

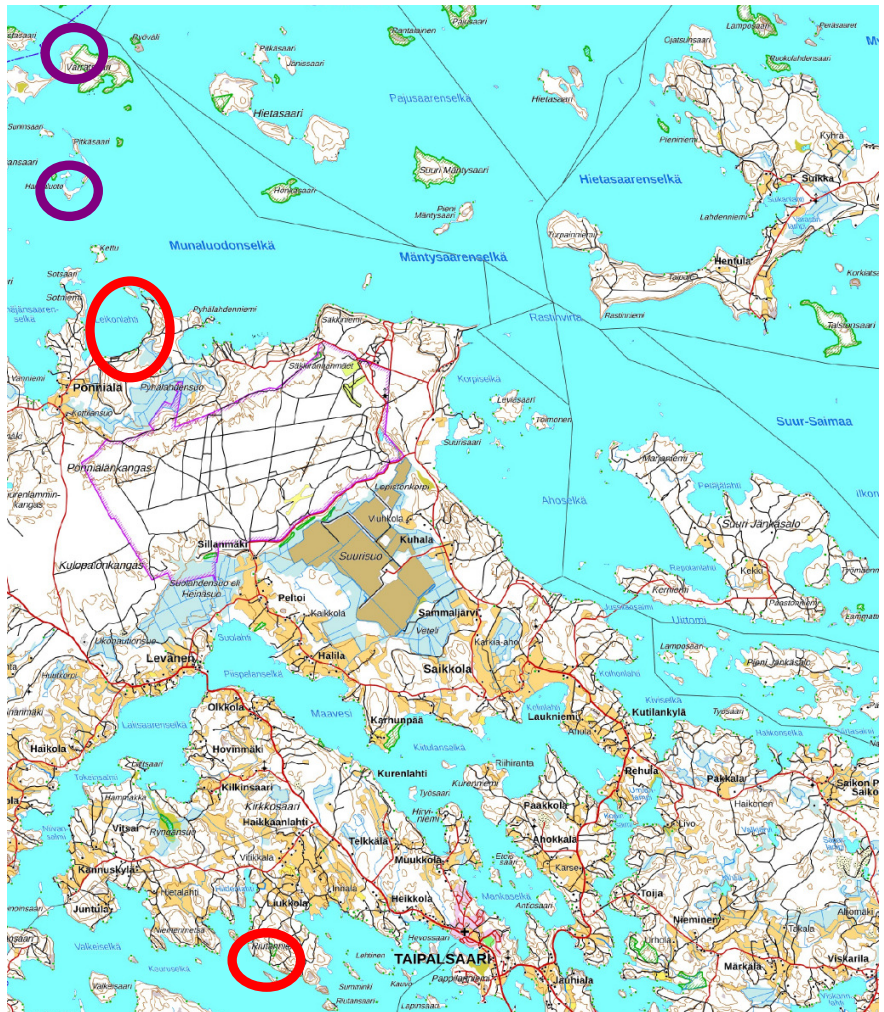


TAIPALSAARI

Koti Saimaan sylissä

Leikonlahden ranta-asemakaava

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 7.10.2020 (päivitetty 29.3.2021)



*Yleissilmäyskartta suunnittelualueiden seudullisesta sijainnista,
punaisella varsinainen kaava-alue ja violetilla apukohteita
Copyright Maanmittauslaitoksen karttapaikka*



DI Jarmo Mäkelä
Heikinkatu 7
48100 Kotka
0400 220082
jarmo.makela@karttaako.fi

MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN ANTAMAT LÄHTÖKOHDAT MRL 62§ ja 63§ SEKÄ MRA 30§

A) Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa

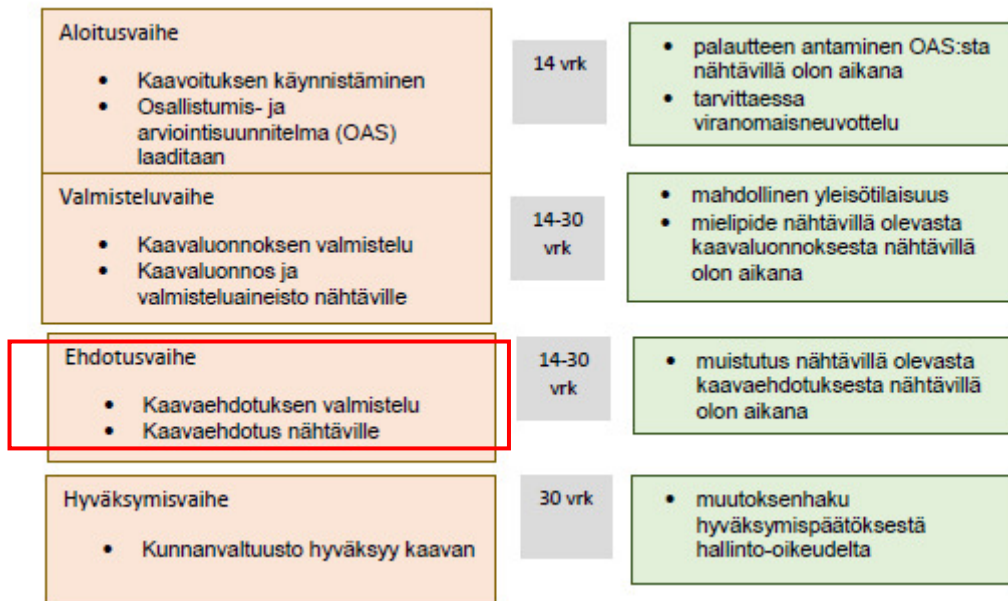
Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (osallinen), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

B) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista, suunnitellusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelyistä. Ilmoittaminen on järjestettävä kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla. Ilmoittaminen voi tapahtua myös kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä.

C) Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Tätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on saatavissa Taipalsaaren kunnan tekniseltä osastolta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa palautetta suoraan kaavan laatijalle: Karttaako Oy:n Jarmo Mäkelälle (0400) 220 082 tai kunnan maankäyttöinsinööriille (yhteystiedot kohta 6). Tätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään koko suunnitteluprosessin ajan aina tarpeen mukaan. Kunnan yleinen prosessikaavio kaavoitukseen:



LEIKONLAHDEN RANTA-ASEMAKAAVAN OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laaditaan kaavoituksen alkaessa osana kaavatyön ohjelmointia. Siinä esitellään suunnitelma osallistumisen ja muun vuorovaikutuksen järjestämisestä sekä vaikutusten arvioinnista (MRL 63 §). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tarkoitettu lähialueen asukkaita, työntekijöitä, järjestöjä, kunnan ja valtion viranomaisia sekä muita osallisia varten.

1. TAUSTAA JA ALUSTAVAT TAVOITTEET

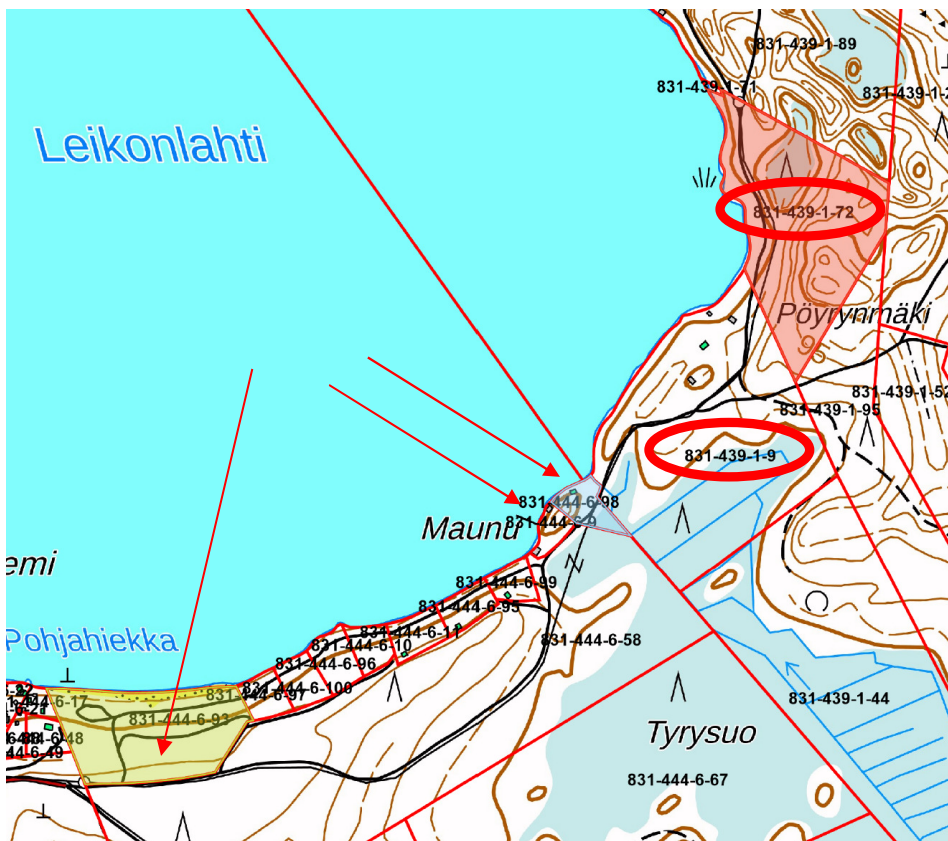
Varsinainen suunnittelualue muodostuu kahdesta yhteensä noin 17 hehtaarin kokoisesta alueesta Suur-Saimaan Leikonlahdella ja Pien-Saimaan Riutanniemessä, ks. seudullinen sijainti kansilehdeltä.

