

1 Miehikkälän rantaosayleiskaavan muutos ja laajennus, Leirikeskuksen alue

1.1 MRA 26 § mukainen yleiskaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu

Kokousaika ja paikka:

Kaakkois-Suomen Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus,
Salpausselänkatu 22, 45100 KOUVOLA
16.05.2014 klo 14.00 alkaen

2 Kokouksen avaus

Harri Kuivalainen avasi kokouksen.

3 Läsnäolijoiden toteaminen ja esittäytyminen

Kokouksessa olivat paikalla:

Harri Kuivalainen	Kaakkois-Suomen ELY-keskus
Eeva-Liisa Kauppi	Kaakkois-Suomen ELY-keskus
Petteri Kukkola	Kaakkois-Suomen ELY-keskus
Tuula Tanska	Kaakkois-Suomen ELY-keskus
Jukka Timperi	Kaakkois-Suomen ELY-keskus
Lotta Vuorinen	Kymenlaakson liitto
Timo Lievonen	Kymenlaakson museo
Antti Jämsén	Miehikkälän kunta
Markku Uski	Miehikkälän kunta
Jari Heinonen	Miehikkälän kunta
Sirpa Terävä	Virolahden kunta
Tapio Glumoff	Haminan ympäristötoimi
Veijo Pykälä	K Vizit Oy
Klavdia Luzan	K Vizit Oy
Anatoli Luzan	K Vizit Oy
Denis Luzan	K Vizit Oy
Esa Ojanlatva	ARC-Viva Oy
Vitali Trofimov	Timber-hirsi Oy
Petteri Nikki	Edifica Oy

4 Läsnäolijoiden toteaminen ja esittäytyminen

Todettiin kokouksen läsnäolijat ja pidettiin esittäytymiskierros.

5 Kokouksen puheenjohtajan ja sihteerin valinta

Kokouksen puheenjohtajaksi valittiin Harri Kuivalainen ja sihteeriksi Petteri Nikki.

6 Laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Todettiin, että neuvottelussa on riittävä edustus paikalla ja että kokous on laillisesti kokoon kutsuttu ja päätösvaltainen.

7 Hankkeen tausta

Miehikkälän kuntastrategian yhtenä painopisteenä on matkailu. Tavoitteena on saada kunnan alueelle uusia palveluja ja työpaikkoja. E18-tien valmistumisella odotetaan olevan positiivisia vaikutuksia alueen talouteen.

K Vlzit Oy on ostanut Lasten kesä ry:n omistaman leirikeskuksen alueen kehittääkseen sitä matkailutoiminnan alueena.

8 Lähtökohtia

8.1 Maakuntakaava

Suunnittelualue on pääosin voimassa olevan yleiskaavan aluetta. Uudessa maakuntakaavassa ei ole tämän alueen suunnitteluun vaikuttavia asioita.

8.2 Yleiskaava

Suunnittelun lähtökohtana tulee olla, ettei hankkeen osallisille synny alueen toteutuksesta kohtuutonta haittaa.

8.3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maiseman muuttamisen toimenpiderajoituksen tarve suhteessa liito-oravan lisääntymis- ja pesäpaikkoihin tulee tarkentaa suunnittelun edetessä.

9 Suunnittelutilanne

Petteri Nikki esitteli hankkeen suunnittelutilanteen.

Alueelle on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on ollut viranomaisilla kommenttikierroksella. Alueelle ollaan parhaillaan laatimassa luontoselvitystä, jossa on havaittu liito-oravia. Muut mahdolliset suojelukohteet ovat vielä auki.

Kaavaluonnos on kesken. Tarkoituksena on käsitellä koko tila, mikä tarkoittaa, että yleiskaava-alueita laajennetaan kiinni Suur-Miehikkälän tiehen.

Kaava on tarkoitus laatia oikeusvaikutteisena.

