

## **KONSTUN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOKSET 2021**



**Kaavaselostus**  
**Luonnos 3.9.2021**

KUNNANHALLITUKSEN HYVÄKSYMÄ

KUNNANVALTUUSTON HYVÄKSYMÄ

## SISÄLLYSLUETTELO

|        |                                                                             |    |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------|----|
| 1      | PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....                                               | 2  |
| 1.1    | Suunnittelualueen sijainti ja kuvaus.....                                   | 2  |
| 1.2    | Kaavan nimi ja tarkoitus.....                                               | 3  |
| 1.3    | Selostuksen liiteasiakirjat .....                                           | 3  |
| 1.4    | Kaavatyöhön liittyvät muut asiakirjat, selvitykset ja lähdemateriaali ..... | 3  |
| 2      | TIIVISTELMÄ.....                                                            | 3  |
| 2.1    | Kaavaprosessin vaiheet ja aikataulu.....                                    | 3  |
| 2.2    | Asemakaavan tiivistelmä .....                                               | 3  |
| 3      | LÄHTÖKOHDAT .....                                                           | 4  |
| 3.1    | Selvitys suunnittelualueen oloista .....                                    | 4  |
| 3.1.1  | Luonnonympäristö .....                                                      | 4  |
| 3.1.2  | Rakennettu ympäristö .....                                                  | 4  |
| 3.1.3  | Liikenne ja infra.....                                                      | 5  |
| 3.1.4  | Kulttuuriympäristö ja muinaismuistot .....                                  | 5  |
| 3.1.5  | Maanomistus.....                                                            | 5  |
| 3.1.6  | Pohjakartta.....                                                            | 5  |
| 3.2    | Suunnittelutilanne .....                                                    | 5  |
| 3.2.1  | Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) .....                       | 5  |
| 3.2.1  | Maakuntakaava .....                                                         | 6  |
| 3.2.2  | Yleiskaava .....                                                            | 7  |
| 3.2.3  | Asemakaava .....                                                            | 7  |
| 4      | ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....                                       | 8  |
| 4.1    | Suunnittelun tarve ja tavoitteet .....                                      | 8  |
| 4.2    | Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....                | 9  |
| 4.3    | Osallistuminen ja yhteistyö .....                                           | 9  |
| 4.3.1  | Osalliset .....                                                             | 9  |
| 4.3.2  | Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....                             | 9  |
| 4.3.3  | Viranomaisyhteistyö.....                                                    | 9  |
| 4.3.4  | Vaihtoehtotarkastelu .....                                                  | 9  |
| 4.3.5  | Yleiskaavallinen tarkastelu .....                                           | 9  |
| 4.3.6  | Palaute luonnos- ja ehdotusvaiheesta.....                                   | 10 |
| 5      | ASEMAKAAVAN KUVAUS .....                                                    | 10 |
| 5.1    | Kaavan rakenne .....                                                        | 10 |
| 5.1.1  | Mitoitus ja aluevaraukset.....                                              | 10 |
| 5.2    | Asemakaava perusteluineen osa-alueittain.....                               | 10 |
| 5.2.1  | Huhmarkallion koillispuoleinen osa-alue.....                                | 10 |
| 5.2.2  | Ruuskasenraitin eteläosa .....                                              | 11 |
| 5.2.3  | Kölikaaren alue.....                                                        | 11 |
| 5.2.4  | Kortteli 20 .....                                                           | 11 |
| 5.2.5  | Kortteli 17 .....                                                           | 11 |
| 5.2.6  | Kortteli 4 .....                                                            | 11 |
| 5.2.7  | Kortteli 1 ja lähivirkistysalue .....                                       | 11 |
| 5.2.8  | Lämpölaitoksen pohjoispuolinen alue.....                                    | 11 |
| 5.2.9  | Kadut ja infra .....                                                        | 12 |
| 5.2.10 | Kaavamerkinnot ja määräykset .....                                          | 12 |
| 5.3    | Kaavan vaikutukset .....                                                    | 12 |
| 5.3.1  | Vaikutukset liikenteeseen .....                                             | 13 |
| 5.3.2  | Vaikutukset yhdyskuntarakenteen eheyteen.....                               | 13 |

|        |                                                                                                      |    |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 5.3.3  | Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....                                                            | 13 |
| 5.3.4  | Vaikutukset maisemaan.....                                                                           | 13 |
| 5.3.5  | Sosiaaliset vaikutukset .....                                                                        | 13 |
| 5.3.6  | Taloudelliset vaikutukset .....                                                                      | 13 |
| 5.3.7  | Vaikutukset vesistöihin .....                                                                        | 13 |
| 5.3.8  | Epävarmuustekijät .....                                                                              | 13 |
| 5.3.9  | Haitallisten vaikutusten lieventäminen.....                                                          | 13 |
| 5.3.10 | Asemakaavamuutoksen suhde muihin kaavoihin ja valtakunnallisiin<br>alueidenkäyttötavoitteisiin ..... | 14 |
| 6      | ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS .....                                                                   | 14 |
| 6.1    | Toteuttamisen aikataulu .....                                                                        | 14 |
| 6.2    | Toteuttamista edeltävät luvat.....                                                                   | 14 |
| 6.3    | Toteuttamisen seuranta.....                                                                          | 14 |

