



Taipalsaaren kunta
Kellomäentie 1
54920 Taipalsaari

Taipalsaaren kunnan lausuntopyyntö 27.5.2021

Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto koskien Kirkonkylän, Saimaanharjun ja Ketveleen osayleiskaavaa, kaavaluonnos, Taipalsaari

Lausuntopyyntö

Taipalsaaren kunta on pyytänyt Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (myöhemmin ELY-keskus) lausuntoa koskien Kirkonkylän, Saimaanharjun ja Ketveleen osayleiskaavaa.

Suunnittelualue käsittää Taipalsaaren Kirkonkylän, Saimaanharjun ja Ketveleen alueet sekä haja-asutusalueita Hirviniemen, Muukkolan ja Heikkolan alueilta sekä saaria ja vesialueita.

Osayleiskaavan tavoitteena on mahdollistaa kaupungin läheinen maaseutu sellaisena kuin se parhaimmillaan voi olla. Osayleiskaava toimii mm. kunnan rakennusvalvonnan ohjausvälineenä, joten siinä määritellään suuntaviivat uudisrakentamisen laajuudesta ja sijoittelusta, ohjataan haja-asutusalueiden rakentamista ja osoitetaan nykyisen yhdyskuntarakenteen tiivistämispaikat. Osayleiskaava laaditaan oikeusvaikuttaiseksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Sivulla 11 on kohdassa 4.5 *Rakennusjärjestys* tuotu esille, että Taipalsaaren kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.11.2018. Taipalsaaren kunta on uudistanut rakennusjärjestystään ja uusi rakennusjärjestys on tullut voimaan 29.6.2021. Tämä muutos tulee päivittää osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan sekä kaavaluonnokseen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tulisi lisätä tieto siitä, että maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistus on vireillä. Ympäristöministeriön maankäyttö- ja rakennuslaki uudistuu verkkosivujen (<https://mrluudistus.fi/tietoa-lakiuudistuksesta/>) mukaan tavoitteena on, että hallituksen esitys uudeksi maankäyttö- ja rakennuslaiksi olisi valmis vuoden 2021 loppuun mennessä. Maankäyttö- ja rakennuslain uudistus voi osaltaan vaikuttaa nyt vireillä laitettuun osayleiskaavaan.

Kaavoituksesta

Yleisesti

Kaakkois-Suomen ELY-keskus pitää hyvänä ja tarpeellisena, että Taipalsaaren kunta on aloittanut yleiskaavatyön Kirkonkylän, Saimaanharjun sekä Ketveleen alueille.

Kaavamerkinnot- ja määräykset

Yleisesti kaavamerkintöjen osalta ehdotetaan, että lakiviittaukset kirjoitetaan auki ja lakiviittaukset siirretään kaavaselostukseen. Lain muutokset voivat tulevaisuudessa vaikeuttaa kaavan tulkintaa, jos siellä on viitattu suoraan lain pykäliin.

Pientalovaltaisen asuntoalueen reservialue (AP-res) kaavamerkinnot on seuraava lause:

"Asuinkaavoituksen yhteydessä alueelle voidaan varata myös asuinympäristöön soveltuvia työtiloja, asumiselle tarpeellisia julkisia ja yksityisiä palveluja, alueen sisäisiä liikenneväyliä, pysäköintialueita, alueen asukkaita palvelevia virkistys- ja puistoalueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita".

Sisällössä vaikuttaisi olevan kirjoitusvirhe sanan "asuinkaavoituksen" osalta ja tavoiteltu sana on ilmaisesti "asemakaavoituksen".

Kaavaluonnoksessa on matkailupalvelujen alue (RM). Kaavamerkinnot mukaan:

"Alueelle saa rakentaa loma-asumista sekä loma- ja matkailupalveluja varten tarvittavia asuin- ja kokoontumistiloja. Alueen lisärakentaminen edellyttää ranta-asemakaavan laatimista".

Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000 -sarjan oppaan 11 mukaan "kyseisellä merkinnällä osoiteta matkailu- ja lomakeskuksille, lomakylille, hotelleille ja muille vastaaville matkailua palveleville toiminnoille varattavat alueet". Nyt vireillä olevassa kaavassa kaavamerkinnot osalta jää sellainen vaikutelma, että RM-alueella saa rakentaa loma-asuntoja (RA) sekä myös matkailua palvelevia rakennelmia. Kaavamerkintää tulee täsmentää sisällön osalta siten, että matkailupalvelujen alue on sisällöltään matkailua palveleva.

Kaavamerkinnot osalta jää epäselväksi, että kuinka alueen rakentamista ohjataan. Lisäksi epäselväksi jää, mitä merkinnän viimeisellä lauseella tarkoitetaan: "Alueen lisärakentaminen edellyttää ranta-asemakaavan laatimista". Kaavamääräys edellyttää selventämistä.

