

Konstunrannan asemakaavan muutos, ehdotusvaihe

Tekla 24.03.2022 § 28
73/10.02.03/2022

Konstunrannan asemakaavan muutos, luonnosvaihe

190/10.02/2018

Tekla 4.12.2018 § 103

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

Tekninen lautakunta on kokouksessaan 16.8.2018 päättänyt käynnistää otosikossa mainitun asemakaavan laatimisen uudelleen. Tekninen johtaja on viranhaltijapäätöksellään valinnut kaavan laatijaksi Karttaako Oy:n. Vasuullisena kaavan laatijana toimii DI Jarmo Mäkelä.

Kaavoittaja on toimittanut kuntaan 15.11.2018 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Siinä ilmenee kaavoituksen lähtötietojen ja tavoitteiden sekä alustavien aikataulujen kannalta olennaisimmat tiedot.

Tekninen toimi jatkaa kaava-alueen yksityisten maanomistajien kanssa neuvotteluja kaavaratkaisuista ja osallistumisesta kaavan kustannuksiin.

Aloitusvaiheen viranomaispalaveri on sovittu pidettäväksi. Kaakkois-Suomen ELY-keskuksessa Kouvolassa 9.1.2019.

Oheismateriaali

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

vs. Tj

Tekninen lautakunta merkitsee tiedoksi osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä päättää asettaa sen nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti kolmen viikon ajaksi. Tänä aikana pyydetään tarpeelliset viranomaislausunnot.

Tekla

Hyväksyttiin.

Tekla 2.4.2019 § 36

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

Kaavoittaja on valmistellut asemakaavaluonnosta sovittujen reunaehtoien pohjalta. Asemakaavaluonnoksessa on osoitettu 24 kpl taustamaan erillispientalotonttia ja 5 omarantaista tonttia kunnan omistamalle maa-alueelle. Lisäksi kaavaluonnoksessa on yksityisten omistamille maille osoitettu 6 kpl omarantaisia tontteja. Näistä tullaan tekemään erillissopimukset. Asuinpientalotontteja (AP) on osoitettu 2 kpl.

Alueen katuverkko on saatu pysymään hyvin tehokkaana tässä kaavaratkaisussa.

Alueelle jää edelleen hyvin laajat virkistysalueet ja iso osa rannasta jää rakentamisen ulkopuolelle. Uhanalaisen eliölajin esiintyminen on turvattu kaavaratkaisussa.

Venevalkama ja uimarantavaraukset turvaavat osaltaan alueen virkistyskäyttöä ja vesiliikennettä.

Kaavaluonnoksesta puuttuu lopulliseen asemakaavaan nähden mm. korttelinumerot, rakennusalat, kerrosalat ja ym. yksityiskohtia. Nämä lisätään kaavaehdotusvaiheessa.

Oheismateriaali

- Kaavaluonnoskartta merkintöineen

Tj

Tekninen lautakunta päättää asettaa kaavaluonnosaineiston MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Tänä aikana kuullaan osallisia ja viranomaisia sekä järjestetään yleisötilaisuus.

Tekla

Hyväksyttiin.

Tekla 30.10.2019 § 99

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

Kaavaluonnosaineisto oli MRA 30 §:n mukaisesti luonnoksena nähtävillä 11.4 – 10.5.2019 välisen ajan. Luonnosvaiheesta lausuntoja antoivat Kaakkois-Suomen ELY-keskus, maakuntaliitto, maakuntamuseo, museovirasto ja Lappeenrannan seudun ympäristötoimi.

Huomautuksia jätettiin yhteensä 9 kpl; osa huomautuksista on ns. addressityypisiä eli niissä on useita allekirjoittajia. Kaavaluonnoksen yleisötilaisuus pidettiin Saimaanharjun kirjastolla 23.4.2019.

Kaavaluonnoksen jälkeen on tehty lisäselvityksiä kunnallistekniikan kustannuksista ja lehtoalueesta. Saadun palautteen ja lisäselvitysten perusteella kaavoittajan on laatinut kaavaehdotusaineiston ja laatinut vastineet lausuntoihin sekä huomautuksiin. Oleellisimpia muutoksia kaavaluonnokseen nähden:

- Korttelista 244 on poistettu yksi AP-tontti
- Rakennusalueiden rajat on lisätty
- Ajoyhteyksiä muutettu kaduiksi
- Lehtoalue poistettu tarkennusinventoinnin perusteella
- AP-tontti lisätty kortteliin 243

Oheismateriaali

- Kaavaehdotuskartta merkintöineen
- Kaavaselostus
- Vastineet huomautuksiin ja lausuntoihin
- Kunnallistekniikan yleissuunnitelma
- Luontoselvityksen täydennysinventointi
- Viranomaislausunnot
- Huomautukset

Tj

Tekninen lautakunta hyväksyy kaavoittajan laatimat vastineet kunnan antamina vastineina. Lautakunta päättää edelleen asettaa 10.10.2019 päivätyt kaavaehdotusasiakirjat MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävillä oloaikana kuullaan osalliset ja järjestetään uusi yleisötilaisuus.

