

TAIPALSAAREN KUNTA

Konstunrannan asemakaavan muutos (Sairaalan alue)

Korjattu kaavaehdotus 14.8.2023



Entistä sairaala-alueetta syksyllä 2020



DI Jarmo Mäkelä
0400 220082
jarmo.makela@karttaako.fi

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti



Suunnittelualueutta likimäärin rajattu sinisellä

Asemakaavan muutoskohde sijaitsee Taipalsaaren kunnassa Konstunkankaan taajaman keskellä entisellä sairaala-alueella (nyk. Taipolis). Etäisyydet läheisen Saimaanharjun palveluihin ovat noin puolen kilometrin luokkaa. Varsinainen Taipalsaaren kuntakeskus eli Kirkonkylä sijaitsee noin neljä kilometriä alueesta pohjoiseen.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi

Konstunrannan asemakaavan muutos (Sairaalan alue).

Kaavan tarkoitus

Tavoitteena on edelleen hyvin vetovoimainen pientalovaltainen asuinalue Saimaan rannalla, palveluiden lähellä ja runsaiden virkistysalueiden keskellä !

1.3 Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Kaava-alueen sijainti	1
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	1
1.3	Sisällysluettelo.....	1
2	TIIVISTELMÄ	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Asemakaava.....	5
2.21	Korttelialueet.....	5
2.22	Liikennetarkaisu.....	5
2.23	Virkistysalueet ja venevalkammat	5
2.3	Toteuttaminen.....	5

3	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.11	Alueen yleiskuvaus	6
3.12	Luonnonympäristö	6
3.121	Luonnonolot ja maisema.....	6
3.122	Pohjavesi.....	6
3.13	Rakennettu ympäristö	6
3.131	Väestö ja palvelut	6
3.132	Liikenne ja reitit.....	7
3.133	Ympäristön häiriö- ja riskitekijät	8
3.134	Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	8
3.135	Tekninen huolto	8
3.14	Maanomistus	8
3.2	Suunnittelutilanne.....	8
3.21	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	13
3.22	Maakuntakaava	9
3.23	Yleiskaava.....	11
3.24	Asemakaava	12
3.25	Rakennusjärjestys.....	12
3.26	Pohjakartta	13
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	14
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	14
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	14
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	14
4.31	Osalliset.....	14
4.32	Vireilletulo	14
4.33	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	14
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	14
4.41	Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet	14
4.42	Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet.....	15
4.5	Tutkitut vaihtoehdot	17
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	19
5.1	Kaavan rakenne	19
5.11	Mitoitus	19
5.12	Palvelut.....	19
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	19
5.3	Aluevaraukset.....	19
5.31	Korttelialueet.....	19
5.32	Muut alueet	20
5.321	Virkistysalueet ja venevalkamat	20
5.322	Liikennealueet ja kulkuyhteydet	20
5.4	Kaavan vaikutukset	20
5.41	Suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavaan	20
5.411	Maakuntakaava.....	21
5.412	Yleiskaava	21
5.42	Vaikutus rakennettuun ympäristöön	22
5.421	Yhdyskuntarakenne ja palveluiden järjestäminen.....	22
5.422	Sosiaaliset vaikutukset.....	22
5.423	Vesihuolto ja sen taloudellisuus.....	22
5.424	Rakennettu kulttuuriympäristö	22

5.425	Liikenne	22
5.43	Luonnonympäristö	22
5.44	Taloudelliset vaikutukset	23
5.5	Ympäristöhäiriöt.....	23
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	23
6.1	Havainnekuva.....	23
6.2	Toteuttaminen.....	24
6.21	Toteuttamisen aikataulu	24

Liitteet (suluissa ranta-aluetta koskevat erilliset liitteet)

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 9.3.2021, päivitetty 11.3.2022

2. Muistio työneuvottelusta 9.1.2019

(3. Konstunrannan ympäristö- ja linnustoselvitys, FCG suunnittelu ja tekniikka Oy 13.8.2015)

(4. Konstunrannan täydentävä linnustoselvitys, FCG suunnittelu ja tekniikka Oy 23.5.2016)

(5. Konstunrannan asemakaavan muutosalueen arkeologinen tarkkuusinventointi, Museovirasto 31.10.–2.11.2016)

(6. Konstunrannan viitasammakkoselvitys, FCG suunnittelu ja tekniikka Oy 13.8.2018)

(7. Täydentävä luontoinventointi, Tmi Jouko Sipari 26.8.2019)

(8. Konstunrannan vesihuollon yleissuunnitelma, Ramboll 16.8.2019)

(9. Täydentävä luontoinventointi, Tmi Jouko Sipari 5/2020)

10. Täydentävä luontoinventointi, Jouko Sipari 24.8.2021

11. Kaavanlaatijan vastine kaavaluonnoksen palautteesta 11.3.2022

12. Asemakaavan seurantalomake

13. Konstunrannan täydennetyt kunnallistekniikan yleissuunnitelmat, Ramboll 8/2022

14. Kaavanlaatijan vastine kaavaehdotuksen palautteesta 3.10.2022



Ilmakuva entisen sairaalan alueelta, otettu mukaan suunnittelualueeseen syksyllä 2020

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitus on käynnistetty Taipalsaaren kunnan aloitteesta.

Suunnittelualueen nykyinen asemakaava on hyväksytty vuonna 2012, jolloin Konstunkankaan alueelle tehtiin laaja asemakaavan saneeraus/ päivitys. Arkkitehtikilpailu ranta-alueelle järjestettiin vuoden 2014 lopulla. Pian sen jälkeen aloitettiin uusin tavoittein kaavamuutos, jonka tavoitteena oli voimakkaasti kehittää varsinkin ranta-aluetta asuinrakentamisen suuntaan. Kyseinen kaavatyö päättyi Itä-Suomen hallinto-oikeuden päätökseen 6.7.2018, jolla se kumosi kunnanvaltuuston päätöksen 28.6.2017.

Tekninen lautakunta päätti kokouksessaan 16.8.2018 § 71, ettei kunta hae valituslupaa em. päätöksestä ja käynnisti kaavamuutoksen pikaisesti uudelleen. Kunta on viranhaltijapäätöksellään 3.9.2018 13§ tilannut kaavatyön Karttaako Oy:ltä.

Liitteenä 1 olevassa päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) on esitelty laajemmin ja tarkemmin kaavaprosessin vaiheita ja suunniteltua aikataulua. OAS oli ensimmäisen kerran nähtävillä jo 13.12.2018 - 4.1.2019. Siitä annetut palautteet (kolme viranomaislausuntoa ja yksi huomautus) päivitettiin OAS:maan ja on pyritty ottamaan huomioon kaavaratkaisussa.

Työneuvottelu ELY-keskuksen kanssa pidettiin 9.1.2019, muistio liitteenä 2.

