

Pien-Saimaan osayleiskaavan muutos, ehdotusvaihe

Tekla

Valmistelija: Antti Hirvikallio, maankäyttöinsinööri
p. 040 835 7826
antti.hirvikallio@taipalsaari.fi

Tikkalan alueen rantakiinteistöjen maanomistajat ovat tiedustelleet mahdollisuutta ranta-asemakaavan muuttamiseen. Voimassa oleva ranta-asemakaava on vuodelta 1974 ja se on pahasti vanhentunut. Kaavan laatijaksi maanomistajat ovat valinneet Karttaako Oy:n.

Oheismateriaali

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Tj

Tekninen lautakunta toteaa MRL 74 §:n mukaisten ehtojen täyttyvän tässä ranta-asemakaavahankkeessa. Lautakunta merkitsee tässä vaiheessa tiedoksi asemakaavan käynnistymisen.

Vireille tulosta ilmoitetaan, kun kaavaluonnos sekä sitä vastaava osallistumis- ja arviointisuunnitelma laitetaan nähtäville. Ranta-asemakaavan laativalla yrityksellä on riittävä kokemus vastaavien hankkeiden suorittamisesta.

Kunta näkisi parhaimpana mahdollisena lopputuloksena, että vuoden 1974 kaavasta ei jäisi mitään osia voimaan eli kaavamuutos kattaisi koko vanhan kaavan. Lisäksi kunta laskuttaa kaavan valmistuttua maanomistajilta voimassa olevan taksan mukaisesti prosessin hoitokulut ja kuulemiskustannukset.

Tekla

Hyväksyttiin sillä lisäyksellä, että kaikki ranta-alueella olevat maanomistajat tulee olla kaavassa mukana.

Tekla

Valmistelija: Antti Hirvikallio, maankäyttöinsinööri
p. 040 835 7826
antti.hirvikallio@taipalsaari.fi

Kaavahankkeesta neuvoteltiin ELY-keskuksen kanssa syksyllä 2020. Neuvottelun lopputuloksena voitiin todeta, että ranta-asemakaavan muutoksen tavoitteet ELY-keskuksen ja maanomistajan tavoitteet ovat liian kaukana toisistaan, jotta hanketta voisi viedä järkevällä tavalla eteenpäin.

Kunnan, kaavoittajan ja maanomistajan kanssa käydyssä neuvottelussa on päädytty siihen, että hanketta muutetaan seuraavalla tavalla: Ranta-asemakaava kumotaan ja tehdään oikeusvaikutteinen yleiskaavan muutos, joka ohjaa normaalisti rantarakentamista. Yleiskaavan muutoksen käynnistäminen kuuluu kunnan päätöksenalaiseksi ja ranta-asemakaavan kumoaminen on ns. maanomistajakaava.

Liitteet

- maanomistajien esitys yleiskaavamuutoksen käynnistämiseksi
- osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Tj

Tekninen lautakunta hyväksyy maanomistajien esityksen yleiskaavamuutoksen käynnistämisestä ja hyväksyy Karttaako Oy:n kaavamuutoksen laatijaksi.

Ranta-asemakaavan kumoamista viedään eteenpäin yleiskaavan kanssa

ns. itsenäisenä sivuprojektina.

Maanomistajat vastaavat kaavamuutosten kustannuksista voimassa olevan kaavoitushinnaston mukaisesti.

Ranta-asemakaavan kumoamisen luonnosvaihe toteutetaan laittamalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville sekä tiedottamalla maanomistajia.

Tekla

Hyväksyttiin.

Tekla

Valmistelija: Antti Hirvikallio, maankäyttöinsinööri
p. 040 835 7826
antti.hirvikallio@taipalsaari.fi

Yleiskaavan muutoksesta ja ranta-asemakaavan kumoamisesta pidettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 25.2 - 26.3.2021 välisenä aikana.

Kaavoittaja on laatinut 31.3.2021 päivätyt kaavaluonnosasiakirjat yleiskaavasta ja ranta-asemakaavan kumoamisesta. Kumoamisesta kaavaselostus laaditaan ehdotusvaiheessa: samoin tilastolomakkeet.