Tekla

Hyväksyttiin.

Merkittiin tiedoksi, että yleisötilaisuuden ajankohta on 28.11.2019 klo 17:00-19:00 kunnantalon valtuustosalissa.

Kh 18.02.2020 § 33

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

Asemakaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 8.11 – 9.12.2019 välisenä aikana. Infotilaisuus kaavaehdotuksesta pidettiin 28.11.2019 kunnantalolla.

Kaavaehdotuksesta viranomaislausuntoja antoivat:

- Kaakkois-Suomen ELY-keskus
- Lappeenrannan seudun ympäristötoimi
- Etelä-Karjalan pelastuslaitos
- Etelä-Karjalan museo
- Museovirasto
- Etelä-Karjalan liitto

Muistutuksia jätettiin 6 kpl. Osassa muistutuksia on useita allekirjoittajia. Kaavoittaja on laatinut viranomaislausuntoihin ja muistutuksiin vastineet sekä laatinut lopulliset kaava-asiakirjat hyväksymiskäsittelyä varten. Muistutusten ja lausuntojen perusteella kaava-asiakirjoihin on tehty ainoastaan pieniä teknisluonteisia tarkastuksia. Muutokset selviävät kaavan laatijan laatimasta vastineesta. Muutokset ovat niin vähäisiä, että kynnys kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville asettamisesta ei täyty.

Asemakaava on vietävissä valtuuston lopulliseen hyväksymiskäsittelyyn. Yksityiset maanomistajat ovat allekirjoittaneet tarvittavat maankäytösopimukset ja ne ovat lainvoimaisia.

Oheismateriaali

- Kaavakartta merkintöineen
- Kaavaselostus

Kj

Kunnanhallitus hyväksyy kaavan laatijan antamat vastineet annettavaksi kunnan vastineina.

Kunnanhallitus esittää edelleen kunnanvaltuustolle Konstunrannan asemakaavan muutoksen hyväksymistä kaikkine liitteineen MRL 52 §:n ja kunnan hallintosäännön mukaisesti. Tästä kunnanhallituksen päätöksestä lähetetään erillistiedote osallisille, jotka olivat jättäneet muistutuksen kaavaehdotuksesta.

Kh

Elma Mikkola esitti, että Konstunrannan asemakaava -asia palautetaan uudelleen valmisteluun tekniselle lautakunnalle. Iikka B. Voipio kannatti Elma Mikkolan esitystä.

Puheenjohtaja totesi, että koska asiassa on tehty kannatettu esitys palauttamisesta uudelleen valmisteluun, asiasta on äänestettävä. Puheenjohtaja esitti äänestettäväksi siten, että ne, jotka kannattavat kunnanjohtajan esitystä äänestävät JAA ja että ne, jotka kannattavat Elma Mikkolan esitystä äänestävät EI.

Äänestysesitys hyväksyttiin.

Tämän jälkeen suoritettussa äänestyksessä viisi (5) kunnanhallituksen jäsentä (Wallén, Kukkonen, Westinen, Turunen, Hulkkonen) äänestivät JAA ja kaksi (2) kunnanhallituksen jäsentä (Mikkola, Voipio) EI.

Puheenjohtaja totesi, että kunnanhallitus hyväksyy kunnanjohtajan esityksen.

Kunnanhallitus hyväksyy kaavan laatijan antamat vastineet annettavaksi kunnan vastineina.

Kunnanhallitus esittää edelleen kunnanvaltuustolle Konstunrannan asemakaavan muutoksen hyväksymistä kaikkine liitteineen MRL 52 §:n ja kunnan hallintosäännön mukaisesti. Tästä kunnanhallituksen päätöksestä lähetetään erillistiedote osallisille, jotka olivat jättäneet muistutuksen kaavaehdotuksesta.

Asiantuntijoina kokouksessa paikalla olleet tekninen johtaja Samuli Kakko ja maankäyttöinsinööri Antti Hirvikallio poistuivat kokouksesta asian käsittelyn ajaksi.

Kh 09.06.2020 § 108

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

Alueen luonto-olosuhteissa on havaittu kevään 2020 aikana niin merkittävä muutos, ettei valmistunutta kaavaa ole perusteltua viedä tässä vaiheessa valtuuston hyväksymiskäsittelyyn. Kaavaehdotuksen valmistelu on syytä käsitellä uudelleen.

Kj

Kunnanhallitus päättää palauttaa kaavaehdotuksen uudelleen valmisteluun tekniseen lautakuntaan muuttuneen luonto-olosuhdetilanteen takia.

Kh

Hyväksyttiin.