10 Hankkeen sisällöstä käydyn keskustelun kuvaus

10.1 Rakennuskanta

- Esa Ojanlatva esitteli hankkeen alustavaa aluesuunnitelmaluonnosta. Alueelle on tarkoitus sijoittaa 18 kpl noin 100 m² laajuista 1 1/2 –kerroksista hyvätasoista mökkiä ja niiden autokatoksia sekä saneerata alueen oleviin rakennuksiin loma-asuntoja. Ensisijaisesti muutostarpeet rakennuksissa kohdentuvat niiden sisätiloihin. Lisäksi rakennuksiin halutaan rakentaa terasseja. Aluesuunnitelmaluonnos on pöytäkirjan liitteenä 1
- Lasten kesän käytössä olleisiin rakennuksiin on tarkoitus sijoittaa uusia toimintoja:
 - o ravintola vanhaan ruokalarakennukseen
 - o 2 rakennukseen hotellityyppiset huoneratkaisut huomioiden nykyinen osastointi
- Lasten kesän rakennuksista vanhin on sodanjälkeiseltä ajalta, viimeistään 1960-luvun alusta
- Alueen rakennuksissa on suojeluintressi, erityisesti sodanaikaisen vankileirin rakennusten osalta. Alueen rakennuksista tulee tehdä rakennushistoriallinen selvitys ja ne tulee dokumentoida
- Tavoitteena tulisi olla säilyttää vanhat rakennukset. Korjaaminen voi olla myös uudistusluontoista, koska rakennukset ovat osin erittäin huonossa kunnossa. Perustuksista voisi tehdä puistoelementin tai niiden päälle voisi rakentaa alkuperäisen oloisia kevyitä rakennuksia
- Olemassa oleva rakennuskanta antaa ajallista syvyyttä alueelle
- Uudemman rakennuskannan muuttaminen on mahdollista hyvällä suunnittelulla. Periaatteellista estettä terassien rakentamiselle ei ole.
- Lasten kesän toiminta tulee olla myös kuvattuna rakennushistoriallisessa selvityksessä, sillä se on olennainen osa alueen historiaa
- Alueelle on kaavailtu uudisrakentamista noin 1800 kem² mökkeinä. Lisäksi toteutetaan huolto- ja palvelurakennuksia. Nykyisillä matkailualueilla aluetehokkuus on yleiskaavoissa e=0.20. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun perusteella tätä tulee käyttää lähtökohtana.
- Alueen rakentamisen tulee perustua asemakaavataso suunnitelmaan
- Aluetta ei ole tarkoitus jakaa yksityisiin tontteihin, vaan aluetta kehitetään yhtenä kokonaisuutena
- Alueelle tulee laatia säädösten mukainen kaavan pohjakartta, joka tulee hyväksyttävä määräysten mukaisesti

10.2 Kunnallistekniikka ja muu infrastruktuuri

- Alueella on paikallispuhdistamo, jonka toiminnasta ei ole tarkkaa tietoa. Kunnalta ei löydy alueen tekniikasta suunnitelmätietoja
- Alueella on vesivessoja ja porakaivo
- Suur-Miehikkäläntie on ELY-keskuksen ylläpitämä tie
- Vaikutusarviossa on arvioitava liikenteen lisääntyminen. Maantien kapasiteetti lähtökohtaisesti riittää alueen tarpeisiin. Liikenneliittymää tulee alueen tarkemman suunnittelun ja toteutuksen yhteydessä parantaa ja selkiyttää siten, että jäljelle jää vain yksi liittymähaara.

10.3 Luontoasiat

- Suunnittelualueella on liito-oravia
- Suunnittelualue rajautuu yksityiseen luonnonsuojelualueeseen. Alueen suojelupäätös tulee huomioida suunnittelussa ja toteutuksessa
- Laiturin rakentaminen edellyttää poikkeamislupaa ELY-keskukselta. Sen sijoituspaikka tulisi olla nykyisen uimarannan yhteydessä.
- Luontoselvitys tulee toimittaa ELY-keskukseen kommenteille kun se valmistuu
- Rakentamisen sijoittelussa tulee huomioida liito-oravat ja linnuston pesintä. Mökit tulee siirtää kauemmas rannasta, jos suojelukohteiden säilyminen sitä edellyttää.

11 Kaava-alueen rajaus

Kaava-alue rajautuu yhteen tilaan. Kaavan vaikutuksia arvioidaan kuitenkin myös alueen ympäristöstä.

12 Kaavan työjärjestys

- Kaavatyön pohjaksi laaditaan seuraavat perusselvitykset:
 - o rakennushistoriallinen selvitys
 - o luontoselvitys: liito-orava, kasvilajit, lepakot, linnusto
 - o maisemaselvitys
- Luonnos asetetaan nähtäville kun luontoselvityksen tiedot ovat käytettävissä ja luonnos on mahdollista laatia niiden pohjalta
- Luonnoksesta pyydetään lausunnot.
- Saneeraustöiden osalta rakennustyöt on mahdollista aloittaa poikkeamisluvalla. Edellytyksenä on rakennushistoriallisen selvityksen ja dokumentoinnin suorittaminen sekä perusselvitysten laatiminen ennen töiden aloittamista. Ruokalarakennus olisi sopiva töiden aloituskohde

- Luonnoksen jälkeen järjestetään viranomaisneuvottelu. 1 kk ennen neuvottelua perusselvitykset on toimitettava viranomaisten käyttöön
- Ehdotusvaiheessa kaava asetetaan nähtäville ja pyydetään lausunnot
- Ranta-asemakaavan luonnos asetetaan nähtäville yhtä aikaa yleiskaavaehdotuksen kanssa
- Nähtävillä olon jälkeen pidetään kolmas viranomaisneuvottelu.

13 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman muutostarpeet

- Suunnittelutarvealuetta ja alueen lunastamista koskevat kappaleet poistetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tarpeettomana.
- Ympäristöministeriö on vahvistanut Kymenlaakson energiamaakuntakaavan 10.4.2014 -> tieto korjataan OAS:iin
- Rakentamisen määrää koskevat kirjaukset muutetaan tehokkuuteen $e=0.20$
- Kouvolan hallinto-oikeus -> Itä-Suomen hallinto-oikeus
- Osakaskunnat lisätään osallisten luetteloon

14 Kokouksen päättäminen

Koska muita asioita ei ollut, Harri Kuivalainen päätti kokouksen.

15 Liitteet

LIITE 1 ARC-Viva oy:n aluesuunnitelmaluonnos

Muistion vakuudeksi,



Petteri Nikki

Kaavanlaatija
Edifica Oy