitteena on muuttaa nykyisen kaavan PY-alue matkailupalvelujen alueeksi (RM). 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. Nykyisen kaavan rakennusoikeus, etäisyysmääräykset, vesihuoltomääräykset yms. on tarkoitus säilyttää ennallaan.

Kaavamuutoksesta on laadittu ja allekirjoitettu kaavoitus sopimus sekä päätetty kaavatyön käynnistämisestä, kaavoituspäällikön päätös 12.6.2019 § 14. Sopimuspuolet ovat tietoisia siitä, että maanomistajan esittämät tavoitteet eivät sido kaupunkia kaavan hyväksyjänä.

Kaupungin tavoitteena on, että alueen virkistys- ja luonnonsuojeluarvot tulee selvittää ja säilyttää kaavoituksen yhteydessä. Rakennuspaikkoja ei tule sijoittaa siten, että em. arvot heikkenevät. Alueen rakennusoikeus säilyy kaavamuutoksissa nykyisenä. Jotta alue tulee matkailukäyttöön, kaavoihin tulee sisällyttää määräys rakennuspaikkojen lohkomiskiellosta itsenäisiksi lomarakennuspaikoiksi.

Maanomistaja vastaa kaavamuutoksen valmistelusta ja kustannuksista. Maanomistaja vastaa tarvittavien maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämien kuulutusten kustannuksista sekä kaavoituksessa mahdollisesti tarvittavista selvityksistä ja niiden kustannuksista. Maanomistaja on hankkinut kaavamuutoksen laatijaksi Pirkka Aulan. Konsultti laatii kaavaluonnoksen ja -ehdotuksen ja vastaa kaavaprosessin erivaiheisiin liittyvistä toimenpiteistä, kuten tarvittavista selvityksistä, kuulemisista, lausunnoista, lausuntojen ja muistutusten vastineista.

Osayleiskaavan ja ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmat (OAS) ja osayleiskaavan kaavaluonnos olivat

nähtävänä 16.10.–14.11.2019 kaavoituspäällikön päätöksellä 7.10.2019 § 20. Lausuntoja oli annettiin 12 ja yksi mielipide, mihin on laadittu kaavoittajan vastineet, esityslistaliite A. Toinen jätetyistä mielipiteistä koski rantakaavaa, mihin annetaan kaavoittajan vastine rantakaavan käsittelyn yhteydessä.

Kaavan viranomaisneuvottelu on pidetty 17.12.2020, muistio esityslistaliite B.

Konsultti on laatinut osayleiskaavasta lausunnoissa esitettyjen muutosten pohjalta kaavaehdotuksen. Lisäksi on laadittu kaavaehdotukseen pohjautuva ranta-asetmakaavan luonnos. Nämä kaavamuuotokset olivat nähtävänä ja lausunnoilla 8.2.–10.3.2021 (kaavoituspäällikön päätös 28.1.2021 § 3). Kaavaehdotuksesta ja ranta-asetmakaavan luonnoksesta annettiin 10 lausuntoa ja 1 muistutusta, joihin on laadittu kaavoittajan vastineet, esityslistaliite C.

Kaavamerkintöihin on kaavaehdotukseen (esityslistaliite D karta, esityslistaliite E selostus) on lisätty määräys jätevesien käsittelystä sekä alueelta on laadittu rakennuskannan kuntoselvitys, mitä täydennetään Museoviraston esittämällä tavalla rantakaavamuuotukseen. Lisäksi on otettu huomioon Etelä-Savon maakuntaliiton toiveet kaavamerkintöjen ja vaikutusten arvioinnin täsmentämisestä. Rakennusoikeuden määrä on tarkistettu osayleiskaavaan.

Kaavamuuotoksen vaikutuksista on viranomaisneuvottelussa sovitusti ja lausuntojen pohjalta tehty Natura-arvioinnin tarveharkinta, mistä selvityksestä on vastannut asiantuntijana Jukka Saajoranta, JS-Enviro Oy, esityslistaliite F. Etelä-Savon ELY-keskus täydensi lausuntoaan, että Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualueen maankäyttöryhmä on käsitellyt 19.4.2021 Haukiveden-Haapaveden oy:n muutosehdotukseen liittyvän Natura-arvioinnin tarveharkinnan täydennetyt asiakirjan. ELY-keskuksen käsityksen mukaan täydennetty Natura-arvioinnin tarveharkinta-asiakirja on laadittu riittävässä laajuudessa ja asiakirjassa esiintyneet aiemmat puutteet on korjattu.

Hyväksymiskäsittelyyn tulee tässä vaiheessa osayleiskaavamuuotos. Nähtävillä ollutta rantakaavamuuotosta täydennetään ja tarkennetaan lausuntojen pohjalta. Osayleiskaavamuuotoksessa määritellään Varpalan tilan 740-551-15-132 maankäyttö yleisellä tasolla, mutta se ei vielä oikeuta rakennuslupien hakemiseen. Rakennusluvitus voidaan tehdä vasta rantakaavamuuotoksen jälkeen. Yleensä yleiskaava- ja rantakaavamuuotokset on käsitelty samassa yhteydessä, mutta maanomistaja haluaa edistää asiaa vaiheittain.

Yritysvaikutusten arviointi:

Hanke tukee matkailupalveluiden kehittämistä Savolinnassa ja Varparannan alueella.

valmistelu: kaavoituspäällikkö Päivi Behm, 044 417 4655

Kaavamuutosaineisto (osayleiskaava) esityslisäliitteet A-F ovat extranetissä ja niistä voi ennen kokousta esittää kysymyksiä kaavoituspäällikölle.

Teknisen johtajan esitys:

Tekninen lautakunta esittää kaupunginhallitukselle/ kaupunginvaltuustolle Haukiveden-Haapaveden osayleiskaavan muutoksen tilalla Varpala 740-551-15-132 hyväksymistä, esityslisäliitteet A-F.

Päätös: Esitys hyväksyttiin.

Tiedoksi: Maanomistaja
Pirkka Aula

Toimenpiteet: Kaavoituspalvelut
Kaupunginhallitus/kaupunginvaltuusto