



TAIPALSAARI

Koti Saimaan sylissä

Pien-Saimaan osayleiskaavan muutos ja Tikkalan ranta-asemakaavan kumoaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 20.1.2021



Suunnittelualueen yleispiirteinen sijainti maastokartalla ympyröity punaisella



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

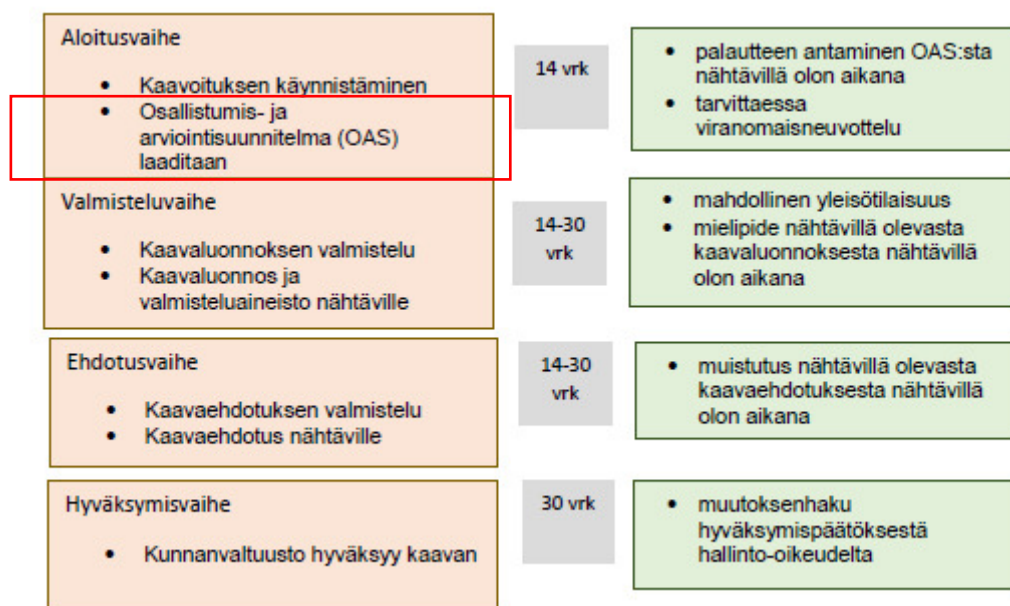
Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, 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 vireille tulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista, suunnitellusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä. 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 maankäyttöinsinööreille (yhteystiedot kohta 6). Tätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään koko suunnitteluprosessin ajan aina tarpeen mukaan. Kunnan yleinen prosessikaavio kaavoitukseen:

