

Juva – Vehmaa matkailualueen asemakaavamuutoksen ja -laajennuksen keskeyttäminen

TEKLTK 17.02.2021 § 4
45/10.02.03/2021

Valmistelija (Asian valmistelija tekninen johtaja Vesa Kankkunen, puh. 0400 136 209)

Päätösesitys Tekninen johtaja:
Tekninen lautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, ja edelleen kunnanvaltuustolle, että vuonna 2011 käynnistetty Juva – Vehmaa matkailualueen asemakaavamuutos ja -laajennus keskeytetään ja Juvan Vehmaassa, Myllylahden ympäristöön sijoittuvan alueen kehittämistä jatketaan kaavoituskatsauksessa 2021 vireille tulevalla asemakaavamuutoksella ja -laajennuksella.

Päätös Tekninen lautakunta hyväksyi esityksen yksimielisesti.

Selostus Asemakaavahankkeet, jotka eivät etene suunnitellulla tavalla tai pysähtyvät kokonaan, voidaan keskeyttää ja poistaa kunnan vireillä olevista kaavahankkeista. Yleisesti ottaen keskeytyksen syynä voi olla hakijan tai hankkeen oleellisesti muuttuneet tarpeet tai tilanne, hankkeeseen liittyneiden viitesuunnitelmien tai selvitysten vanheneminen tai sellaiset hakemuksen tavoitteet, jotka ovat ristiriidassa maankäyttöön liittyvien arvioitujen vaikutusten, yleis- tai maakuntakaavan, tai Juvan kunnan strategian kanssa.

Juva – Vehmaa matkailukeskuksen asemakaava oli tullut vireille, kaavaluonnon sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli hyväksytty sekä päätetty asettaa nähtäville kunnanhallituksessa 31.10.2011 § 307. Kaavaluonnos oli ollut nähtävillä 10.11.-16.12.2011.

Tekninen lautakunta hyväksyi kaavaluonnoksen lausuntoihin laaditut kaavoittajan vastineet ja päätti asettaa kaavaehdotuksen nähtäville 28.10.2015 § 34. Kaavaehdotus oli nähtävillä 5.11.-7.12.2015 ja siihen saatiin 7 lausuntoa. Lausuntoihin ei oltu laadittu vastineita, eikä kaavaprosessi ollut edennyt ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen. Ehdotusvaiheen viranomaislausunnoista on laadittu kooste, joka on tämän kokousasian oheismateriaalina. Kaava-asiaa ei ole mainittu Juvan kunnan kaavoituskatsauksissa vuosina 2018–2020. Juvan kunnan kaavoituksesta vastaavat henkilöt pääosin vaihtuivat vuoden 2017 aikana.

Juva-Vehmaan matkailualueen asemakaavamuutosta varten ei oltu laadittu erillisiä selvityksiä, vaan asemakaavan laadinnassa tukeuduttiin Juvan keskustan osayleiskaava 2035 varten laadittuihin selvityksiin. Juvan keskustan osayleiskaava 2035 on hyväksytty Juvan kunnanvaltuustossa 15.6.2015 § 29. Yleiskaavaa on ryhdytty laatimaan v.2011, joten sitä varten laaditut selvitykset alkavat olla 10 vuoden takaa (esim. luontoselvityksen maastotyöt on tehty elokuussa 2011) ja on tarpeen arvioida niiden ajantasaisuutta sekä riittävyttä.

Juva-Vehmaan matkailualueen asemakaavamuutosta varten ei oltu järjestetty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelua eikä muutakaan työneuvottelua. Riittävä yhteistyö viranomaisten kanssa tukee ja edistää maankäytönsuunnittelua, jossa on moninaisia paikallisia, kuin myös kuntarajat ylittäviä vaikutuksia. Viranomaisyhteistyö jouduttaa kaavaprosessin etenemistä, koska mahdolliset lisäselvitystarpeet sekä tarkennuksen vaikutusten arviointeihin ovat kunnan ja kaavoittaja tiedossa mahdollisesti jo ennen kaavan nähtävillä oloihin liittyviä viranomaislausuntoja.