Uudisrakentamisen osalta suunnittelun ytimen muodostavat Suur-Saimaan Leikonlahden itäosassa sijaitsevat tilat:

- Rajakangas 831-439-1-9, osa (Lappeenrannan seurakuntayhtymä)
- Likämäki 831-439-1-72 (Taipalsaaren kunta)

Lisäksi muutoskohteina mukana lähistöltä Pohjahiekan suunnasta ovat yksityisten maanomistajien omistamat tilat:

- Santaranta 831-444-6-93
- Kijatarin ranta 831-444-6-98
- Maununvalkama 831-444-6-9 (mukaan ehdotusvaiheessa)



Pien-Saimaan Riutanniemestä Kirkonkylän länsipuolelta varsinaiseen suunnittelualueeseen kuuluu ns. laavupalsta kunnan omistamasta tilasta Myllykartano 831-429-1-72:



Lisäksi suunnittelussa hyödynnetään kunnan ja seurakuntayhtymän omistamia ns. apualueita eli rakentamattomia rakennuspaikkoja, joilta pyritään siirtämään mantereelle rakennusoikeutta yleiskaavojen muutostenkin kautta. Kyseiset alueet sijaitsevat Suur-Saimaalla Värnäsaarella ja Hankaluodolla, ks. seudullinen sijainti kansilehdeltä.

Kaavatyön ensisijaisena tavoitteena on laatia Leikonlahden alueelle ranta-asetmakaava, jossa osoitetaan alueelle kuuluva lomarakennusoikeus (yhteensä kolme rakennuspaikkaa) sekä tutkitaan mahdollisuutta siirtää myös rakennusoikeuksia edellä mainituista saarista Leikonlahdelle. Samassa yhteydessä on tarkoitus laatia kaavamuutos Pohjahiekan ranta-asetmakaavan venevalkama-alueelle (tilat 831-444-6-98 ja 6-9), jonne on tavoitteena siirtää yksi rantarakennusoikeus (mahdollinen rakennusoikeuskauppa ja siirto). Lisäksi samalla Pohjahiekan kaava-alueella on tarkoitus tutkia mahdollisuutta muuttaa asuntovaunualue (RV) matkailupalvelujen alueeksi (RM) tilan 831-444-6-93 alueella.

Suunnittelutyön alkuvaiheen aikana järjestettiin viranomaisneuvottelu 15.1.2020, jonka jälkeen tavoitteita on tarkennettu (ks. muistio neuvottelusta selostusosan liitteenä).

Muita huomioitavia seikkoja:

- nykyisen kiinteistöjaotuksen huomiointi alue- ja tonttirajauksissa
- pohjakartan tarkistus ja hyväksyttäminen tarvittaessa Lappeenrannan kaupungilla
- tavoitteet tarkentuvat vielä prosessin aikana...

2. SUUNNITTELUN KOHDEALUE JA NYKYINEN TILANNE

Varsinaisena suunnittelukohteena on edellä listatut osin jo rakennetut kunnan, seurakuntayhtymän ja yksityisten maanomistajien omistamat ranta-alueet Suur- ja Pien-Saimaalla. Pinta-alaa on yhteensä noin 17 hehtaaria ja rantaviivaa noin 1300 metriä. Ranta-asetmakaavan suunnittelualue tarkentuu vielä mahdollisesti maastokäyntien ja kuulemisten perusteella prosessin aikana. Asemakaavan ns. vaikutusalue on jonkin verran edellistä laajempi.

Yleisen virkistyskäytön näkökulmasta suunnittelualueelle on merkitystä. Riutanniemen palstalla on laavu sekä Leikonlahden kaakkoisosassa erinomaisesti uimapaikaksi soveltuva alue.

