

Pyhäselkä-Telmonselkä rantaosayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos

Elinympäristölautakunta 19.09.2022 § 168

Pyhäselkä-Telmonselkä rantaosayleiskaavaan muuttaminen on tullut ajankohtaiseksi, kun samaan kaavaan kohdistuvia kaavamuutoshakemuksia on tullut kuntaan kolme kappaletta.

Ensimmäisessä hakemuksessa haetaan muutosta tilan RN:o [REDACTED] osalta, jossa on tarkoitus korjata kaavoitusvaiheessa ilmennyt virhe.

Toinen kaavamuutoshakemus koskee hakemuksessa esitettyjen perustelujen mukaisesti RA-2 rakennuspaikan siirtoa kiinteistön [REDACTED] sekä lupaa vakituiseen asumiseen.

Kolmas kaavamuutoshakemus koskee hakemuksessa esitettyjen perustelujen mukaisesti rakennuspaikan siirtoa tilalta RN:o [REDACTED] tilalle RN:o [REDACTED]. Samalla haetaan lupaa enintään 30 m² rantasaunalle.

Kahden jälkimmäisen hakemuksen aiheuttamat kaavoituskustannukset jaetaan näiden hakijoiden kesken. Ensimmäisen hakemuksen aiheuttamat kaavoituskustannukset maksaa kunta, koska kaavamuutoksella korjataan kunnan kaavoitusvaiheessa aiheuttama virhe.

Pyhäselkä-Telmonselkä rantaosayleiskaavan muutoksen käynnistäminen on tarkoituksenmukaista, koska samalle kaava-alueelle on kohdistunut useampi hakemus. Muutoksen myötä voidaan selvittää ja ratkaista hakemuksissa esille tulleet muutostarpeet ja saattaa kaava ajantasaiseksi.

Vaikutusten arviointi	Pyhäselkä-Telmonselkä rantaosayleiskaava saadaan ajantasalle ja samalla saadaan selvitettyä ja ratkaista hakijoiden esittämät muutostarpeet.
-----------------------	--

Valmistelija	Tekninen johtaja
--------------	------------------

Esittelijä	Tekninen johtaja
------------	------------------

Päätösehdotus	Elinympäristölautakunta esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy edellä selostetun kaavoitushankkeen käynnistämisen.
---------------	---

Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotus
--------	----------------------------

Ote	khall // hakijat
Toimeenpano	kaavoitus- ja maankäyttöpalvelut
Lisätietoja	tekninen johtaja p. 050 467 3533

Kunnanhallitus 03.10.2022 § 184

Esittelijä	Kunnanjohtaja
------------	---------------

Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää hyväksyä Pyhäselkä-Telmonselkä rantaosayleiskaavan muutoksen käynnistämisen. Pyhäselkä-Telmonselkä rantaosayleiskaavaan kohdistuvia kaavamuutoshakemuksia on tullut kuntaan kolme kappaletta, joten muutos on ajankohtainen.
---------------	--

Eero Reijonen, Juha Kosonen ja Kirsi Koppinen poistuivat esteellisinä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (syy: asianosainen).

Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotus.
--------	-----------------------------

Ote	hakijat
Toimeenpano	kaavoitus- ja maankäyttöpalvelut
Lisätietoja	tekninen johtaja p. 050 467 3533

Elinympäristölautakunta 12.09.2023 § 118

539/10.02.02/2022

Kunta päätti aloittaa edeltävässä käsittelyssä Pyhäselkä-Telmonselkä osayleiskaavan kolmen kohteen kaavamuutokset. Sen perusteella maankäyttö tutki koko Pyhäselkä-Telmonselkä osayleiskaavan aluetta kaavamuutoksen lisäkohteiden löytämiseksi ja ajantasaistamiseksi. Kohteiden maanomistajille, joiden alueilla nähtiin alustavasti kaavamuutostarvetta, oli yhteensä 21 kappaletta. Näille lähetettiin tiedustelukirjeet halukkuudesta osallistua kaavamuutokseen. Osallistujakiinteistöjä ilmoittautui tai muutoin otettiin mukaan yhteensä 13 kappaletta. Myöhemmin kaavamuutokseen ilmoittautui vielä kaksi maanomistajaa.

Kaavamuutoskohteiden mukainen kaavan laadinnan kilpailutus suoritettiin maaliskuussa 2023. Tarjouspyyntö lähetettiin kuudelle eri konsulttiyritykselle. Edullisimman tarjouksen jätti Kaavaharju Oy, joka valittiin kaavamuutoksien laatijaksi.