Tekninen lautakunta käsitteli ensimmäisen kaavaluonnoksen rannan osalta 2.4.2019. Kaavaluonnos pidettiin MRA 30 §:n mukaisesti nähtävänä 11.4. - 10.5.2019. Kaavaluonnokseen liittyvä osallisten kuulemistilaisuus pidettiin 27.4.2019 Saimaanharjun kirjastolla. Ensimmäinen kaavaehdotus rannan osalta asetettiin nähtäville 8.11. - 9.12.2019 (MRA 27§).

Keväällä 2020 edellä mainittu ranta-aluetta koskeva kaavaehdotus oli jo etenemässä kunnan hyväksymiskäsittelyyn, kun vallitseva koronaepidemia keskeytti hallinnolliset toimet väliaikaisesti. Lisäksi alueelta tehtiin kevään 2020 aikana uusia havaintoja viitasammakosta, jonka perusteella alueelle tehtiin uudet inventoinnit tältä osin. **Selvityksessä todettiin viitasammakon leviittäytyneen myös aiempaa pohjoisemmalle rannan osuudelle, mikä johti kaavaratkaisun uudelleen arviointiin tältä osin !!** Alueelle laadittiin uusia vaihtoehtoja syksyllä 2020 ja **suunnittelualue laajennettiin koskemaan myös entistä sairaala-aluetta.** Kaavaluonnos näillä reunaehdoilla valmistui maaliskuussa 2021 ja asetettiin nähtäville 25.3.-23.4.2021. Täydentävän luontoselvityksen ja eri vaihtoehtojen tarkastelun jälkeen kaavaehdotus valmistui maaliskuussa 2022 ja oli nähtävillä 7.4.-6.5.2022 (vastine palautteeseen liitteenä 14).

Kaavaehdotus eteni jo syksyllä 2022 kokonaisuutena hyväksymiskäsittelyyn (khall 28.11.2022 § 390), mutta kunnanvaltuusto palautti asian valmisteluun 17.1.2023 § 4 äänin 14-13.

Tekninen lautakunta esitti asemakaavan hyväksymistä kahdessa osassa kunnanhallitukselle 16.3.2023 § 28. Asia ei ole edennyt päätöksenteossa sen jälkeen. Työneuvottelussa 4.5.2023 kunnassa sovittiin, että rannan ja sairaalan alueen osalta laaditaan erilliset kaavakartat, -merkinnät ja -selostukset. Tekninen lautakunta käsittelee ranta-alueen ja sairaalan alueen erillisinä syksyllä 2023, kun kaava-aineistoa on täydennetty myös havainnekuvalla alueesta.

2.2 Asemakaava

2.21 Korttelialueet

Alue on pääosin suunniteltu väljää pientaloasutusta varten (AO, AP-1).

Kaavassa on osoitettu 27 erillispienitalojen (AO) tonttia. Keskimääräinen AO-tontin koko on 1479 m². Pienin tontti on 1239 m² ja suurin 1774 m². Rakennusoikeus on AO-tonteilla keskimäärin noin 361 kerrosala-m². Tehokkuus (e) vaihtelee välillä 0,18 - 0,25.

Kaavassa on osoitettu lisäksi kaksi asuinpienpienitalojen (AP-1) tonttia. Pienin tonteista on 3025 m² ja suurin 3754 m². Tonteille on käytännössä mahdollista rakentaa myös rivitaloja, sekä myös hoivapalvelujen toimitiloja, jos ne luonteeltaan sopivat muun lähialueen toiminnan yhteyteen. Rakennusoikeus on AP-tonteilla 35 % tai 40 % tontin pinta-alasta (e=0,35 tai e=0,40). Näin ol- len rakennusoikeutta AP-tonteilla on 1059 (246/9) ja 1502 kerrosala-m² (245/3).

Entisen sairaalan päärakennuksen tontille (KTY) on osoitettu hyvin monipuolista toimintaa, toi- mitilarakennusten korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristö- häiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Korttelialu- eelle voi sijoittua myös liiketiloja sekä palvelun ja majoituksen toimitiloja, jos ne luonteeltaan sopivat muun toiminnan yhteyteen. Pinta-alaa on 13 972 m² ja rakennusoikeutta 5589 k-m².

Kaava sallii uusilla asuinalueilla yleensä kaksikerrosratkaisun (I u 3/4). Lisäksi kaava sallii useimmilla rinnetonteilla alarinteen puolella kaksitasoratkaisun (1/2 k I). Asukkaita alueelle on mahdollista sijoittua noin 100 - 200.

2.22 Liikennematkaisu

Katuverkko myötäilee maaston muotoja ja on pyritty pitämään mahdollisimman suppeana (kaa- vatalous). Sairaala-alueen liikennematkaisu noudattelevat hyvin pitkälle nykyistä tieverkkoa. Ni- mistöä on täydennetty ehdotusvaiheessa.

2.23 Virkistysalueet ja venevalkamat

Alueelle on osoitettu yhtenäinen laaja viheralueverkosto (VL), johon on osoitettu ulkoilua var- ten laaja ohjeellinen virkistysreitiverkosto. Alue yhdistetään lännen suunnalla ranta-alueeseen virkistysreiteinä. Osa reiteistä on jo nyt käytössä opastettuina reiteinä tai pienempinä polkuina. Koko alue on vedenhankintaa varten tärkeää pohjavesialuetta (pv). Sairaalanmäelle on ehdotus- vaiheessa lisätty myös leikkipaikka (le).

Alueen toimivuuden kannalta keskeiselle paikalle Konstunhiekalle on edelleen osoitettu uima- ranta-alue (VV, erillinen kaava-alue). Alue on tarpeellinen ennen muuta kaava-alueen tausta- maaston tontteja ja asukkaita varten sekä laajemminkin kuntalaisille. VV-alueelle on osoitettu huoltorakennusten rakennusoikeus.

2.3 Toteuttaminen

Alueen toteuttamisesta ei ole päätöksiä. On todennäköistä, että alueen katuverkko, kunnallistek- niikka ja rakentaminen toteutetaan useassa eri vaiheessa 1-10 vuoden aikana. Kaavan rakenne on luonteva ja taloudellisesti järkevä toteuttaa esimerkiksi 3-4 eri toteuttamisvaiheelle.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.11 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelukohteena oli vielä ehdotusvaiheessa kokonaisuutena Konstunkankaan/ Saimaanharjun taajaman länsi-/ lounaispuolella olevat Konstunrannan ja entisen sairaalan alueet, joilla on Pien-Saimaan rantaviivaa n. 1900 metriä. Pinta-alaa suunnittelualueella on noin 48 hehtaaria. Tästä vesialuetta on n. 12 hehtaaria.

Rannan taustalla ei juurikaan ole rakentamista, ainoastaan uimarannalle ja venepaikoille johtava Konstunrantatie sekä laaja polkuverkosto. Vielä taaempaan rannasta korkeuserot ovat paikoitellen hyvinkin suuret, hienoa harjumaastoa. Rannan tausta-alue on yleisilmeeltään, maisemaltaan ja luonnonoloiltaan hyvin "tasalaatuista", eli pääosin mäntyvaltaista kangasmaastoa. Rakennettavuudeltaan ja korkeussuhteiltaan alue on sen sijaan hyvin vaihtelevaa.

