



TAIPALSAARI

*Koti Saimaan sylissä*

## PÄIHÄNNIEMEN RANTA-ASEMAKAAVAN KUMOAMINEN

Selostusosa



*Näkymä suunnittelualueelta länteen Kurpanlahdelle.*

**Karttaako**

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

# Asemakaavan selostus, joka koskee 28.4.2022 päivättyä ranta- asemakaavan kumoamiskarttaa.

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT



*Kaava-alueen likimääräinen sijainti on ympyröity punaisella. Lähde: Taipalsaaren karttapalvelu*

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Taipalsaaren kunnan Kattelussaarella Päihänniemen länsiosassa ja Kurpanlahden rannalla eteläisellä Suur-Saimaalla (kuva likimääräisestä sijainnista yllä olevalla kartalla). Alueelta on noin 20 km matkaa Taipalsaaren palveluihin ja 25 km Lappeenrannan keskustaan. Alueen läheisyydessä sijaitsee suosittu Päihänniemen retkeilyalue ja sitä sivuavat useat venereitit. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 17 ha ja se koostuu yksityisten maanomistajien kiinteistöistä.

### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on ”Päihänniemen ranta-asemakaavan kumoaminen”. Tarkoituksena on kumota nykyinen ranta-asemakaava eteläosan alueelta ja osoittaa kyseiset rakennuspaikat (5 kpl) asuinrakentamiseen yleiskaavan muutoksessa. Maanomistajien tavoitteena on sallia alueella ympärivuotinen asutus.

### 1.4 Luettelo selostukseen liittyvistä asiakirjoista

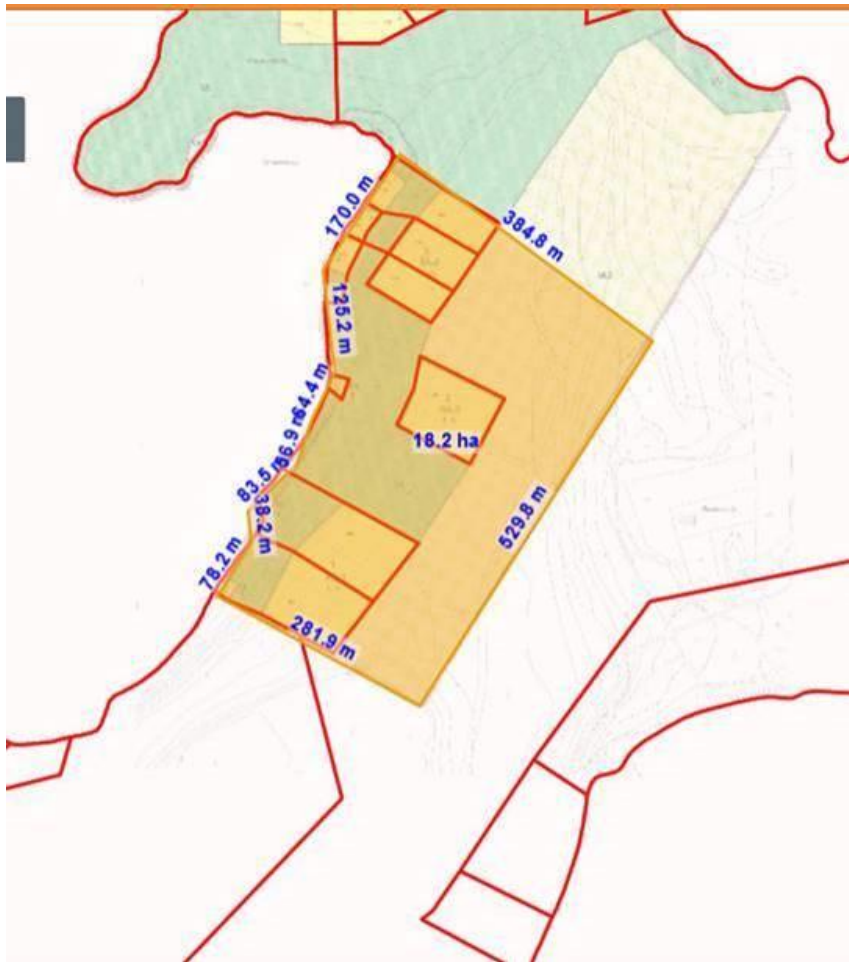
- Tilastolomake
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Kumottavan ranta-asemakaavan merkinnät ja määräykset
- Kumottava ranta-asemakaavakartta

## 2 LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Selvitys suunnittelualan oloista

#### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Taipalsaaren kunnan Kattelussaaressa Päihänniemen alueella ja Kurpanlahden rannalla. Yleissilmäyskartta kaava-alueen sijainnista on selostusosan alussa. Alueella ovat voimassa Etelä-Karjalan maakuntakaava, Kattelussaari-Jänkäsalon osayleiskaava ja Päihänniemen ranta-asemakaava. Kaavan kumoaminen koskee viittä rakennuspaikkaa, jotka on osoitettu loma-asumisen kortteleihin nykyisessä ranta-asemakaavassa. Tilojen sijainti ja suunnittelualue näkyvät alla olevalla kartalla (tila 1-117 poistettu kumoamisesta ennen hyväksyntää).