## LIITTEET JA OHEISMATERIAALI

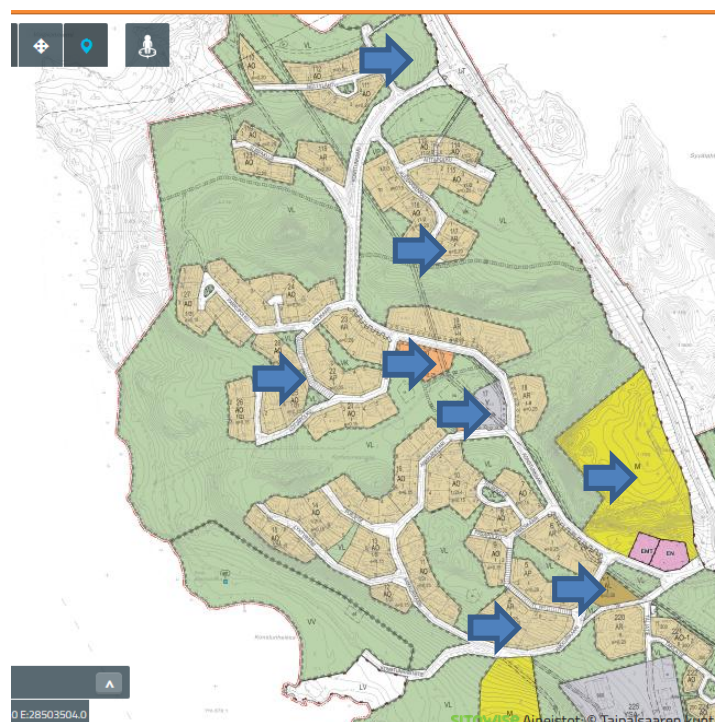
Kaavakartta  
Kaavamerkinntä  
Luontoselvitys 2021  
Asemakaavan tilastolomakkeet (ehdotusvaihe)

## TAIPALSAAREN KUNTA KIRKONKYLÄN ASEMAKAAVAN MUUTOS SATAMA-ALUEELLA

### 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

#### 1.1 Suunnittelualueen sijainti ja kuvaus

Asemakaavan muutosalueet sijaitsevat Taipalsaaren kunnassa Konstun asuin-  
alueella. Suunnittelualueen rajausta ilmenee kappaleessa 3.2.3.



Suunnittelualueiden seudulliset sijainnit

## 1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan koko nimi on ” KONSTUN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOKSET 2021”.

Kaavamuutoksen tavoitteena on tiivistää yhdyskuntarakennetta tutkimalla uusien erillispientalojen sijoittamismahdollisuuksia etenkin rakentamiseen varatuilla alueilla, joiden rakentaminen ei ole toteutunut. Konstun lämpölaitoksen pohjoispuolella olevalle metsätalousalueelle ei ole kaavallisia perusteita vaan se on järkevää muuttaa lähivirkistysalueeksi, koska käytännössä se on jo siinä käytössä tällä hetkellä.

## 1.3 Selostuksen liiteasiakirjat

- Kaavakartta
- Kaavamerkinnot
- Asemakaavan tilastolomakkeet (ehdotusvaihe)

## 1.4 Kaavatyöhön liittyvät muut asiakirjat, selvitykset ja lähdemateriaali

- Etelä-Karjalan maakuntakaava
- Maakuntakaavan vaihekaava 1
- Saimaanharjun asemakaavan ajantasaistaminen, alue 2
- Taajamayleiskaavan luonnosvaiheen asiakirjat
- Luontoselvitys 2021

# 2 TIIVISTELMÄ

## 2.1 Kaavaprosessin vaiheet ja aikataulu

Kaavamuutoksen tarve on tullut esille kunnan sisäisessä kehittämisessä.

Tekninen lautakunta teki kaavan laatimispäätöksen 18.2.2021

Kaavaluonnos valmistui syyskuussa 2021.

