

Sorosenlahden ranta-asemakaava, lausunto kaavaluonnoksesta

180/10/2015

Tekla 23.02.2017 § 17

Valmistelija: tekninen johtaja Erik Forstén
puh. 040 844 5593
etunimi.sukunimi@luumaki.fi

Luumäen kunnanhallitus pyytää tekniseltä lautakunnalta lausuntoa Sorosenlahden ranta-asemakaavaluonnoksesta. Suunnittelualue sijaitsee Luumäen kunnassa, Taavetissa n. 1 km valtatie 6 pohjoispuolella. Suunnittelualue koskee osaa tilasta 441-433-1-1094, osaa tilasta 441-433-1-325 ja tilaa 441-433-1-696 . Alueen pinta-ala on noin 17 ha.

Ranta-asemakaavan tavoitteena on suunnitella alueelle edustus- ja kurssikeskus, johon kuuluu korkeatasoiset kokous- ja edustustilat sekä niihin liittyviä loma-asuntoja. Kohderyhmänä voivat olla mm. koiraharrastajat, suunnistajat, moottorikelkkailijat ja metsästäjät.

Koska kyseessä on ranta-asemakaava, vastaa maanomistaja tarvittavan kunnallistekniikan kustannuksista kokonaisuudessaan.

Teknisen lautakunnan tulee antaa lausuntonsa Luumäen kunnanhallitukselle kaavamuutosluonnoksen nähtävilläoloajan kuluessa 6.3.2017 mennessä. Kaavamuutosluonnos on nähtävillä 2.2.2017-6.3.2017 Luumäen kunnan internet-sivuilla ja teknisessä toimistossa.

Ehdotus

Tekninen johtaja Erik Forstén

Tekninen lautakunta pyytää Luumäen kunnanhallitusta huomioimaan seuraavat huomautukset:

•

Nykyinen ranta-asemakaavaluonnos yhdessä kunnan omistamien alueiden kanssa muodostaa toteuttamiskelvottomia kaava-alueita kunnan puolelle.

•

Olemassa olevat ajoyhteydet on säilytettävä vapaasti kuljettavina.

•

Alueen asiakkaille on osoitettava uimaranta kaavoitettavalta alueelta, vaikka sillä onkin vaikutusta rantamaisemaan. Muussa tapauksessa alueen asiakaskunta ohjautuu viereiselle uimarannalle, jonka käyttö tulee oleellisesti muuttumaan ja rasittamaan rannan puhtaanapitoa. Samoin kaavoituksessa pitää huomioida luonteva kulkuyhteys majoitusmökeiltä sekä asuntovaunualueelta alueen rantaan. Tämänhetkinen rakennuspaikkajako mahdollistaa suoran kulkuyhteyden (rantaan) estämisen.

•

Kaavaluonnoksessa merkintä "hm" kyseistä merkintää ei löydy selityksistä. Selityksistä tosin löytyy tosin merkintä "hma".

•

APr -korttelin 500 m² rakennusoikeuteen pitää olla määritelty huoneistojen enimmäismäärä.

- Saunassa ei liene tarpeen rakennusoikeuden mukaiset yläkertatilat (ullakko)? Kuten luontoselvityksessäkin todetaan, ”alue nousee voimakkaasti Kivijärven Sorosenlahden rannasta”, voidaan tästä päätellä varsinkin korkeiden rakennusten vaikuttavan huomattavasti rantamaisemaan järveltä päin katsottuna. Saunarakennukselle osoitettu tilavaraus sijoittuu kaikkein lähimmäksi rantaa alueen rakennuspaikoista.

- Valokuitua ei alueelle tällä hetkellä ole kunnallisena rakenteena, vaikka kaavaselostuksessa siihen viitataan.

- Osallisia olisi hyvä selkiyttää kaavanlaatijan toimesta. Esimerkiksi maininta ”lähialueen yrittäjät ja yhdistykset” on hyvin suhteellinen käsite, jonka laajuudesta voi muodostua varsin erilaisia käsityksiä.

- Ennen matkailukeskuksen tukitoimintoihin tarkoitettujen rakennusten käyttöönottoa pitää alueella olla majoitustilaa 10 hengelle täysin valmiina (= loppukatselmus pidetty)

- Autopaikat pitää osoittaa samasta rakentamisalueesta, jonka rakentaminen paikkamäärän mitoittaa. AO-r-korttelin autopaikkaluku/asunto pitää olla kokonaisluku.

- Alueella, joka on istutettavaksi tai luonnontilaiseksi säilytettävä alueen osa (RM-2 korttelialueessa), pitää olla tiukemmin rajattu määrittäminen tai muutoin ei voida kaavaselostuksessa puhua maisemavaikutusten olevan vähäisiä.

- 5.3.2 kohdassa on syytä tarkentaa arvioitujen maisemavaikutusten olevan vähäisiä nimenomaan rantamaisemaan. Esimerkiksi mahdollinen kuplahalli on paikallisessa maastossa varsin merkittävä muutos.

- Kuplahallin rakennusoikeus pitää käsitellä kuten muidenkin rakennusten.

- 5.3.3 Maanomistajien tasapuolista kohtelua pitää arvioida muillakin arvoilla kuin vain taloudellisin perustein.

- 5.3.7 Pitäisi mainita myös viereinen vanha ranta-asemakaava (rantakaava) ja sen jäsentymisen viereillä olevaan muutokseen.