Kaavamerkintä maa- ja metsätalousvaltainen alue rantavyöhykkeellä (M-1) ehdotetaan täsmennettävän niin, että merkinnässä olevat lakipykälät kirjoitetaan auki ja lakiviittaukset siirretään kaavaselostukseen.

27.8.2021

Kaava on laadittu suoraan rakentamista ohjaavana ranta-alueella. Kaavan selkeyden ja ohjauksen kannalta on perusteltua, että kaavakartalta käy yksiselitteisesti ilmi mikä on maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, myöhemmin MRL) 72 §:n mukainen ranta-alueiden suunnittelutarpeen laajuus. Mikäli halutaan viitata maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamaan alueeseen, jossa on voimassa ranta-alueiden suunnittelutarve, tulisi kaavamääräyksessä käyttää ilmaisua ranta-alue.

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ympäristöarvoja ja ulkoilun ohjaamistarvetta (MU-1) kaavamerkinnän mukaan "*Alueen rantavyöhykkeellä on voimassa MRL 43.2 §:n mukainen rakentamisrajoitus*". Kyseisen kaavamerkinnän osalta tulee täsmentää, että millä tavoin maankäyttöä halutaan ohjata. Edellytetäänkö alueella esim. maisemaa muuttavissa maanrakennustöissä maisematyölupaa?

Loma-asuntoalueilla (RA, RA-1) uusien rakennuspaikkojen muodostaminen voi asianhallinnan vuoksi edellyttää lisäohjeistusta. Uutta rakennuspaikkaa muodostettaessa tulee samalla varmistua, että samaan ryhmään kuuluvat muut rakennuspaikat ovat jatkossa toteutettavissa.

Kaavamerkinnöissä ja -määräyksissä kohdassa *yleiset määräykset* on seuraava määräys: "*Maasto-olosuhteista ja pohjakartan tarkkuudesta johtuen rakentamiseen osoitettujen alueiden rajoista voidaan poiketa vähäisissä määrin, jos se on tarpeen teiden tai rakennusten sijoittamisen kannalta*". Kyseinen kaavamääräys ei ohjaa kaavan perusteella toteutettavaa suoraa rakentamista riittävällä tarkkuudella. Mainittu kaavamääräys tulee poistaa.

Yleisissä määräyksissä on määritelty alueelle sijoitettavien rakennusten vähimmäisetasyyksiä. Kyseisiin etäisyyksiin tulee lisätä rakennuksen kokoa koskevat määritelmät ja määräykset. Kaavaratkaisussa on syytä myös pohtia sen suhdetta kunnan rakennusjärjestyksen ohjeeseen.

Asunto- tai loma-asuntoalue (ARA/1)

Yleiskaava luonnoksessa Hirviniemeen, Kuivisaareen sekä Kuivaketveleeseen on kaavakartan mukaan osoitettu alueita asunto- tai loma-asuntoalueiksi (ARA/1). Kaavamerkintöjen ja -määräysten mukaan kyseisen kaavamerkinnän sisältö on seuraava:

Yleiskaavassa osoitettujen uusien sekä olemassa olevien rakennuspaikkojen soveltuvuus rakentamiseen on tilakohtaisesti selvitetty. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuintoisen, enintään kaksikerroksisen asuin- tai lomarakennuksen, erillisen saunan sekä aitta- ja talousrakennuksia. Rakennuspaikan käyttötarkoitus määräytyy rakennusluvan yhteydessä rakennuspaikkakohtaisesti. Käyttötarkoitusta ratkaistaessa tulee huomioida ko. käyttötarkoitukselle esitetyt vaatimukset. Luku /-merkin jälkeen osoittaa alueelle sallitun rakennuspaikkojen määrän. Rakennuspaikan

27.8.2021

kokonaisrakennusoikeus määräytyy käyttötarkoituksen mukaisesti, eli yhteenlaskettu kerrosala saa olla yhteensä enintään 8 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään asuinrakennuspaikalla 400 k-m² ja lomarakennuspaikalla 250 k-m².

Ympäristöministeriö on 31.3.2000 antanut asetuksen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisissa kaavoissa käytettävistä kaavamääräyksistä ja -merkinnöistä. Tämän asetuksen 1 §:n mukaan maankäyttö- ja rakennuslain nojalla laadittavissa maakunta-, yleis- ja asemakaavoissa käytetään tämän asetuksen mukaisia merkintöjä. Asetuksen mukaisesti kaavoissa voidaan tarvittaessa käyttää muitakin merkintöjä. Kun kaavassa käytetään tämän asetuksen mukaista merkintää, sitä tulee käyttää asetuksessa esitetyssä tarkoituksessa. Merkintää voidaan täsmentää kaavamääräyksillä. Ympäristöministeriön asetuksen tueksi ympäristöministeriö on julkaissut Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000 -sarjan.