3. ALUEEN VOIMASSA OLEVAT SUUNNITELMAT

Valtioneuvosto päätti **valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista** 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtioneuvoston päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet konkretisoituvat pääasiassa kaavoituksen kautta. Maakuntakaavoituksella on tässä keskeinen rooli. Nyt käsiteltävää kaavahanketta koskevat tavoitteet ovat lähinnä:

- *Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.*
- *Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.*
- *Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.*
- *Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.*

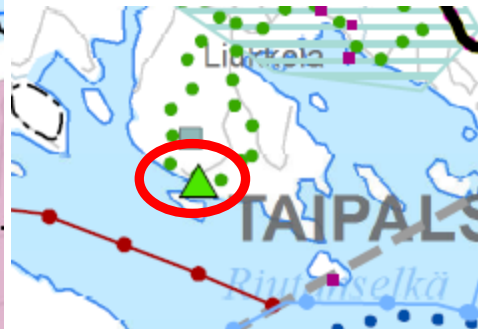
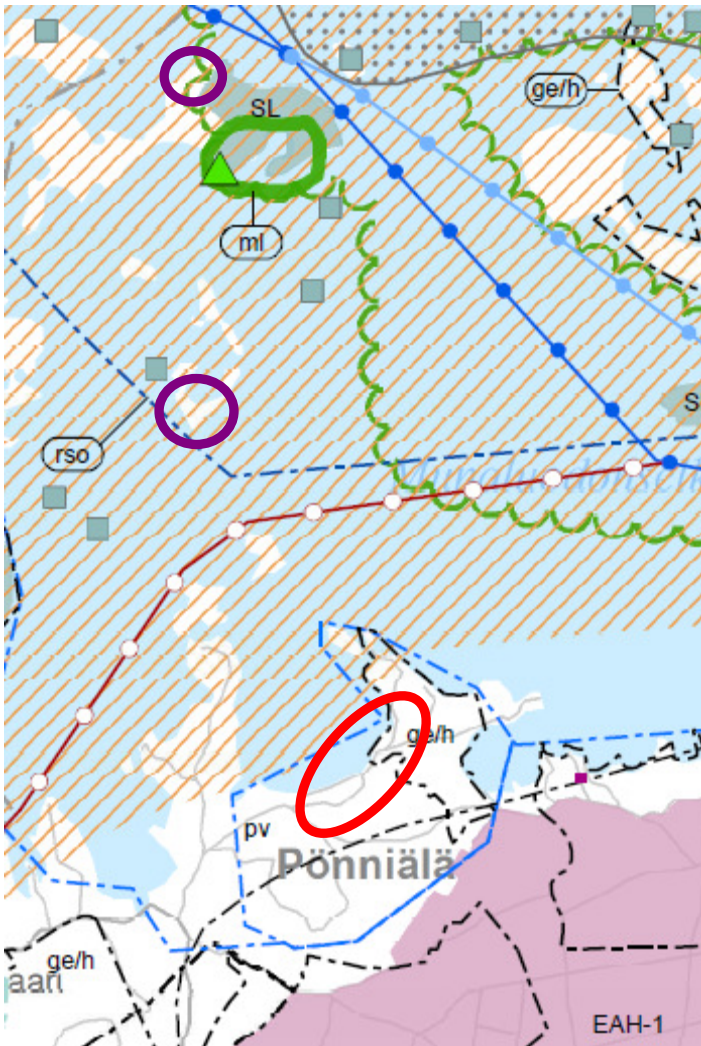
Etelä-Karjalan maakuntakaavayhdistelmässä (ks. seuraavan sivun kartta) alueelle on osoitettu suunnittelua ohjaavina merkintöinä:

Leikonlahden alueelle ulottuu arvokas harjualue (Kotainniemi, **ge/h**) ja arvokas pohjavesialue (Leikonmäki, **pv**). Kaakossa suunnittelualueen lähistöllä sijaitsee ampuma-alueen melualue (Taipalsaaren ampuma-alue, **EAH-1, me**). Tarkemmat suunnittelumääräykset lisätään aikanaan kaavaselostukseen.

Riutanniemen ns. laavupalsta on osoitettu maakuntakaavassa virkistyskehittämiskohteena, jolle johtaa retkeily- ja ulkoilureitti.

Apukohteista Hankaluoto ja Värnäsaari kuuluvat maakuntakaavassa rantojensuojeluohjelman alueeseen (Saimaan selkäsaaristot, **rso**). Lisäksi Värnäsaari on korostetusti luonnon monimuotoisuuden kannalta vielä erityisen tärkeää aluetta (**luo**).

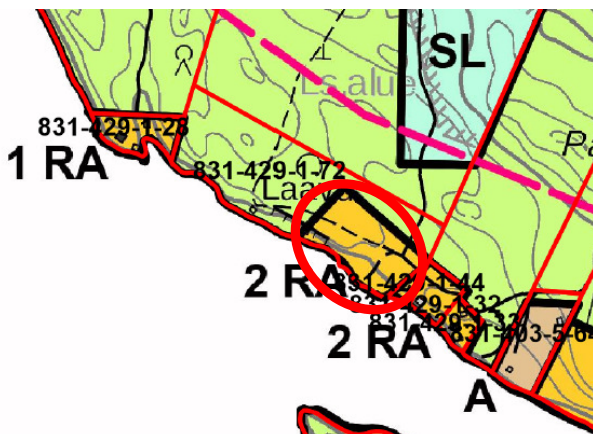
Edelliset apukohteet kuuluvat lisäksi myös kehittämisen kohdealueeseen (Suur-Saimaan luonto- ja virkistysalueen kehittäminen, **sai**).



Otteet maakuntakaavayhdistelmästä

Leikonlahden varsinaisella suunnittelualueella ei ole **yleiskaavaa**.

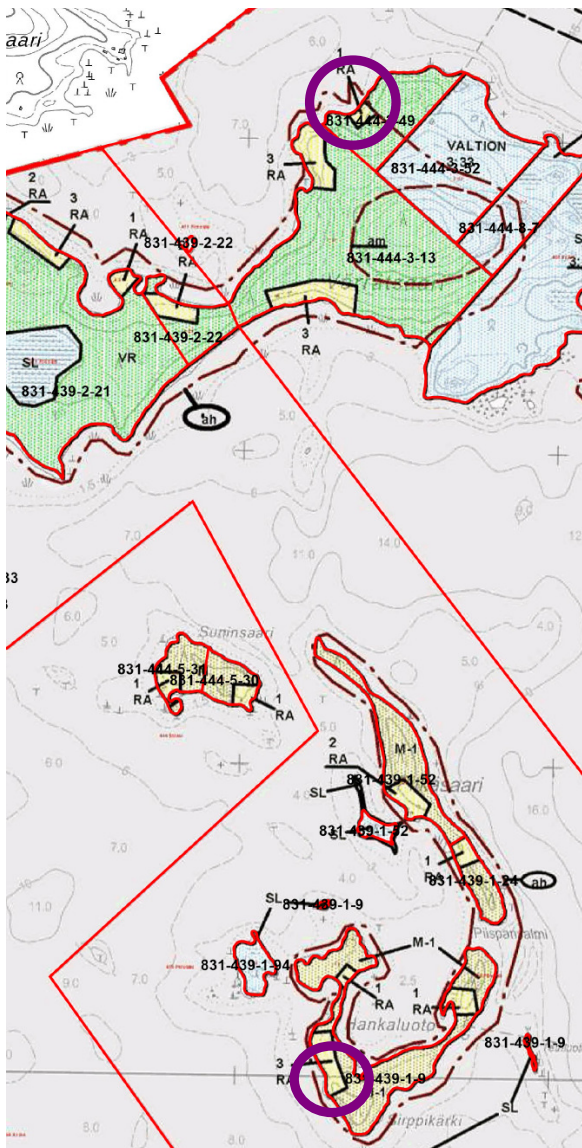
Riutanniemen suunnittelualueella on voimassa 5.11.2001 vahvistettu Pien-Saimaan osayleiskaava, jossa alueelle on osoitettu kaksi rakentamatonta tavanomaista lomarakennuspaikkaa (RA) ja maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M). Tavoitteena on siirtää molemmat rakennuspaikat Leikonlahdelle laavun alueen luontevamman virkistyskäytön hyväksi.