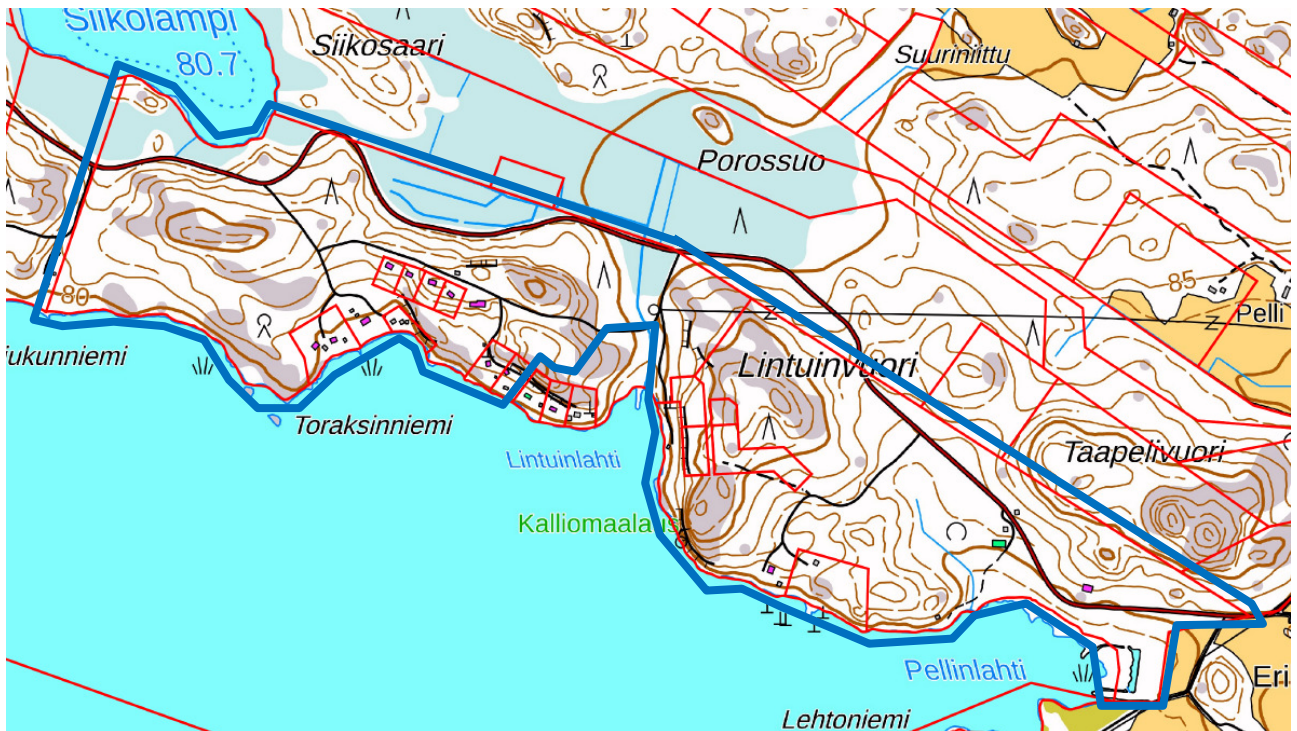


PIEN-SAIMAAN OSAYLEISKAAVAN MUUTOS JA TIKKALAN RANTA-ASEMAKAAVAN KUMOAMISEN OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

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

Suunnittelualue muodostuu yhteensä noin 60 hehtaarin kokoisesta alueesta Pien-Saimaan ja Siikolammen rannoilla. Alueella on rantaviivaa noin 2100 + 300 m ja se sijaitsee Koneenselän vesialueen pohjoisrannalla. Alueen tilat ovat yksityisessä omistuksessa.



Suunnittelualueen muodostavat tilat (lähde: Taipalsaaren karttapalvelu, Maanmittauslaitos)

Suunnittelualueen muodostavat yksityisten maanomistajien tilat:

- 831-411-1-17 Lintuvuori
- 831-411-1-20 Ylätontti
- 831-411-1-21 Ison kiven tontti
- 831-411-1-22 Ylätontti II
- 831-411-1-23 Rantakallio
- 831-411-1-24 Ylätontti III
- 831-411-1-41 Linnanvuori
- 831-411-1-42 Tikkala

831-411-1-43 Pelli
831-411-1-44 Lintuvuori
831-411-1-45 Saunaranta

(tilojen 831-411-1-25 Rantatontti, 831-411-1-46 Aarreranta + määräala ja 831-411-1-49 Tuppurinranta mukaan ottamisesta keskustellaan vielä)

Osayleiskaavan muutoksen tavoitteena on saneerata nykyinen ajatuksiltaan vanhentunut yleiskaava täysin tilojen nykyinen käyttö huomioiden. Muutoksessa siirrytään lomakylä-mäisestä ratkaisusta kohti tavanomaisia omarantaisia loma-asuntoja. Ranta-asemakaavan kumoamisella täydennetään yleiskaavan muutoksen tavoitteet ja pyritään purkamaan samalla alueen yhteiskäyttöiset osat. Kumoaminen tarvitaan yleiskaavan muutoksen lisäksi, sillä ranta-asemakaava on yleiskaavaa ”vahvempi” kaavamuoto. Tavoitteet täydentyvät kaavaprosessin aikana maanomistajien kanssa käytävissä keskusteluissa. Suunnittelussa huomioidaan myös muut maanomistajien tarpeet.