Entinen sairaalan pääosin jo rakennettu alue erottuu selkeästi edellä mainitusta ranta-alueesta ja sijaitsee korkean harjanteen päällä (ks. ilmakekuva sivulla 3). Lähimmillään sairaala-alueen lounaispuolen jyrkkä rinne on rantaviivasta noin 200 metrin etäisyydellä (**pinta-alaa tällä alueella on noin 11 ha**).

3.12 Luonnonympäristö

3.121 Luonnonolot ja maisema

Alueelle on laajempaa asemakaavahanketta varten laadittu kattavasti luontoselvityksiä, joita voi tarkastella rannan osalta erillisissä asiakirjoissa. Alueelta todettiin luonnonarvoiltaan paikallisesti arvokkaita kohteita, jotka otetaan huomioon rannan kaavaratkaisussa.

Sairaalan alueella sen sijaan ei todettu rauhoitettuja tai uhanalaisia kasvilajeja, uhanalaisia lintulajeja tai uhanalaisille lajeille (direktiivin IV(a) lajit) soveltuvia elinympäristöjä, jotka olisi erityisesti huomioitava maankäytön suunnittelussa (ks. luontoselvitys liitteenä 10, osa-alueet 8-9).

3.122 Pohjavesi

Alue on kokonaisuudessaan vedenhankinnan kannalta tärkeää pohjavesialuetta, mikä on myös otettava huomioon suunnittelussa. Kaakkois-Suomen ELY-keskus on juuri tarkistanut Etelä-Karjalan pohjavesialueita vesienhoitolain (laki vesienhoidon ja merenhoidon järjestämisestä, 1299/2004) mukaisesti. Tarkistamistyön myötä tämän kyseisen alueen luokitukseen ja rajauksiin ei ole tullut muutoksia suunnittelualueella (pohjavesialueen nimi Saimaanharju ja pohjavesialuetunnus 0583102).

3.13 Rakennettu ympäristö

Syksyllä 2020 laajempaan suunnittelualueeseen lisättiin entisen sairaalan alue, joka siirtyi kunnan omistukseen vuonna 2016 (ks. myös ilmakekuva sivulla 3). Päärakennusta lukuun ottamatta rakennuskanta on pääosin purkukuntoista ja tyhjillään:



Vanha lämpökeskus, entisiä asuinrivitaloja ja alueen itäosan kerrostalo

3.131 Väestö ja palvelut

Ehdotusvaiheessa mukaan otetut asuinkorttelit 222 ja 223 ovat jo rakennettuina. Etäisyys Saimaanharjun taajaman palveluihin on keskimäärin noin 0,5 km. Palveluita haetaan myös Lappeenrannan keskustasta, jonne on Saimaanharjulta noin 10 minuutin ajomatka.

Alueen kaakkoispuolelle jää Kirjamoinniemen omakotialue. Alueen välittömässä läheisyydessä koillisessa on Konstunkankaan tiiviisti rakentunut asuinalue.

Alueella on jo massiivinen entinen sairaalarakennus ja sitä ympäröivää rakennuskantaa, jonka uusiokäytöstä on keskusteltu laajasti kunnassa (nykyisin Yritystalo Taipolis). Alueen ylläpidosta kertyy kunnalle vuosittain yli 300 000 euron kustannukset ja purkamiskulutkin olisivat erittäin merkittävät. Alueella toimii nykyisin mm. kierrätysmyymälä ja työpajoja. Osaa päärakennuksesta on suunniteltu myös majoituskäyttöön ja esim. toimistohotelliksi. Tavoite on mahdollistaa päärakennuksen alueelle hyvin monipuolista käyttöä.



Portaat rannasta sairaala-alueelle, jolla nykyisin mm. pienyritystoimintaa sekä runsaasti tyhjiä tiloja

3.132 Liikenne ja reitit

Liikenne uimarannan alueelle kulkee nykyisin Konstunkankaan taajaman läpi Ankkurikaari-nimisen kokoojakadun ja olemassa olevan uimarannalle johtavan Konstunrantatien kautta.

Sairaala-alueella risteilee alueen sisäistä tieverkkoa, joka kytkeytyy kaakossa Kirjamoinkaaren kadun kautta maantielle ja pohjoisessa Taljatieen kautta muuhun Konstunkankaan katuverkkoon.

Alueella on hyvin tiivis polkuverkosto pääosin helppokulkuisesta maastosta johtuen. Mahdollisuudet kehittää koko Saimaanharjun aluetta kiertävää reitistöä ovat erinomaiset maastojen puolesta ja siihen tulee varautua jo kaavaprosessin aikana.



Liittymä rantaan alas uimarannalle Ankkurikaarelta sekä alueelle tyypillistä polkua

3.133 Ympäristön häiriö- ja riskitekijät

Alueelta ei ole tiedossa häiriö- ja riskitekijöitä.

3.134 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueelta ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä eikä säilyttämisen arvoista rakennettua kulttuuriympäristöä.

3.135 Tekninen huolto

Alue on sähköistyksen, keskitetyn vedenjakelun ja viemäriverkon piirissä. Osoitetaan linjat asianmukaisesti kaavakartalla.

3.14 Maanomistus

Alueen maanomistus on pääosin Taipalsaaren kunnalla, pääasiassa kookas tila 1-253 Sairaalaharju. Ehdotusvaiheessa mukaan tulivat myös korttelit 222 ja 223, joilla on yksityinen maanomistus.

3.2 Suunnittelutilanne

3.21 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. Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa linjataan maamme alueidenkäyttöä pitkälle tulevaisuuteen. Tavoitteilla vastataan niihin haasteisiin, joita mm. muuttoliikkeen vaikutukset aluerakenteeseen, yhdyskuntarakenteen eheyttämisen tarve, elinympäristön laatuvaatimukset, luonnon- ja rakennusperinnön säilyminen ja yhteysverkostojen toimivuus alueidenkäytölle asettavat. Maankäyttö- ja

rakennuslain mukaan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista tulee edistää valtion viranomaisten toiminnassa, maakunnan suunnittelussa ja kuntien kaavoituksessa.