Ote Pien-Saimaan osayleiskaavasta

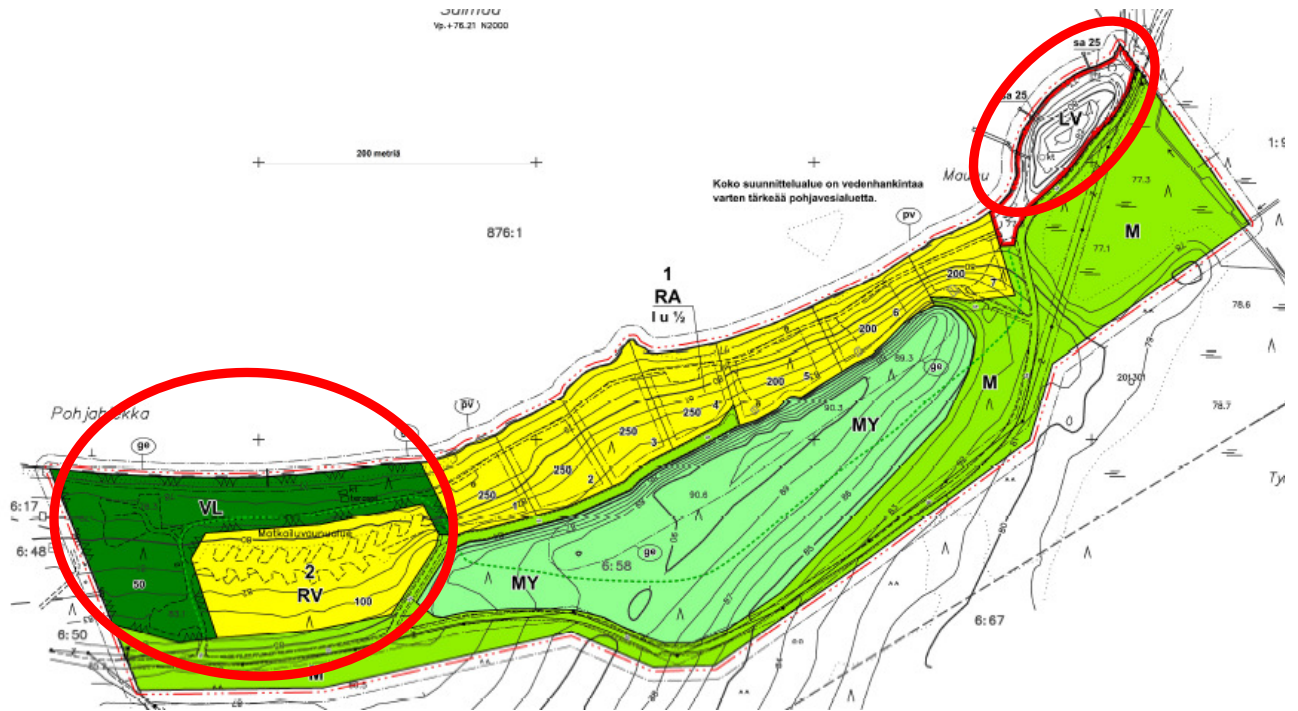
Apukohteista Hankaluodolla ja Väärätsaassa on voimassa 5.4.1994 vahvistettu Suur-Saimaan osayleiskaava, jossa Hankaluodon lounaisosaan on osoitettu kolme rakentamaton tavanomaista lomarakennuspaikkaa (RA). Tavoitteena on siirtää kaksi eteläisempää rakennuspaikkaa Leikonlahdelle saariston luontoarvojen takia (seurakuntayhtymä).

Väärätsaaren pohjoisosaan on osoitettu kunnan maalle yksi rakentamaton tavanomainen lomarakennuspaikka (RA) lähelle laajaa suojelualuetta (SL). Tavoitteena on siirtää tämä rakennuspaikka Leikonlahdelle saariston luontoarvojen takia.



Otteet Suur-Saimaan osayleiskaavasta

Pohjahiekan alueen voimassa oleva **ranta-asetmakaava** on voimassa olevista kaavamuodoista "vahvin" ja sitä on siis noudatettava toistaiseksi muutosalueilla. Kaava hyväksyttiin valtuustossa 18.3.2015.



VL Lähivirkistysalue. Alueelle voi sijoittaa uimarannan, pallokenttiä, leikkikentän, grillikatoksen, laavun, yms. korttelialueita 1 - 2 tukevia toimintoja sekä alueen huoltoyhteyksiä. Alueelle saa sijoittaa uusia huolto- ja talousrakennuksia (yhteensä 50 k-m²) tarkemmin määrittämättömällä tavalla, kuitenkin vähintään 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Alueen metsiä saa käsitellä vain puistomaisena harvennushakkuuna siten, että alueen viihtyisyyden ja rantamaiseman kannalta riittävä puusto säilytetään.

RV Asuntovauunalue. Alueelle saa sijoittaa uusia huolto- ja talousrakennuksia (yhteensä 100 k-m²) tarkemmin määrittämättömällä tavalla, kuitenkin vähintään 80 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

LV Venesatama. Alueen nykyisiä saunarakennuksia (2 kpl) ja grillikatoksen saa peruskorjata, saneerata tai rakentaa tilalle vastaavan kokoiset uudisrakennukset.

Alueen eteläosaan saa pysäköintipaikkojen ja veneenlaskupaikan lisäksi sijoittaa uusia huolto- ja talousrakennuksia (yhteensä 50 k-m²) tarkemmin määrittämättömällä tavalla, kuitenkin vähintään 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Alueen metsiä saa käsitellä vain puistomaisena harvennushakkuuna siten, että alueen viihtyisyyden ja rantamaiseman kannalta riittävä puusto säilytetään.

