

Sairasen tilan ranta-asetakaavan muutos

Tekninen lautakunta 23.05.2022 § 27
52/10.02.03/2022

Valmistelija

Tekninen johtaja Tommy Vesterlund

Tekninen lautakunta 25.11.2021 § 63

Maanomistaja on päättänyt käynnistää ranta-asetakaavan muutoksen Sairasen tilalla 416–435–8–46. Sairasen tila sijaitsee Kivijärven rannalla Kotalahdessa. Tilalle on rakennettu kaksi loma-asuntoa ja sauna, sekä useita talousrakennuksia. Tilan omistaja on tehnyt kaavan laadinnasta sopimuksen Tmi Insinööri Alpo Leinosen kanssa.

Ranta-asetakaavassa Sairasen tilalle on merkitty kaksi lomarakennuksen rakennuspaikkaa (RA), maa- ja metsätalousalue (M) ja virkistysalue (VK). Kaavan mukainen rakennusoikeus on 320 + 160 k-m². Kaava on tarkoitus muuttaa niin, että alueen rakennuspaikalle 2 voitaisiin rakentaa 84 k-m²:n suuruinen lomarakenne, sekä rakennuspaikalle 1 noin 50 k-m²:n suuruinen vierasmaja.

Kaavamuutoksen tavoitteena on päivittää kaavamuutokseen jo rakennetut rakennukset ja merkitä niiden mukaiset kerrosalat. Lisäksi rakennuspaikan 1 rakennusoikeus tulisi olemaan 220 + 120. Rakennuspaikka 2 muutettaisiin matkailupalvelujen rakennuspaikaksi (RM), jolle voisi rakentaa toisen lomarakennuksen, 84 m². Tämän rakennusoikeus tulisi olemaan 290 + 100.

Koko alueen rakennusoikeus olisi muutoksen jälkeen 510 + 220 k-m². RA-rakennuspaikka 1 olisi omana rakennuspaikkana. RM-rakennuspaikka toimisi matkailualueena.

Kaavan laatija ja maanomistaja esittelevät hanketta tekniselle lautakunnalle 25.11.2021 kokouksen alussa.

(valm. rakennustarkastaja Pekka Rantanen, puh. 0400 340 147)

Rakennustarkastajan päätösehdotus

Tekninen lautakunta esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus hyväksyy osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) 15.11.2021 ja kaavahankkeen vireille tulon.

Lisäksi tekninen lautakunta esittää kunnanhallitukselle, että kaavan laatija kuulee osallisia eli naapurimaanomistajia ja viranomaisia lähettämällä heille kirjelmän kaavamuutoksesta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen.

Päätös Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Tämä pykälä käsiteltiin §:n 58 jälkeen. Kokouksen alussa kuultiin maanomistajaa ja hänen asiantuntijaa rakennus- ja maanmittausinsinööri Alpo Leinosta.

Tekninen lautakunta päätti yksimielisesti ottaa asian ylimääräisenä käsiteltäväksi.

Tekninen lautakunta 17.2.2022 § 3

Ranta-asemakaavan muutoksesta on kuultu kaavan laatijan toimesta naapurimaanomistajia sekä Kaakkois-Suomen ELY- keskusta, Etelä-Karjala liittoa, Lappeenrannan seudun ympäristötoimea ja Lappeenrannan museota.

Naapurimaanomistajat eivät ole jättäneet mielipiteitään osallistumis- ja arviontisuunnitelmasta (OAS) eikä kaavaluonnoksesta.

ELY-keskus on lausunnossaan todennut muun muassa, että OAS:aa on täydennettävä; selvitettävä millaista ja miten laajaa matkailupalvelujen aluetta tavoitellaan, yleiskaavaan on muutettava samat merkinnät kuin esitettyssä kaavamuutoksessa on, sekä suurempi kerrosalan määrä perusteltava samoin saunojen sijainti alle 15 m rantaviivasta.

Etelä-Karjalan liitto esittää, että yleiskaava on ohjeena ranta-asemakaavan muutokselle, rakennusoikeuden ylitys on perusteltava ja tulvakorkeus on otettava huomioon.

Ympäristötoimi toteaa alueen olevan radonriskialueella, joten se on otettava huomioon kaavamääräyksissä.

Museo toteaa, että alueella ei ole muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kulttuuriperintökohteita ja katsoo, että kaavamuutos tukee maakuntakaavaan merkittyä alueen kehittämistä.

Kaavan laatija on vastineessaan todennut, että OAS:aa ja selostusta täydennetään; muutoksen tavoitteena kaavamuutoksen hakijan oma yritystoiminnan ja viereisen alueen matkailupalvelujen toiminnan tukeminen. Kaavahanke tukee kunnan vetovoimaista kaavoitus- ja elinkeinopolitiikkaa. Saunat on rakennettu lähelle rantaviivaa 1960- ja 1970- luvuilla; ovat myös voimassa olevassa ranta-asemakaavassa merkitty vastaavasti.

Voimassa olevan yleiskaavan mukaan molemmille rakennuspaikoille on merkitty kaksi lomarakennusta. Alueella on ollut aiemmin ranta-asemakaavassa neljä rakennuspaikkaa. Alueen rakennusoikeus ei ylittäisi nyt voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaista rakennusoikeutta (4 x 200 k-m² = 800 k-m²) Tulvakorkeus on määritelty rakennusjärjestyksessä ja se merkitään kaavamääräyksiin.

Kaavamääräyksiin lisätään rakennusjärjestyksen määräys radonhaitan huomioon ottamisesta. Museo lausunnossaan tukee hanketta.

Kaavamuutoksessa on esitetty kaksi rakennuspaikkaa; loma-asuntojen korttelialue (RA) jonka rakennusoikeus olisi 220+120 k-m² ja matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM), rakennusoikeus 290+100 k-m². Tämän mukaan alueelle saisi rakentaa kaksi uutta lomarakennusta; enintään 50 ja 90 k-m². Näin ollen kaavamuutosta voidaan pitää perusteltuna, kun otetaan huomioon se, että alueella on aikanaan ollut ranta-asemakaava, jossa on ollut neljä rakennuspaikkaa ja kysymyksessä on myös matkailua palvelevaa rakentamista.

Liitteet 9–14

(valm. rakennustarkastaja Pekka Rantanen, puh. 0400 340 147)

Rakennustarkastajan päätösehdotus

Tekninen lautakunta esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus hyväksyy esitetyn alustavasti ranta-asemakaavan muutosehdotuksen. Lisäksi tekninen lautakunta esittää, että kunnanhallitus pyytäisi Kaakkois-Suomen ELY- keskuksen, Etelä-Karjalan liiton, Lappeenrannan seudun ympäristötoimen ja Lappeenrannan museon lausunnot sekä naapurimaanomistajien mielipiteet.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Tekninen lautakunta 23.5.2022 § 27

Sairasen tilan ranta-asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävänä 31.3.-2.5.2022 välisen ajan. Lausunnon ovat antaneet Kaakkois-Suomen ELY- keskus, Etelä-Karjalan liitto, Lappeenrannan seudun ympäristötoimi ja Etelä-Karjalan museo.

Naapurimaanomistajat eivät ole jättäneet mielipiteitään kaavamuutoksesta.

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen 2.5.2022 antamassa lausunnossa sekä 10.5.2022 työneuvottelussa saadut ohjeet on otettu huomioon ja kaavakartta ja -määräykset on korjattu ohjeistuksen mukaisiksi.

Etelä-Karjalan liitto on kiinnittänyt huomiota tulvakorkeuden huomioimiseen ja puoltanut lausunnossaan 22.4.2022 kaavamuutosta.

Kaavamääräyksissä on annettu rakennusten vähimmäisetäisyydet rantaviivasta, joten näin tulvakorkeus otetaan huomioon rakentamisessa.

Lappeenrannan seudun ympäristötoimi on lausunnoissaan 12.4.2022 ja 28.4.2022 esittänyt ampumahiihtostadion melun selvittämistä sekä hulevesien ja saunan jätevesien käsittelystä annettavia kaavamääräyksiä.

Hulevesien ja jätevesien käsittelystä ja johtamisesta on annettu kaavamääräykset.

Etelä-Karjalan museo toteaa, ettei sillä ole huomautettavaa kaavaehdotuksen arkeologisen kulttuuriperinnön tai rakennetun kulttuuriperinnön osalta.

Kaavan laatija on korjannut 9.2.2022 päivätyn kaavakartan määräyksineen annettujen lausuntojen ja keskustelujen mukaiseksi.

Esittelijä

Tekninen johtaja Tommy Vesterlund

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus hyväksyy esitetyn ranta-asemakaavan muutosehdotuksen ja lähettää sen edelleen kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.