*Ranta-asemakaavan kumoaminen koskee yllä näkyvää aluetta ja siihen kuuluvia tiloja.*

#### 2.1.2 Luonnonympäristö

Aluetta koskevaa yleiskaavan päivitystä varten on tehty erillisiä ympäristö-inventointeja keväällä – kesällä 2021 ja ranta-asemakaavan kumoamisessa tukeudutaan pääosin näihin selvityksiin.



Suunnittelualue on osa merkittävää harjumuodostumaa. Kaava-alue kuuluu valtakunnallisessa maisemamaakuntajaossa Itäisen Järvi-Suomen Suur-Saimaan seutuun, jolle ovat tyypillisiä sokkeloiset vesireitit, maastonmuodoiltaan vaihtelevat kallioiset ja hiekkaiset rannat sekä jääkauden muokkaamat rantamuodot. Myös suunnittelualue on maastonmuodoiltaan vaihteleva; esimerkiksi loma-asuntojen ja rantasaunojen väliin jää jyrkkä rinne.

Kattelussaari-Jänkäsalon alue, johon myös ranta-asemakaavan alue sisältyy, kuuluu Vuoksen päävaluma-alueeseen. Lisäksi alue kuuluu Kattelussaaren pohjavesialueeseen, jonka pinta-ala on noin 4,9 km<sup>2</sup>. Kaavoitettavan alueen rannan kasvilajisto on niukkaa ja tavanomaista karujen vesistöjen rantalajistoa. Suurin osa rannoista on kivi- ja hiekkarantaa.



*Suunnittelualue sijaitsee vesistön äärellä Kurpanlahden rannalla Suur-Saimaalla.*

Kaava-alue kuuluu valtakunnallisessa metsäkasvillisuusvyöhykejaossa Eteläboreaalisen vyöhykkeen Järvi-Suomen alueeseen. Suunnittelualueen puusto on pääosin sekametsää ja kuivaa kangasmetsää; takamaastossa on koivumetsää ja rinteessä sekä rannan läheisyydessä pääosin mäntyjä. Lisäksi alueella on joitakin yksittäisiä kuusia. Suunnittelualueelta ei ole löydetty uhanalaisia lajeja.



*Alue on pääosin kuivaa koivu- ja mäntymetsää (vas.). Jyrkkä rinne loma-asuntojen ja rantasaunojen välissä (oik.).*



### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

Alue on nykyisin osittain rakennettua. Alueella on kaksi suurempaa loma-asuntoa kiinteistöillä 831-414-3-24 ja 831-414-3-88. Näiden lisäksi on pienempiä talousrakennuksia tms. Rannassa jyrkän rinteiden alla on erillisiä rantasaunoja ja laitureita, joihin on tieyhteys sekä portaat/polkuja loma-asunnoilta. Kiinteistön 831-414-3-93 ylärinteenpuoleinen osio on nykyisellään rakentamaton. Rannassa on kiinteistöön kuuluva saunarakennus.



*Toinen alueen suuremmista loma-asunnoista kiinteistöllä 831-414-3-24, joka on tarkoitettu muuttamaan vakituiseen asumiskäyttöön myös kaavallisesti.*



*Pienempiä mökkejä/rantasaunoja suunnittelualueella.*



*Loma-asunnoilta kulkee portaat/polku rantaan saunoille ja laitureille. Rannassa on useita kiinteistöjen laituripaikkoja.*

## 2.1.4 Maanomistus

Kaava-alueen kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa. Kaikki rakennuspaikkojen maanomistajat ovat mukana hankkeessa. Loma-asuntojen väliin ja rannan taustalle jäävän metsä-/virkistysalueen omistaa pääosin Tornator Oyj, joka on myöskin antanut suostumuksensa kaavahankkeelle.

Ranta-asemakaavan kumoaminen koskee seuraavia tiloja:

831-414-3-23 Hessunrinne, 831-414-3-24 Kurpanpohja, 831-414-3-32 Kurpanrinne, 831-414-3-70 Päihänniemi, 831-414-3-85 Hiekkaranta, 831-414-3-88 Suvirinne ja 831-414-3-93 Suviranta

## 2.2 Suunnittelutilanne

### VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtioneuvoston päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet konkretisoituvat pääasiassa kaavoituksen kautta. Maakuntakaavoituksella on tässä keskeinen rooli. Nyt käsiteltävää kaavahanketta koskevat tavoitteet ovat lähinnä:

- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

### MAAKUNTAKAAVA

Etelä-Karjalan maakuntavaltuuston hyväksymässä ja 21.12.2011 voimaan tulleessa Etelä-Karjalan maakuntakaavassa alueen ympäristö on pääosin MU- aluetta eli maa- ja metsätalousaluetta, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta. Tämä sisältää muun muassa Päihänniemen uimarannan suositun retkeilyalueen. Varsinaiselle suunnittelualueelle on maakuntakaavassa merkitty pohjavesialuetta (pv), luontomatkailun ja virkistysalueen kehittäminen (ml) sekä arvokas harjualue (ge/h). Lisäksi alue kuuluu laajaan Suur-Saimaan kehittämisen kohdealueeseen. Aluetta ympäröivät vesiliikenteen syväväylä sekä veneväylä.





*Ote Etelä-Karjalan maakuntakaavayhdistelmästä, jossa suunnittelualueella on muun muassa pohjavesialuetta ja arvokas harjualue. Lähde: Etelä-Karjalan maakuntaliitto.*

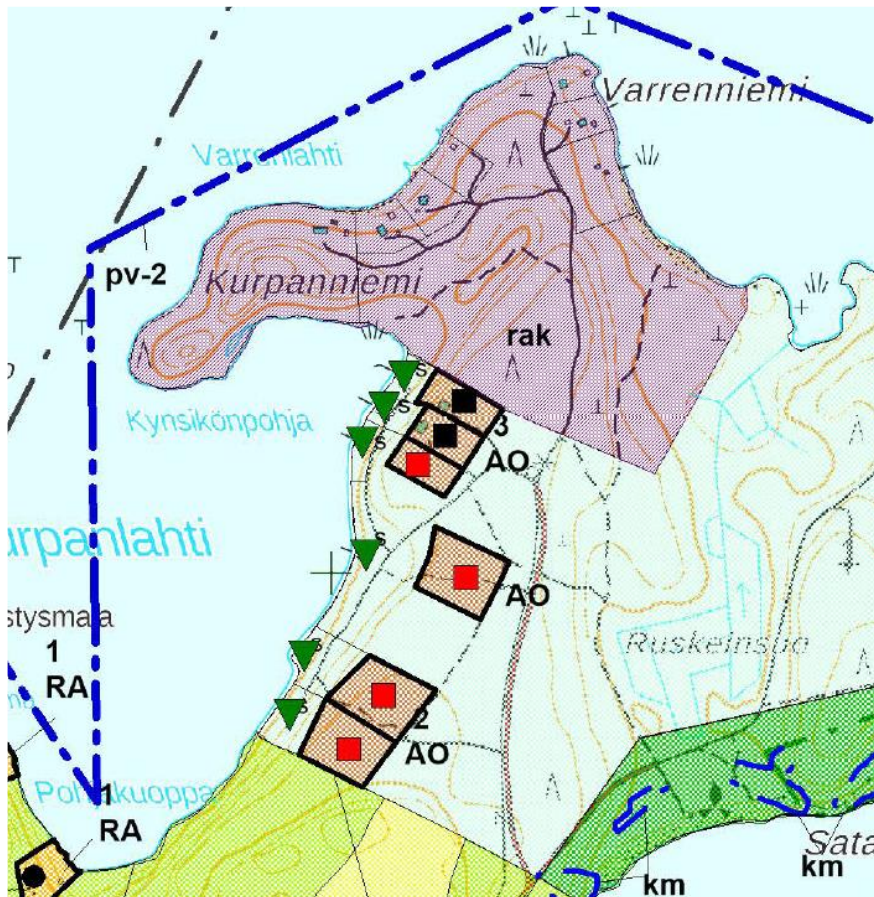
## YLEISKAAVA

Alueelle on voimassa Kattelusaaari-Jänkäsälön osayleiskaava (kuva alla), joka on hyväksytty 18.12.2013. Kunnassa parhaillaan on käynnissä osayleiskaavan päivitystyö, joka tulee saada lainvoimaiseksi ennen ranta-asemakaavan kumoamista. Yleiskaavan päivityksestä vastaa kunta, kun taas ranta-asemakaavan kumoaminen on yksityisten maanomistajien vastuulla. Tällä hetkellä voimassa olevassa yleiskaavassa alueella on ainoastaan rak-merkintä (ranta-asemakaava-alue) ja se kuuluu pohjavesialueeseen (pv) sekä arvokkaaseen harjualueeseen, jotka on merkitty myös maakuntakaavaan.

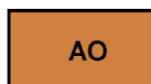


*Alueella on voimassa Kattelusaaari-Jänkäsälön osayleiskaava, jossa alue on jätetty avoimeksi ja osoitettu ranta-asemakaavassa tarkemmin suunniteltavaksi alueeksi.*

Eilen (27.4.2022) hyväksytyssä Kattelussaaren ja Jänkäsalon osayleiskaavan ajantasaistamisessa ja laajenuksessa kohdealueen rakennuspaikat on kaavaehdotuksessa osoitettu AO-merkinnöillä eli erillispientalojen alueena (kuva alla). Tämä merkintä mahdollistaa ympärivuotisen asumisen ja tavoitteena onkin kumota ranta-asemakaava, kunhan kyseinen yleiskaava saadaan voimaan. Uudessa osayleiskaavassa rantasaunojen paikat on osoitettu erillisellä vihreällä kolmiosymbolilla. Nykyisessä yleiskaavassakin olevat pohjavesialue ja harjualue pysyvät ennallaan.



Uudessa osayleiskaavan päivityksessä kohdealueen tontit on osoitettu AO-merkinnällä, joka sallii ympärivuotisen vakituisen asumisen.



#### ERILLISPIENTALOJEN ALUE

Alue on tarkoitettu ympärivuotisten asuntojen rakentamiseen.

2  
AO

Luku A-merkinnän yläpuolella osoittaa alueelle sallitun rakennuspaikkojen määrän.

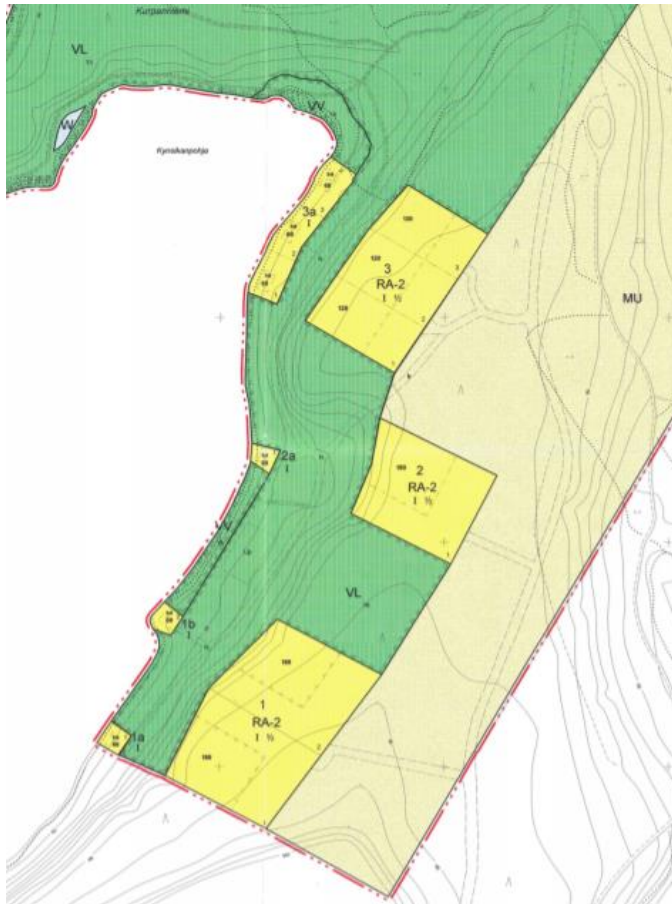
Uuden rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5 000 m<sup>2</sup>.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 300 k-m<sup>2</sup>. Asuinrakennuksen lisäksi saa rakentaa saunan, aitta- ja talousrakennuksia. Rakennuspaikalle sallittu kokonaiskerrosala saa olla enintään 8% rakennuspaikan pinta-alasta kuitenkin enintään 400 k-m<sup>2</sup>.



## ASEMAKAAVA

Voimassa olevassa Pähänniemen rantakaavassa (hyväksytty 17.5.2000) alueelle on osoitettu yhteisrantaisten loma-asuntojen alueita (RA-2). Tontteihin liittyvät rantasaunat (sa) on osoitettu poikkeuksellisesti erillään loma-asunto-alueista omia alueinaan (kuva alla). Alueen läpi kulkee lähivirkistysalue (VL) ja rannassa on uimaranta (VV). Takamaasto on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta (MU).



*Alueella voimassa oleva Pähänniemen ranta-asemakaava, joka kumotaan yllä näkyvien kolmen RA-2-alueen ja niihin liittyvien rantasaunojen osalta. Tila 1-117 on poistettu hyväksyntään menevästä kaavakartasta maanomistajan toiveesta.*

Kumoamisalueeseen kuuluvat kolme RA-2-korttelia eli yhteisrantaisten loma-asuntojen aluetta. Kaavamääräysten mukaan kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaavassa osoitetun k-m<sup>2</sup> suuruisen ja 1½ kerroksisen loma-asunnon ja erillisen 60 k-m<sup>2</sup> suuruisen yksikerroksisen saunarakennuksen. Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluvat lähivirkistysalue VL, uimaranta-alue VV sekä maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta (MU) kumotaan tässä kaavamuutoksessa.

## RAKENNUSJÄRJESTYS

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt Taipalsaaren kunnan rakennusjärjestyksen 19.5.2021 § 14 ja se on tullut voimaan 29.6.2021.

## POHJAKARTTA

Ranta-asemakaavan pohjakartta on hyväksytty kunnassa alkuperäisen kaavatyön yhteydessä. Kaava laaditaan MapInfo-ohjelmistolla. Kaavatyön yhteydessä digitoidaan myös vanha vuoden 2000 kumottava ranta-asemakaava.

### **3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

#### **3.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset**

Aloite kaavan laatimiseen on tullut suunnittelualueen yksityisiltä maanomistajilta.

Kaavoituksen vireillepanosta ja kaavaluonnoksesta tiedotettiin osallisille kunnan ohjeen mukaisesti. Suunnitelmat pidettiin nähtävillä kunnanvirastolla ja nettisivuilla 18.10. – 16.11.2021 (MRL 62 ja 63§).

Kaavan vireillepano ja kaavaluonnoksen nähtävillä olo voitiin toteuttaa samanaikaisesti hankkeen pienimuotoisuudesta johtuen.

#### **3.2 Osallistuminen ja yhteistyö**

Osallistumista ja vuorovaikutusta on kuvattu tarkemmin liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

#### **3.3 Asemakaavan tavoitteet**

##### **3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet**

Kaava-alueen rakennuspaikkojen maanomistajien tavoitteena on sallia ympärivuotinen asutus alueella ja muuttaa kuusi ranta-asemakaavan tonttia loma-asumisesta (RA-2) vakituiseen asumiseen. Kyseisissä loma-asunnoissa vietetään jo nykyisellään paljon aikaa ja kaavamuutos mahdollistaisi jatkuvan asumisen. Alueelle on jo nykyisellään hyvät tieyhteydet ja kunnallistekniset ratkaisut (tonttikohtaiset umpisäiliöt ja omat kaivot), joten asuminen sopii alueelle hyvin.