Tekla 13.8.2020 § 63

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

Muutokset havaituissa luonto-olosuhteissa aiheuttivat sen, että kaavan valmistelu on pakko aloittaa uudelleen.

Oheismateriaali

- Kunnanhallituksen aikaisemmin hyväksymä kaavakartta ja -merkinnät.

Tj

Tekninen lautakunta päättää aloittaa kaavan valmistelun uudelleen luonnosvaiheesta. Kaavan laatijalle annetaan seuraavat alustavat ohjeet luonnosvaiheen valmisteluun:

- kunnan maalla olevat omarantaiset AO-tontit nostetaan ei omarantaiseksi
- laajentuneet luonnonarvoalueet huomioidaan kaavaratkaisussa

- tutkitaan rantaraitin sijoittamista
- LV-aluetta pienennetään huomattavasti ja tutkitaan ei omarantaisten AO-tonttien sijoittamista osalle LV-aluetta
- uimarannan läheisyydessä olevat AO-tontit poistetaan ja tutkitaan mahdollisuutta sijoittaa vastaavan kohtaan uimarannan pysäköintialue ja huoltorakennus
- laajennetaan asemakaavaa koskemaan sairaalan korttelialuetta, jossa tutkitaan pientalorakentamisen sijoittumisvaihtoehdot alueella. Sairaalan päärakennuksen toimintoja pyritään monipuolistamaan.

Tekla

Hyväksyttiin.

Tekla 18.3.2021 § 33

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

Kaavoittaja on valmistellut kunnan asettamien tavoitteiden pohjalta uuden 9.3.2021 päivätyn kaavaluonnoksen.

Rannan puoli:

Kaikki kunnan omarantaiset tontit on nostettu irti rannasta sekä rannan ja tonttien välin on pystytty osoittamaan rantaraitti. Uimarannan lähellä olevat tontit on poistettu. Venevalkamaa on pienennetty huomattavasti ja tontteja on lisätty venevalkaman tilalle (kortteli 242). Laajentunut viitasammakon reviiri on nyt huomioitu.

Taipoloksen puoli:

Vanha sairaala-alue on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Tämä mahdollistaa hyvin monipuolisten toimintojen sijoittumisen. Lisäksi alueelle on osoitettu 26 kpl erillispientalojen tonttia (AO) ja 2 kpl asuinpientalojen tontteja (AP-1). Nämä kaksi tonttia voidaan toteuttaa myös hoivapalvelurakentamiseen.

Oheismateriaali

- Kaavaluonnoskartta merkintöineen
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- tonttitaulukot

Tj

Tekninen lautakunta päättää asettaa 9.3.2021 päivätty kaavaluonnosasiakirjat sekä sitä vastaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Tänä aikana kuullaan osallisia ja pyydetään tarpeelliset viranomaislausunnot.

Tekla

Hyväksyttiin.

Valmistelija

Antti Hirvikallio, maankäyttöinsinööri
p. 040 8357826
antti.hirvikallio@taipalsaari.fi

Kaavaluonnosaineisto oli MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 25.3 – 23.4.2021 välisenä aikana.

Kaavaluonnoksesta jätettiin kuulemisaikana viisi lausuntoa ja kolme huomautusta. Lausuntojen ja huomautusten sisältö on esitetty kursivoituna kaavoittajan laatimassa vastinepaketissa.

Tontteja koepaalutettiin toukokuussa 2021 ja tällä perusteella saatiin tarkastettua niiden toimivuus maastossa.

Luonnokseen nähden kaavan perusratkaisu on pysynyt samana.

Merkittävimpiä muutoksia ovat:

- Pilssikujaa vastapäätä oleva kortteli on poistettu
- Korttelit 222 ja 223 on otettu mukaan kaava-alueeseen
- Puuttuvat nimet on lisätty kaduille (Konstunkuja, Pilssikuja ja Märssykaari)
- Puistomuuntajalle on varattu paikka KTY-tontilta

Esittelijä

Tekninen johtaja Samuli Kakko

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta hyväksyy kaavoittajan valmistelemat vastineet huomautuksista ja lausunnoista annettavaksi kunnan lausuntoina.

Tekninen lautakunta päättää asettaa 11.3.2022 päivätyt

kaavaehdotusasiakirjat MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 30 päivän ajaksi.

Tänä aikana kuullaan tarpeelliset viranomaiset ja muut osalliset.

Päätös

Keskustelun aikana Hanne Seppäläinen esitti, että kaavan valmistelu keskeytetään vuodeksi. Anu Oikkonen kannatti esitystä. Asiasta äänestettiin. Teknisen johtajan esitystä kannattivat Kukkonen, Marttinen, Ahola, Kähärä ja Mikkonen ja Seppäläisen esitystä kannattivat Seppäläinen ja Oikkonen. Teknisen johtajan päätösesitys hyväksyttiin äänin 5-2.

Antti Hirvikallio poistui pykälän käsittelyn jälkeen klo 17:15.