Kyseinen ARA-kaavamerkintä ei ole em. asetuksen mukainen ja voi aiheuttaa sekaantumisvaaran yleisesti tunnettuun ARA-lyhenteeseen liittyen asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen lyhenteeseen. Asetus tunnistaa yleiskaavojen osalta asuntoalueen (A) sekä loma-asuntoalueen (RA). Kaavassa voidaan tarvittaessa käyttää muitakin merkintöjä, kuin asetuksessa sekä sen tueksi julkaistussa Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000 -sarjassa on esitetty. Rantojen kaavoituksesta on laadittu opas (Rantojen maankäytön suunnittelu, ympäristöopas nro 120, Ympäristöministeriö 2005). Tässä oppaassa on sivulla 109 esitetty näkemystä siitä, että miten voidaan kaavaan merkitä joko loma-asuntoja tai vakituista asumista yhdistäviä kaavamerkintöjä sekä mitä tässä merkinnässä tulee huomioida:

Vakituinen asutus voidaan osoittaa kaavassa suoraan erillispientalojen alueiksi (AO). Harkinnan perusteella voidaan osoittaa myös sellaisia rakennuspaikkoja, joille voidaan rakentaa joko loma-asuntoja tai erillispientaloja (RA/AO) tai sellaisia vyöhykkeitä, joiden alueilla loma-asunnon sijaan voi rakentaa vakituiseen asunnon (-.ao). RA/AO -merkinnän käyttäminen edellyttää, että rakennuspaikkojen soveltuvuus vakituiseen asutukseen on tutkittu kaavaa laadittaessa. Kaavassa voidaan antaa myös määräyksiä siitä, millä edellytyksillä loma-asunnon rakennuspaikka voidaan käyttää vakituiseen asumiseen rakennuspaikkana. Lisäksi voidaan antaa määräyksiä rakennuspaikan koosta, rakennusoikeudesta, rakentamistavasta ja vesihuollon järjestämisestä. Kunta voi ottaa kaavassa kantaa myös käyttötarkoituksen muutoksiin. Luontevimmin tämä tapahtuu antamalla määräyksiä tarvittavasta rakennuspaikan koosta, rakentamisen määrästä, vesihuollon järjestämisen velvollisuudesta, kulkuyhteyksien kunnosta jne. Sijainnin osalta ohjaus on vaikeampaa, koska hankkeita on vaikea ennakoita. Vakituiseen asutukseen soveltuvilla alueilla vanhat lomarakennuspaikat voidaan osoittaa suoraan

27.8.2021

erillispientalojen rakennuspaikoiksi tai vaihtoehtoisesti voidaan sallia loma-asuntojen muuttaminen vakituiseksi asunnoiksi ilman poikkeusta yleiskaavasta. Edellytyksenä on, että rakennuspaikkojen sopivuus vakituiseen asumiseen on tutkittu kaavaa laadittaessa.

Ympäristöoppaassa on sivulla 110 esitetty konkreettisia esimerkkejä kaavamerkinnoistä ja -määräyksistä. Keskeistä yhdistelmämerkinnässä on, että rakennuspaikkojen soveltuvuus vakituiseen asutukseen on tutkittu kaavaa laadittaessa.

Kaavaluonnoksen osalta tulee kiinnittää ARA/1-merkinnän osalta vielä huomiota maankäyttö- ja rakennuslakiin. Tämän lain 35 §:n mukaan:

Yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen. Yleiskaava voidaan laatia myös maankäytön ja rakentamisen ohjaamiseksi määrättyllä alueella.

Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi.

Yleiskaava voidaan laatia myös vaiheittain tai osa-alueittain.

MRL 39 §:ssä on säädetty yleiskaavan sisältövaatimuksista. Tämän mukaan:

Yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla;
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Edellä 2 momentissa tarkoitettut seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät.

Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.

Lisäksi huomioon tulee ottaa MRL 32 §:n 1 momentti, jonka mukaan maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa.

27.8.2021

Vireillä olevassa yleiskaavassa tulee kiinnittää huomiota voimassa olevaan maakuntakaavaan. Hirviniemen alue on pääsääntöisesti valkeaa aluetta, jonne ei ole osoitettu vallitsevaa maakuntakaavamerkintää. Puolestaan Kuivisaaren sekä Kuivaketveleen alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A). Kaavamerkinnän mukaan:

Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Merkintä sisältää tarvittavat taajamien sisäiset liikenneväylät, ulkoilureitit, kevyenliikenteen väylät, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikalliskeskukset sekä virkistys- ja puistoalueet.

