
Kunnanhallitus, § 19, 14.02.2022

Kunnanhallitus, § 66, 25.04.2022

§ 66

Puumalan itäosien rantaosayleiskaavan muutos tiloilla 623-430-1-79 (osa) ja 623-430-1-89 (osa)

PuuDno-2022-51

Kunnanhallitus, 14.02.2022, § 19

Valmistelijat / lisätiedot:

Kimmo Hagman

kimmo.hagman@puumala.fi

tekninen johtaja

Alueelle on tarkoitus laatia osayleiskaavan muutos. Kaavamuuoksella tutkitaan mahdollisuutta yhden RA-rakennuspaikan (loma-asuntoalueen) siirtämistä tilojen välillä ja muuttamista AO-1 rakennuspaikaksi.

Yleiskaavan muutos koskee Puumalan Lieviskän alueella sijaitsevia tiloja 623-430-1-79 ja 623-430-1-89.

Kaavan suunnittelualueella on voimassa Puumalan itäosien rantaosayleiskaava, joka on hyväksytty Puumalan kunnanvaltuustossa 18.2.2002 ja päivitetty 13.6.2002. Voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa alue on osoitettu merkinnöillä RA (loma-asuntoalue) ja M-1 (maa- ja metsätalousvaltainen alue).

Eteläisemmän tilan 623-430-1-79 naapurissa, tilalla 623-430-1-80 on kunnanvaltuuston 2018 hyväksymä ja 2021 kesällä voimaan tullut kaavamuuotos. Pohjoisemmän tilan 623-430-1-89 alueella on tehty kaavamuuotos, joka on hyväksytty vuonna 2018.

Kaavamuuotosalueet ovat eri maanomistajien omistuksessa, mutta eteläisemmän alueen osalta on tehty kiinteistökaupan esisopimus, jonka ehtona on kaavamuuoksen toteutuminen.

Tilalla 1-79 olevat rakennukset on tarkoitus purkaa kaavamuuoksen saatua lainvoiman. Se on myös kunnan vaatimus.

Nyt tavoiteltava muutos on sopusoinnussa alkuperäisen yleiskaavan tavoitteiden ja mitoitusperusteiden kanssa.

Ehdotus

Esittelijä: Niina Kuuva, kunnanjohtaja

Kunnanhallitus päättää asettaa vireille tulleen Puumalan itäosien rantaosayleiskaavan valmisteluaineiston nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 62 ja 63 § ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 § mukaisesti. Nähtävillä olosta tiedotetaan kuulutuksella kunnan ilmoitustaululla ja verkkosivuilla.

Keskustelun kuluessa jäsen Martti Laine esitti, että Puumalan itäosien rantaosayleiskaavan valmisteluaineistoa ei aseteta nähtäville. Perusteluna on, että kaavaehdotus on yleiskaavoituksen periaatteiden vastainen. Rakennusoikeuksien siirrossa tulee rakennuspaikkojen arvo vastata toisiaan.

Yleisperiaatteena on ollut, että esim. kaksi saari- tai sisäjärven tonttia vastaa yhtä omarantaista Saimaanrannan mannertonttia. Nyt puheena olevat rakennuspaikat eivät vastaa arvoltaan toisiaan. Asia ilmenee laaditusta kiinteistökaupan esisopimuksesta. Rakennuspaikka, josta rakennusoikeus siirretään, on arvoltaan sopimuksen mukaan 22 000€, kun taas uuden rakennuspaikan arvo olisi useampi kertainen. Rakennuspaikka, jolta rakennusoikeus siirretään, ei käytettävyydeltään ole rantarakennuspaikka, koska yksityistie kulkee rakennuspaikan läpi lähellä rantaa eikä esim. rantasaunan rakentaminen tien ja rannan väliin ole mahdollista. Rantaviivaa on vain n. 10m. Rakennuspaikkaa rasittaa myös laskuoja. Mikäli muutosehdotus hyväksytään ei maanomistajien tasapuolinen kohtelu toteudu. Kaavoituksella ei saa aiheuttaa kohtuutonta haittaa muille maanomistajille. Tämä vaatimus korostuu vielä kaavoja muutettaessa. Yleiskaavaa aiemmin laadittaessa koko alueelle, täytyy asukkaiden ja maanomistajien voida luottaa sen aikaisella kaavaratkaisulla luotujen olosuhteiden säilyminen. Uusi rakennuspaikka sijoittuu vastapäätä lahden toisella puolella olevaa rantasaunaa, mistä koituu huomattavaa haittaa naapurille. Samoin uusi rakennuspaikka on toisen naapurin välittömässä läheisyydessä ilman suojavyöhykettä.

Puheenjohtaja totesi, että jäsen Martti Laineen tehty ehdotusta ei kannatettu.

Keskustelun kuluessa Laura Pitkonen esitti, että asia jätetään pöydälle. Jäsenet Airi Tella ja Minna Korhonen kannattivat Laura Pitkosen esitystä.

Puheenjohtaja tiedusteli kunnanhallituksen jäseniltä sopiiko Pitkosen esitys vai tarvitseeko asiasta äänestää. Esitys sopi kunnanhallitukselle.

Puheenjohtaja totesi, että kunnanhallitus päättää jättää asian pöydälle.