Suunnittelutyön alkuvaiheen aikana järjestettiin tapaamiset **2.6.2020 ja 14.8.2020**, minkä jälkeen tavoitteita tarkennettiin. Alueella tehtiin luontoselvitys heinäkuussa 2020 (raportointi talvella 2021). ELY-keskuksen kanssa järjestettiin työneuvottelu **1.10.2020**, jonka jälkeen **vaihdettiin ”kaavatyökalua” ranta-asemakaavan muutoksesta yleiskaavan muutokseen ja ranta-asemakaavan kumoamiseen.** ELY-keskuksen mielestä näin selkeä muutos maankäytössä vaatii myös yleiskaavan muutoksen. Aiheesta keskusteltiin vielä maanomistajien, kunnan ja kaavoittajan kesken kunnassa **2.11.2020**.

Muita huomioitavia seikkoja:

- nykyisen kiinteistöjaotuksen huomiointi alue- ja tonttirajauksissa
- tavoitteet tarkentuvat vielä prosessien aikana

2. SUUNNITTELUN KOHDEALUE JA NYKYINEN TILANNE

Suunnittelukohteena ovat edellä listatut suurelta osin jo rakennetut yksityisten maanomistajien omistamat ranta-alueet Pien-Saimaalla. Pinta-alaa suunnittelualueella on yhteensä noin 60 hehtaaria ja rantaviivaa noin 2400 metriä. Suunnittelualue tarkentuu vielä mahdollisesti maastokäyntien ja kuulemisten perusteella prosessien aikana. Kaavatyon niin sanottu vaikutusalue on jonkin verran edellistä laajempi.

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 maakuntakaavassa alueelle on osoitettu suunnittelua ohjaavina merkintöinä ainoastaan:

Alueen eteläpuolelle Koneenselälle on osoitettu uusi kehitettävä laivaväylä:



LAIVAVÄYLÄ, UUSI / KEHITETTÄVÄ

Merkinnällä osoitetaan tärkeimmät uudet ja kehitettävät laivaväylät.

Alueella sijaitsee kalliomaalaus, joka on osoitettu muinaismuistokohteeksi (kuva alla). Alueen itäpuolelle jäävät muinaismuistokohteet eivät kuulu suunnittelualueeseen.



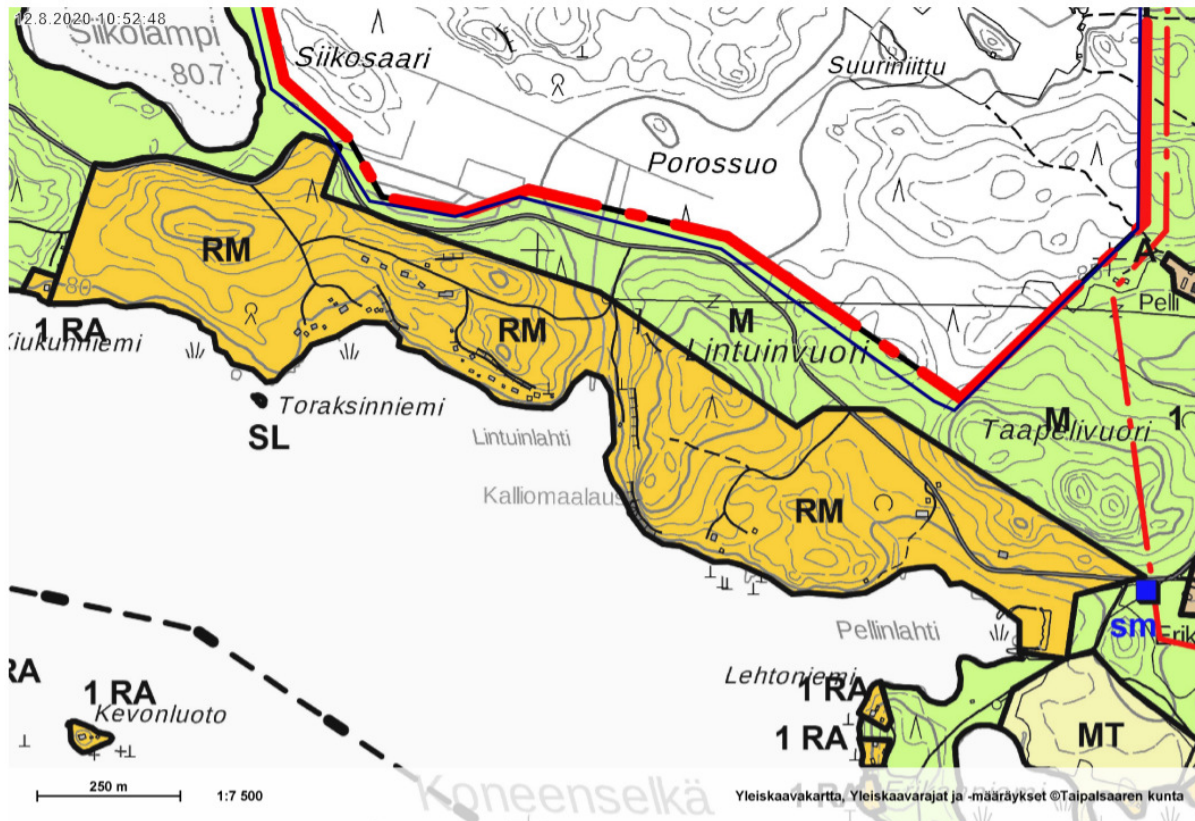
MUINAISMUISTOKOHDE

Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävät muinaisjäännökset. Kaikki muinaismuistot, myös vielä löytymättömät, on suojeltu muinaismuistolailalla (295/1963).



Ote Etelä-Karjalan maakuntakaavasta. Nuolella osoitettuna suunnittelualueeseen kuuluva muinaismuistokohde (lähde: Etelä-Karjalan maakuntaliitto, maakuntakaavayhdistelmä)

Suunnittelualueella on voimassa 5.11.2001 vahvistettu **Pien-Saimaan osayleiskaava** (kuva alla). Osayleiskaavassa alue on osoitettu pääosin matkailupalvelujen alueeksi RM-merkinnällä. Suunnittelualueen pohjoisosa on puolestaan osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Alueen lähistöllä on yksi luoto, joka on merkitty osayleiskaavassa luonnonsuojelualueeksi, jolla on ympäristöarvoja (SL). Kaava-alueen itäisellä laidalla on muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännös (sm), joka ei kuitenkaan kuulu varsinaiseen suunnittelualueeseen.



Ote Pien-Saimaan osayleiskaavasta. Suurin osa alueesta on osoitettu RM-alueeksi (lähde: Taipalsaaren karttapalvelu, Taipalsaaren kunta)

Alueen voimassa oleva **Tikkalan ranta-asemakaava** (kuva ja merkinnät seuraavalla sivulla) 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 merkittyjen kortteleiden käytössä. Ranta-asemakaavassa alue on osoitettu pääosin loma-asuntoalueeksi (RH) tai maatalousalueeksi (M). Rannalla sijaitsee lisäksi mm. venevalkamia (LV) ja uimarantoja (UV), jotka ovat yhteiskäytössä. Osa kaavasta jäi aikanaan vahvistamatta (ruksit kartalla).



250 m 1:7 500

Rantakaavarajat ja -määräykset ©Taipalsaaren kunta

Voimassa oleva ranta-asemakaava rajattuna vihreällä (lähde: Taipalsaaren karttapalvelu, Taipalsaaren kunta)

75,7
Saimaa
Koneenselkä

MERKKIEN SELITYS JA RANTAKAAVAMÄÄRÄYKSET

— 3 m sen alueen ulkopuolella oleva viiva, jota kaava koskee
 — Korttelin, alueen tai alueen osan raja
 — Ohjeellinen rakennuspaikan raja
 - - - Eri kaavamääräysten alaisten korttelin osien välinen raja
 - - - Muu ohjeellinen raja kuin rakennuspaikan raja