Hanke on tarkoitus toteuttaa niin, että ranta-asemakaava kumotaan eteläosan alueelta ja yleiskaavaan osoitetaan kyseiset rakennuspaikat vakituiseen asuinrakentamiseen. Kunnan työstämän yleiskaavan muutoksen eteneminen on hankkeen ehdoton edellytys ja yleiskaava tulisi saada lainvoimaiseksi ennen kumoamisen toteuttamista. Yleiskaavaehdotus on nähtävillä loppuvuoden 2021 aikana. Ranta-asemakaavan kumoamisesta vastaavat alueen yksityiset maanomistajat.



Hanke on yhtenäinen kunnan laatiman osayleiskaavan päivityksen tavoitteiden kanssa. Yleiskaavamuutoksen tavoitteisiin kuuluu muun muassa rakennuspaikkojen käyttötarkoitusten muutosten tutkiminen loma-asumisesta vakituiseen asumiseen sekä kaavamerkintöjen ja määräysten päivittäminen. Tämä on hyvin linjassa maanomistajien tavoitteiden kanssa.

Kumoamista laatiessa otetaan huomioon alueen erityiset arvot, kuten pohjavesialue, arvokas harjuaalue sekä saimaannorpan esiintyminen. Vaikutukset ympäristöön ja maisemaan pyritään minimoimaan. Alueella on jo entuudestaan aktiivista loma-asumista ja rakentamista, joten muutos vakituiseen asumiseen ei muuttaisi tilannetta merkittävästi.

### **3.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen**

Kaavaluonnoksen kuulemisvaiheen aikana 18.10. – 16.11.2021 viranomaisilta, naapureilta ja muilta osallisilta saatu palaute on otettu huomioon kaavan jatkokäsittelyssä. Huomautuksia ei kaavaluonnoksesta jätetty.

Kaavaluonnoksesta jätettiin yksi lausunto, *kursivoituna vastine* ELY-keskuksen jättämään lausuntoon (11.11.2021):

OAS:ssa on tuotu esille kaavan laatijan yhteystiedot. Tämän osalta tulisi harkita selventävänä seikkana, että otsikkotasolla tuotaisiin myös esille, että kaavan laatija toimii kaavan yhteyshenkilönä. Yhteyshenkilöä kaavan osalta ei muutoin tuoda esille osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Osallisten osalta voi harkita, että tulisiko kohtaan viranomaiset ja muut yhteistyötahot lisätä Etelä-Karjalan museo.

OAS:n osalta pidetään hyvänä, että kohdassa osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen, on kerrottu kuinka annettuun palautteeseen tullaan vastaamaan.

*Vastine: Merkitään tiedoksi. Pienet täsmennykset tehty OAS:maan.*

Kaavaselostuksen kohtaan 2.2 Suunnittelutilanne otsikon rakennusjärjestys alle tulee päivittää tieto koskien Taipalsaaren kunnan rakennusjärjestystä. Kunnanvaltuusto on hyväksynyt uuden rakennusjärjestyksen 19.5.2021 § 14 ja tämä on tullut voimaan 29.6.2021.

Loma-asumisen muuttaminen vakituiseen asumiskäyttöön on ennalta arvioiden yhteensovitettavissa harjuaalueen suojelutavoitteiden kanssa. Harjuaalueen suojelulliset kysymykset on mahdollista huomioida yleiskaavan yhteydessä. Kaavaselostuksen kappaleessa 4.2.2 vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön todetaan, että arvokas harjuaalue sivuaa kaava-alueetta. Ilmaisua voidaan pitää epätarkkana, sillä arvokas harjuaalue sijoittuu kaava-alueelle.

*Vastine: Merkitään tiedoksi. Pienet täsmennykset tehty selostusosaan.*

Loma-asumisen muuttaminen vakituiseen asumiskäyttöön on ennalta arvioiden yhteensovittavissa pohjavesialueen suojelutavoitteiden kanssa. Pohjavesialueen suojelulliset kysymykset on mahdollista huomioida yleiskaavan yhteydessä. Kaavaselostukseen tulee lisätä tieto pohjavesialueiden tarkistamis-työstä. Kattelussaaren (05 831 22) pohjavesialueen uudeksi luokaksi esitetään muu vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue (2).

Kaavaselostuksen kappaleessa 4.2.2 vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön on todettu seuraavaa: Pohjavesialueilla on uusimpien määräysten mukaan lämpökaivojen ja lämmönkeruualueen rakentaminen maaperään kielletty ilman vesilain mukaista ympäristölupaa. Kohtaa pyydetään tarkentamaan siten, että mihin määräyksiin tekstissä viitataan. Selostuksessa oleva sana "määräysten" ehdotetaan korvattavan sanalla "linjausten" tai "oikeuskäytännön". Korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjapäätöksessä (KHO 2019:37) pohjavesialueen varsinaiselle muodostumisalueelle sijoittuva yksittäinen maalämpökaivo tarvitsi vesilain mukaisen luvan. Vuosikirjapäätöksessä käsiteltyä maalämpökaivoa ei ollut mahdollista asentaa, koska vesilain mukaisen luvan myöntämisen edellytykset eivät täyttyneet. Maalämpöpiireistä ei ole kuitenkaan vastaavaa oikeuskäytäntöä, vaikkakin myös maalämpöpiireihin liittyy samoja lämmönsiirtonesteisiin liittyviä pohjavesiriskejä. Kunnalla on mahdollista kieltää lämpökaivojen ja lämmönkeruualtaiden rakentaminen tietyillä alueilla kaava- tai ympäristönsuojelumääräyksiensä kautta. Lisäksi samaisesta kohdasta ehdotetaan poistettavan sana "ympäristölupa". Kyseessä on vesilain mukainen lupa tai vesitalouslupa. Tämä tulee täsmentää kyseiseen kohtaan.

