

## Tikkalan ranta-asemakaavan kumoaminen, lopullinen hyväksyntä

91/10.02.04/2020

**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 kaavaluonnosasiikirjat 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

Kaavaluonnos oli yleisesti nähtävillä ja osallisilla oli mahdollisuus antaa siitä palautetta 1. - 30.7.2021 välisenä aikana. Luonnosvaiheesta ei jätetty huomautuksia. Viranomaisten näkemykset on käsitelty yleiskaavamuutoksen vastaavassa vaiheessa.

Alueen voimassa oleva ja kumoamisen kohteena oleva Tikkalan ranta-  
asemakaava on voimassa olevista kaavamuodoista vahvin ja sitä on siis  
noudatettava toistaiseksi alueella. Kaava hyväksyttiin valtuustossa  
17.6.1974 ja vahvistettiin 18.4.1975.

Vanhassa ranta-asemakaavassa alue on rakenteeltaan mökkikylämäinen  
ja siinä on useita yhteiskäyttöalueita (yk), jotka ovat kortteleiden käytössä.  
Ranta-asemakaavassa alue on osoitettu pääosin loma-asuntoalueeksi  
(RH) tai maatalousalueeksi (M). Rannalla sijaitsee lisäksi useita  
venevalkamia (LV) ja uimarantoja (UV), jotka ovat niin ikään  
yhteiskäytössä. Osa kaavan lounaiskulmasta jäi aikanaan vahvistamatta.

Ranta-asemakaavan kumoaminen menee hyväksyntään, kun  
osayleiskaavan muutos on ensin saanut lainvoiman. Kunnanvaltuuston on  
tarkoitus hyväksyä osayleiskaavan muutosehdotus talvella 2022 sen oltua  
nähtävillä 3.1.-1.2.2022.

**Esittelijä**

Tekninen johtaja Samuli Kakko

**Päätösehdotus**

Tekninen lautakunta päättää asettaa 4.1.2022 päivätyt  
kaavaehdotusasiakirjat MRA 27 §:n mukaisesti ehdotuksena nähtäville 30  
päivän ajaksi. Tänä aikana kuullaan tarpeelliset viranomaiset ja kaavan  
osalliset.

**Päätös**

Hyväksyttiin.

Kh 30.05.2022 § 109  
230/10.02.03/2021

**Valmistelija**

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

Ranta-asemakaavan kumoamiseksi oli MRA 27 §:n mukaisesti  
nähtävillä 2.2 – 3.3.2022. Ehdotusvaiheesta jättivät lausuntoja Kaakkois-  
Suomen ELY-keskus, Etelä-Karjalan liitto ja Lappeenrannan seudun  
ympäristötoimi. Lausuntojen perusteella kaava-asiakirjoihin ei tarvitse  
tehdä enää muutoksia. Muistutuksia ei jätetty.

Ranta-asemakaavan korvaava yleiskaava on hyväksytty valtuustossa  
27.4.2022.

<b>Esittelijä</b>	Kunnanjohtaja Kari Kuuramaa Esittelijän nimi
<b>Päätösehdotus</b>	Kunnanhallitus esittää edelleen kunnanvaltuustolle Tikkalan ranta- asemakaavan osittaista kumoamista MRL 52 §:n mukaisesti.
<b>Päätös</b>	Hyväksyttiin.