

## Pien-Saimaan osayleiskaavan muutos, lopullinen hyväksyntä

Kh 07.03.2022 § 43  
226/10.02.02/2021

Tekla 8.9.2020 § 70  
91/10.02.04/2020

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 18.2.2021 § 15  
91/10.02.04/2020

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 23.6.2021 § 68  
91/10.02.04/2020

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 muuntokertoimia 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.

<b>Oheismateriaali</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma</li> <li>- Yleiskaavaluonnos kartta merkintöineen</li> <li>- Yleiskaavaselostus</li> <li>- Ranta-asemakaavan kumoamisen kartta</li> <li>- Luontoselvitys</li> </ul>
<b>Tj</b>	Tekninen lautakunta päättää asettaa 31.3.2021 päivätyt kaavaluonnos-aineistot nähtävälle MRA 30 §:n mukaisesti 30 päivän ajaksi. Tänä aikana kuullaan osalliset ja viranomaiset.
<b>Tekla</b>	Hyväksyttiin.
Tekla 09.12.2021 § 121 226/10.02.02/2021	
<b>Valmistelija</b>	Antti Hirvikallio, maankäyttöinsinööri p. 040 835 7826 antti.hirvikallio@taipalsaari.fi
	<p>Kaavaluonnosaineisto oli MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 1. - 30.7.2021 välisenä aikana. Kaavaluonnoksesta ei jätetty huomautuksia. Viranomaislausuntoja jätettiin viisi (5) kappaletta. Kaavoittaja on laatinut vastineet lausuntoihin ja niiden sisältö ilmenee kaavaselotuksen kappaleessa 2 Tavoitteet.</p> <p>Kaavamuutoksessa on osoitettu alueelle 13 omarantaista ja kaksi takamaan rakennuspaikkaa (vastaa yhtä omarantaista paikkaa). Todellista rantaviivaa alueella on 2,6 kilometriä, joten mitoitusmuodostuu 5,4 rakennuspaikkaa / todellinen rantaviivakilometri. Kaikki rakentaminen tapahtuu selkävesien kohdalle ja alueen rantaviiva on muutenkin hyvin suoraviivainen, joten vastarannan läheisyydestä johtuvia muuntokertoimia 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).</p>
<b>Esittelijä</b>	Tekninen johtaja Samuli Kakko
<b>Päätösehdotus</b>	Tekninen lautakunta päättää asettaa 16.11.2021 päivätyt kaavaehdotusasiakirjat MRA 19 §:n mukaisesti nähtävälle 30 päivän ajaksi. Tänä aikana kuullaan tarpeelliset viranomaiset ja osalliset.
<b>Päätös</b>	Tekninen lautakunta päättää asettaa 16.11.2021 päivätyt kaavaehdotusasiakirjat MRA 19 §:n mukaisesti nähtävälle 30 päivän ajaksi. Tänä aikana kuullaan tarpeelliset viranomaiset ja osalliset.
Kh 07.03.2022 § 43 226/10.02.02/2021	
<b>Valmistelija</b>	Antti Hirvikallio, maankäyttöinsinööri p. 040 835 7826 antti.hirvikallio@taipalsaari.fi

Kaavaehdotusaineisto oli MRA 19 §:n mukaisesti nähtävillä 3.1 – 1.2.2022 välisenä aikana. Muistutuksia kaavaehdotuksesta ei jätetty. Viranomaislausuntoja jättivät Etelä-Karjalan liitto, Lappeenrannan seudun ympäristötoimi, Kaakkois-Suomen ELY-keskus ja Etelä-Karjalan museo. Kaavoittaja on laatinut vastineet lausuntoihin. Lausuntojen perusteella kaavaratkaisua ei ole tarpeen muuttaa ja kaava voi edetä MRL 37 §:n mukaisesti kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

**Esittelijä**

Kunnanjohtaja Kari Kuuramaa

**Päätösehdotus**

Kunnanhallitus hyväksyy kaavoittajan valmistelemat vastineet lausuntoihin annettavaksi kunnan lausuntona. Edelleen kunnanhallitus esittää kunnanvaltuustolle 15.2.2022 päivättyjen kaava-asiakirjojen hyväksymistä kaikkine liitteineen MRL 37 §:n mukaisesti.

**Päätös**

Hyväksyttiin.