*Vastine: Merkitään tiedoksi. Pienet täsmennykset tehty selostusosaan.*

Loma-asumisen muuttamisessa vakituiseen asumiskäyttöön on huomioitava kiinteistöjen vesihuolto. Alue ei sijoitu vesihuoltolaitoksen vahvistetulle toiminta-alueelle. Vesihuoltoon liittyvät kysymykset on huomioitava yleiskaavan yhteydessä. Kaava-alue on yksityistieverkkoa. Kaavamuu- toksella ei ole vaikutusta maantieverkkoon. Liikennevastuualueella ei ole huomautettavaa kaavasta.

Kaava-alueelta ei ole tiedossa muita erityisiä luonnonarvoja, kuin valtakunnallinen harjajensuojeluohjelma, jonka kohteeseen Kattelussaari-Päihäniemi HSO050055 koko kumottava kaava-alue kuuluu. Saimaannorpan kannalta pysyvä asutus aiheuttaa enemmän häiriötä, kuin loma-asutus. Vaikka kaava-alueen lähellä ei ole tiedossa saimaannorpan lisääntymis- tai levähdyspaikkoja, tulisi norpalle aiheutuvien häiriöiden minimoimiseksi pysyvä asutus Saimaan alueella pyrkiä sijoittamaan olemassa olevan pysyvän asumisen yhteyteen.

Yhden kaavan osittainen kumoaminen ja korvaaminen toisella on kohdealueella hallittua ranta-alueen suunnittelua. Vaikutelmana on, että suunnittelun alueen rakentamisen ohjaus ja hallittu maankäyttö etenee myönteiseen suuntaan.

*Vastine: Merkitään tiedoksi.*



Kaavaehdotuksen kuulemisvaiheen aikana 2.2. – 3.3.2022 viranomaisilta, naapureilta ja muilta osallisilta saatu palaute on otettu huomioon kaavan jatkokäsittelyssä. Muistutuksia ei kaavaehdotuksesta jätetty.

Kaavaehdotuksesta jätettiin neljä lausuntoa, Taipalsaaren kunnan ympäristönsuojeluviranomaisella (10.2.2022) tai Etelä-Karjalan liitolla (21.2.2022) ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Lappeenrannan seudun ympäristötoimen ympäristöterveydenhuollon palveluyksikkö kunnan terveydensuojeluviranomaisena on tutustunut kaavaehdotukseen (11.2.2022) ja toteaa seuraavaa: Suunnittelualue sijaitsee radonriskialueella, joten rakennusten suunnittelussa tulee huomioida radonhaittojen torjuminen. Parhailtaan hyväksymisvaiheessa olevan Kattelussaaren-Jänkäsalon osayleiskaavan kaavamääräyksiä tulee täydentää tältä osin.

*Vastine: Merkitään tiedoksi ja otettu huomioon kunnassa.*

ELY-keskuksen jättämässä lausunnossa (28.2.2022) esitetty täsmennys pohjavesialueisiin on täsmennetty selostusosan kohtaan 4.2.2.

Kaavahankkeesta neuvoteltiin vielä maanomistajien ja kunnan edustajien kanssa 25.4.2022. Neuvottelussa tilan 831-414-1-117 omistaja esitti kyseisen tilan poistamista kaavahankkeesta, näin on tehty.