Yleiskaavamuutoksen mitoitustarkastelu rakennuspaikkojen osalta perustuu kunnan, konsultin ja maanomistajien kanssa yhteistyössä laadittuun laajaan kokonaisharkintaan, jonka perusteina ovat nykyinen erittäin tehokas ranta-asemakaava ja rakennuskanta, nykyisen yleiskaavan mitoituserusteet, kunnan rakennusjärjestys, alueelle tehty luontoselvitys ja kattavat maastotyöt. Kaavamuutoksessa on osoitettu alueelle 13 omarantaista ja kaksi takamaan rakennuspaikkaa (vastaa yhtä omarantaista paikkaa). Todellista rantaviivaa alueella on 2,6 kilometriä, joten mitoitukseksi muodostuu 5,4 rakennuspaikkaa / todellinen rantaviivakilometri. Kaikki rakentaminen tapahtuu selkävesien kohdalle ja alueen rantaviiva on muutenkin hyvin suoraviivainen, joten vastarannan läheisyydestä johtuvia muutokertoimia ei ole tarpeen käyttää tässä yhteydessä. Lähtökohdat huomioon ottaen mitoitus on kohtuullinen ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu huomioon ottava. Alueelle jää edelleen merkittäviä yhtenäisiä vapaan rannan jaksoja (Toraksinniemen länsiosa, Lintuinlahden itäosa, Pellinlahti ja Siikolampi).

Tarkemmat kaavan sisältöperusteet ilmenevät kaavaselostuksen kappaleesta 3.1.

Oheismateriaali

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Yleiskaavaluonnos kartta merkintöineen
- Yleiskaavaselostus
- Ranta-asemakaavan kumoamisen kartta
- Luontoselvitys

Tj

Tekninen lautakunta päättää asettaa 31.3.2021 päivätyt kaavaluonnosaineistot nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti 30 päivän ajaksi. Tänä aikana kuullaan osalliset ja viranomaiset.

Tekla

Hyväksyttiin.

Valmistelija

Antti Hirvikallio, maankäyttöinsinööri
p. 040 835 7826
antti.hirvikallio@taipalsaari.fi

Kaavaluonosaineisto oli MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 1. - 30.7.2021 välisenä aikana. Kaavaluonoksesta ei jätetty huomautuksia. Viranomaislausuntoja jätettiin viisi (5) kappaletta. Kaavoittaja on laatinut vastineet lausuntoihin ja niiden sisältö ilmenee kaavaselotuksen kappaleessa 2 Tavoitteet.

Kaavamuutoksessa on osoitettu alueelle 13 omarantaista ja kaksi takamaan rakennuspaikkaa (vastaa yhtä omarantaista paikkaa). Todellista rantaviivaa alueella on 2,6 kilometriä, joten mitoituksesi muodostuu 5,4 rakennuspaikkaa / todellinen rantaviivakilometri. Kaikki rakentaminen tapahtuu selkävesien kohdalle ja alueen rantaviiva on muutenkin hyvin suoraviivainen, joten vastarannan läheisyydestä johtuvia muutokertoimia ei ole tarpeen käyttää tässä yhteydessä. Lähtökohdat huomioon ottaen mitoitus on kohtuullinen ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu huomioon ottava. Alueelle jää edelleen merkittäviä yhtenäisiä vapaan rannan jaksoja (Toraksinniemen länsiosa, Lintuinlahden itäosa, Pellinlahti ja Siikolampi).

Esittelijä

Tekninen johtaja Samuli Kakko

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää asettaa 16.11.2021 päivätyt kaavaehdotusasiakirjat MRA 19 §:n mukaisesti nähtävälle 30 päivän ajaksi. Tänä aikana kuullaan tarpeelliset viranomaiset ja osalliset.

Päätös

Tekninen lautakunta päättää asettaa 16.11.2021 päivätyt kaavaehdotusasiakirjat MRA 19 §:n mukaisesti nähtävälle 30 päivän ajaksi. Tänä aikana kuullaan tarpeelliset viranomaiset ja osalliset.