

Nykälänniemen asemakaavan muutos, laajennus ja osittainen kumoaminen

Teknkv 29.11.2022 § 52

Valmistelija

Juha-Matti Näykki, tekninen johtaja

Lappajärven kunnanhallitus on kokouksessaan 17.5.2021 § 87 päättänyt käynnistää Nykälänniemen asemakaavan muuttamisen. Asemakaavan muuttaminen on tullut ajankohtaiseksi alueelle laaditun uuden matkailukonseptin myötä. Tavoitteena on muuttaa asemakaavaa siten, että alueelle mahdollistetaan matkailua ja lomailua palveleva lisärakentaminen sekä alueen eteläosaan, Herneslahdesta Lappajärveen osoitettu kanavavaraus poistetaan. Lisäksi muutoksen tavoitteena on tarkistaa katualueiden ja Kyrönsaaren johtavalle sillalle varatun alueen sijainti.

Alueelle laaditaan Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen asemakaavan muutos. Kaavamuutos koskee kortteleita 300–303, 305, 308, 309, 321, osaa kortteleita 304 ja 307 sekä viher-, venevalkama-, vesi-, katu- ja yleistä pysäköintialuetta. Asemakaavan laajennus koskee vesialuetta sekä kumoaminen viheraluetta. Asemakaavassa määritellään alueiden käyttötarkoitukset, rakentamisoikeudet, kerroskorkeudet sekä alueen liikenneyhteydet. Lisäksi asemakaavassa huomioidaan alueen nykyiset sekä suunnitteilla olevat toiminnot, luontomaisema, alueella olevat suojellut kohteet, Lappajärven tulva-alue sekä kaavatyön yhteydessä esiin tulevat muut asiat.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu yleisesti nähtäville samanaikaisesti kaavaluonnoksen kanssa. OAS pidetään nähtävillä koko kaavan valmistelun ajan. Kaavaluonnos on pidetty yleisesti nähtävillä (MRL 62 §) 13.-27.4.2022 välisen ajan. Valmisteluvaiheen kuulemisen aikana saatiin yksi mielipide, lausuntoja ei saatu.

Kaavaehdotus perustuu kaavaluonnokseen ja valmisteluvaiheen aikana saatuun mielipiteeseen sekä kaavajaoston 23.5.2022 tekemään päätökseen. Valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen kaavaratkaisua on muutettu seuraavasti:

- Nykäläntien katulinjausta on muutettu niemen pohjoisosassa.
- LV-2 alueelle mahdollistettu myös kiinteiden tai kelluvien lomarakennusten rakentaminen. Asiaan liittyvät muutokset:
 - LV-2: Alueelle saa rakentaa aallonmurtajia, kiinteitä tai kelluvia laitureita ja laitteita sekä erikseen osoitetuille rakennusaloille matkailua palvelevia rakennuksia.
-Alueelle rakennettaessa on huomioitava rannan ympäristöarvot sekä rakentamisen sovittaminen ympäröivään rakentamiseen.
 - rm-1: Rakennusala, jolle saa sijoittaa kiinteitä ja kelluvia matkailua ja majoitustoimintaa palvelevia rakennuksia.
Yksittäisen rakennuksen koko saa olla enintään 35 k-m².
-Rakennusten ja rakennelmien yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee huomioida jätevesimääräykset, vedenpinnan korkeusvaihtelu sekä ympärivuotiset olosuhteet. Rakennusten rakentamisessa noudatetaan MRL 150 d § mukaista erityismenettelyä rakennusvalvontaviranomaisen määräämässä laajuudessa.
 - Korttelin 304 tontin 1 rajausta muutettu siten, että ajoyhteys rm-1 alueelle mahdollistetaan tonttien 1 ja 2 rajalla.

- Alueen pohjoisosaan on osoitettu uusi matkailua palvelevien rakennusten korttelialue, jolle ei saa sijoittaa leirintäaluetoimintaa (RM-3).
- Kivitiipun rantaan sekä Nykäläntien viheralueelle osoitettuja rakennusaloja tarkennettu merkinnällä:
 - k-1: Rakennusala, jolle saa rakentaa myyntikojuja ja kioskeja. Yksittäisen rakennuksen korkeus voi olla enintään 4 m ja kerrosala saa olla enintään 20m² sisältäen ulkoterrassin.
- Yleisten rakennusten korttelialueen (Y) rajausta muutettu.
- Korttelin 309 ja länsirannan golfväylän väliin on osoitettu alue, jolla puusto tulee säilyttää (s).
- Kiinteän muinaisjäännöksen rajausta muutettu arkeologisen tarkkuusinventoinnin perusteella.
- Luonnoksessa osoitetut golf-väylä merkinnät on poistettu ja väylät on osoitettu pohjakartalla.
- Kaavaselostusta on täydennetty alueelle tehdyn luontoselvityksen ja arkeologisen tarkkuusinventoinnin osalta.
- Vaikutusten arviointia on täydennetty muutosten osalta.