Päätös

Kunnanhallitus päätti jättää asian pöydälle.

Kunnanhallitus, 25.04.2022, § 66

Liitteet

1 1 Liite §66_Luonnos_kaavakartta_itäosienYKmuutos_II21_2.pdf

2 2 Liite §66_Luonnos_selostus_itäosienYKmuutos_II21_2.pdf

3 3 Liite §66_Luonnos_OAS_itäosienYKmuutos_II21päiv.pdf

Yleiskaavan muutos koskee Puumalan Lieviskän alueella sijaitsevia tiloja 623-430-1-79 ja 623-430-1-89. Alueelle on tarkoitus laatia osayleiskaavan muutos.

Kaavamutoksella tutkitaan mahdollisuutta yhden RA-rakennuspaikan (loma-asuntoalueen) siirtämistä tilojen välillä ja muuttamista AO-1 rakennuspaikaksi.

Kaavan suunnittelualueella on voimassa Puumalan itäosien rantaosayleiskaava, joka on hyväksytty Puumalan kunnanvaltuustossa 18.2.2002, sen päivitys on hyväksytty 24.9.2018 ja tullut voimaan 29.11.2018. Voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa alue on osoitettu merkinnöillä RA (loma-asuntoalue) ja M-1 (maa- ja metsätalousvaltainen alue).

Eteläisemmän tilan 623-430-1-79 naapurissa, tilalla 623-430-1-80 on kunnanvaltuuston 2018 hyväksymä ja 2021 kesällä voimaan tullut kaavamuutos. Pohjoisemman tilan 623-430-1-89 alueella on tehty kaavamuutos, joka on hyväksytty vuonna 2018.

Kaavamuutosalueet ovat eri maanomistajien omistuksessa, mutta eteläisemmän alueen osalta on tehty kiinteistökaupan esisopimus, jonka ehtona on kaavamuutoksen toteutuminen.

Tilalla 1-79 olevat rakennukset on tarkoitus purkaa kaavamuutoksen saatua lainvoiman. Se on myös kunnan vaatimus.

Nyt tavoiteltava muutos on sopusoinnussa alkuperäisen yleiskaavan tavoitteiden ja mitoitusperusteiden kanssa. Uusia rakennuspaikkoja ei muodosteta, vaan olemassa olevat rakennusoikeudet siirretään toteuttamisen kannalta parempaan paikkaan.

Asia jätettiin pöydälle kunnanhallituksen kokouksessa 14.2.2022. Tämän jälkeen kunnan valmistelevat virkamiehet ovat käyneet haetussa, uudessa vakituisen asumisen paikassa kaksi kertaa, 17.2.2022 ja uudelleen 5.4.2022. Ensimmäisellä käynnillä mukana oli hankkeeseen ryhtyvä taho ja toisella kertaa hankkeen vaikutuspiirissä asuva naapuri. Käyntien jälkeen kaavoittaja on tehnyt muutoksia rakennuspaikan rajaukseen.

Uudessa esityksessä rakennuspaikan pinta-alaksi tulee noin 5000 m², jolla rakennusjärjestyksen määräysten mukaan rakennusoikeutta on 250 kerrosneliömetriä. Keskustelujen ja käyntien perusteella kaavaluonnosta on tarkennettu rakennuspaikan muodon osalta siten, että se sijoiteltiin entistä selkeämmin avautuvaksi kohti luodetta ja näköyhteyden mahdollisuus Ukonlahden suuntaan on vastarantavaikutuksen takia minimoitu.

Kaavaselistusta on myös päivitetty, sen pieniä havaittuja kirjoitusvirheitä korjattu ja mm. tieyhteyttä käsittelevään kohdassa todetaan, että tieyhteys voidaan tehdä kaavamuutosalueen maanomistajan omien tilojen kautta. Sosiaalisten vaikutusten osalta on selostukseen tehty pientä tarkennusta.

Ehdotus

Esittelijä: Niina Kuuva, kunnanjohtaja

Kunnanhallitus päättää asettaa vireille tulleen Puumalan itäosien rantaosayleiskaavan valmisteluaineiston nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 62 ja 63 § ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 § mukaisesti. Nähtävillä olosta tiedotetaan kuulutuksella kunnan ilmoitustaululla ja verkkosivuilla.

Keskustelun kuluessa jäsen Martti Laine esitti, että Puumalan itäosien rantaosayleiskaavan valmisteluaineistoa ei aseteta nähtäville. Perusteluna ovat Martti Laineen tämän asian edellisessä käsittelyssä (Kh 14.2.2022 § 19) esittämät perusteet sekä Natura-arvion puuttuminen.

Puheenjohta totesi, että jäsen Martti Laineen tekemää ehdotusta ei kannatettu.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksi

Teknisten palvelujen toimiala

Asianmukaisesti allekirjoitetusta ja tarkastetusta sekä 27.4.2022 kunnan yleisessä tietoverkossa julkaistusta pöytäkirjasta jäljennetyn otteen oikeaksi todistaa

Puumala
28.04.2022

Annakaisa Arilahti

Muutoksenhakukielto

§66

Muutoksenhakukielto

Valmistelua tai täytäntöönpanoa koskevaan päätökseen ei saa hakea muutosta.

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §.