



TAIPALSAARI
Koti Saimaan sylissä

KUIVAKETVELEEN YRITYSPUISTON ASEMAKAAVA

Kaavaselostus

Luonnos 2.11.2021

KUNNANHALLITUKSEN HYVÄKSYMÄ

KUNNANVALTUUSTON HYVÄKSYMÄ



Näkymä suunnittelualueen lounaisosan mäeltä kohti kaakkoa

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1	Suunnittelualueen sijainti ja kuvaus	3
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.3	Selostuksen liiteasiakirjat	3
1.4	Kaavatyöhön liittyvät muut asiakirjat, selvitykset ja lähdemateriaali	3
2	TIIVISTELMÄ	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet ja aikataulu	4
2.2	Asemakaavan tiivistelmä	4
3	LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.1.1	Luonnonympäristö	4
3.1.2	Rakennettu ympäristö	5
3.1.3	Liikenne ja infra	5
3.1.4	Kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	5
3.1.5	Maanomistus	6
3.1.6	Pohjakartta	6
3.2	Suunnittelutilanne	6
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)	6
3.2.1	Maakuntakaava	6
3.2.2	Yleiskaava	7
3.2.3	Asemakaava	8
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	8
4.1	Suunnittelun tarve ja tavoitteet	8
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	8
4.2.1	Osalliset	8
4.2.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	8
4.2.3	Viranomaisyhteistyö	8
4.2.4	Vaihtoehtotarkastelu	8
4.2.5	Yleiskaavallinen tarkastelu	10
4.2.6	Palaute luonnos- ja ehdotusvaiheesta	11
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	12
5.1	Kaavan rakenne	12
5.1.1	Mitoitus ja aluevaraukset	12
5.2	Asemakaava perusteluineen osa-alueittain	12
5.2.1	Korttelit 101 ja 102	12
5.2.2	Kortteli 103	12
5.2.3	Kadut ja infra	12
5.2.4	Kaavamerkinnot ja määräykset	13
5.3	Kaavan vaikutukset	13
5.3.1	Vaikutukset liikenteeseen	14
5.3.2	Vaikutukset yhdyskuntarakenteen eheyteen	14
5.3.3	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	14
5.3.4	Vaikutukset maisemaan	14
5.3.5	Sosiaaliset vaikutukset	14
5.3.6	Taloudelliset vaikutukset	14
5.3.7	Vaikutukset vesistöihin	14

5.3.8	Epävarmuustekijät.....	14
5.3.9	Haitallisten vaikutusten lieventäminen.....	15
5.3.10	Asemakaavan suhde muihin kaavoihin ja valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	15
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	15
6.1	Toteuttamisen aikataulu	15
6.2	Toteuttamista edeltävät luvat.....	15
6.3	Toteuttamisen seuranta.....	15