Keskustelun kuluessa teknisen valiokunnan jäsen Jari Hernesniemi esitti, että kohdasta ” Alueen pohjoisosaan on osoitettu uusi matkailua palvelevien rakennusten korttelialue, jolle ei saa sijoittaa leirintäaluetoimintaa (RM-3).” poistetaan merkintä ” jolle ei saa sijoittaa leirintäaluetoimintaa”.

Teknisen lautakunnan varajäsen Maarit Ahola kannatti esitystä.

Puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu esitys, joten on suoritettava äänestys. Puheenjohtaja ehdotti, että suoritetaan nimenhuutoäänestys, jossa ne joiden mielestä merkintä saa jäädä äänestävät JAA ja ne joiden mielestä merkintä poistetaan äänestävät EI. Äänestysesitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Suoritettiin nimenhuutoäänestys, jossa JAA –ääniä annettiin 2 (Marko Angervisto ja Ville Väkeväinen). EI –ääniä annettiin 5 (Jari Hernesniemi, Maarit Ahola, Riitta Nyyssölä, Pekka Keskinen ja Sari Karlström).

Esittelijä

Tekninen johtaja Juha-Matti Näykki

Päätösehdotus

Tekninen valiokunta asettaa kaavaehdotuksen, osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja muut kaavaehdotusasiakirjat julkisesti nähtäville ehdotusvaiheen kuulemista varten.

Päätös

Tekninen valiokunta päätti äänestyksen jälkeen äänin 5-2 hyväksyä Jari Hernesniemen tekemän esityksen. Tällä muutoksella tekninen valiokunta asettaa kaavaehdotuksen, osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja muut kaavaehdotusasiakirjat julkisesti nähtäville ehdotusvaiheen kuulemista varten.

Teknkv 25.04.2023 § 22

Valmistelija

Juha-Matti Näykki, tekninen johtaja

Tekninen valiokunta on kokouksessaan 29.11.2022 § 52 mukaan päättänyt asettaa kaavan nähtäville ehdotusvaiheen kuulemista varten. Ehdotusvaiheen kuuleminen tapahtui ajanjaksolla 21.12.2022-22.01.2023.

Ehdotusvaiheessa tuli useita lausuntoja.

Ehdotusvaiheen lausuntojen perusteella kaavaehdotusta on muokattu seuraavasti:

- LV-2 alueen rajausta muutettu siten, että rakentaminen osoitetaan etelämmäs Kivitipun ja Aquariuksen edustalle.
- Nykälänniemen ja Kyrönsaaren välinen vesialue on rajattu kaava-alueen ulkopuolelle, koska suunniteltu silta ko. välille ei edellytä kaavamutosta.
- Kaava-alue laajennettu käsittämään Nykälänkuja pidemmälle itään, jotta olemassa oleva puistomuuntamo voitu osoittaa oikealle paikalle.
- Niemen länsirannan pohjoisosan pengerrykset osoitettu VU-1 alueina voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.
- Nykäläntien katulinjausta on muutettu niemen pohjoisosassa ja kulku niemen pohjoiskärkeen on osoitettu ajoyhteytenä.
- LV-2 merkintään lisätty määräykset:
 - o Rakennukset ja rakenteet voidaan toteuttaa kiinteinä tai kelluvina.
 - o Rakennusten ja rakennelmien yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee huomioida jätevesimääräykset, vedenpinnan korkeusvaihtelu sekä ympärivuotiset olosuhteet.
 - o Rakennusten ja rakenteiden tulee olla väritykseltään hillittyjä ja ympäristöön soveltuvia.
 - o Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää alueelle osoitetut toiminnot huomioiva sijoitussuunnitelma.
- LV-2 alueelle aiemmin osoitetut rakennusalat (sa-1, sa-2 ja rm-3) osoitettu ohjeellisina rakennusaloina. Matkailua ja majoitustoimintaa palvelevan rakentamisen (rm-1) rakennusoikeutta laskettu 350 k-m² □ 245 k-m²
- Kortteleiden 301 ja 302 rajausta muutettu, golf-väylät huomioiden.
- Kiinteä muinaisjäännös Lomakeskus osoitettu sm-merkinnällä ja Seitaharjun sm-alue osoitettu inventoinnin (2022) mukaisella rajauksella.
- sr-3 – merkintää tarkennettu.
- Korttelin 306 rajausta muutettu siten, että alueen korkein kohta rajautuu korttelin ulkopuolelle. Rakennusoikeutta laskettu 2600 k-m² □ 2000 k-m².
- Rakennusalat (k-1) poistettu ranta-alueilta korttelista 304 Kivitipun edustalta sekä VV-1 alueelta.
- VV-1 alueelle osoitettu rakennusoikeutta 30 k-m² ja määräystä tarkennettu: rakentaminen tulee toteuttaa MRA 46 §:n mukaisen erillisen puistosuunnitelman mukaisesti.
- VU-1 alueelle osoitettu rakennusoikeutta 150 k-m² ja määräystä tarkennettu: rakentaminen tulee toteuttaa MRA 46 §:n mukaisen erillisen puistosuunnitelman mukaisesti.
- Kaksi puistomuuntamo ja yksi varaus puistomuuntamolle osoitettu ohjeellisena et-merkinnällä.
- Johtoalueet poistettu.
- Korttelissa 301 sallitaan pysyvä asuminen.
- Kaavaselostusta on päivitetty kaavarajauksen esittävien kuvien osalta sekä täydennetty tietoja Onnintuvan piharakennuksesta, kiinteästä muinaisjäännöksestä (Lomakeskus), Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050:n etenemisestä sekä lisätty havainnekuva LV-2 alueesta.
- Vaikutusten arviointia maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan, suojeltuihin rakennuksiin ja muinaisjäännöksiin täydennetty