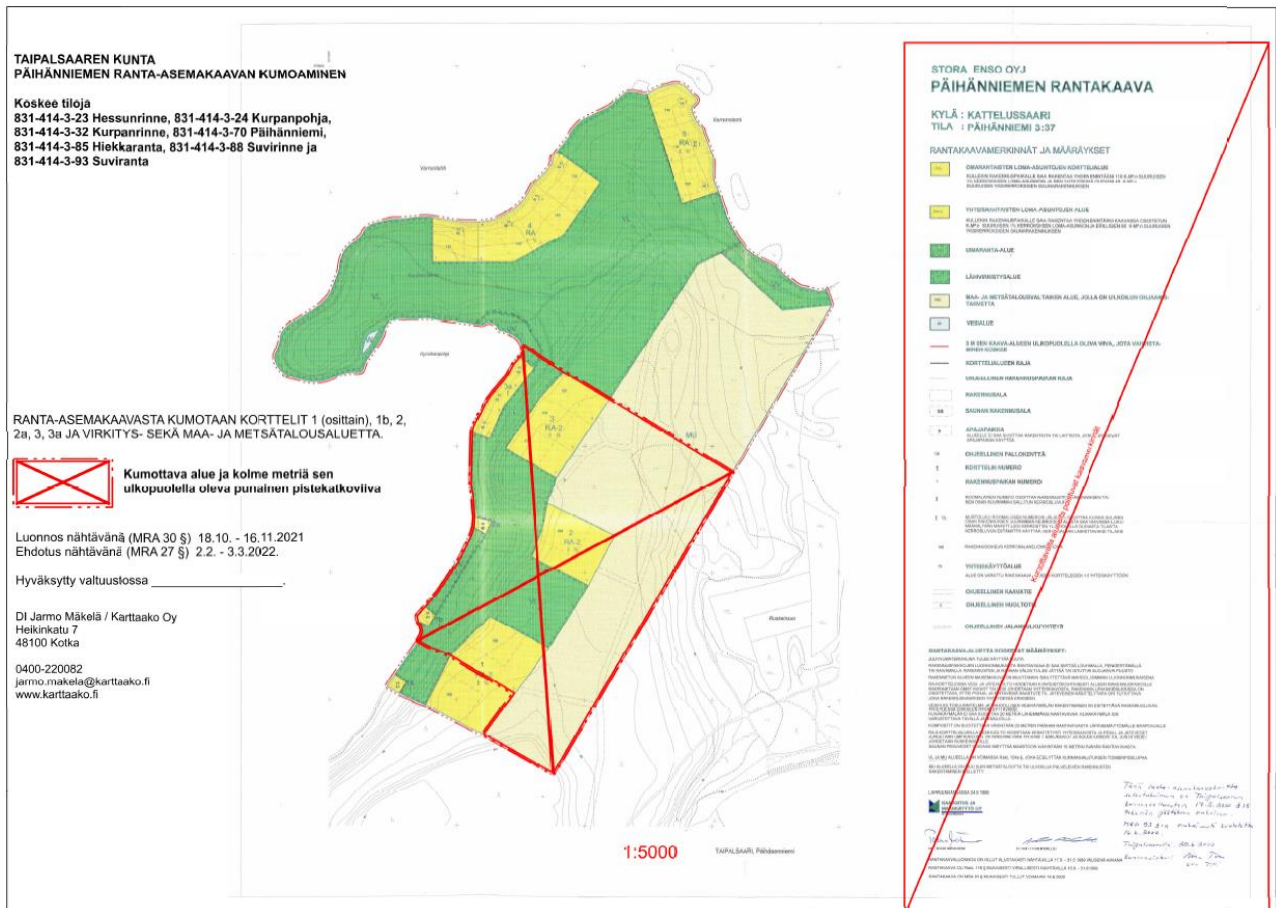
## 4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 4.1 Mitoitus ja kaavaratkaisu

Kaavan keskeiset mitoitus tiedot on esitetty seuraavassa taulukossa. Alla digitoidusta vuoden 2000 kaavasta lasketut alueiden pinta-alat:

Alue	Kortteli	m <sup>2</sup>	k-m <sup>2</sup>
RA-2	1	9 383 + sa 504 m <sup>2</sup>	240
RA-2	2	9 251 + sa 437 m <sup>2</sup>	240
RA-2	3	13 371 + sa yht. 3 729 m <sup>2</sup>	540
VL	-	48 048	
VV	-	2 319	
MU	-	82 162	
<b>Yht.</b>		<b>169 204</b>	<b>1020</b>

Tässä kaavahankkeessa kumotaan vuoden 2000 Päihänniemen ranta-asemakaavan korttelit 1 (osittain), 1b, 2, 2a, 3, 3a ja virkistys- sekä maa- ja metsätalousaluetta. Seuraavalla sivulla on ote varsinaisesta kumoamiskartasta.



## 4.2 Kaavan vaikutusten arviointi

Maankäyttö- ja rakennuslaki 9 § Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

*”Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävät suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.”*

### 4.2.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Alueelle 27.4.2022 hyväksytyyn osayleiskaavamuutoksen myötä tavoitellaan siirtymistä ympärivuotisen asumisen mahdollistaviin AO-kortteleihin. Alueella on nykyisin pari suurempaa loma-asuntoa sekä useita pienempiä rantasaunoja ja talousrakennuksia.

Kuten osayleiskaavan muutoksen selostuksessa todetaan, yleiskaavaan osoitetut vakituisen asumisen rakennuspaikat periaatteessa hajauttavat yhdyskuntarakennetta ja aiheuttavat mahdollisesti julkisille palveluille lisätarpeita muun muassa koulukuljetusten ja SOTE-palveluiden muodossa. Toisaalta vakituisen asumisen lisääntyminen edesauttaa maaseudun tietyn



palvelurakenteen säilyttämistä. Yleiskaavassa myös todetaan, että Taipalsaaren kunnan alueella on kattava valokuituverkko, joka mahdollistaa mm. hyvät etätyömahdollisuudet ja vähentää merkittävästi liikennöintiä kodin ja työpaikan välillä.

Alueen tieyhteydet ja huoltotiet on jo rakennettu maanomistajien toimesta ennen rakennuspaikkojen toteuttamista.

#### **4.2.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

Kaavan kumoamisella ei ole juurikaan vaikutuksia luontoon tai luonnonympäristöön hankkeen pienimuotoisuudesta ja alueen jo nykyisestä loma-asumiskäytöstä johtuen. Alueella on tehty kattava luontoinventointi nykyisen vuoden 2000 ranta-asemakaavan suunnittelun aikana. Alkuperäisessä kaavassa alueelle ei kohdistu suojelumerkintöjä lukuun ottamatta valtakunnallista harjijensuojeluohjelman aluetta. Vanhan luontoinventoinnin lisäksi parhaillaan vuonna 2021 tekeillä olevassa osayleiskaavassa on selvitetty myös kyseisen alueen luonnonarvoja.