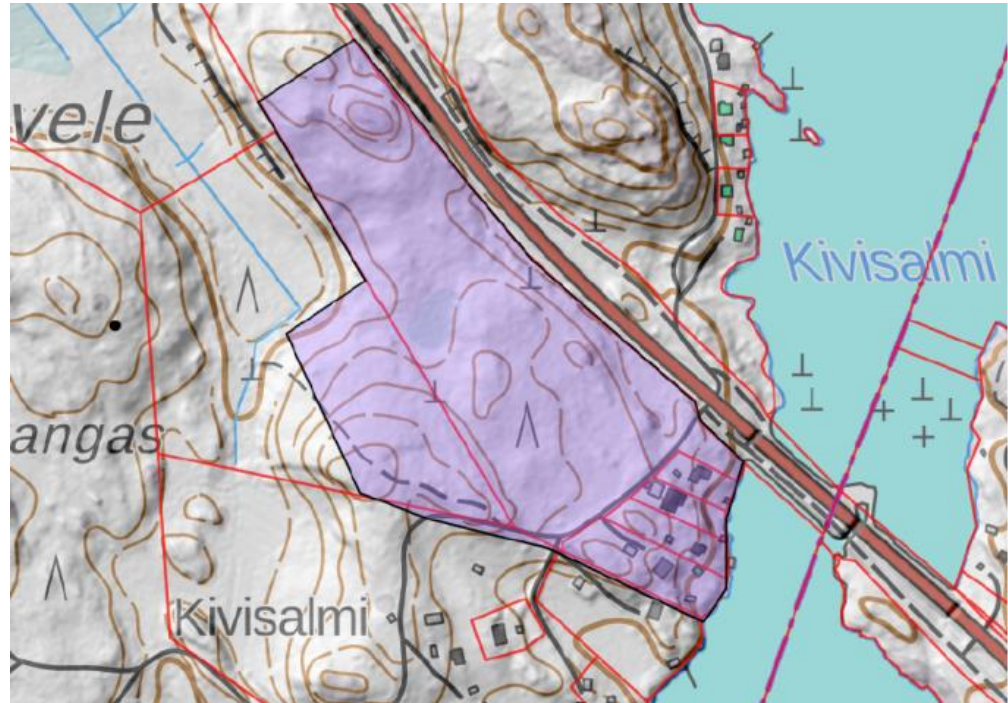
LIITTEET JA OHEISMATERIAALI

Kaavakartta 1:2000 ja kaavamerkinnot 2.11.2021
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 2.11.2021
Asemakaavan tilastolomake

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Suunnittelualueen sijainti ja kuvaus

Asemakaava-alue sijaitsee Taipalsaaren eteläosassa, Kuivaketveleen saaren kaakkoisosassa maantien 408 varrella. Alueen pinta-ala on noin 11 ha.



Suunnittelualueen sijainti Kivisalmen rannalla

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on " KUIVAKETVELEEN YRITYSPUISTON ASEMAKAAVA".

Asemakaavan tavoitteena on sijoittaa uusia vetovoimaisia tontteja työpaikka- ja pienteollisuustoimintaan, jotka soveltuvat suhteellisen lähelle muuta asutusta.

Rantarakennuspaikkojen osalta osoitetaan voimassa oleva tai jo luvitettu maankäyttö.

1.3 Selostuksen liiteasiakirjat

- Kaavakartta 1:2000 ja kaavamerkinnot 2.11.2021
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 2.11.2021
- Asemakaavan tilastolomake

1.4 Kaavatyöhön liittyvät muut asiakirjat, selvitykset ja lähdemateriaali

- Etelä-Karjalan maakuntakaava
- Maakuntakaavan vaihekaava 1
- Taajamayleiskaavan luonnosvaiheen asiakirjat ja selvitykset

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet ja aikataulu

Asemakaavan laatimistarve on tullut esille kunnan sisäisessä kehittämisessä.

Tekninen lautakunta teki kaavan laatimispäätöksen 16.01.2020 § 9.

Kaavaluonnos valmistui marraskuussa 2021.

Kaavaluonnos oli nähtävillä

Kaavaehdotus oli nähtävillä

2.2 Asemakaavan tiivistelmä

Asemakaavalla osoitetaan liikenteellisesti keskeiselle paikalle vetovoimaisia alueita työpaikka- ja pienteollisuustoimintaan, jotka soveltuvat myös suhteellisen lähelle muuta asutusta.

Rantarakennuspaikkojen osalta osoitetaan voimassa oleva tai jo luvitettu maankäyttö.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin rakentamaton, tasalaatuista ja nuorehkoa havupuuvallasta talousmetsää sekä pieneltä osin myös nuorta taimikkoa. Rannassa on loma-asuntoja ja vakituisia asuntoja. Alueen pinta-ala on noin 11 ha.

Luontoselvityksen osalta turvaudutaan Taipalsaaren Kirkonkylän-Saimaanharjun-Ketveleen osayleiskaava-alueen luontoselvitykseen (ks. erillinen raportti 28.4.2021, FCG). Kyseisessä selvityksessä on huomioitu tätä suunnittelualueita koskevia arvokohteita ainoastaan sivuavan maiseman osalta (Kivisalmen tärkeät näkymät):



3.1.2 Rakennettu ympäristö

Alue on pääsääntöisesti rakentamatonta, mutta Kivisalmen rannalle on muodostunut omarantaista asutusta:



Näkymä Teivonsaarentieltä

3.1.3 Liikenne ja infra

Aluetta sivuaa koillisen puolella Taipalsaarentie (408). Siitä kaakkoisrannan rakennuspaikoille sivuaa yksityistienä Teivonsaarentie. Teivonsaarentien kautta ei todennäköisesti voi jatkossa liikennöidä yritysalueelle, vaan alueelle tulee tehdä uusi liittymä pohjoisemmaksi.

3.1.4 Kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole tiedossa muinaismuistoja eikä arvokkaita kulttuuriympäristöjä myöskään tuoreen yleiskaavaluonnoksen selvitysten perusteella.



Alueen peruskartta vuodelta 1971

3.1.5 Maanomistus

Kaava-alue on pohjoiselta osin kunnan ja muilta osin yksityisten maanomistajien 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 ja ne ovat korostetusti esillä maakuntakaavoituksessa.

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.

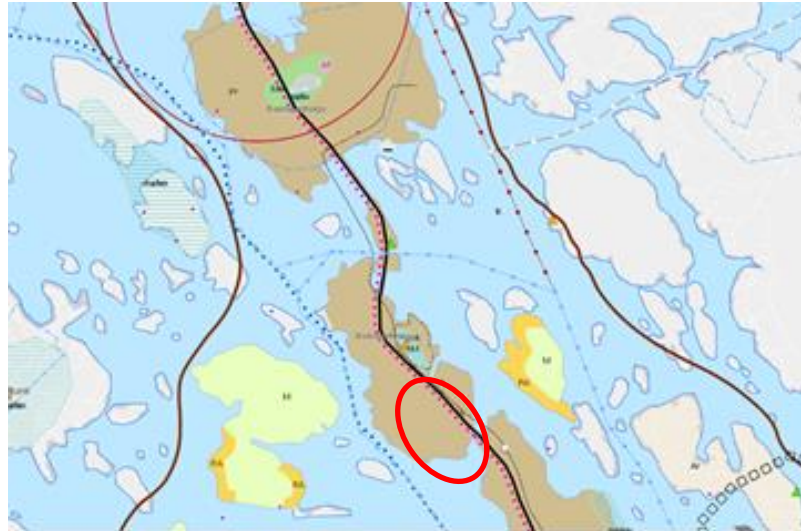
Ympäristöministeriö vahvisti maakuntakaavan 21.12.2011.

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

Etelä-Karjalan I 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.



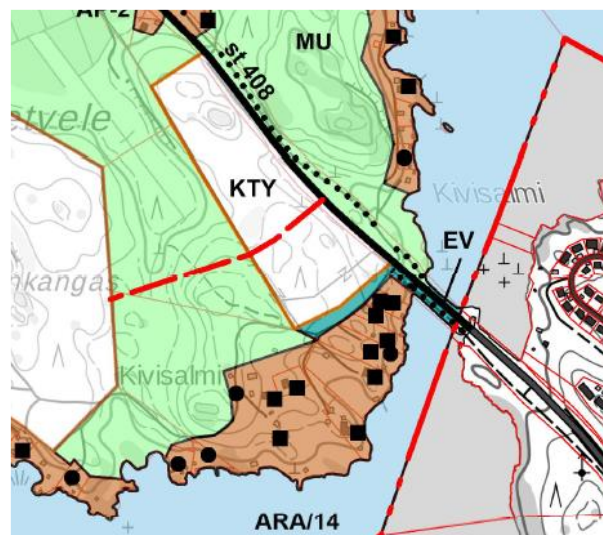
Ote Etelä-Karjalan maakuntakaavasta suunnittelualueelta (sininen raja)



Maakuntakaavassa kaava-alueelle on osoitettu seuraavia varauksia:

- taajamatoimintojen alue
- kasvukeskusalueen laatukäytävä
- seututien osuus st 408 ja kevyen liikenteen laaturaitti

3.2.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista kunnan laatimaa yleiskaavaa. Yleiskaavan laatiminen on aloitettu talvella 2019 ja luonnosvaihe oli nähtävillä kesällä 2021:



- | | |
|---|---|
|  | TOIMITILARAKENNUSTEN ALUE.
Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. |
|  | ASUNTO- TAI LOMA-ASUNTOALUE. |

Ote yleiskaavaluonnoksesta suunnittelualueelta

3.2.3 Asemakaava

Alueelle ei ole aiemmin laadittu asemakaavaa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tarve ja tavoitteet

Asemakaavan laatimistarve on lähtenyt liikkeelle kunnan aloitteesta.