5. Korttelin numero
 5 Ohjeellinen rakennuspaikan numero
 1/1 Roomalainen numero osoittaa suurimman sallitun varsinaisen kerrosluvun ja murtoluku sen edessä varsinaisen kerroksen alapuolella sallitun, kerrosalaan laskettavan rakennuskoisuuden

Loma-asuntoalueen osa, jolle ei saa rakentaa muita rakennuksia kuin rantaan rajoittuvalle rakennuspaikalle pohjapinta-alaltaan enintään 20 m²in suuruisen yksikerroksisen sauna-, peseytymis- ja pukuhuonetilat käsittävän rakennuksen, vähintään 10 min etäisyydelle rantaviivasta siten, että rakennuksen ja rannan väliin jää näkösteeksi riittävästi puustoa

Ohjeellinen rakennusala

Venevalkama
 Alueelle saa rakentaa yhden sen käyttöä tarkoitukseen ja luontoon soveltuvan laiturin, mutta ei muita rakennelmia

Pysäköintialue

Loma-asuntoalue
 Alueella olevalle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden kerrokseltaan enintään 100 m²in suuruisen korkeintaan 1/2 kerroksisen loma-asunnon ja sen lisäksi siihen liittyvän tai erillisen pohjapinta-alaltaan enintään 20 m²in suuruisen yksikerroksisen sauna-, peseytymis- ja pukuhuonetilat käsittävän rakennuksen

Urheiluala
 Alueelle saa rakentaa palloilua ja leikkiä yms. vapaa-ajan liikuntaa palvelevia laitteita

PUUSTOALUE
 Vapaa-alue.
 Kasvillisuutensa puolesta luonnontilassa säilytettävä alue, jolle saa raivata ja rakentaa kävelyyn ja huoltoajoon tarkoitettuja teitä sekä vapaa-ajan virkistystä ja liikuntaa palvelevia alueita ja laitteita sekä talousveden ottopaikkoja

Uimaranta
 Alueelle saa rakentaa yhden yksikerroksisen sauna-, peseytymis- ja pukuhuonetilat käsittävän rakennuksen, jonka pohjapinta-ala on korkeintaan 8 m² yhteiskäyttöalueen palvelemaa ohjeellista rakennuspaikkaa kohti ja joka tulee sijoittaa vähintään 10 min etäisyydelle rantaviivasta siten, että rakennuksen ja rannan väliin jää näkösteeksi riittävästi puustoa

Maatalousalue
 Alueelle saa rakentaa ainoastaan maa- ja metsätaloudessa tarvittavia rakennuksia vähintään 2 hehtaarin rakennuspaikalle

Tiesalue

Jalankululle tarkoitettu osa tiesalueesta

Ohjeellinen, pysäköintialueeksi tarkoitettu osa tiesalueesta

Merkinnällä (VK) varustettu alue on tarkoitettu kaikkien tämän kaava-alueen rakennuspaikkojen yhteiskäyttöalueeksi

Numerot (VK)-merkinnän yhteydessä tarkoittavat niiden korttelien numeroita, joilla olevien rakennuspaikkojen yhteiseen käyttöön alue on varattu

Yhteiskäyttöalue, jolla on muitakin käyttäjiä kuin tämän kaava-alueen rantaosakkaat

Kuhunkin RH- kortteliin saa sisältyä rakennuspaikkoja ja loma-asuntoja korkeintaan seuraavat määrät:

Korttelin numero	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Rakennuspaikkoja	6	5	5	5	4	6	5	2	6

Rantaan rajoittuvaa rakennuspaikan rannan puoleisen rajan tulee olla vähintään 40 m pitkä

Ote nykyisen ranta-asemakaavan merkinnöistä (lähde: Taipalsaaren karttapalvelu, Taipalsaaren kunta)

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

Kaavan **pohjakarttana** käytetään todennäköisesti maastokarttaa laserkeilausaineistolla ja kiinteistörajoilla täydennettynä.