Kaavaluonnos oli nähtävillä .....

Kaavaehdotus oli nähtävillä .....

## 2.2 Asemakaavan tiivistelmä

Asemakaavalla osoitetaan alueita asuinrakentamiseen (AO, AP ja AR) sekä lisäksi lähivirkistys- ja katualueita.

### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

##### 3.1.1 Luonnonympäristö

Osa-alueet sijoittuvat Salpausselkä II:n päälle. Alue on puustoltaan mäntyvaltaista MT/VT-kangasta, paikoin myös VT/CT kangasta. Lämpökeskuksen pohjoispuolelle rajautuvan alueen laaja ja syvä suppamuodostuma on pohjaltaan kuusivaltaista lehtomaista kangasta (OMT, OMaT). Sairaalan ympäristön alueista erityisesti eteläisemmän alueen alarinne on voimakkaan kulttuurivaikutuksen vuoksi lehtomainen kasvaen mm. vaahteraa. Myös sairaalan pohjoispuolen osa-alueella oli lajistossa todettavissa vahva kulttuurivaikutus, vaikka alue oli pääosin MT-kangasta. Pohjoisimman osa-alueen uimarannan puoleisella osalla kulttuurivaikutus oli myös havaittavissa selvästi. Muilla osa-alueilla kulttuurivaikutus rajoittui katujen reunamiin.

Osa-alueiden tarkemmat kuvaukset ovat liitteenä olevassa ympäristöselvityksessä.



*Alueen tyypillistä mäntyvaltaista metsää*

##### 3.1.2 Rakennettu ympäristö

Alueiden rakennetut osat koostuvat pääosin pientalovaltaisista 1990 – 2010 rakennetuista taloista ja muista rakennuksista.



*Talo Ruuskasenraitilla*



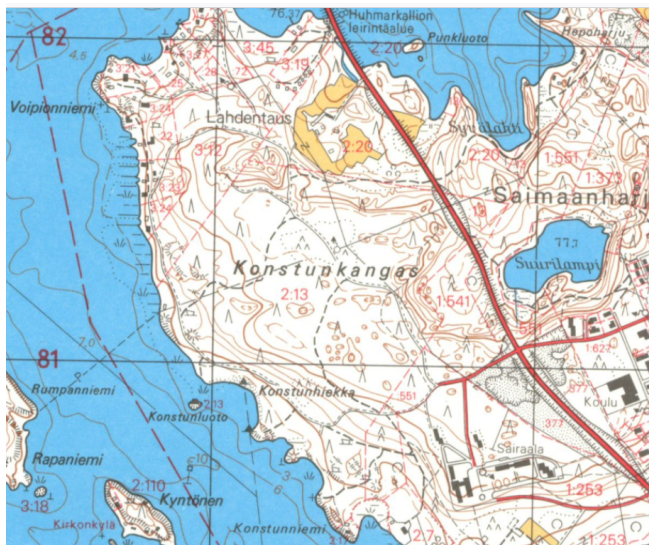
*Ankkurikaaren rivitalo ja autokatos*

### 3.1.3 Liikenne ja infra

Alueen liikennöinti kulkee rakennuttuja katuja pitkin  
Alueella on rakennettu ja toimiva kunnallistekniikan verkosto.

### 3.1.4 Kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole tiedossa muinaismuistoja eikä arvokkaita kulttuuriympäristöjä.  
Konstun alue on alkanut rakentua voimakkaasti vasta 1990 luvulla.



Konstun alueen peruskartta vuodelta 1983

### 3.1.5 Maanomistus

Kaava-alue on kunnan ja yksityisten omistuksessa.

### 3.1.6 Pohjakartta

Kaava laaditaan digitaaliselle pohjakartalle.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on:

- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa,
- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys,
- toimia kaavoituksen ennakoivan ja vuorovaikutteisen viranomaistyön välineenä valtakunnallisesti merkittävissä alueidenkäytön kysymyksissä sekä edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa.

Uusimmat alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018

### 3.2.1 Maakuntakaava

#### Maakuntakaava

*"Maakuntakaava on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen yleispiirteinen suunnitelma maakunnan alueiden käytöstä. Siinä esitetään maakunnan yhdyskuntarakenteen ja alueidenkäytön perusratkaisut sekä maakunnan tavoiteltu kehitys keskipitkällä ja pitkällä aikavälillä. Maakuntakaavan tehtävänä on myös välittää valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet kuntakaavoitukseen." (Etelä-Karjalan liitto)*

Taipalsaaren kunta kuuluu Etelä-Karjalan liittoon ja siten myös sen alaisuudessa laadittavan maakuntakaavan vaikutuspiiriin.

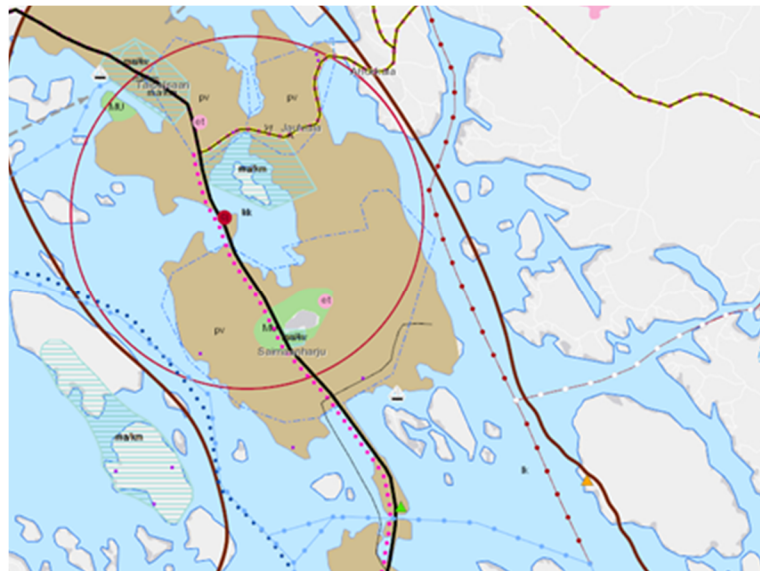
Ympäristöministeriö vahvisti maakuntakaavan 21.12.2011.

Ensimmäinen vaihekaava kattaa koko maakunnan ja teemana on kaupallisten palveluiden, elinkeinoelämän ja liikenteen kehittämismahdollisuudet. Se tulee vahvistuessaan korvaamaan 21.12.2011 vahvistetun Etelä-Karjalan maakuntakaavan vaihekaavan aluevarausten osalta. Muilta osin vahvistettu maakuntakaava jäi voimaan.

Etelä-Karjalan 1 vaihekaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 19.10.2015.

Etelä-Karjalan 2 vaihekaava on ehdotuksena nähtävillä syksyllä 2021.

Etelä-Karjalan maakuntakaavan 2040 osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä kesällä 2021.



Ote Etelä-Karjalan maakuntakaavasta suunnittelualueelta

Maakuntakaavassa kaavamuutosalueelle osoitettu seuraavia varauksia:

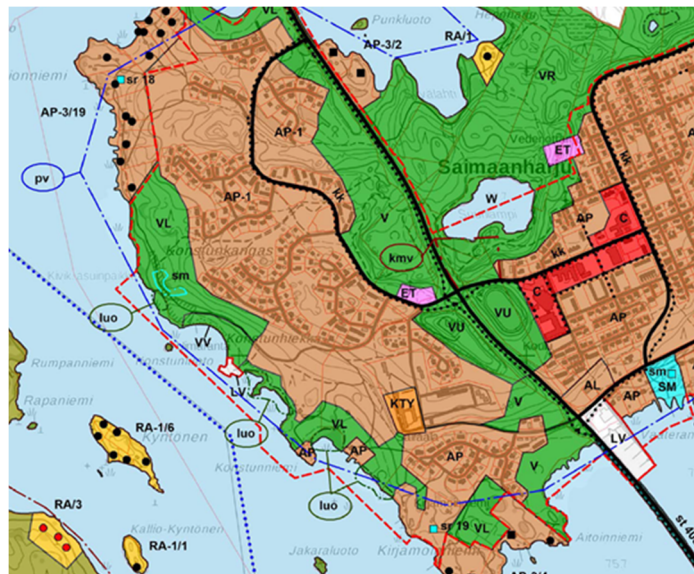
Maakuntakaavan merkinnöistä voidaan mainita taajamatoimintojen alue, pohjavesialue (pv) ja Kasvukeskusalueen laatukäytävä

### 3.2.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista kunnan laatimaa yleiskaavaa. Yleiskaavan laatiminen on aloitettu talvella 2019 ja luonnosvaihe oli nähtävillä kesällä 2021. Suurin osa kohdealueista on AP-1 merkinnällä PIEN-TALOVALTAINEN ASUNTOALUE.

*Alue varataan pääosin tiiviiseen ja tiivistettävään pientaloasutukseen.*

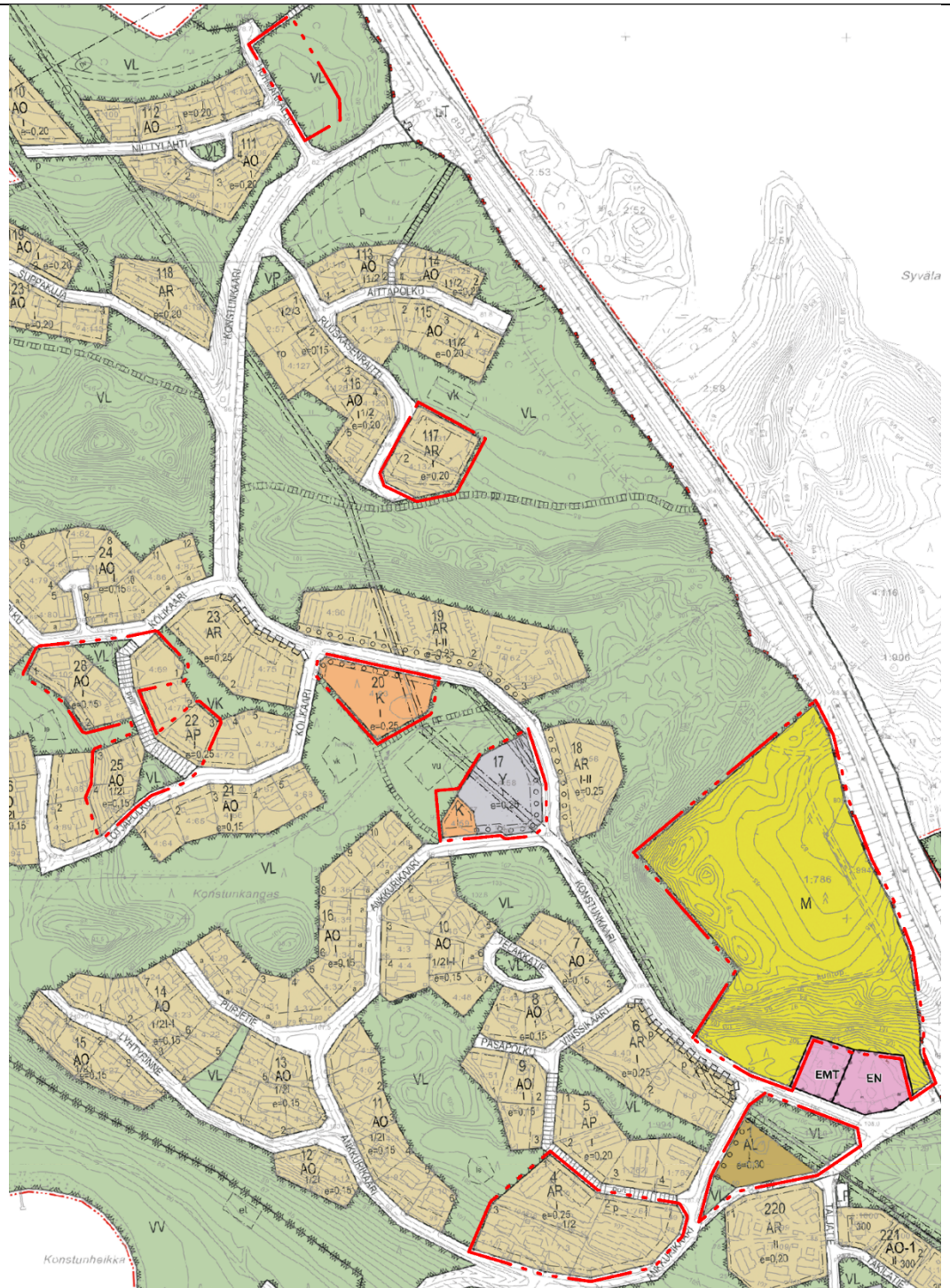
*Asuinkaavoituksen yhteydessä alueelle voidaan varata myös asuinympäristöön soveltuvia työtiloja, asumiselle tarpeellisia julkisia ja yksityisiä palveluja, alueen sisäisiä liikenneväyliä, pysäköinti-alueita, alueen asukkaita palvelevia virkistys- ja puistoalueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita. Alueen tiivistämistä tutkitaan asemakaavalla.*



Kaavaluonnosote Konstun alueesta

### 3.2.3 Asemakaava

Alueelle on laadittu asemakaava 2012. Suunnittelualueet ovat voimassa olevassa asemakaavassa lähivirkistysaluetta (VL), Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR), Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K), Yleisten rakennusten korttelialuetta (Y), Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL) ja metsätalousaluetta (M).



Voimassa oleva asemakaava ja likimääräinen suunnittelualuearjaus

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Suunnittelun tarve ja tavoitteet

Asemakaavan muutostarve on lähtenyt liikkeelle kunnan ja kiinteistön omistajien aloitteesta. Asemakaavaratkaisulla pyritään kehittämään ja tiivistämään aluerakennetta viihtyisyysarvot huomioiden.

## 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Taipalsaaren tekninen lautakunta päätti käynnistää asemakaavan muutoksen laadinnan kokouksessaan 18.02.2021.  
Kaavasuunnittelusta vastaa kunnan maankäyttöinsinööri Antti Hirvikallio.

## 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

### 4.3.1 Osalliset

Taipalsaaren kunta  
Lähialueen asukkaat ja maanomistajat  
Media  
Viranomaiset

### 4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavaluonnoksesta on mahdollista antaa mielipiteitä. Ne huomioidaan mahdollisuuksien mukaan suunnittelun edetessä. Kaavaehdotuksesta voi jättää muistutuksen. Valtuuston hyväksymispäätöksestä voi valittaa Hallinto-oikeuteen (Kuntalaki 135 §).

### 4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Luonnos- ja ehdotusvaiheen kuulemisen aikana pyydetään kirjalliset tarpeelliset viranomaislausunnot.

### 4.3.4 Vaihtoehtotarkastelu

Kaavan teknisen luonteen takia varsinaista vaihtoehtotarkastelua ei tehdä. Vaihtoehtona on jättää uusia asuintontteja osoittamatta ja laajentaa virkistysalueita sen sijaan.

### 4.3.5 Yleiskaavallinen tarkastelu

**MRL 54 §:n mukaan on alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, asemakaavaa laadittaessa soveltuvien osien otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään:**

Asemakaavan muutos täyttää yleiskaavan sisältövaatimukset seuraavin perustein:

#### 1. Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

Alue sijaitsee tiiviillä taajama-alueella ja hyödyntää olemassa olevia rakenteita sekä infraa.

#### 2. Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Alueet liittyvät olemassa oleviin katu- ja johtoverkostoihin. Kaikki rakennustontit on mahdollista liittää myös kaukolämpöverkostoon.

#### 3. Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Asemakaavamuutos parantaa asuintonttien tarjontaa houkuttelevalla alueella lähellä julkisia ja kaupallisia palveluita.

---

4. Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti kevyenliikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla.

Kaavamuutos tukee otsikossa mainittuja asioita. Julkiset palvelut ovat saavutettavissa kevyen liikenteen keinoin. Joukkoliikennettä on mahdollisuus hyödyntää jossain määrin esim. työmatkaliikenteenä.

5. Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen ympäristöön.

Kaavamuutoksella ei pienennetä Konstun virkistysalueita.

6. Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Uudet asukkaat parantavat kunnan omien yritysten toimintaedellytyksiä.

7. Ympäristöhaittojen vähentäminen

Mahdollisia ympäristöhaittoja lievennetään kaavamääräyksillä.

8. Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Kaavamääräyksillä toteutetaan uhanalaisen kasvin kasvupaikan säilymisen edellytyksiä.

9. Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Virkistykseen varatut alueet lisääntyvät.

4.3.6 Palaute luonnos- ja ehdotusvaiheesta

Erillisellä liitteellä

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutoksella muodostuu kokonaan uusi AO-tontteja 10 kpl. Lisäksi käytötarkoituksen muutoksina muodostuu 3 kpl.  
AP-tontteja kaavaan on osoitettu 3 kpl.  
AR-tontteja on myös 3 kpl.  
Lähivirkistysalueita on noin 5,3 ha.

#### 5.1.1 Mitoitus ja aluevaraukset

Kaava-aluetta kuvaavat keskeiset mitoitus tiedot aluevarauksiin on esitetty liitteenä olevassa tilastolomakkeessa.

### 5.2 Asemakaava perusteluineen osa-alueittain

#### 5.2.1 Huhmarkallion koillispuoleinen osa-alue

Osoitetaan 3 kpl erillispientalojen tontteja valmiin rakennetun kadun yhteyteen. Tonttien keskikoko on 1 200 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus on 240 k-m<sup>2</sup>.

---

Rakentaminen on sallittua yhteen kerrokseen. Eteläisimmän tontin toteuttaminen vaatii sähkölinjan siirtämisen.

#### 5.2.2 Ruuskasenraitin eteläosa

Muutetaan koko korttelin käyttötarkoitus kahden tontin osalta rivitaloista (AO) erillispientalojen alueeksi. Toinen tontti on jo rakentunut omakotitalona. Tonttien kerrosluku on II ja rakentamistehokkuus on 0,25.

#### 5.2.3 Kölikaaren alue

Siirretään asemakaavassa rakennettu tonttikatu oikealle kohdalle ja samalla liitetään ympäröivien tonttien lisämaaksi merkityksettömät vähäiset lähivirkistysalueet.

#### 5.2.4 Kortteli 20

Voimassa olevassa asemakaavassa kortteliin on osoitettu yksi liike- ja toimitorakentamiseen tarkoitettu tontti. Kyseiselle toiminnalle ei ole tarvetta, koska vanhalla sairaala-alueella on vastaavaan toimintaan runsaasti mahdollisuuksia. Osoitetaan alueelle 3 AO tonttia, joiden keskipinta-ala on noin 1 350 m<sup>2</sup>. Rakennustehokkuus on 0,20 ja rakentaminen voi olla I-kerroksista.

#### 5.2.5 Kortteli 17

Voimassa olevassa asemakaavassa kortteliin on osoitettu yksi liike- ja toimitorakentamiseen tarkoitettu tontti sekä yksi yleisille rakennuksille varattu tontti. Kyseisille toiminnoille ei ole tarvetta, koska vanhalla sairaala-alueella on vastaavaan toimintaan runsaasti mahdollisuuksia. Osoitetaan alueelle 3 AO tonttia, joiden keskipinta-ala on noin 1 240 m<sup>2</sup> sekä yksi vähän suurempi tontti AO-tontti, 1 790 m<sup>2</sup>. Rakennustehokkuus on 0,20 ja rakentaminen voi olla I-kerroksista. Pohjakartassa näkyvä sähkölinja on purettu.

#### 5.2.6 Kortteli 4

Voimassa olevassa asemakaavassa rakentaminen ja kiinteistöjaot eivät vastaa toteutunutta tilannetta. Osoitetaan toteutuneen tilanteen perusteella kortteliin kolme AR-tonttia ja kolme AO-tonttia. Muutetaan rakennusoikeudet tonttikohtaisiksi kerrosaloiksi.

#### 5.2.7 Kortteli 1 ja lähivirkistysalue

Voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu yksi asuinliikerakentamisen tontti ja lähivirkistysalueita. Alueella ei ole liikerakentamisen tarpeita. Osoitetaan yksi pinta-alaltaan noin 2 460 m<sup>2</sup> suuruinen asuinpienalojen (AP) tontti. Rakennusoikeutta osoitetaan 600 k-m<sup>2</sup>.

Muu osa alueesta osoitetaan lähivirkistysalueeksi (VL). Alueen pohjoisosassa on keskikokoinen suppa, joka ei soveltuisi rakentamiseen. VL-alueelle sijoittuu lisäksi uhanalaisen lajin (s-1) säilytettävä alueen osa.

#### 5.2.8 Lämpölaitoksen pohjoispuolinen alue

Muutetaan voimassa olevan asemakaavan metsätalousalue (M) lähivirkistysalueeksi (VL). Alueella on mm. kuntohiihtolatu.

---

Alueen pinta-ala on noin 4,8 ha.

### 5.2.9 Kadut ja infra

Alueen kadut ja vesihuolto on jo rakennettu. Kaikki rakentamiseen tarkoitetut tontit ovat liitettävissä suoraan kunnallistekniikkaan.

### 5.2.10 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamääräykset perustuvat soveltuvin osin ympäristöministeriön ohjeistamiin asemakaavamerkintöihin.

Määräyksiä osoitetaan seuraavasti:

Yleiset määräykset:

Koko kaava-alue on tärkeää pohjavesialuetta. Alueen rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa vesilain ja ympäristönsuojelulain säännökset. Rakennusalueet on liitettävä keskitettyyn vesi- ja viemäriverkostoon. Alueella ei sallita toimintaa, josta voi aiheutua pohjaveden pilaantumisriskiä. Rakennuspaikoilla syntyvät hulevedet tulee käsitellä kiinteistöllä. Ennen hulevesien imeyttämistä maaperään tulee varmistua teknisin toimenpitein, että hulevedet eivät aiheuta pohjaveden pilaantumisriskiä millään tavoin.

AO- ja AP-kortteleihin on osoitettava autopaikkoja vähintään 2 ap/asunto ja AR-korttelissa 1,5 ap/asunto.

Rakennusten alapohja- ja muita rakenteita suunniteltaessa on varmistuttava siitä, etteivät maaperässä tai tontille tuodussa maa-aineksessa esiintyvä radon tai muut haihtuvat kaasut pääse huonetiloihin.