Alla luetellut valtakunnalliset tavoitteet koskevat erityisesti nyt käsiteltävää asemakaavaa:

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyvin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.
- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta.
- Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen toimivuudelle.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallintaa varmistetaan muutoin.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

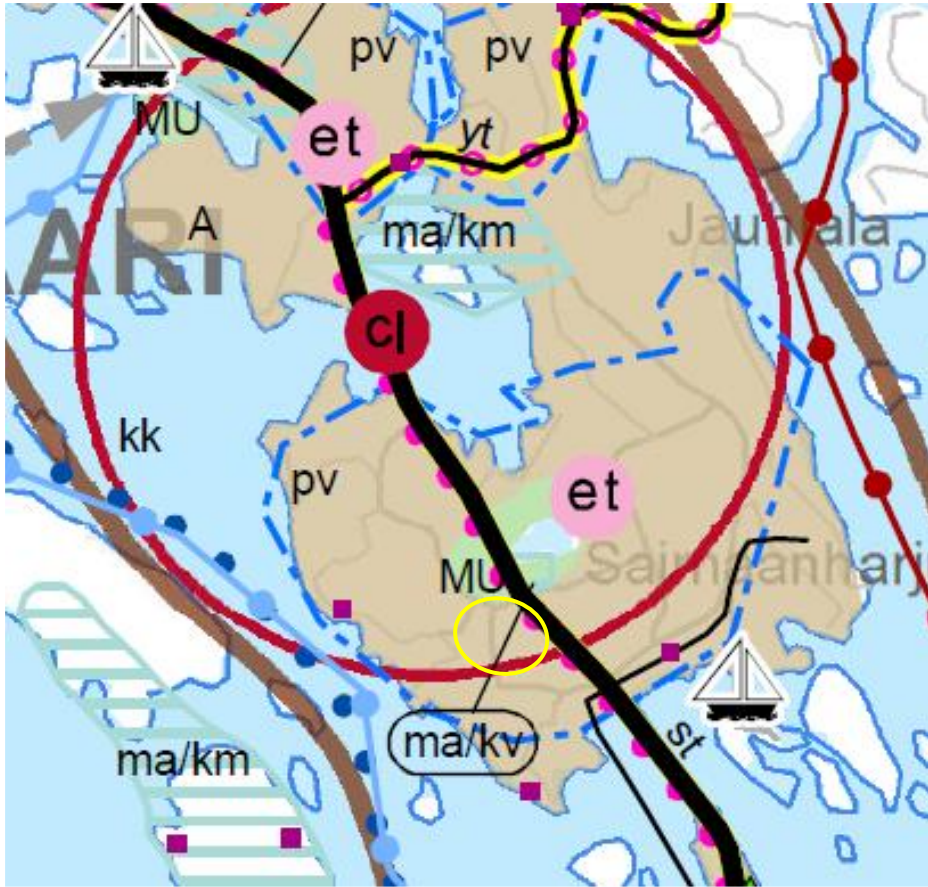
3.22 Maakuntakaava

”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.

Etelä-Karjalan liiton maakuntavaltuusto on kokouksessaan 9.6.2010 hyväksynyt Etelä-Karjalan maakuntakaavan. Ympäristöministeriö vahvisti maakuntakaavan 21.12.2011.

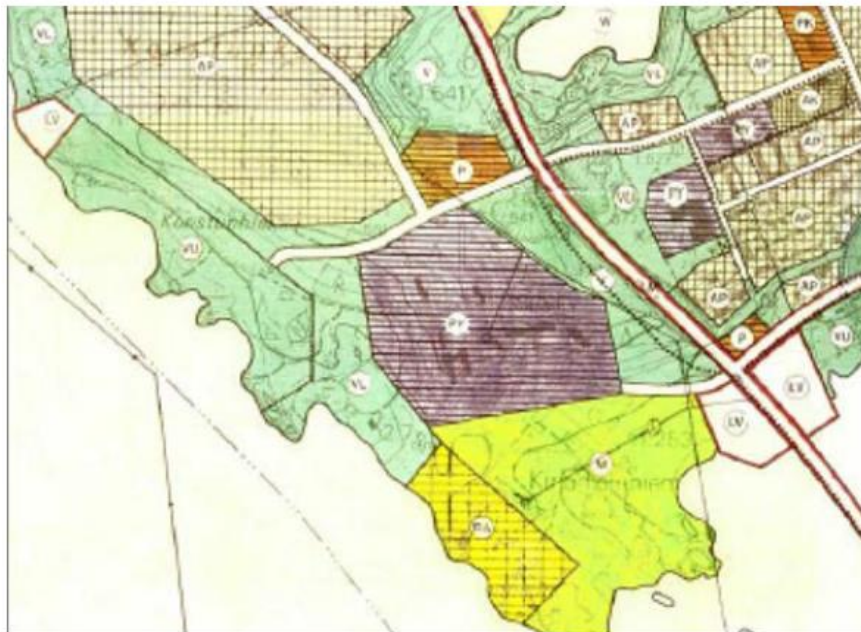
Etelä-Karjalan maakuntavaltuusto hyväksyi Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavan 24.2.2014. Vaihekaava kattaa koko maakunnan ja teemana on kaupallisten palveluiden, elinkeinoelämän ja liikenteen kehittämismahdollisuudet. Se korvasi 21.12.2011 vahvistetun Etelä-Karjalan maakuntakaavan vaihekaavan aluevarausten osalta.



Ote vahvistetusta maakuntakaavasta (yhdistelmä), suunnittelualue likimäärin osoitettu keltaisella

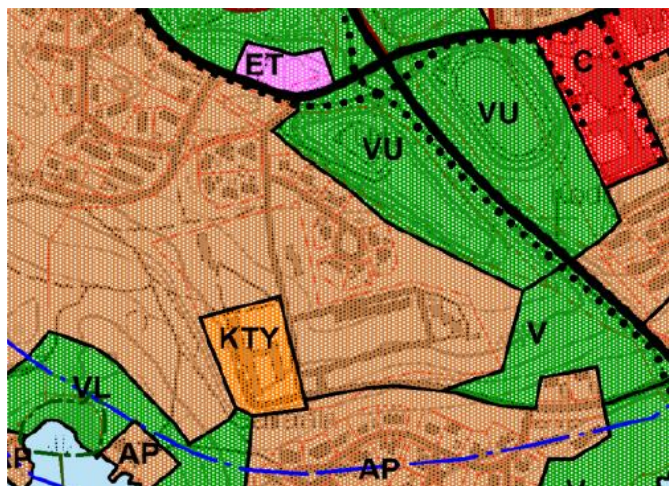
Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Alue kuuluu myös kasvukeskusalueen laatukäytävään (kk) ja kaupunki-/taajamarakenteen kehittämisen kohdealueeseen (kk). Suunnittelualue on vielä osa laatukäytävään kuuluvasta aluekeskuksesta (cl). Suunnittelumääräyksen mukaan on huolehdittava siitä, että alueelle sijoittuvat toiminnot ja maankäyttöratkaisut eheyttävät kaupunki-/taajamarakennetta sekä antavat hyvät mahdollisuudet kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen kehittämiseen sekä lähipalvelujen toteuttamiseen. Yhdyskuntarakenteen eheyttämisessä on turvattava myös riittävät lähivirkistysalueet. Suunnittelualue on pohjavesialuetta (pv).