Kun näitä maakuntakaavan merkintöjä peilaa vireillä olevaan yleiskaavaan, niin Kuivisaaren sekä Kuivaketveleen osalta asunto- tai loma-asuntoalue (ARA/1) ei sisältönsä perusteella tue maakuntakaavan taajamatoimintojen alueen (A) tavoitteita yhdyskuntarakenteen tiivistämisestä.

Hirviniemen alueella on voimassa Taipalsaaren kunnan rakennusjärjestyksen mukaan MRL 129 §:n mukainen rakennusjärjestyksen määräys vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamisesta. Määräyksen mukaan maanomistaja voi hakea suoraan rakennuslupaa loma-asunnon muuttamiseksi vakituiseksi asuinrakennukseksi. Tämä määräys tulee ottaa jatkossa huomioon kaavatyötä jatkettaessa.

Huomiota tulee kiinnittää myös MRL:n 44 §:n sisältöön, jonka mukaan: Rakennuslupa rakennuksen rakentamiseen voidaan 137 §:n 1 momentissa säädetyn estämättä myöntää, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on erityisesti määrätty kaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Määräys ei voi koskea aluetta, jolla maankäytön ohjaustarve edellyttää asemakaavan laatimista. Edellytyksenä on lisäksi, että yleiskaava ohjaa riittävästi rakentamista ja muuta maankäyttöä kyseisellä alueella. Yleiskaavan käytöstä rakennusluvan perusteena ranta-alueella säädetään 72 §:ssä ja tuulivoimaloiden rakennusluvan perusteena säädetään 77 a §:ssä.

Edellä mainittu huomioiden kaavamerkinnän *asunto- tai loma-asuntoalue* (ARA/1) osalta tulee vielä sen käyttöä pohtia, että olisiko alueilla mahdollista käyttää tavoitellun aluekehityksen kannalta ensisijaisesti vakituisen asumisen merkintää (A) taikka loma-asumisen (RA). Jos rannoille halutaan osoittaa vakituista asutusta, tulee muun ohessa kiinnittää huomiota palvelujen sijaintiin ja liikkuvien palveluiden järjestämismahdollisuuksiin, alueen asemaan yhdyskuntarakenteessa, palo- ja pelastustoimen kannalta riittäviin kulkuyhteyksiin, tiestöön, vesi- ja jätehuollon järjestämismahdollisuuksiin sekä maiseman ja luonnonolojen herkkydestä johtuviin rajoituksiin. Vaikutusten arvioinnista tulee käydä

27.8.2021

ilmi, mitä edellyttää ja mitä seuraa, kun rantarakentaminen toteutuu vakituisena asumisena kaavan mahdollistamassa laajuudessa.

Harkintaa tulee tehdä myös sen osalta, että voisiko kaavassa käyttää rantojen kaavoituksesta laaditun oppaan ehdottamia kaavamerkintöjä. Kyseisten alueiden osalta tulee myös vielä pohtia olisiko ARA/1 merkinnän sijaan käyttökelpoisempaa käyttää kyläalueen (AT) merkintää. Vaikutusten arviointiin tulee kiinnittää huomiota rantojen kaavoituksesta laaditun oppaan mukaisesti.

Mitoituksesta

Osayleiskaavan suora rakentamista ohjaava menettely saa perusteensa rantamitoituksesta. Siinä tavoitteena tulee olla maanomistajien tasapuolinen kohtelu perustuslain (731/1999) 6 §:n mukaisesti. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatetta on käytännössä toteutettu noudattamalla niin sanottua kantatilaperiaatetta. Tämä tarkoittaa sitä, että sen tietyn ranta-alueen, jolle yksittäinen rakennushanke kohdistuu, puitteissa muodostetaan ”ajatuksellisesti” tietty suunnittelualue – MRL 74.2 §:n tarkoittama tarkoituksenmukainen kokonaisuus – ja selvitetään, millainen kiinteistöjaotus tuolla alueella on vallinnut rakennuslain (1.7.1959) tai rantakaavasäännöstön (15.10.1969) voimaantullessa. Tämän noin 62–52 vuoden takaisen tilajaotuksen puitteissa tarkastellaan, paljonko edellä kerrotuin perustein laskettavia rakennuspaikkoja kullekin tilalle tulisi. Mainittujen ajankohtien jälkeen ranta-alueelle rakennetut rakennuspaikat palautetaan laskelmallisesti siihen kantatilaan (oikeastaan emätilaan), josta ne on muodostettu. Näin selvitetään, onko kantatilalle kuuluvat rakennuspaikat jo käytetty vai onko niitä vielä jäljellä. Jos ”kantatilan” kaikkien rakennuspaikkojen katsotaan tulleen jo rakennetuiksi, on jäljelle jääneiltä kiinteistöiltä ja paikanhaltijoilta evättävä rakennuslupa sillä perusteella, että luvan myöntäminen loukkaisi alueen maanomistajien tasapuolista kohtelua. Vaikeasti ymmärrettävä perustelu rakentuu näkemykselle, että myönnettävä lupa johtaisi siihen, että rakentamismahdollisuutensa vielä käyttämättä jättänyt maanomistaja estyisi rakentamasta omia ranta-alueitaan (kappaleessa on vapaasti siteerattu lähde: Maankäyttö- ja rakennuslaki, Ekroos, Majamaa, 2018)

Kaavaselostuksessa on kerrottu suunnittelun perusteena olleesta emätilatarkastelusta (s. 57). Siellä on mainittu, että:

Taipalsaaren Kirkonkylän-Saimaanharjun ja Ketveleen mitoitettavien ranta-alueiden osalta mitoitustarkastelun poikkileikkausajankohtina käytetään ajankohtia 1.7.1959 – 4.7.2019.

Poikkileikkausajankohtana ei voi olla liukuva aikajana, vaan kaavan mitoituserusteena on käytettävä yhtä poikkileikkausajankohtaa.

Kaavaselostuksessa kohdassa 8.1 *rantamitoitus* sekä liitteessä 4 B: mitoitussyöhykkeet ja rantaviivan muunto on käsitelty mitoitusta. Kaavaselostusta sekä liitettä tarkastelemalla voidaan havaita, että joitain alueita ei ole otettu mitoitustarkastelussa huomioon. Näitä alueita ovat mm.

27.8.2021

Kuivaketvele, Kuivisaari, Kaijasaari, Ruusin Turasalo, Jokelan Turasalo sekä Hevossaari. Osalla näistä on voimassa oleva asemakaava, mikä vaikuttaa mitoituseseen, mutta ei käy ilmi kaavaselostuksesta. Kaavaselostuksesta ei myöskään käy ilmi, että miksi mm. Kuivisaari sekä Kuivaketvele on jätetty mitoitusarkkitehtuurin ulkopuolelle. Kaavaselostukseen tulee lisätä tieto siitä, että miksi joitain alueita ei ole otettu tarkasteluun lainkaan huomioon, vaikka alueilla ei ole voimassa asemakaavaa. Mitoituksen ulkopuolelle ranta-alueita ei voi jättää sattumanvaraisesti, koska osayleiskaavan rantarakentamisen ohjaus perustuu MRL 73 §:ään.

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun vuoksi suunnittelualueen rannat on pyritty muuntamaan yhteismitalliseksi huomioimalla rantojen rakennettavuutta, rantojen muotoja, vastarannan läheisyyttä sekä muita mahdollisia rakentamisen edellytyksiin liittyviä seikkoja.

Kaavaselostuksessa muunnetusta rantaviivasta on mainittu, että:

Muunnettu rantaviiva oikaisee alle 50 m kapeat niemet.

Lisäksi rantaviivan muunto noudattaa seuraavia periaatteita:

Etäisyyskertoimen arvo 0,25

Etäisyys 5 – 50 metriä

Etäisyyskertoimen arvo 0,5

Etäisyys 50 – 100 metriä

Etäisyyskertoimen arvo 0,75

Etäisyys 100 – 150 m mantereen puolella

Etäisyys 100 – 200 m vesistön puolella

Lisäksi kaavaselostuksen liitteessä 4 B on kuva suunnittelualueesta, josta käy ilmi käytetty ratkaisu rannan muuntamisesta yhteismitalliseksi. Kaavaratkaisun ymmärrettävyyden lisäämiseksi kaavaan on perusteltua liittää havainnekuva, mistä käy ilmi annettujen mittojen merkitys ja ohjausvaikutus. Liitekartan 4 B perusteella voi myös olettaa, että rantaviivan pituus on laskettu huomioiden hyvin pienipiirteiset rannan muodot. Sillä on vaikutus suunnittelualueen rantaviivan pituutta laskettaessa. Kaavaselostuksesta on syytä kertoa, miten mitoitusrantaviiva on laskettu.

Kulttuuriympäristö

Rakennetun kulttuuriympäristön osalta selvitys on hyvin laadittu ja kattava. Kaavamerkinnot ovat selkeät ja selvityksessä todettujen arvojen kanssa yhteneväiset.

Huomioiden maakuntakaavan ja yleiskaavan tarkkuuden ero, voisi yleiskaavakartalla Taipalsaaren taajamaympäristön maisema-alueen rajausta laajentaa inventoinnissa nousseiden arvojen mukaisesti (mm. käsittämään koko hautausmaan alue).

27.8.2021

Hautausmaan rakennuksien osalta tulee tekstiä täsmentää tiedolla mahdollisesta lakisuojelusta. Rakennusten rakennusaika ei selvityksen mukaan ole tiedossa, mutta ne voivat olla 1900-luvun alusta. Kirkkolain (1054/1993) 5 §:n 2 momentin mukaan Kirkollinen rakennus, joka on rakennettu ennen vuotta 1917, on suojeltu suoraan lain nojalla. Kirkkohallitus voi määrätä tätä myöhemmin käyttöön otetun kirkollisen rakennuksen suojeltavaksi, jos suojelu on perusteltua rakennushistorian, rakennustaiteen, rakennustekniikan tai erityisten ympäristöarvojen kannalta. Kirkkohallitus päättää suojelusta omasta, seurakunnan, tuomiokapitulin tai Museoviraston aloitteesta. Tämä tarkoittaa, että jos hautausmaan rakennukset ovat ennen vuotta 1917 rakennettuja, niin ne ovat kirkkolain nojalla suojeltuja.

Vesihuolto

Kaavamääräykset kattavat hyvin myös vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen ulkopuoliset alueet.

Kaavamääräys ”Laitepuhdistamosta jätevesi on johdettava maaperäkäsittelyyn.” on rakentajille taloudellisesti kohtuuton, sillä määräyksellä edellytetään kahta täysimittaista käsittelyjärjestelmää. Mikäli määräyksellä tavoitellaan sitä, ettei laitepuhdistamoiden jätevettä johdeta suoraan vesistöön, määräys voisi olla esimerkiksi muodossa ”Laitepuhdistamosta jätevesi on johdettava maaperään tai ojaan.”.

Vesikäymäläkielto tieyhteyden puuttuessa on kannatettava ja ohjaa rakentamista kestäväällä tavalla.

Kaavamääräyksissä ei ole ohjausta hulevesien hallinnasta, vaikka asiaa taustoitetaan selostuksessa. ELY-keskus ehdottaa tarkasteltavan, ovatko määräykset esimerkiksi hulevesisuunnitelman edellyttämisestä rakennusvaiheessa tai hulevesien tontikohtaisesta käsittelystä tarpeen. Kaavamääräyksiin voisi liittyä huomio siitä, että tarkemmassa suunnittelussa tulee huomioida alueellinen ja yksityiskohtainen hulevesien hallinta.

Liikenne

Liikennevastuualueella ei ole huomautettavaa suunnitteilla olevasta osayleiskaavasta.

Geologia

Kaavaselostuksessa ja luontoselvityksessä huomioidaan kaava-alueelle sijoittuva paikallisesti arvokas Pikku Punkaharjun harjualue. Kaavaselostuksessa Pikku Punkaharju on myös todettu maiseman kannalta arvokkaaksi alueeksi. Pikku Punkaharju on inventoitu POSKI-projektissa (Pohjavesien suojelun ja kiviaineshuollon yhteensovittaminen - Etelä-Karjalan loppuraportti, 2008) paikallisesti arvokkaaksi harjualueeksi (arvoluokka 4). Osaksi vesimaisemaan, osaksi kulttuurimaisemaan ja liikenneväylien maisema-alueeseen liittyvä Pikku Punkaharju on geologisesti ja biologisesti jokseenkin merkittävä, maisemallisesti ja

27.8.2021

monikäytön kannalta merkittävä harjualue. Alue liittyy Salpausselkien välisen jäätikön reunan aseman laajentumien vyöhykkeeseen. Se käsittää kapean harjuselänteen, reunaselänteen sekä siihen liittyvän kumpuilevan laajentuman, harju- ja reunakumpuja sekä osittaisen harjuhaudan, harjukuoppia sekä sulamisvesiuomia ja joitakin muinaisrantoja. Korkeimmat kohdat nousevat noin 30 m ympäristöstä. Alue edustaa kaunista maisemakuvaa ja luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja sillä on jossakin määrin erikoisia luonnonesiintymiä. Harjualueen arvojen suojelun kannalta harjun merkitseminen kaavakarttaan esimerkiksi ge-merkinnällä olisi suositeltavaa. Harjualueen suojelua edistäisi myös kaavamerkintään liittyvä suojelumääräys, joka ohjaisi luonnonolosuhteissa vahingollisia muutoksia aiheuttavia toimenpiteitä kuten maa-aineksenottoa.

Linnavuoren valtakunnallisesti arvokas kallioalue on suojeltu muinaismuistolailla. Kallioalue osoitetaan kaavakartalla merkinnällä sm (muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännöskohde/ -alue). Merkinnän vaaleansininen viiva erottuu Linnavuoren osalta heikosti kaavakartalla. Merkintätapaa ja väritystä voi olla tarpeen pohtia, jotta muinaisjäännöskohteet erottuvat kaavakartalla paremmin. Kallioaluetta ei ole tarpeen merkitä ylimääräisillä merkinnöillä, kuten ge-merkinnällä.

Kaavan vaikutusten arvioinnissa kappaleessa 9 todetaan, että yleiskaava-alueella ei sijaitse geologisia muodostumia tai muita erityisiä maa- ja kallioperän arvokkaita kohteita. Toteama on väärä, sillä alueella sijaitsee paikallisesti arvokas Pikku Punkaharjun harjualue ja suojelun kannalta arvokas Linnavuoren kallioalue.

Pohjavesi

Kaava-alueelle sijoittuu seuraavat luokitellut pohjavesialueet: Taipalsaari (05 831 01), Pikku Punkaharju (05 831 03) ja Saimaanhari (05 831 02). Kaakkois-Suomen ELY-keskus on tarkistanut Taipalsaaren pohjavesialueet vesienhoitolain (laki vesienhoidon ja merenhoidon järjestämisestä, 1299/2004) mukaisesti, jonka myötä pohjavesialueiden rajauksiin ja luokitukseen tulee muutoksia. Kuuleminen pohjavesialueiden muutosesityksestä alkoi 21.6.2021 ja päättyi 31.8.2021. Taipalsaaren, Pikku Punkaharjun ja Saimaanhari esitetään seuraavia muutoksia:

Taipalsaari (05 831 01): Pohjavesialueen muodostumisalueen rajaa esitetään siirrettäväksi rantaviivan mukaisesti. Pohjavesialueen luokkaa I esitetään muutettavaksi luokkaan 2.

Pikku Punkaharju (05 831 03): Pohjavesialueen rajaan esitetään pieniä korjauksia ja muodostumisalueen rajaa esitetään siirrettäväksi kulkemaan rantaviivan mukaisesti. Pohjavesialueen luokkaa II esitetään muutettavaksi luokkaan 2.

Saimaanhari (05831 02): Pohjavesialueen rajaan esitetään pieniä korjauksia ja muodostumisalueen rajaa esitetään siirrettäväksi kulkemaan rantaviivan mukaisesti. Pohjavesialueen luokkaa I esitetään muutettavaksi luokkaan 2.

27.8.2021

Pohjavesialueille esitetyt muutokset ja kuulemisaineisto on nähtävillä osoitteessa https://www.ymparisto.fi/fi-FI/Vesi/Vesiensuojelu/Pohjaveden_suojelu/Pohjavesialueet?f=KaakkoisSuomen_ELYkeskus

Kaavakartalla pohjavesialueiden muodostumisalueita ei ole esitetty, joten muodostumisalueisiin esitetyt muutokset eivät vaikuta pohjavesialueiden merkitsemistapaan kaavakartalla. Muutoksia kaavakarttaan on kuitenkin tarpeellista tehdä Pikku Punkaharjun ja Saimaanharjun osalta pohjavesialueiden rajausmuutosten myötä. Kaavaehdotusvaiheessa kaavakartalla esitetyt pohjavesialueet ja kaavaselostuksessa mainitut pohjavesialueiden uudet luokat on syytä päivittää pohjavesialueiden tarkistustyössä esitettyjen tietojen mukaisesti. Pohjavesialueiden tarkistamistyön kuulemisvaiheessa pohjavesialueiden rajauksiin ja luokkiin voi kerätyn palautteen perusteella olla tarvetta tehdä lisää muutoksia, joka on syytä myös tarvittaessa huomioida.

Tulvat

Kaavaluonnoksessa on huomioitu hyvin tulvavaara-alueet Saimaan kerran sadassa vuodessa toistuvan (1/100a) tulvan mukaisesti. Kaavassa osoitetut uudet rakennuspaikat on sijoitettu tämän alueen ulkopuolelle ja muuttuvaa maankäyttöä ei ole tulvavaara-alueilla. Pienenä yksityiskohtana kaavaselostuksessa voitaisiin mahdollisesti tuoda esille myös 1/100a tulvaa vastaava vedenkorkeus, jolla tarkastelut on tehty (SYKEN tulvakartoissa N2000+ 77,3 m).

Kaavassa Saimaan rannalle esitetty alin sallittu rakentamiskorkeus N2000+ 78,0 m (+ aaltoiluvара) vastaa ELY-keskuksen alueella käyttämää suositusta. Korkeudessa on huomioitu ilmastonmuutoksen vaikutus. Rakennusten lisäksi myös infrastruktuurin rakentamisessa ja sijoittamisessa tulee huomioida tulvakorkeudet. Suurin osa kaavassa osoitetuista uusista rakennuspaikoista sijaitsee saarissa (lomarakennuksia), eikä rakentamisesta synny uusia tulvan aikana saarroksiin jääviä kohteita.