Asemakaavan tavoitteena on sijoittaa uusia tontteja työpaikka- ja pienteollisuustoimintaan, jotka soveltuvat suhteellisen lähelle muuta asutusta. Rantarakennuspaikkojen osalta osoitetaan voimassa oleva tai luvitettu maankäyttö.

Alueen liikenteellinen ratkaisumalli täytyy selvittää kaavatyön aikana. Nykyiselle yksityistielle (Teivonsaarentie) ei voitane ohjata työpaikka-alueen liikennettä vaan korvaava uusi tieyhteys täytyy osoittaa kauemmaksi asutuksesta.

Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Taipalsaaren tekninen lautakunta päätti käynnistää asemakaavan laadinnan kokouksessaan 16.1.2020 § 9.

Kaavasuunnittelusta on vastannut kevästä 2021 alkaen Karttaako Oy.

Kunnan yhteyshenkilö on maankäyttöinsinööri Antti Hirvikallio.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Taipalsaaren kunta
Lähialueen asukkaat ja maanomistajat
Media
Viranomaiset

4.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

4.2.3 Viranomaisyhteistyö

Luonnos- ja ehdotusvaiheen kuulemisen aikana pyydetään kirjalliset viranomaislausunnot.

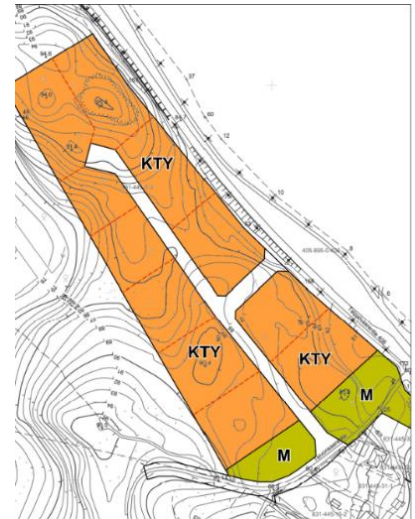
4.2.4 Vaihtoehtotarkastelu

Kaavatyön pohjaksi on keväällä 2021 laadittu erilaisia vaihtoehtoisia malleja eli ns. kaavarunkoja, joissa tutkitaan kaavan yleisen rakenteen ja esim. tieyhteyksien toimivuutta kokonaisuuden kannalta. Vaihtoehtotarkastelussa on keskitytty KTY-kortteleihin.

Vaihtoehto 1

Vaihtoehdossa 1 tieyhteys alueelle on osoitettu kokoojakatuna samasta kohdasta kuin kaavaluonnoksessa, mutta KTY-kortteliosuus osoitettu kapeana vain kunnan omistuksessa oleville alueille. Katualue olisi tässä jatkunut kaakkoon ranta-alueen tuntumaan nykyiselle yksityistielle.

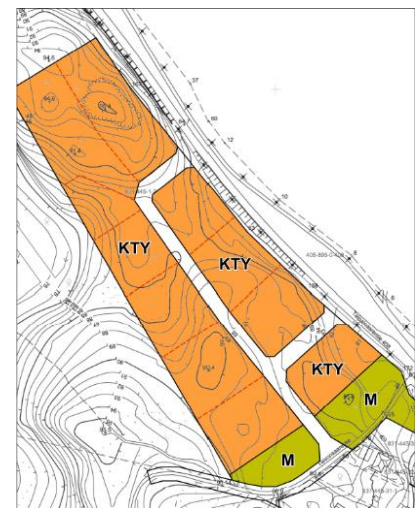
Alueen länsi- ja pohjoisosan suhteellisen isot korkeuserot vaikuttavat voimakkaasti aluerajauksiin kaikissa vaihtoehdoissa.