Etelä-Karjalan kokonaismaakuntakaavan seurantaraportissa (11/2015) korostetaan kehityskäytävän merkitystä maakunnan kasvun edellytysten turvaajana ja keskeisenä elinvoiman lähteenä: ”Maakuntakaavassa tavoitellaan keskeistä, eheyttävää ja tiivistettävää kasvukeskusalueen vetovoimaista laatukäytävää, joka sisältää Lappeenrannan maakuntakeskuksen ja Imatran kaupunkikeskukset sekä keskeisen työssäkäyntialueen aluekeskukset: Taipalsaari, Lappeenrannan Sammonlahti, Lauritsala ja Joutsenon taajama sekä Ruokolahden Rasila.” Väestön keskittymistä taajamiin raportissa pidetään hyvänä yhdyskuntarakenteen kannalta: ”Kun asuminen keskittyy taajamiin, on tällä suotuista vaikutus yhdyskuntarakenteeseen. Yhdyskuntarakenteen tiivistyminen ja eheytyminen edistää myös valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.”

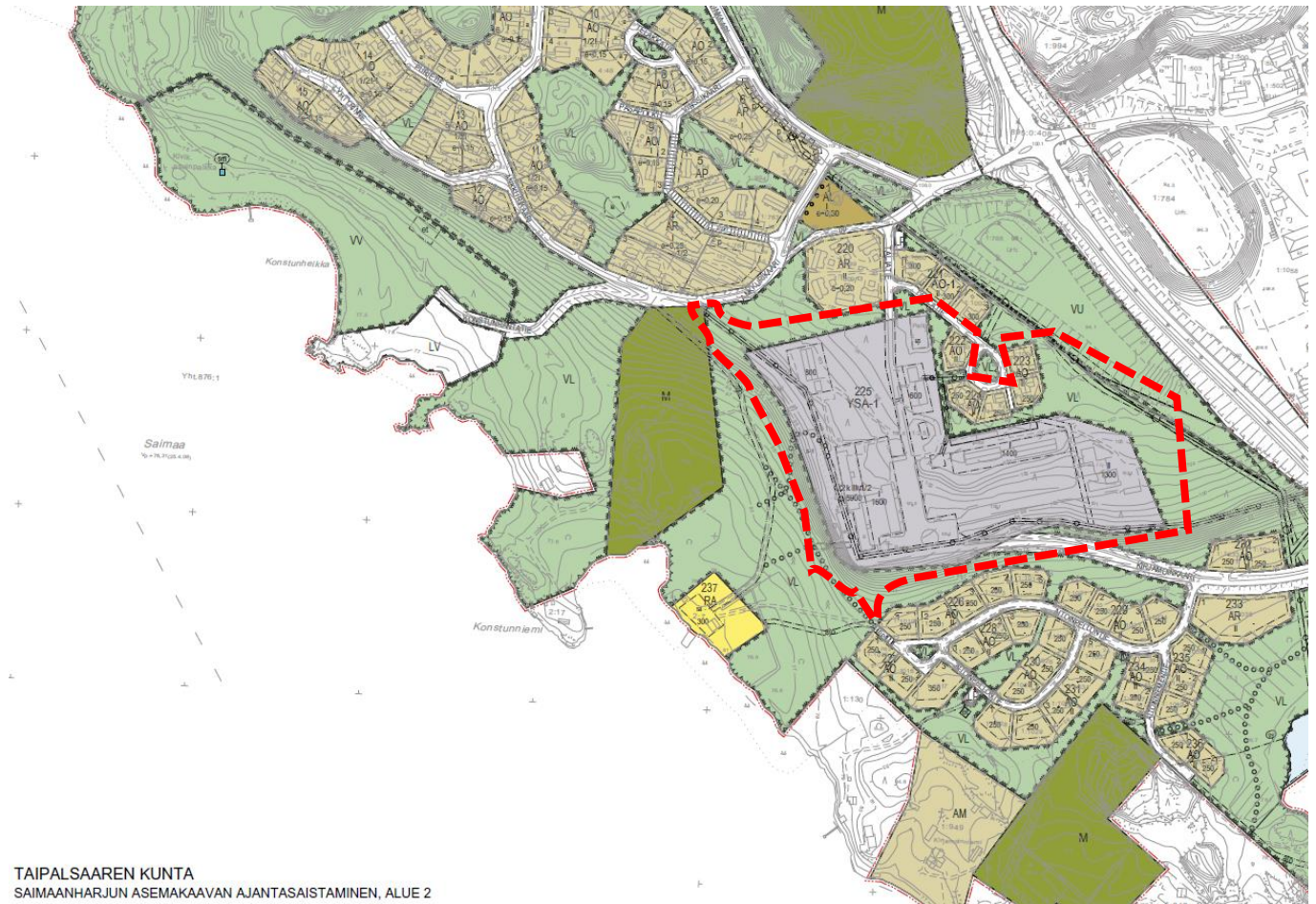


Aluetta koskeva Taipalsaaren Kirkonkylän, Saimaanharjun ja Kuivaketveleen osayleiskaava on hyväksytty Taipalsaaren kunnanvaltuustossa 17.4.1985 ohjeellisena. Alue on varattu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY), virkistysalueiksi (VL) ja pientalovaltaiseksi alueeksi (AP).

Hankkeen aikana on selvitettävä myös yleiskaavan sisältövaatimukset, koska voimassa oleva kaava on selkeästi vanhentunut ja ilman oikeusvaikutusta. Eli maakuntakaavakin ohjaa enemmän asemakaavan muutosta kuin yleiskaava. Alueen yleiskaavan päivitys on käynnistynyt perusselvitysten ja OAS:man osalta talvella 2019. Keväällä 2023 nähtävillä ollut kaavaehdotus (FCG) noudattelee aluevarausten ja merkintöjen osalta täysin nyt käsillä olevaa asemakaavaratkaisua (AP-1, PIENTALOVALTAINEN 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, pysäköintialueita, alueen asukaita palvelevia virkistys- ja puistoalueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita. Alueen tiivistämistä tutkitaan asemakaavalla.), (KTY, TOIMITILARAKENNUSTEN ALUE. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.):



Taipalsaaren kunnanvaltuusto on hyväksynyt alueen voimassa olevan asemakaavan 13.6.2012 § 33 (laaja ajantasaistaminen Saimaanharjun Konstunkankaan alueella). Ks. kartta likimääräisestä rajauksesta seuraavassa.

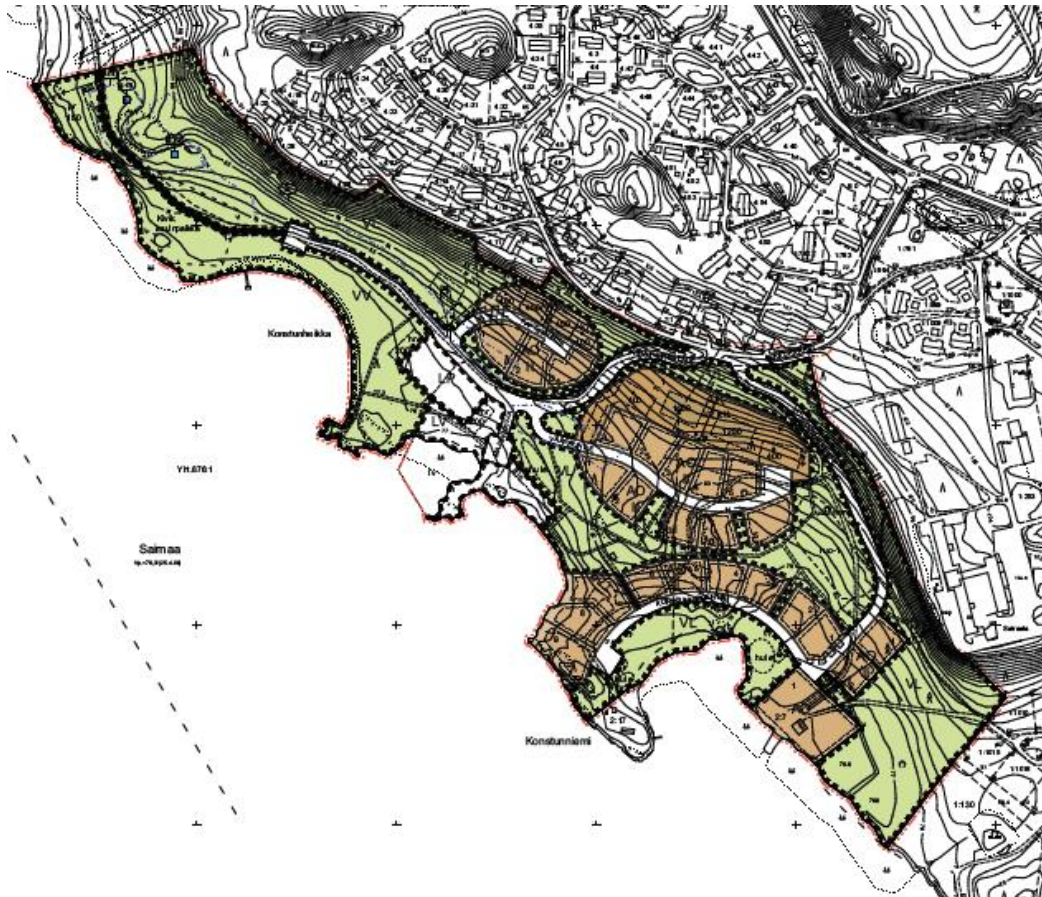


Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on erillispientalojen korttelialuetta (AO), lähivirkistysaluetta (VL) ja Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YSA-1), johon saa sijoittaa tavanomaiseen asumiseen rinnastettavaa palveluasumista. Alueelle on merkitty myös ulkoilureittejä. Likimääräinen suunnittelurajaus on osoitettu punaisella katkoviivalla edelliseen kaavakarttaan.

Kunnanvaltuuston päätöksellä 28.6.2017 hyväksyttiin **edellinen asemakaavaehdotus** viereiselle ranta-alueelle. Itä-Suomen hallinto-oikeus on 6.7.2018 antamallaan päätöksellä **kumonnut** valtuuston päätöksen. Päätöksen mukaan asemakaavan muutos ei perustunut viitasammakon suoje- lun huomioon ottamisen osalta kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Ja koska asemakaavan muutoksen rajaukselle ei ole esitetty sellaisia maankäytöllisiä perusteluja, että kaavamuu- tos täyttäisi maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksen. Asiaa ei palautettu valituksessa vaadittavalla tavalla kuntaan uudelleen käsiteltäväksi, koska kaavan laatiminen ja muuttaminen on kunnan harkinnassa. Kunta ei valittanut hallinto-oikeuden päätöksestä.

Vuonna 2018 uudelleen käynnistetyn kaavahankkeen yhteydessä hyödynnetään mahdollisimman paljon edellisen kumoamiseen päätyneen asemakaavatyön selvityksiä (mm.

luontoselvitykset, muinaismuistoseelvitys sekä viitasammakkoseelvitys), joita on täydennetty tarpeen mukaan myös sairaalan alueelta.



Ote rannan kumotusta asemakaavaehdotuksesta, suunnittelualue nyt rannan osalta likimäärin sama (erilliset asiakirjat)

3.25 Rakennusjärjestys

Taipalsaaren kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 29.6.2021.

3.26 Pohjakartta

Asemakaavan **pohjakarttana** käytetään 5.6.2009 hyväksyttyä pohjakarttaa, joka pääosin on edelleen hyvin ajan tasalla. Uusien tielinjausten ja rakennusten osalta karttaa täydennetään prosessin aikana tarpeen vaatiessa työkartoille.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kunnan tavoitteena on edelleen osoittaa alueelle uusi vetovoimainen Saimaan vesistöön tukeutuva korkeatasoinen asuinalue monipuolistamaan kunnan tonttitarjontaa. Virkistyskäytön osalta haetaan myös uusia mahdollisuuksia hyödyntää jo aktiivisessa käytössä olevaa ulkoilualuetta. Itä-Suomen hallinto-oikeuden päätöksessä (6.7.2018) todetut virheet on korjattu rannan osalta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunta on ideoinut ja käynyt keskustelua alueen tulevasta käytöstä jo useita vuosia.

Suunnittelualueen nykyinen asemakaava on hyväksytty vuonna 2012, jolloin Konstunkankaan alueelle tehtiin laaja asemakaavan saneeraus/päivitys. Arkkitehtikilpailu ranta-alueelle järjestettiin vuoden 2014 lopulla. Pian sen jälkeen aloitettiin uusin tavoitein kaavamuutos, jonka tavoitteena oli voimakkaasti kehittää aluetta asuinrakentamisen suuntaan. Kyseinen kaavatyö päättyi Itä-Suomen hallinto-oikeuden päätökseen 6.7.2018, jolla se kumosi kunnanvaltuuston päätöksen 28.6.2017.

Tekninen lautakunta päätti kokouksessaan 16.8.2018 § 71, ettei kunta hae valituslupaa em. päätöksestä ja käynnisti kaavamuutoksen pikaisesti uudelleen. Kunta on viranhaltijapäätöksellään 3.9.2018 13§ tilannut kaavatyön Karttaako Oy:ltä.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.31 Osalliset

Osallisia ovat suunnittelu- ja lähialueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §).

4.32 Vireilletulo

OAS oli ensimmäisen kerran nähtävillä jo 13.12.2018 - 4.1.2019.

4.33 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Liitteenä 1 olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) on esitelty tarkemmin kaavaprosessin vuorovaikutusmenettelyä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.41 Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet

On esitelty kohdassa 3.21. Näistä voisi edelleen korostaa ja tiivistää seuraavat osa-alueet, jotka ovat tässä hankkeessa erityisen huomion kohteena:

- Luodaan edellytykset monipuoliselle asuntotuotannolle.

- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
- Merkittävät uudet asuinalueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

4.42 Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet

Yleiskaavan ja maakuntakaavan asettamat tavoitteet

Alueen kehittämisen kannalta **maakuntakaava on tuorein ja ainoa oikeusvaikutteinen suunnittelua ohjaava kaava**. Nyt käsillä olevan hankkeen voidaan katsoa liittyvän olennaisesti maakuntakaavassa osoitettuun taajamatoimintojen alueeseen (**A**). Merkinällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Alue kuuluu myös kasvukeskusalueen laatukäytävään (**lk**) ja kaupunki-/taajamarakenteen kehittämisen kohdealueeseen (**kk**). Suunnittelualue on vielä osa laatukäytävään kuuluvasta aluekeskuksesta (**cl**). Suunnittelumääräyksen mukaan on huolehdittava siitä, että alueelle sijoittuvat toiminnot ja maankäyttöratkaisut eheyttävät kaupunki-/taajamarakennetta sekä antavat hyvät mahdollisuudet kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen kehittämiseen sekä lähipalvelujen toteuttamiseen. Yhdyskuntarakenteen eheyttämisessä on turvattava myös riittävät lähivirkistysalueet. Suunnittelualue on pohjavesialuetta (**pv**).

Maakuntakaavoituksesta vastaavan Etelä-Karjalan liiton OAS:masta jättämässä lausunnossa todettiin jo seuraavaa: Asemakaavatyö on voimassaolevan maakuntakaavan tavoitteiden mukainen. Etelä-Karjalan liiton mielestä on hyvä, että Itä-Suomen hallinto-oikeuden kumoama kaavatyö on käynnistetty nyt uudelleen. Liitto pitää tärkeänä, että alueen edellisiä selvityksiä täydennetään ja näin ollen uudistetussa asemakaavassa voidaan ottaa paremmin huomioon alueen luontoarvot ja uhanalaiset lajit.

Alueen **yleiskaava on siis ohjeellinen ja ilman varsinaista oikeusvaikutusta**, eikä sen ajatuksiltaan vanhentuneita aluevarauksia pyritä noudattamaan käsillä olevassa asemakaavatyössä. Selkein muutos ohjeelliseen yleiskaavaan verrattuna on nyt käsiteltävässä asemakaavassa se, että aluetta kehitetään myös asumisen, eikä pelkästään virkistyskäytön ja sairaalatoimintojen ehdoilla. Yleiskaavan aluevaraukset uimarannalle ja venesatamalle pyritään toki säilyttämään vie-reisellä ranta-alueella.

Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, joten suunnittelussa on otettu huomioon myös mitä Maankäyttö- ja rakennuslaki sanoo yleiskaavan sisältövaatimuksista (MRL 39 §):

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

Vastine: Maakuntakaava ja maakuntakaavaa laativan maakuntaliiton lausunnot on otettu täysimääräisesti huomioon koko kaavaprosessin ajan, ks. edellä ja kohta 5.411.

MRL 39 § mukainen huomioonotto on selvitetty seuraavassa. Numerointi (1-9) viittaa MRL 39 §:n 2 mom. numerointiin. *Huomioonotto on kuvattu kursivilla.*

- 1) Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
Alue sijaitsee katuverkkoon, yhdyskuntatekniikkaan ja taajaman palveluihin nähden erittäin edullisella paikalla.
- 2) Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
Alueella on jo osittain valmis palvelu- ja tieverkko, sähköistys ja toimivat tietoliikenneyhteydet sekä nykyisellä rakennuskannalla valmiit kiinteistökohtaiset vedenhankintaa ja jätevesien käsittelyä koskevat ratkaisut. Jatkossa kaikki tontit liitetään kunnan vesihuoltoverkostoon.
- 3) Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
Kohdan 1 mukaisesti. Alue on arvioitu kunnan mahdollisista uusista alueista yhdessä rannan kanssa asumisen kannalta kaikkein vetovoimaisimmaksi.
- 4) Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;
Alueen sijainti yhdyskuntarakenteessa on erittäin otollinen joukkoliikenteen ja keskitetyn jakelu- liikenteen järjestämisen kannalta. Energia-, vesi- ja jätehuollon osalta kohdan 1 mukaisesti.
- 5) Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
Ympäristössä ei ole tunnistettavia turvallisuusriskejä. Terveellisyys, tasapainoinen elinympäristö: Alue sijaitsee jo olevan asutuksen tuntumassa.
- 6) Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
Alueen kehittäminen asumisen suuntaan rikastuttaa kunnan elinkeinoelämää, läheisen taajaman palveluja ja houkuttelee mahdollisesti uusia veronmaksajia.
- 7) Ympäristöhaittojen vähentäminen;
Kaavaan sisältyvät tiukat vesiensuojelua ja pohjavettä koskevat määräykset.
- 8) Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen;
Alueeseen ei juurikaan liity rakennetun kulttuuriympäristön arvoja. Luonnonolojen ja maiseman vaaliminen on käsitelty laajasti tässä selostusosassa ja liitteenä olevissa luontoinventoinneissa.
- 9) Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.
Kunnan omistuksessa oleville ranta-alueille ei ole suunnittelukokonaisuudessa osoitettu omarantaisia tontteja ja uudisrakentamisen sekä rannan väliin on jätetty riittävät virkistysalueet/ulkoilureitit. Virkistyskäytön osalta on haettu myös uusia mahdollisuuksia hyödyntää jo aktiivisessa käytössä olevaa ulkoilualuetta. Konstunhiekan uimaranta on edelleen rannan suunnittelualueen virkistyskäytön keskeisin osa, eikä sitä ole supistettu lainkaan (pinta-alaa lähes 2 hehtaaria ja rantaviivaa noin 350 metriä). Tämä riittää jatkossakin hyvin palvelemaan Konstun alueen asukkaita ja hyvin laajasti muitakin kyseisen alueen käyttäjiä. Yleiset virkistysalueet jatkuvat tästä luoteen suuntaan jatkossakin siten, että yhtenäistä rakentamatonta rantaviivaa jää alueelle edelleen noin kilometrin verran. Alueen olemassa olevat virkistysreitit on otettu huomioon kaavaratkaisussa pääosin nykyistä tiestöä ja polkuverkostoa hyödyntäen. Uusien korttelialueiden kohdalla on osoitettu korvaavat yhteydet siten, että koko suunnittelualueen läpi kulkeva virkistyskäyttö voi jatkua edelleen ilman esteitä.

”Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.”
Vastine: Kaavaratkaisulla ei aiheuteta kohtuutonta haittaa maanomistajille, muille oikeuden haltijoille, lähialueen asukkaille tai muille osallisille.

Kaikki edellä mainitut vaatimukset on otettu huomioon asemakaavaa laadittaessa ja useimmat niistä ovat olleet korostetusti esillä jo suunnittelutyön alkuvaiheen tavoiteasettelussa.

Maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältö on selvitetty kohdissa 3.22 ja 3.23.

4.5 Tutkitut vaihtoehdot

Ranta-alueella aikanaan järjestetyssä arkkitehtikilpailussa saatiin useita eri vaihtoehtoja, joista voittajatyö tarkennettiin kaavaehdotusvaiheeseen saakka (ks. sivu 13). Kyseinen kaava kaatui hallinto-oikeuden käsittelyssä.