M Maa- ja metsätalousalue.

sa Saunan rakennusala.

ge Paikallisesti arvokas harjualue tai hiekkaranta. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja toteutuksessa ei saa aiheuttaa kauniin maisemakuvan turmeltumista, luonnon merkittävien kauneusarvojen tai erikoisten luonnonesiintymien tuhoutumista tai huomattavia/ laajalle ulottuvia vahingollisia ominaisuuksia luontosuhteissa.

pv Vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue.

Ote nykyisen ranta-asemakaavan merkinnöistä muutoskohteiden (3 kpl) osalta

Kunnan **rakennusjärjestys** on hyväksytty 22.8.2018 (voimaan 1.11.2018).

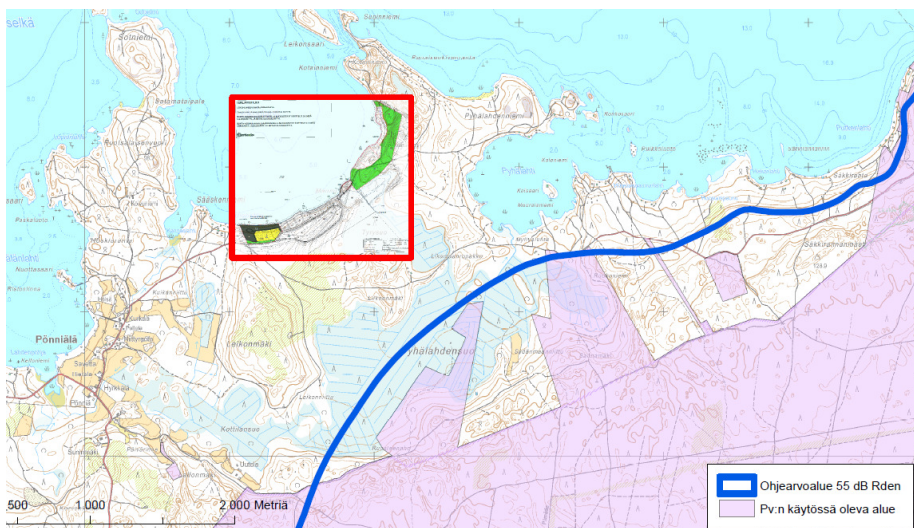
Kaavan **pohjakarttana** käytetään todennäköisesti nykyisen Pohjahiekan kaavan pohjakarttaa laserkeilausaineistolla, kiinteistörajoilla ja rakennuksilla täydennettynä, sillä maasto ei sinällään ole juuri muuttunut (hyväksytty 22.11.2013). Pohjakartan vaatimuksista ja täydentämisestä keskustellaan vielä prosessin aikana Lappeenrannan kaupungin kanssa.

Puolustusvoimat on antanut läheiseen **melualueeseen** liittyvän lausunnon 18.2.2020:

”Kaavoitettava alue sijaitsee puolustusvoimien Taipalsaaren ampuma- ja harjoitusalueen läheisyydessä. Kaavoitettava alue ei sijaitse ampuma- ja harjoitusalueen raskaiden aseiden ja räjäytysten 55 dB LRden melualueella (liite 1). Melualue on määritetty 2017 ja se on raskaiden aseiden ja räjäytysten melutasoista annetun valtioneuvoston asetuksen 903/2017 ohjearvon mukainen.

On kuitenkin huomioitava, että ammuntojen ääni kuuluu ajoittain suotuisissa sääolosuhteissa kaava-alueella.

Asiakirjan laadintahetkellä ei ole tiedossa sellaisia ampuma- ja harjoitusalueen kehittämis- tai toimintatarpeita joiden toteutus voisi heikentyä esitetyllä kaavoitusratkaisulla.”



4. ASEMAKAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOIMINEN

Maankäyttö- ja rakennuslaki 9 § Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

” Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.”

Leikonlahden ranta-asemakaava-alueen suunnittelun eri vaiheissa pyritään selvittämään asemakaavan muutoksen tulevia vaikutuksia ja niiden merkittävyyttä sekä mahdollisten kielteisten vaikutusten minimoimista. Erityistä huomiota kiinnitetään:

1. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

- uudisrakentamisen suhde jo rakennettuun ympäristöön

2. Taloudelliset vaikutukset

- vetovoimaisten rakennuspaikkojen muodostaminen
- metsätalouden elinvoimaisuus
- yhdyskuntatekniikka
- palveluiden järjestäminen

3. Ympäristölliset vaikutukset

- vaikutus saimaannorpan pesintään
- vaikutus maisemakuvaan
- vaikutus luontoarvoihin ja luonnon monimuotoisuuteen
- vaikutukset pohjaveteen, harjualueeseen, vesistöihin ja pienilmastoon

4. Kulttuurilliset vaikutukset

- vaikutukset kulttuurihistoriallisiin arvokohteisiin
- vaikutukset järvimaisemaan
- muinaismuistot

5. Liikenteelliset vaikutukset

- liittymät yleisille teille
- tieverkon toimivuus ja venereitit

6. Sosiaaliset vaikutukset

- turvallisuus ja viihtyisyys
- virkistyskäyttö, ulkoilureitit, venepaikat
- ampuma-alueen meluvaikutus

5. OSALLISET

Osallisia ovat kaikki, jotka kokevat kuuluvansa kaavan vaikutuspiiriin. Näistä mainittakoon mm. seuraavat:

Asukkaat, yritykset ja yhdistykset

- suunnittelualueen ja lähialueiden asukkaat, maanomistajat sekä työntekijät
- kylätoimikunnat, yhdistykset yms.
- vesialueiden osakaskunnat

Luottamuselimet ja kunnan organisaatio

- kunnanvaltuusto ja kunnanhallitus
- tekninen lautakunta, ympäristötoimi

Viranomaiset ja muut yhteistyötahot

- Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Etelä-Karjalan liitto
- Etelä-Karjalan museo
- Pelastuslaitos
- Puolustusvoimat

6. YHTEYSTIEDOT

Kaavan laatija:

Karttaako Oy / DI Jarmo Mäkelä

Heikinkatu 7

48100 Kotka

p. 0400 220082, sähköposti: jarmo.makela@karttaako.fi

Taipalsaaren kunnan yhteyshenkilö:

Maankäyttöinsinööri Antti Hirvikallio

Kellomäentie 1

54920 Taipalsaari

p. 040 835 7826, sähköposti: etunimi.sukunimi@taipalsaari.fi

7. OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Kaavahankkeen taustoja on selvitetty suunnitelman alussa.

- Viranomaisneuvottelu ELY-keskuksessa 15.1.2020/ alustavat tavoitteet ja OAS (muistio).
- Kaavoittaja toimitti **osallistumis- ja arviointisuunnitelman** (OAS) kunnalle maaliskuussa 2020. Ranta-asemakaavan muutoksen **vireilletulosta** (MRL 63§) ja OAS:masta tiedotetaan kunnan harkinnan mukaan.
- Nykyisten kaavojen tarkempi analysointi ja tilastointi sekä maastotyöt/ pohjakartan täydennykset tapahtuivat pääosin keväällä – kesällä 2020, täydentävä luontoselvitys.

- Vaihtoehtoisten maankäyttömallien laadinta ja **alustava kaavaluonnos** alkusyksyllä 2020, esittely maanomistajille ja kunnalle.

- **Kaavaluonnos asetettiin yleisesti nähtäville** ja osallisilla oli mahdollisuus antaa siitä palautetta 22.10. – 20.11.2020 välisenä aikana (ei huomautuksia). Nähtävillä pitämisestä (MRL 62§) tiedotettiin kunnan ohjeiden mukaan. Myös tarvittavat viranomaislausunnot pyydettiin tässä vaiheessa (ks. kohta 5). Vastine lausuntoihin selostusosan kohdassa 3.4.

- Tarpeen mukaan työneuvottelut kunnassa kevättalvella 2021, kunnan ja maanomistajien tarkennetut tavoitteet kaavaehdotukseen.

-> Kaavaehdotus on laadittu saadun palautteen perusteella ja toimitetaan kuntaan maaliskuussa 2021.

- **Kaavaehdotus** asetetaan teknisen lautakunnan käsittelyn jälkeen yleisesti nähtäville (MRA 27§) ja siitä pyydetään vielä tarvittavat lausunnot (kevään 2021 aikana). Osallisilla on mahdollisuus antaa siitä palautetta (muistutus). Kaavanlaatijan vastineet palautteesta ja mahdolliset tarkistukset kaavaratkaisuun.

- Kunnanvaltuuston on tarkoitus hyväksyä asemakaavaehdotus (arviolta kesällä 2021).

- Mahdollisuus valitukseen hyväksymispäätöksestä (Itä-Suomen hallinto-oikeus/ Korkein hallinto-oikeus).