Vaikka varsinaiselta kaava-alueelta ei löydykään suojelukohteita tai arvokkaita luonto- ja maisemakohteita, löytyy niitä alueen ympäristöstä. Kaava-alueella oleva ja myös maakuntakaavassa osoitettu arvokas harjialue on huomioitu myös yleiskaavamuutoksessa. Suunnittelualueen läheisyydessä on myös pohjavesialueita, jotka on merkitty maakuntakaavaan ja osayleiskaavan muutokseen. Nykyisen oikeuskäytännön mukaisesti pohjavesialueille sijoitettavien energiakaivojen ja maalämmönkeruualueiden osalta tehdään vesilain mukaisen luvan tarvearviointi. Arvioinnin suorittaa vesilain valvontaviranomainen (ELY-keskus tai kunnan ympäristönsuojeluviranomainen). Tämä ohjaa riittävän tehokkaasti pohjavesien suojelua.

Kuten myös yleiskaavassa todetaan, ympärivuotisen asumisen rakennuspaikat tuottavat enemmän jätevettä kuin loma-asumisen rakennuspaikat, mutta toisaalta ympärivuotisten asuntojen jätevedet on käsiteltävä laadullisesti ja teknisesti paremmin kuin loma-asumisen. Kumottavan ranta-asemakaavan selvityksissä on mukana vesihuoltosuunnitelma, mutta sen soveltuvuus ympärivuotiseen asumiseen tarkistetaan rakennuslupasuunnittelun aikana.

Kaava ei tule heikentämään luonnonsuojelun kannalta arvokkaiden luontotyyppien eikä luonnonvaraiselle eläimistölle ja kasvistolle tärkeiden luonnon ominaispiirteiden tilannetta. Eli kaava-alueella säilyy nykyinen biologinen monimuotoisuus.

#### **4.2.3 Vaikutukset virkistyskäyttöön**

Alueen virkistyskäyttö ei tule merkittävästi muuttumaan kaavan kumoamisen myötä. Riippumatta siitä, ovatko kaavan korttelit loma-asumiseen vai vakituiseen asumiseen tarkoitettuja, olemassa olevat virkistysalueet ja kohteet

(lähivirkistysalue VL ja pohjoisempi uimaranta VV) säilyvät kaavassa ennallaan. Muilta osin virkistys tapahtuu jokamiehen oikeudella asumisen ulkopuolelle määritetyillä alueilla. Tällä hetkelläkään alueelle ei kohdistu ulkopuolista virkistyskäyttöä, vaan se suuntautuu läheiselle laajalle uimaranta- ja retkeilyalueelle.

#### **4.2.4 Vaikutukset vesistön tilaan**

Alueelle on laadittu vesihuoltosuunnitelma vuonna 2000 laaditun kaavan suunnittelun aikana. Tämän vesihuoltosuunnitelman mukaan jätevedet johdetaan kortteleista umpikaivoihin ja saunojen pesuvedet 15-20 m päähän rantaviivasta alueelle, joka on tähän tarkoitukseen sopiva. Näin alueella onkin jo toimittu.

#### **4.2.5 Taloudelliset vaikutukset**

Kaavaan kuuluvat korttelit ja rakennuspaikat kasvattavat vetovoimaisuuttaan kaavamerkintöjen muuttuessa ympärivuotisen asumisen salliviksi. Metsätalouden elinvoimaisuus säilyy kortteleiden takamaastoon ja ympäristöön jäävillä alueilla.

Vaikka ranta-asemakaavan kumoamisella ja osayleiskaavan ohjaukseen siirtymisellä mahdollistetaan ympärivuotinen asuminen, ei alueelle tarvitse rakentaa merkittävästi uutta yhdyskuntatekniikkaa, sillä loma-asunnot ovat jo nykyisellään pääosin tieverkoston ja vesihuollon piirissä.

#### **4.2.6 Sosiaaliset vaikutukset**

Alueen turvallisuus ja viihtyisyys eivät tule muuttumaan kaavaratkaisun myötä. Vaikka alueella siirrytään osayleiskaavan mukaiseen ympärivuotiseen asumiseen, eivät sosiaaliset vaikutukset tule merkittävästi muuttumaan, sillä alueella vietetään jo nykyisin aikaa lähes ympärivuotisesti.

#### **4.2.7 Kulttuurilliset vaikutukset**

Vaikutukset kulttuurihistoriallisiin arvokohteisiin, järvimaisemaan ja muinaismuistoihin on otettu huomioon kaavaratkaisussa. Varsinaiselta kaava-alueelta ei löydy kulttuurillisesti arvokkaita kohteita, ja kaavan vaikutukset lähiympäristön maakuntakaavassa osoitettuihin kohteisiin jäävät hyvin pieniksi.

## **5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

Kumottavan asemakaavan perusteella ei voida jatkossa rakentaa. Rakentaminen toteutetaan osayleiskaavan pohjalta.



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Jarmo Mäkelä".

Jarmo Mäkelä  
DI  
YKS 125

Susanna Mäkelä  
avustava suunnittelija