Lisäksi lautakunta esittää ensimmäiseen huomautukseensa viitaten ranta-asemakaavatyön laajentamista myös kunnan omistamille ns. välialueille siten, että muodostetaan kaavalla järkevämpi maankäyttölinjat kokonaisuus. Tarvittavien kuntaa palvelevien muutosten kustannuksista pitää sopia ennen kaavatyön laajentamista.

Edelleen tekninen lautakunta ehdottaa kunnanhallitusta lausumaan osallista kaavahankkeesta ja lausuntonsa yhteydessä pyytää maanomistajalta liiketoimintasuunnitelmaa alueen käytön luonteen selvittämiseksi.

Keskustelun aikana esittelijä muutti ehdotustaan siten, että ehdotettuun päätökseen lisätään seuraava lausuma:

Tekninen lautakunta toteaa, että kaavaluonnoksesta järjestetyssä yleisöti-

laisuudessa julkisivumateriaaliksi kerrottu hirsi mainitaan kaavan oikeusvai-
kutteisessa materiaalissa.

Päätös

Muutettu päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Sorosenlahden ranta-asemakaava, ympäristölautakunnan lausunto kaavaluonnoksesta

180/10/2015

Ympla 02.03.2017 § 10

Valmistelija: rakennustarkastaja Antti Tuuva
puh. 040 770 8851
etunimi.sukunimi@luumaki.fi

Luumäen kunnanhallitus pyytää tekniseltä lautakunnalta lausuntoa Sorosenlahden ranta-asemakaavaluonnoksesta. Suunnittelualue sijaitsee Luumäen kunnassa, Taavetissa n. 1 km valtatie 6 pohjoispuolella. Suunnittelu alue koskee osaa tilasta 441-433-1-1094, osaa tilasta 441-433-1-325 ja tilaa 441-433-1-696. Alueen pinta-ala on noin 17 ha.

Ranta-asemakaavan tavoitteena on suunnitella alueelle edustus- ja kurssikeskus, johon kuuluu korkeatasoiset kokous- ja edustustilat sekä niihin liittyviä loma-asuntoja. Kohderyhmänä voivat olla mm. koiraharrastajat, suunnistajat, moottorikelkkailijat ja metsästäjät.

Koska kyseessä on ranta-asemakaava, vastaa maanomistaja tarvittavan kunnallistekniikan kustannuksista kokonaisuudessaan.

Ympäristölautakunnan tulee antaa lausuntonsa Luumäen kunnanhallitukselle kaavamuutosluonnoksen nähtävilläoloajan kuluessa 6.3.2017 mennessä. Kaavamuutosluonnos on nähtävillä 2.2.2017-6.3.2017 Luumäen kunnan internet-sivuilla ja teknisessä toimistossa.

Ehdotus

Rakennustarkastaja Antti Tuuva

Luumäen kunnan ympäristölautakunta esittää lausuntonaan seuraavaa: Kysymyksessä on asemakaavan muutos ja laajennus, osalla aluetta on voimassa asemakaava. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on puistoa (P), yleistä pysäköintialuetta (LP) ja alueen läpi johtaa katuvaraus. Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavaluonnos muodostaa toteuttamiskelvottomia kaava-alueita kunnan omistamalle maalle, joten olisi suotavaa laajentaa kaavakäsittely koskemaan näitäkin alueita sekä kumota voimassa oleva asemakaava muiden maanomistajien alueilta.

Asemakaavaluonnoksessa ranta on osoitettu lähes kokonaan matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM-2) ja käytettävyydeltään vaikea, vähäinen rantajyrkäne VL-alueeksi. Kapeaa rantasuikaletta lukuun ottamatta kaava sallii rakentamisen lähes koko RM-2 alueella. Eri käyttötarkoituksiin varatut rakennusalat ovat ohjeellisia eikä osassa rakennusalueita rakennusten määrää ole rajattu. Kaavaratkaisulla ranta muodostuu yksityiseksi alueeksi ja siten sulkee rannan käytön taustamaastoon osoitulta RM-1 alueelta. Rannan osoittaminen yksityiseen käyttöön ohjaa muiden alueiden käytön yleiseen uimarantaan ja yleiseen venevalkamaan rajoittaen ja muuttaen niiden käyttöä yleisenä alueena.

Taustamaastoon on sijoitettu asuntovaunualue (RV), jonka vaunupaikkojen enimmäismäärää ei ole ilmoitettu. Kaava sallii merkittävästi myös asumista APr-alueella. Asumisen, matkailupalveluja asuntovaunualueen sijoittuminen samalle alueelle aiheuttaa helposti keskinäistä ristiriitaa ja edellyttäneen eri toimintojen yksityiskohtaisempaa sijoittamista ja mahdollisten ristiriitojen tunnistamista kaavan vaikutusten arvioinnissa.

Kuplahallin rakennusoikeuden määrittäystä koskeva esitys merkitsee kaavan osoittamaa rakennusoikeutta korkeampaa rakennusoikeutta. Rakennusoikeuden laskentatapaa ei voitane määrittää kaavalla vaan se lasketaan lain tarkoittamalla tavalla. Muutenkin tulee harkita kuplahallin soveltuvuutta järjvimmäisemaan.

Alueen lounaiskulman liito-oravakartoitus on syytä suorittaa ennen kaavatyön jatkamista ja mahdollisesti säilytettävä liito-oravalle elinympäristö.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.