Vaihtoehto 2

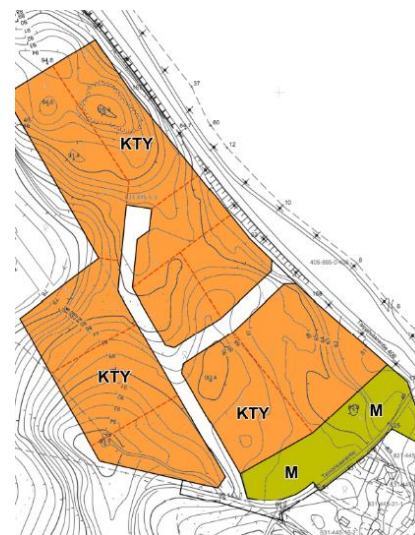
Vaihtoehdossa 2 uusi tieyhteys alueelle on osoitettu kahdesta eri kohdasta, muutoin vaihtoehto on samantapainen kuin VE1.

Tonttijako ohjeellisena korostetusti kaikissa vaihtoehdoissa (joustavuus rakentajan tarpeiden mukaan).



Vaihtoehto 3

Vaihtoehdossa 3 KTY -alue on osoitettu lounaan suunnassa leveämpänä osittain myös yksityisen maanomistajan tilalle mahdollistaen tieyhteyden haarautumisen kauempana tiestä 408.



Varsinainen kaavaluonnos on jalostettu vielä vaihtoehdosta 3 siten, että kokoojakatu jatkuu suoraviivaisemmin kohti lounasta. Vaihtoehdoista keskusteltiin teknisessä lautakunnassa kevään 2021 aikana. Ranta-alue luonnoksessa pitkälti nykyisen käyttönsä mukaisesti ja välialueet suojaviheralueena.

4.2.5 Yleiskaavallinen tarkastelu

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

Asemakaava täyttää yleiskaavan sisältövaatimukset seuraavin perustein:

1. Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

Alue sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien varrella, jonne on maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen aluetta.

2. Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Alueen eteläinen jo rakennettu osa liittyy tiiviisti tulevaan alueeseen ja on osa asemakaava-aluetta.

3. Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Asemakaava parantaa liike- ja asuintonttien tarjontaa houkuttelevalla alueella lähellä hyviä liikenneyhteyksiä.

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

Asemakaava tukee otsikossa mainittuja asioita. Alue on hyvin saavutettavissa kevyen liikenteen keinoin. Joukkoliikennettä on mahdollisuus hyödyntää jossain määrin esim. työmatkaliikenteessä. Raskaan liikenteen kannalta alue on ihanteellinen, koska se sijaitsee alueen pääväylän välittömässä läheisyydessä.

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

Asemakaava sijoittuu sellaiselle alueelle, jossa virkistysmahdollisuuksia jää kaavan ulkopuoliselle alueelle runsaasti.

6. Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Uusi alue muotoutuu juuri tämän lähtökohdan ympärille ja parantaa yritysten toimintaedellytyksiä ja uusien sijoittumista alueelle.

7. Ympäristöhaittojen vähentäminen

Mahdollisia ympäristöhaittoja lievennetään kaavamääräyksillä. Alueella on jo liikennemelua seututiestä johtuen.

8. Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Alueella ei yleiskaavan selvitysten mukaan ole tiedossa em. arvoja.

9. Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Virkistykseen jää riittävästi lähistöltä alueita.

4.2.6 Palaute luonnos- ja ehdotusvaiheesta

Täydennetään kaavaluonnoksen ja -ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla muodostuu uudet korttelialueet 101 ja 102, jotka on varattu toimitilarakennusten alueiksi merkinnällä KTY. Ohjeellisia KTY-tontteja on varattu kortteliin 101 7 kpl ja kortteliin 102 3 kpl.

Kortteliin 103 muodostuu AO-r -tontteja 4 kpl.