Esittelijä

Tekninen johtaja Juha-Matti Näykki

Päätösehdotus

Tekninen valiokunta asettaa kaavaehdotuksen, osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja muut kaavaehdotusasiakirjat julkisesti nähtäville ehdotusvaiheen kuulemista varten.

Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
Teknkv 29.08.2023 § 40	
Valmistelija	Juha-Matti Näykki, tekninen johtaja
	<p>Tekninen valiokunta on kokouksessaan 25.04.2023 § 22 mukaisesti asettanut Nykälänniemen kaava-asiakirjat ehdotusvaiheen kuulemista varten julkisesti nähtäville.</p> <p>Nykälänniemen 2. asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo päättyi 18.6.2023. Tulleen palautteen pohjalta kaavakarttaan tehtiin seuraavat tekniset muutokset:</p> <p>Onnintuvan pihapiiriin sijoittuva ulkorakennus on osoitettu suojeltavana rakennuksena (sr-3).</p> <p>Korttelin 309 tonttien rajausta muutettu tontin 1 liikenne- ja pihajärjestelyt huomioiden, minkä seurauksena tonttien pinta-alat ovat muuttuneet vähäisissä määrin.</p> <p>Korttelin kaavamerkintä RM tarkennettu indeksillä RM-7: ” Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Alue säilytetään yleisilmeeltään metsäisenä.”</p> <p>Kortteliin 307 johtava katuyhteys päivitetty päättymään korttelin 307 tontteihin 1,2 ja 3.</p>
Esittelijä	Tekninen johtaja Juha-Matti Näykki
Päätösehdotus	<p>Nykälänniemen asemakaavan muutos, laajennus ja osittainen kumoaminen kaavaehdotus</p> <p>Tekninen valiokunta hyväksyy asemakaavaehdotuksen, kaava-asiakirjat ja siihen liittyvät vastineet, ja edelleen esittää asemakaavaa kaava-asiakirjoineen hyväksyttäväksi kunnanhallitukselle ja kunnanvaltuustolle.</p>
Päätös	<p>Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.</p> <p>Tästä päätöksestä antaa lisätietoja tekninen johtaja Juha-Matti Näykki, puh. 044 3699 505, email etunimi.sukunimi(at)lappajarvi.fi.</p>
Kh 11.09.2023 § 161	
Esittelijä	Kunnanjohtaja Sami Alasara
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää omalta osaltaan hyväksyä teknisen valiokunnan esityksen ja esittää kunnanvaltuustolle, että se hyväksyy Nykälänniemen asemakaavaehdotuksen, kaava-asiakirjat ja siihen liittyvät vastineet.
Päätös	<p>Hyväksyttiin.</p> <p>Tekninen johtaja Juha-Matti Näykki oli paikalla kutsuttuna asiantuntijana ja hän poistui kokouksesta päätöksenteon ajaksi</p>
Kv 23.10.2023 § 42 212/10.02.03/2022	
Esittelijä	Kunnanjohtaja Sami Alasara

Päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.