

Tekninen lautakunta
Kaupunginhallitus

§ 171
§ 435

12.10.2021
18.10.2021

Varpalan ranta-asemakaavan hyväksyminen tilalle Metsäkoulu 740-551-15-132

282/51.511/2019

TL § 171

Selostus:

Kaavatyön vaiheet:

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 toiminnat 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 kaavoitussopimus 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 Suunnittelu-Aula Tmi:n. 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.

Kaavan viranomaisneuvottelu on pidetty 17.12.2020, muistio esityslistaliite B.

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

Kaavamuutoksen 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 oyk:n muutosehdotukseen liittyvän Natura-arvioinnin tarveharkinnan täydennetyn asiakirjan. ELY-keskuksen käsityksen mukaan täydennetty Natura-arvioinnin tarveharkinta-asiakirja on laadittu riittävässä laajuudessa ja asiakirjassa esiintyneet aiemmat puutteet on korjattu.

Kaavamerkintöihin osayleiskaavaehdotukseen lisättiin lausuntojen pohjalta määräys jätevesien käsittelystä sekä alueelta on laadittu rakennuskannan kuntoselvitys, mitä täydennetään Museoviraston esittämällä tavalla rantakaavamuutokseen. Lisäksi otettiin huomioon Etelä-Savon maakuntaliiton toiveet kaavamerkintöjen ja vaikutusten arvioinnin täsmentämisestä. Rakennusoikeuden määrä tarkistettiin osayleiskaavaan. Osayleiskaavaehdotus on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 21.6.2021 § 59 (hyväksytty osayleiskaavakartta esityslistaliite D ja selostus esityslistaliite E).

Ranta-asemakaavamuutos:

Nyt hyväksymiskäsittelyssä olevan ranta-asemakaavan tulee pohjautua vahvistuneeseen osayleiskaavaan. Osayleiskaavamuutoksessa määritellään Varpalan tilan 740-551-15-132 maankäyttö yleisellä tasolla, mutta se ei vielä oikeuta rakennuslupien hakemiseen. Rakennuslupitus voidaan tehdä vasta rantakaavamuutoksen jälkeen. Yleensä yleiskaava- ja

rantakaavamuutokset on käsitelty samassa yhteydessä, mutta maanomistaja halusi edistää asiaa vaiheittain.

Nähtävillä ollut ranta-asetemakaavaluonnosta täydennettiin ja tarkennettiin lausuntojen pohjalta kaavaehdotukseksi, mikä oli nähtävänä 17.5. - 16.6.2021 välisenä aikana. Ehdotuksesta jätettiin 6 lausuntoa ja kaksi muistutusta, mihin on laadittu kaavoittajan vastineet, esityslistaliite G. Ranta-asetemakaavaehdotusta on tarkistettu saadun palautteen pohjalta vastineissa esitetysti, kaavakartta esityslistaliite H ja kaavaselostus esityslistaliite I. Lisäksi kaavaselostusta on täydennetty selvityksellä rakennuskannasta esityslistaliite J.

Yritysvaikutusten arviointi:

Hanke tukee matkailupalveluiden kehittämistä Savolinnassa ja Varparannan alueella.

valmistelu: kaavoituspäällikkö Päivi Behm, 044 417 4655

Kaavamuutosaineisto (ranta-asetemakaava) esityslistaliitteet G-J on extranetissä ja niistä voi ennen kokousta esittää kysymyksiä kaavoituspäällikölle.

Teknisen johtajan esitys:

Tekninen lautakunta esittää kaupunginhallitukselle Varpalan ranta-asetemakaavan hyväksymistä tilalle Metsäkoulu 740-551-15-132, esityslistaliitteet G-J.

Käsittely:

Asemakaavapäällikkö selosti asiaa kokouksessa.

Päätös:

Esitys hyväksyttiin.

Tiedoksi:

Suunnittelu-Aula Tmi

Toimenpiteet:

Kaupunginhallitus

KH § 435

Selostus:

Teknisen lautakunnan kokouksen 12.10.2021 § 171 selostusosan mukaisesti.

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Haukiveden - Haapaveden osayleiskaavamuutoksen tilalle Metsäkoulu (740-551-15-132) 21.6.2021 § 59. Maankäyttö- ja rakennuslain 42 § Yleiskaavan oikeusvaikutukset muuhun suunnitteluun ja viranomaistoimintaan mukaan *"Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden*

käytön järjestämiseksi". Nyt hyväksymiskäsittelyssä olevan ranta-asemakaavan tulee pohjautua vahvistuneeseen osayleiskaavaan. Osayleiskaavamuutoksessa on määritelty Varpalan tilan 740-551-15-132 maankäyttö yleisellä tasolla, mutta se ei vielä oikeuta rakennuslupien hakemiseen. Rakennusluvitusta voidaan tehdä vasta rantakaavamuutoksen jälkeen. Yleensä yleiskaava- ja rantakaavamuutokset on käsitelty samassa yhteydessä, mutta maanomistaja halusi edistää asiaa vaiheittain.

Kaupungin hallintosäännön (kv 21.6.2021 § 65) 3. luvun 3 §:n Maankäyttö, kaavoitus ja rakentaminen 1. kohdan mukaan *"Kaupunginhallitus päättää asemakaavan muutoksen hyväksymisestä tapauksissa, joissa muutosta ei ole pidettävä vaikutuksiltaan merkittävänä."*

Valmistelu: kaavoituspäällikkö Päivi Behm, 044 417 4655

Kaavamuutosaineisto (ranta-asemakaava) esityslistaliitteet G-J ovat extranetissä ja niistä voi ennen kokousta esittää kysymyksiä kaavoituspäällikölle.

Kaupunginjohtajan esitys:

Kaupunginhallitus hyväksyy Varpalan ranta-asemakaavan tilalle Metsäkoulu (740-551-15-132), esityslistaliitteet G-J.

Käsittely:

Kaavoituspäällikkö Päivi Behm selosti asiaa kaupunginhallitukselle.

Päätös:

Esitys hyväksyttiin.

Tiedoksi:

Suunnittelu-Aula Tmi

Toimenpiteet:

Kaavoituspalvelut