Kaavaselostuksen kappaleessa 4.10 on lyhyt kuvaus suunnittelualueen tulva-alueista. Kappaleessa todetaan, että tulva-alueet ovat matalia pelto, kosteikko ja lehtoalueita, joilla ei juurikaan sijaitse asuin- tai loma-asuinrakentamista. Näiden mainittujen laajempien tulva-alueiden lisäksi eri puolilla suunnittelualueetta on karttatarkastelun perusteella myös yksittäisiä asuinrakennuksia ja loma-asuntoja, jotka sijaitsevat 1/100a tulvan peittämällä alueella. Lisäksi tulvatilanteessa useat nykyiset asuin- ja lomarakennukset voivat jäädä saarroksiin tieyhteyksien mahdollisen katkeamisen vuoksi (osin veden alle jääviä teitä esim. Ukkorannantie, Teivonsalmi, Innasenniementie, Palokalliontie, mahdollisesti Lossitie ja Pappilanniementie).

Luonto

Luontoselvityksen sivuilla 38 ja 42 on puhuttu lintudirektiivin liitteen IV(a) lajeista, vaikka ilmeisesti on tarkoitettu lintudirektiivin liitteen I lajeja.

Innalan tilan maisemallisesti arvokkaalle perinnebiotooppialueelle on osoitettu kolme uutta loma-asunnon rakennuspaikkaa. Ko. ranta-alue ja sen edustan vesialue saattaa olla myös viitasammakolle sopivaa elinympäristöä. Kiinteistön osalta tulee vielä miettiä, että onko sijainti harkittu maiseman ja luonnonarvojen kannalta parhaaksi ratkaisuksi.

Luontoselvityksen luontokohteen 6. Kotiniityn lehto, lehtokorpi ja lähteikkö eteläosa on kaavassa osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi AP-3/2. Luontokohteen kuvauksessa todetaan, että alueen eteläosaan sijoittuu tihkupintainen, lähdevaikutteinen ja hyvin kostea alue. Kuvauksen perusteella tämä ei sovellu rakentamiseen, joten AP-aluetta ei tule ulottaa luontokohteen alueelle.

Luontokohde 16. Tervaleppäkorpi (Jauhiala) osalta tulisi harkita ansaitseeko luontokohde luo-osa-aluemerkinnän. Kuvauksen perusteella kohde vaikuttaa pienestä koostaan huolimatta luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaalta.

Muilta osin kaava-alueen luonnonarvot ovat kaavatasoon ja kaavassa osoitettuun uuteen maankäyttöön nähden selvitetty ja otettu huomioon riittävästi.

Pintavedet ja vesien hoito

Kaava-alueella oleva Pien-Saimaa voidaan määritellä vedenlaatunsa puolesta vesien moninaiskäytön kannalta merkittäväksi pintavesialueeksi. Vesien hyvän tilan saavuttamiseksi ja ylläpitämiseksi tulee huomioida seuraavia: Vesirajan kasvillisuudella ja luonnonmukaiseksi muotoutuneella rantapenkereellä on merkittävä hoidetuilta ja lannoitettavilta piha-alueilta ravinteiden pääsyä järveen ehkäisevä vaikutus. Näin ollen rantavyöhykkeen säilyttämistä täysin muokkaamattomana laituri- ja venerantoja lukuun ottamatta tulee tavoitella vähintään viiden metrin leveydeltä. Tämän vyöhykkeen ulkopuolella tulisi alkuperäistä kasvillisuutta säilyttää rakennusten ja rannan välissä, mutta puiden harventaminen olisi sallittua. Viherrakentamisessa voisi uusien nurmialueiden asemasta metsäisille rannoille perustettavilla piha-alueilla suosia esimerkiksi ns. kunttaa, mikä vähentäisi lannoitustarpeen minimiin. Kunttavarvusto on juurruttuaan nurmikkoa ekologisempi ja soveltuisi maisemaan erityisesti kangasmaa-alueilla.

Lopuksi

Kaakkois-Suomen ELY-keskus ehdottaa työneuvottelujen tai viranomaisneuvottelujen järjestämistä ennen kaavan viemistä ehdotuksena nähtäville.

27.8.2021

KASELY/835/2019

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt alueidenkäytön asiantuntija Suvi Karppinen ja ratkaissut alueidenkäyttöpäällikkö Pertti Perttola.

Tiedoksi

Etelä-Karjalan liitto
Etelä-Karjalan museo
Lappeenrannan seudun ympäristötoimi

Tämä asiakirja KASELY/835/2019 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument KASELY/835/2019 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Karppinen Suvi 27.08.2021 10:18

Hyväksyjä Perttola Pertti 27.08.2021 10:18