Suojaviheraluetta EV muodostuu noin hehtaarin verran.

Lisäksi muodostuu katu- ja kevyenliikenteen alueita.

5.1.1 Mitoitus ja aluevaraukset

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

5.2 Asemakaava perusteluineen osa-alueittain

5.2.1 Korttelit 101 ja 102

Osoitetaan 10 kpl toimitilarakennusten tontteja uuden tieltä 408 muodostettavan katuyhteyden varrelle. Tonttitehokkuus on kaikilla tonteilla $e = 0,30$ ja rakennusoikeus vaihtelee ohjeellisilla tonteilla välillä 1319-3366 k-m².

Rakentaminen on sallittua enintään kahteen kerrokseen. Taipalsaarentien reunan tuntumassa oleville tonteille on esitetty desibeliraja 30 dBa (ääneneristävyys liikennemelua vastaan).

5.2.2 Kortteli 103

Kortteliin osoitetaan jo rakennetut omakoti- ja vapaa-ajan asunnot 4 kpl merkinnällä AO-r. Merkintä tarkoittaa erillispientalojen aluetta, jonne voi vaihtoehtoisesti sijoittaa myös ympärivuotiseen käyttöön soveltuvia vapaa-ajan asuntoja.

Tonttien enimmäiskerros luku on II ja rakentamistehokkuus on kaikilla 0,20. Saunoille (35 k-m²) on tonteilla osoitettu omat rakennusalat.

5.2.3 Kadut ja infra

Alueelle on suunniteltu uusi katuyhteys tieltä 408. Olemassa oleva yksityistieyhteys Teivonsaarentiellä osoitetaan kevyenliikenteenväyläksi Taipalsaarentien puolelta.

Kaikki rakentamiseen tarkoitetut KTY-tontit tullaan liittämään kunnallistekniikkaan. Rantarakentamisen osalta ennen kunnallistekniikan rakentamista turvaututaan kiinteistökohtaisiin ratkaisuihin voimassa olevan lainsäädännön puitteissa.

5.2.4 Kaavamerkinnyt ja määrykset

Kaavamäärykset perustuvat soveltuvin osin ympäristöministeriön ohjeistamiin asemakaavamerkintöihin. Määryksiä osoitetaan seuraavasti:



Erillispientalojen korttelialue.
Korttelialueelle voidaan vaihtoehtoisesti sijoittaa ympärivuotiseen käyttöön soveltuvia loma-asuntoja.



Toimitilarakennusten korttelialue.
Alueelle voidaan rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä. Alueelle saa sijoittaa sen toimintaan liittyviä liike- ja myymälätiloja enintään 25% kerrosalasta.



Suojaviheralue.

Yleiset määrykset:

Maantien varrella tulee ottaa huomioon, että rakennukset ovat näkyvällä paikalla. Rakennusten julkisivun edustavuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Korttelissa 103 on sopivina ryhminä noudatettava rakennuksen koon, mittasuhteiden, materiaalin ja värityksen suhteen yhtenäistä rakentamistapaa. Kirkkaat värit on kielletty julkisivuissa. Kattomuodoista sallittuja ovat tummat harja- tai pulpettikatot, luonnonläheiset värit.

Korttelialueiden rakentamattomat osat, joita ei käytetä liikenteeseen, oleskeluun tai muuhun sellaiseen, on pidettävä huolitellussa kunnossa. Olemassa olevaa puustoa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Kullekin asuintontille saa rakentaa yhden ajoneuvoliittymän.

Rakennuksen alapohjan kosteudesta tai vedestä vaurioituvan alimman osan on oltava vähintään keskimäärin kerran sadassa vuodessa toistuvan tulvakorkeuden (HW/100) tasolla. Tämän lisäksi on huomioitava aaltoiluvara. Saimaan rantavyöhykkeellä rakennusten alin sallittu tulvasta vaurioituva taso on + 78,71 metriä (N2000).