Kaavamuutoskohteiden vaikutukset ovat erittäin rajatut, koskettaen vain maanomistajaa ja lähimpiä naapureita. Sen perusteella voidaan

yhdistää kaavan vireilletulovaihe (osallistumis- ja arviointisuunnitelma, eli OAS) ja kaavaluonnosvaihe.

Nyt valmistunut kaavaluonnos perustuu kaavassa olevien virheiden korjaukseen:

- Uusia saunan rakennuspaikkoja osoitetaan kahdelle kiinteistölle voimassa olevan kaavan laadinnan aikaan jo luvitettujen ja olemassa olevien rantasaunojen kohdille.
- Yleiskaavan RA rakennuspaikkoja siirretään tilan sisällä kohtiin, mihin lomarakennuspaikat on todellisuudessa rakennettu tai niiden todellinen laajuus on.
- Muutetaan virheellinen RA merkintä kaavan laadinnan aikaan jo olemassa olevaksi ympärivuotisen rakennuspaikan merkinnäksi AO.
- Kaava-alueella on siirretty eri tilojen välisiä rakennuspaikkoja poikkeamisilla ja nyt siirrot vahvistetaan muuttamalla kaavaa siirtoja vastaavalla tavalla eri tilojen välillä. Lähtö alueelta poistetaan rakennusoikeus ja se osoitetaan sinne minne rakennusoikeus on siirretty.

Lisäksi muutetaan ja kehitetään:

- Kehitetään mm. matkailurakentamisen mahdollisuuksia osoittamalla uusia RM aluevarauksia tai siirtämällä niitä paremmin toteutettaviin sijainteihin.
- Siirretään lomarakennuspaikka RA ja muutetaan se AO alueeksi, ettei jatkossa tarvita poikkeamista kaavassa.
- Siirretään RA rakennuspaikkojen sijainteja saman maanomistajan eri tilojen välillä.

Edellä mainitut kaavamuutokset on esitetty tarkemmin A4 kaavakartoilla (liite) sekä kaavaselostuksessa (liite). Myös laaja-alainen kaavakartta on liitteenä, mistä ilmenevät kohteiden sijainnit.

Kaavaluonnos on valmisteltu yhteistyössä maanomistajien kanssa. Kaavan laadinnan kuluista vastaavat maanomistajat kohteissa, jotka hyödyttävät merkittävästi maanomistajaa. Kunta vastaa kuluista, jotka kohdistuvat kaavassa oleviin selkeisiin laadinnan aikaisiin virheisiin tai virheelliseen luvitukseen kaavan laadinnan jälkeen (mm. poikkeamisilla siirrettyihin rakennuspaikkoihin tai muuhun rakentamisen luvittamiseen muualle kuin kaavan mukaiselle korttelialueelle).

Pyhäselkä-Telmonselkä osayleiskaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos on tarkoitus asettaa nähtäville 20.9.–20.10.2023. Kaavahankkeesta pyydetään tarpeelliset lausunnot, tarvittaessa pidetään viranomaisneuvottelu sekä tiedotetaan erikseen kaavamuutosalueen naapureita. Kaava-asiakirjat päivämäärällä 5.9.2023 ovat liitteenä.

Vaikutusten arviointi

Kaavamuutoksilla edistetään matkailutoimintaa usean olemassa olevan matkailuyrityksen näkökulmasta sekä edistetään näiden tulevaa

kehittämistä. Kaavalla parannetaan yksityisten loma- asumisen edellytyksiä sekä korjataan kaavassa olevia virheitä ja puutteita parantaen rakennuspaikkojen käyttöä ja luvittamista jatkossa ilman poikkeamia.

Valmistelija	Jukka Haltilahti
Esittelijä	Kunnanjohtaja
Päätösehdotus	Elinympäristölautakunta päättää 1. asettaa Pyhäselkä-Telmonselkä osayleiskaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtäville ja 2. kuuluttaa asemakaavan nähtävilläpidosta paikkakunnalla ilmestyvässä lehdessä, kunnan ilmoitustaululla ja kunnan internet-sivuilla ja 3. pyytää kaavasta lausunnot.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotus. Kunnanhallituksen puheenjohtaja Kirsi Koppinen poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi klo 19.07-19.09 (syy: asianosainen)
Ote	maanomistajat, asianosaiset
Toimeenpano	maankäyttö
Tiedoksi	Rakennusvalvonta
Lisätietoja	kaavoituspäällikkö p. 0400 125 152