

Lausunto Varpalan ranta-asemakaavaehdotuksesta

282/51.511/2019

RAKYL § 102

Selostus:

Savonlinnan kaupungin päätöksen mukaan Haukiveden - Haapaveden osayleiskaavaa muutetaan Varpalan osalta ja alueelle laaditaan ranta-asemakaava. Savonlinnan kaupungin kaavoituspäällikön yleinen päätös 12.6.2019 § 14 koskee Metsäkoulu -nimistä tilaa RN:o 740-551-15-132 (päätöksessä Varpala). Savonlinnan kaupunki ja maanomistaja Saimaan Rantakiinteistöt Oy ovat tehneet kaavan laatimisesta kaavoitussopimuksen.

Suunnittelualueelle muodostetaan korttelit RM, RM-1 ja RM-2 sekä VL/yk- ja MU-alueet.

Ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on ollut nähtävillä yhdessä yleiskaavan muutosluonnoksen kanssa 16.10. - 14.11.2019. Ranta-asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä yhdessä yleiskaavan muutosehdotuksen kanssa 8.2. – 10.3.2021 ja ranta-asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 17.5. - 16.6.2021.

Suunnittelualue sijaitsee Haukiveden rannalla noin 20 km Savonlinnan keskustasta pohjoiseen. Kaava-alueen pinta-ala on noin 10 ha. Kaavamuutos koskee Saimaan Rantakiinteistöt Oy:n omistamaa kiinteistöä Metsäkoulu RN:o 740-551-15-132.

Kaavamuutosalueella on voimassa Etelä-Savon maakuntakaava (2019), 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).

Voimassa olevassa Haukiveden - Haapaveden osayleiskaavassa alue on osoitettu Julkisten palvelujen- ja hallinnon alueeksi PY. Asemakaavaa alueella ei ole. Metsäkoulu ja kalaSAMI toiminnot ovat loppuneet alueella 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 yleiskaavan PY-alue Matkailupalvelujen alueeksi RM.

Varpalan ranta-asetmakaavalla muodostetaan 5,51 ha RM-alue, jonka rakennusoikeus on 7 500 k-m² , joka koostuu:

- RM: 3,86 ha / 5 500 k-m²
- RM-1: 0,99 ha / 1 000 k-m²
- RM-2: 0,66 ha / 1 000 k-m²
- VL: 1,73 ha
- MU: 3,10 ha.

VL/yhteiskäyttöalueen rakentamisen kerrosalat sisältyvät RM-alueen kerrosalaan. Aluetehokkuudeksi tulee $e=0,07$.

Suunnittelualue on rakennettua ympäristöä. Alueella ei sijaitse muinaisjäännöksiä eikä arvokkaita luontokohteita.

Suunnittelualueella ei ole vaikutuksia Natura-alueisiin. Lähin, Hevoniemen Natura-alue sijaitsee yli 1 km:n etäisyydellä. Siihen kuuluu Haukiveden eteläosan ja Haapaveden vesialueita. Alue on tärkeä saimaannorpan elinalue. Savonlinnan kaupungin saamien tietojen mukaan suunnittelualueen läheisyydessä ei ole havaittu norpan pesintää.

Alueen ympäristö säilyy entisen laajuisena ja vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön eivät muutu. Alueella on oma tekninen huolto, vedenottamo ja jätevedenpuhdistamo.

Ehdotus ranta-asetmakaavan laatimiseksi on esityslistaliitteenä A. Kaavaselostus sekä muut asiakirjat ovat kokonaisuudessaan luetta-
vissa kaavoituksen internetsivuilla osoitteessa:
<http://www.savonlinna.fi/asukas/kaavoitus>

Kaava-alueella yhtäaikaan vireillä olleet osayleiskaavan muutos ja ranta-asetmakaavan muutos on erotettu erikseen käsiteltäväksi.

Rakennus- ja ympäristölautakunta antoi osayleiskaavan luonnosvaiheesta 16.10.2019 § 178 seuraavan lausunnon:

Rakennusvalvonnan osalta lautakunnalla ei ole huomautettavaa.

Ympäristönsuojelun osalta lautakunta toteaa, että jätevedenpuhdistamon asianmukainen toiminta vaatii verrattain tasaista jätevesikuormaa. Alueen edustalla olevan Särkilahden tila on jätevesien purun seurauksena yksi Saimaan alueen huonoimmista Savonlinnassa.

Kaava-asiakirjoista ei käy ilmi, minkä suuruista alueen uuden omista-

jan harjoittama kansainvälistä matkailua palveleva matkailutoiminta olisi. Tämän vuoksi kaavamääräyksiin olisi perusteltua kirjata jätevedenpuhdistamon osalta, että puhdistamon toiminta tulee mitoittaa tarpeen vaatimalle tasolle.

Kaavoittaja antoi lausunnosta seuraavan vastineen:

Kaavamääräyksiin lisätään määräys jätevesien puhdistamisesta.

Rakennus- ja ympäristölautakunta antoi osayleiskaavan ehdotus- ja ranta-asemakaavan luonnosvaiheesta 17.3.2021 § 48 seuraavan lausunnon:

Osayleiskaavan muutoksesta lautakunnalla ei ole huomautettavaa rakennusvalvonnan eikä ympäristönsuojelun osalta.

Ranta-asemakaavan laatimisesta kiinteistölle Metsäkoulu RN:o 740-551-15-132 lautakunta toteaa ympäristönsuojelun osalta, että jätevedenpuhdistamo ja talousrakennus tulisi merkitä lähivirkistysalueesta kortteliin 1.

Lisäksi lähivirkistysalue tulisi merkitä korttelin 1 sijasta kaikkien korttelien yhteiskäyttöalueeksi.

Kaavoittaja antoi lausunnosta seuraavan vastineen:

Jätevedenkäsittelyn kaavamääräys tarkistetaan. ELY-keskuksen erittäin hyvänä kaavaratkaisuna pitää ranta-alueen varaamista lähivirkistysalueeksi ja yhteiskäyttöalueeksi arvioidaan uudelleen lausunnon perusteella.

Savonlinnan kaupungin rakennustarkastajan kanssa on todettu, että VL-alueen rakennusoikeudet sisältyvät korttelin 1 maksimaaliseen rakennusoikeuteen ja rakennusala osoittaa rakentamisen sijoittumisen ja määrän. Tärkeää on osoittaa vähintään olemassa olevan rakennuskannan mukainen rakennusoikeus, jotta vältetään rakennuslupavaiheen vähäiset ongelmat.

Lähivirkistysalue VL on koko korttelin 1 yhteiskäyttöalue, kortteli muodostuu tonteista 1 - 3.

Yritysvaikutusten arviointi:

Kaavamuutoksesta hyötyy taloudellisesti maanomistaja, joka voi hyödyntää aluetta tarkoituksenmukaisesti.

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

(Valmistelu: rakennustarkastaja Juha Karvinen puh. 044 - 417 4692 ja ympäristöpäällikkö Matti Rautiainen puh. 044 - 417 4685)

Rakennustarkastajan / ympäristöpäällikön esitys:

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää todeta lausuntonaan ehdotuksesta Varpalan ranta-asemakaavaksi, ettei lautakunnalla ole huomautettavaa rakennusvalvonnan eikä ympäristönsuojelun osalta.

Päätös: Esitys hyväksyttiin.

Toimenpiteet: Kaavoituspalvelut