4. KAAVATYÖN 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 selvitetäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittettävä 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."

Pien-Saimaan osayleiskaavan muutoksen ja Tikkalan ranta-asemakaavan kumoamisen suunnittelun eri vaiheissa pyritään selvittämään 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 maisemakuvaan
 - vaikutus luontoarvoihin ja luonnon monimuotoisuuteen
 - vaikutukset pohjaveteen, vesistöihin ja pienilmastoon
4. Kulttuurilliset vaikutukset
 - vaikutukset kulttuurihistoriallisiin arvokohteisiin
 - vaikutukset järvimaiseen
 - muinaismuistot
5. Liikenteelliset vaikutukset
 - liittymät yleisille teille
 - tieverkon toimivuus ja venereitit
6. Sosiaaliset vaikutukset
 - turvallisuus ja viihtyisyys
 - virkistyskäyttö, ulkoilureitit, venepaikat

5. OSALLISET

Osallisia ovat kaikki kuntalaiset, jotka kokevat kuuluvansa kaavatyön vaikutuspiiriin. Näistä mainittakoon muun muassa seuraavat:

Asukkaat, yritykset ja yhdistykset

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

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
- Väylävirasto

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.

- Työneuvottelut ja alustavat maastotyöt kesä-marraskuussa 2020.

- Kaavoittaja toimittaa **osallistumis- ja arviointisuunnitelman** (OAS) kunnalle tammikuussa 2021. Kaavatyön käynnistäminen uudelleen kunnassa hakemuksesta. Kaavatyön **vireilletulosta** (MRL 63§) ja OAS:masta tiedotetaan kunnan harkinnan mukaan.

- Nykyisten kaavojen tarkempi analysointi ja tilastointi sekä maastotyöt/ pohjakartan täydennykset tapahtuivat pääosin syksyllä 2020, luontoselvityksen raportointi.

- Vaihtoehtoisten maankäyttömallien laadinta ja osayleiskaavan **alustava kaavaluonnos** talvella 2021, esittely maanomistajille ja kunnalle.

- **Osayleiskaavan kaavaluonnos asetetaan yleisesti nähtäville** ja osallisilla on mahdollisuus antaa siitä palautetta (huomautus) xxxxxxxxxxxx välisenä aikana. Nähtävillä pitämisestä (MRL 62§) tiedotetaan kunnan ohjeiden mukaan. Myös tarvittavat viranomaislausunnot pyydetään tässä vaiheessa (ks. kohta 5).

- Tarpeen mukaan työneuvottelut kunnassa xxxxxxxxxxxx/ kunnan ja maanomistajien tarkennetut tavoitteet kaavaehdotukseen.

- > Kaavaehdotukset osayleiskaavan muutoksesta ja ranta-asemakaavan kumoamisesta laaditaan saadun palautteen perusteella ja toimitetaan kuntaan keväällä 2021.

- **Kaavaehdotukset** asetetaan teknisen lautakunnan käsittelyn jälkeen yleisesti nähtäville (MRA 19§ ja MRA 27§) ja niistä pyydetään vielä tarvittavat lausunnot (arviolta alkukesällä 2021). Osallisilla on mahdollisuus antaa niistä palautetta (muistutus). Kaavanlaatijan vastineet palautteesta ja mahdolliset tarkistukset kaavaratkaisuihin.

- Kunnanvaltuuston on tarkoitus hyväksyä osayleiskaavan muutosehdotus (loppukesällä 2021). Ranta-asemakaavan kumoaminen menee hyväksyntään, kun osayleiskaavan muutos on saanut lainvoiman.

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



Tyypillinen esimerkki alueen rakennuskannasta 1970-luvulta, suuri osa takamaaston rakennuskannasta (entisistä vuokramökeistä) on purkukuntoista



Maisemallisesti arvokkaita kalliomäkiä alueella on useita, tässä näkymä ns. saunarannan itäpuolelta lounaaseen kohti Toraksinniemeä