Juva-Vehmaan matkailualueen asemakaavamuutosta varten oli laadittu havainnekuva 17.10.2011, jota oli päivitetty 31.3.2015. Muita vaihtoehtoisia maankäyttöratkaisumalleja ei oltu katsottu tarpeelliseksi laatia. Koko kaavamuuotosalueelle rakentamista oli osoitettu 72 531 k-m², josta matkailuun ja loma-asumiseen 38 307 k-m²,

Kaavaprosessin aikana ei koko Juva-Vehmaan matkailualueen kehittämiseen ja toteuttamiseen ole löytynyt sijoittajaa. Sen sijaan kunta on neuvotellut pienehkön osa-alueen, Havumaja – nimisen kiinteistön myynnistä (Khall 2.11.2020 § 217 sekä Kvalt 16.11.2021 § 50). Toistaiseksi kiinteistöä ei ole myyty.

Alueella voimassa oleva asemakaava ei ohjaa matkailua palvelevien rakennusten korttelialueella (RM) rakentamisen sijoittumista, määrää, eikä laatua kovin tarkasti. Kaavamääräyksiä todetaan ainoastaan, että rakentamisen tehokkuusluku on $e=0,20$ ja kerrosluku II. Korttelialueelle ei ole osoitettu lainkaan ohjeellista tonttijakoa, eikä liikenneyhteyksiä riittävältä osin. Ennen maakauppoja / kiinteistön myyntiä on tarpeen selvittää mahdolliset kiinteistöihin kohdistuvat rasitteet ja oikeudet, jotka vaikuttavat alueen toimivuuteen kokonaisuutena myös myöhemmin.

Juvan teknisen toimialan, Juvan kunnalle kaavoituspalveluja tuottavan Järvi-Saimaan Palvelut Oy:n, Juvan keskustan kehittämishankkeen, Vehmaan alueen kehittämishankkeiden sekä Juvan kunnan elinkeinotoimen edustajat ovat pohtineet Vehmaan matkailualueen nimellä kulkeneen asemakaavamuutoksen ja -laajennuksen tavoitteiden päivittämistä loppuvuonna 2020 sekä alkuvuodesta 2021. Yhteisissä pohdintoissa alueen kehittämisen mahdollisuuksiksi on tunnistettu Jukajärvi, Oravareitti, luontomatkailu (mm. läheinen lintutorni) sekä kasvava kiinnostus elämysmatkailuun, Vehmaan kaupallisen alueen synergia sekä valtateiden 5 ja 14 tarjoama saavutettavuus. Mutta matkailuun aiotun rakentamisen volyyymiä on tarpeen suhteuttaa realistista kysyntää vastaavaksi.

Juva-Vehmaan matkailualueen asemakaavamuutoksen 31.3.2015 päivätyssä kaavaselostuksessa on todettu: ”*Jos kaavaan tehdään vielä ehdotusvaiheen jälkeen oleellisia muutoksia, toistetaan ehdotusvaiheen käsittely kokonaan uudelleen.*” Vuonna 2015 laaditun kaavaehdotuksen tavoitteita alueen kehittämiseksi on tarpeen muuttaa huomattavasti, kaavamuutoksen suunnittelualuetta päivittää sekä kaavan nimeämistä tarkistaa. Tästä syystä pelkkä kaavan ehdotusvaiheen toistaminen ei tuota laadukasta kaavamuutosta, vaan on selkeämpää lopettaa vuodesta 2011 asti vireillä ollut, ja useasti eri syistä (mm. maakauppojen peruuntuminen, Juvan keskustan osayleiskaavan hyväksymisen viipyminen) kesken jäänyt kaavaprosessi kokonaan.

Tavoitteiden tarkistamisen tuloksena on päädytty esittämään Juva – Vehmaa matkailualueen asemakaavamuutoksen ja -laajennuksen keskeyttämistä ja lopettamista. Samalla esitetään, että alueen kehittämistä jatkossa tehdään Juvan kunnan kaavoituskatsauksella 2021 vireille tulevalla uudella asemakaavamuutoksella ja -laajennuksella. Kaavatyön alussa on tarpeen keskustella viranomaisten kanssa alueen kehittämiseen liittyvistä tavoitteista sekä yleiskaavan ohjausvaikutuksen toteutumisesta. Vuosina 2011–2015 laadittua Juva-Vehmaa matkailualueen asemakaavamuutos-aineistoa hyödynnetään sopivilta osin uudessa kaavamuutos-prosessissa.