Alueen tontit tulee liittää kunnalliseen vesihuoltoverkkoon. Jo rakennettujen tonttien osalta voidaan poiketa määryksestä lainsäädännöstä löytyvin perustein. Hulevesien käsittelyssä ja kunnallistekniikan suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota vesiensuojelliseen näkökulmaan (Saimaan ja pohjaveden laatu).

Rakennusten suunnittelussa on huomioitava maaperästä aiheutuvan radonhaitan torjunta.

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 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 ja ilmanlaatuun.

5.3.1 Vaikutukset liikenteeseen

Uuden liittymän tekeminen tielle nro 408 aiheuttaa muutoksia liikennejärjestelyihin yleisellä tiellä.

Jatkossa vanha liittymä ja ajoyhteys muuttuu kevyen liikenteen yhteydeksi. Tämä aiheuttaa muutoksia Teivonsaarentieltä kulkeneille, kun liittymä siirtyy uuteen sijaintiin. Tämä kuitenkin on perusteltua, sillä näin toimitilakortteille suuntautuva liikenne pidetään poissa AO-r kortteleiden läheisyydestä. Samalla Teivonsaarentien liikenne vähenee alkuosaltaan.

5.3.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteen eheyteen

Maakuntakaavassa alue kuuluu taajamatoimintojen alueeseen ja kaavaratkaisu on myös yleiskaavaluonnoksen mukainen.

Asemakaava laaditaan olemassa olevan rakenteen yhteyteen, joskin alueelle kaavaillut aluevaraustyyppit ovat uusia. Aluetta kaavoitettaessa suurin merkitys on annettu liikenteelliselle saavutettavuudelle.

5.3.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavalla on vähän vaikutusta ympäröivään rakennettuun ympäristöön. Jo rakennettujen rannan rakennuspaikkojen ja toimitilakorttelin KTY 102 väliin osoitetaan leveähkö suojaviheraluevaraus. Varauksen ajatus on toimitilarakentamisesta ja toiminnasta aiheutuvan mahdollisen häiriön minimointi rannan jo rakennetulle alueelle.

Alueen maankäytön ja toimenpiteiden suunnittelussa on otettava huomioon rakentamisen soveltuminen ympäröivään ympäristöön.

5.3.4 Vaikutukset maisemaan

Uusien toimitilatonttien rakentuminen vaikuttaa lähimaisemaan ja läheiselle tie 408:lle ohikulkeville. Siitä syystä julkisivuihin tulee rakennettaessa kiinnittää erityistä huomiota (yleiset määräykset).

Kaukomaisemassa uudet tonttialueet eivät näy.

5.3.5 Sosiaaliset vaikutukset

Asemakaavalla on ainoastaan vähäisiä sosiaalisia vaikutuksia.

5.3.6 Taloudelliset vaikutukset

Kaavan toteutuminen lisää kunnan verotuloja ja kunnalle on mahdollista tarjota uusia toimitilarakentamisen paikkoja.

5.3.7 Vaikutukset vesistöihin

Alueen kunnallistekniikan suunnittelu ja rakentaminen tulee toteuttaa siten, että huomioidaan erityisesti Saimaan veden laatu ja pohjavesien suojelu.

5.3.8 Epävarmuustekijät

Taloudelliset suhdanteet vaikuttavat kaavan toteuttamiseen.

5.3.9 Haitallisten vaikutusten lieventäminen

Haitallisia vaikutuksia on pyritty lieventämään kaavamääräyksillä.

5.3.10 Asemakaavan suhde muihin kaavoihin ja valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Asemakaava ei ole ristiriidassa voimassa olevan maakuntakaavan tai tuoreen yleiskaavaluonnoksen kanssa. Myös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden vaatimukset täyttyvät tällä asemakaavalla. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, terveellinen ja turvallinen elinympäristö koskettavat nimenomaan eniten tätä kaava-aluetta.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttamisen aikataulu

Kaavan toteutuminen voi alkaa aikaisintaan ensi keväänä 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.

DI Jarmo Mäkelä, YKS 125



DI Jarmo Mäkelä
Heikinkatu 7
48100 Kotka
0400 220082
jarmo.makela@karttaako.fi