## 5.3 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä (Maankäyttö- ja rakennuslaki 9 § ja Maankäyttö- ja rakennusasetus 1 §). Vaikutuksia arvioidaan koko kaavaprosessin aikana sen eri vaiheissa.

Vaikutusten arviointi on tehty asiantuntija-arvioina kaavoittajan ja sidosryhmien yhteistyönä. Vaikutusten arviointi on osa suunnitteluprosessia, ja vaikutuskysymyksiä on pohdittu kaavoitusprosessin kuluessa järjestetyissä erilaisissa kokouksissa ja neuvotteluissa.

Arvioinnit perustuvat olemassa oleviin selvityksiin ja muuhun lähtötietomateriaaliin. Suunnittelualueeseen on tutustuttu maastossa.

Kaavoituksen alkaessa tunnistettiin alustavasti kaavaan liittyvät vaikutukset ja mietittiin niiden merkittävyyttä.

Kaavalla voi olla lähtökohtaisesti vaikutuksia liikenteeseen, turvallisuuteen, työpaikkoihin, pohjavesiin ja ilmanlaatuun.

Vaikutuksia peilataan suurelta osin voimassa olevaan kaavaan nähden.

---

#### 5.3.1 Vaikutukset liikenteeseen

Täydennystonttien rakentuminen lisää jonkin verran liikennettä, mutta lisäys nykytilanteeseen nähden ei ole merkittävä.

#### 5.3.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteen eheyteen

Maakuntakaavassa alue kuuluu taajamatoimintojen alueeseen. Alue kuuluu osana Konstun - Saimaanharjun taajamarakennetta. Kaavalla ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavia vaikutuksia. Asemakaavamuutokset parantavat rakenteen eheyttä.

#### 5.3.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavalla on vähän vaikutusta ympäröivään rakennettuun ympäristöön. Alueen maankäytön ja toimenpiteiden suunnittelussa on otettava huomioon rakentamisen soveltuminen ympäröivään ympäristöön.

#### 5.3.4 Vaikutukset maisemaan

Uusien täydennystonttien rakentuminen vaikuttaa lähimaisemaan. Kaukomaisemassa kohteet eivät näy.

#### 5.3.5 Sosiaaliset vaikutukset

Asemakaavamuutoksella on ainoastaan vähäisiä sosiaalisia vaikutuksia. Lähivirkistysalueet selkeytyvät, kun muodostuu laaja yhtenäinen alue. Merkityksettömät pienet VL-alueet poistuvat.

#### 5.3.6 Taloudelliset vaikutukset

Kaavan toteutuminen lisää kunnan verotuloja. Rakennetulle infralle saadaan enemmän käyttökatetta.

#### 5.3.7 Vaikutukset vesistöihin

Suunnittelualue on luokiteltua pohjavesialuetta ja sille on asetettu asianmukaiset suojelumääräykset. Pintavesiin kaavamuutoksella ei ole vaikutusta.

#### 5.3.8 Epävarmuustekijät

Vaikutusten arvioinnin tuloksiin liittyy epävarmuustekijöitä. Vaikka asemakaava määrittelee alueiden käyttötarkoituksen, lopputulos saattaa poiketa suunnitellusta, varsinkin jos toteutusaikataulu pitkittyy tai rakentaminen toteutuu esim. suunniteltua paljon pienemmällä volyymillä.

#### 5.3.9 Haitallisten vaikutusten lieventäminen

Kaavan laadinnan kuluessa on pohdittu arvioitujen haitallisten vaikutusten lievennysmahdollisuuksia. Haitallisia vaikutuksia on pyritty lieventämään kaavamääräyksillä.

---

5.3.10 Asemakaavamuutoksen suhde muihin kaavoihin ja valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Asemakaavamuutos ei ole ristiriidassa voimassa olevan maakuntakaavan kanssa. Myös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden vaatimukset täyttyvät tällä asemakaavalla mm. yhdyskuntarakenteen eheyttäminen. Nähtävillä ollut yleiskaavaluonnoksen ohjaava maankäyttö ei ole ristiriidassa asemakaavamuutosten kanssa.

## 6 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS

### 6.1 Toteuttamisen aikataulu

Kaavan toteutuminen voi alkaa kaavan saatua lainvoiman, edellyttäen että muut luvat ja suunnitelmat ovat valmiina.

### 6.2 Toteuttamista edeltävät luvat

Alueiden toteuttaminen edellyttää normaalia rakentamisen lupaprosessia.

### 6.3 Toteuttamisen seuranta

Taipalsaaren kunta valvoo viranomaisen roolissa alueen jatkosuunnittelua ja rakentamista.



Antti Hirvikallio RI, YKS 371