Kunnan virkamiestyöryhmässä muita esille nostettuja tavoitteita edelliseen kaavaehdotukseen verrattuna ovat mm.:

- kerrostalotonttien poistaminen ja tehokkuuden lasku muutenkin
- panostetaan tonttien laatuun, ei määrään
- alueen virkistyskäyttö edelleen korostetusti esillä
- yhdyskuntataloudellisuus, katuverkoston supistaminen erityisesti
- vuorovaikutteisuuden korostaminen osallisten kanssa
- työneuvottelu ELY-keskuksen kanssa työn alkuvaiheessa (ks. liite 2)

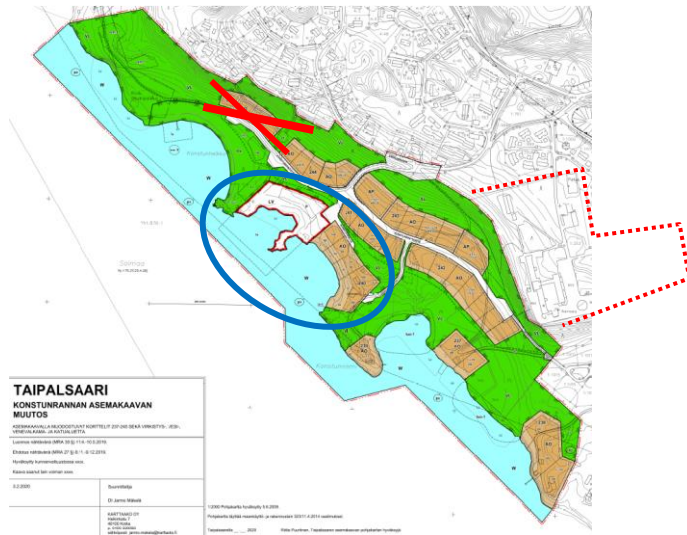
-> Tavoitteena on edelleen hyvin vetovoimainen pientalovaltainen asuinalue Saimaan rannan läheisyydessä, palveluiden lähellä ja runsaiden virkistysalueiden keskellä !

Alueesta on tämän jälkeen laadittu useita vaihtoehtoisia luonnoksia (kaavarunkoja), joita on käsitelty työn alkuvaiheessa ensisijaisesti maanomistajan/kunnan toimesta. Selkeyden vuoksi mukaan otettiin myös kolme rakennettua rakennuspaikkaa Saimaan rannalta (mm. tieyhteyksien ja vesihuollon järjestely). Samassa yhteydessä kunnan omistukseen jääville alueille lisättiin tontteja, korostetusti vaihteellinen/ suhdanteista ym. riippuvainen rakentamismahdollisuus.

Ensimmäisestä kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta jätettiin runsaasti kielteistä palautetta varsinkin uimarannan taustalle sijoitetun neljän AO-tontin korttelin osalta. Myös entisen sairaala-alueen mukaan ottamisesta suunnitteluun esitettiin laajasti vaatimuksia.

Keväällä 2020 ranta-aluetta koskeva kaavaehdotus oli jo etenemässä kunnan hyväksymiskäsittelyyn, kun vallitseva koronaepidemia keskeytti hallinnolliset toimet väliaikaisesti. Lisäksi alueelta tehtiin kevään 2020 aikana uusia havaintoja viitasammakosta, jonka perusteella alueelle tehtiin uudet inventoinnit tältä osin (erillinen liite 9). **Selvityksessä todettiin viitasammakon leviittäytyneen myös aiempaa pohjoisemmalle rannan osuudelle, mikä johti kaavaratkaisun uudelleen arviointiin tältä osin !!** Ks. sininen rajaus seuraavassa kartassa.

Samassa yhteydessä kaavaratkaisusta päätettiin poistaa paljon vastustusta aiheuttanut kortteli-alue uimarannan taustalta ja **aluetta laajennettiin aiempien vaatimusten mukaisesti myös entiselle sairaala-alueelle.** Seuraavassa kuvassa siis ajatuksiltaan vanhentunut ehdotus keväältä 2020:



Vuoden 2021 keväällä nähtävillä ollut kaavaluonnos ei kerännyt enää yhtä paljon kriittisiä kannanottoja, kaavanlaatijan vastine palautteesta liitteenä 11. Vastine kaavaehdotuksen palautteesta on liitteenä 14.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla muodostuvat korttelit 222, 223, 225 ja 245-248 sekä niihin liittyviä virkistys- ja katualueita. Korttelinumerot ja rakennusalat on tarkennettu korjattuun ehdotusvaiheeseen.

5.11 Mitoitus

Alue on suunniteltu rantaan tukeutuvaa väljää pientaloasutusta varten (AO/AP-1).

Kaavassa on osoitettu 27 erillispientalojen (AO) ja kaksi asuinpientalojen (AP-1) tonttia, joiden keskikoko on noin 1611 m² ja keskimääräinen tehokkuus 26 %. KTY-tontin/korttelin pinta-ala on 13 972 neliötä ja tehokkuudella 0,40 rakennusoikeutta muodostuu 5589 kerrosalaneliometriä.

Asukkaita alueelle voi sijoittua noin 100 - 200 perhekoosta riippuen. Alueen kokonaisrakennusoikeus on 17 910 kerrosalaneliometriä, joten aluetehokkuus jää koko suunnittelualueella hyvin kohtuulliseksi (noin 17 %). Tarkempi kaavan tilastointi on tapahtunut korjatussa ehdotusvaiheessa (ks. tilastolomake liitteenä 12).

5.12 Palvelut

Alue tukeutuu pääasiassa Saimaanharjun palveluihin, jotka sijaitsevat noin 0,5 km:n etäisyydellä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavoituksen lähtökohtana on edelleen läheiseen vesistöön tukeutuva väljä pientaloalue. Kaava toteuttaa tämän tavoitteen. Yleisilmettä leimaa viheralueiden ja -verkostojen runsaus sekä myös virkistyskäyttöön jäävien alueiden määrä.

5.3 Aluevaraukset

5.31 Korttelialueet

Alue on suunniteltu väljää pientaloasutusta varten (AO, AP-1).

Kaavassa on osoitettu 27 erillispientalojen (AO) tonttia. Keskimääräinen AO-tontin koko on 1479 m². Pienin tontti on 1239 m² ja suurin 1774 m². Rakennusoikeus on AO-tonteilla keskimäärin noin 361 kerrosala-m². Tehokkuus (e) vaihtelee välillä 0,18 - 0,25.

Kaavassa on osoitettu lisäksi kaksi asuinpienpientalojen (AP-1) tonttia. Pienin tonteista on 3025 m² ja suurin 3754 m². Tonteille on käytännössä mahdollista rakentaa myös rivitaloja, sekä myös hoivapalvelujen toimitiloja, jos ne luonteeltaan sopivat muun lähialueen toiminnan yhteyteen. Rakennusoikeus on AP-tonteilla 35 % tai 40 % tontin pinta-alasta (e=0,35 tai e=0,40). Näin ollen rakennusoikeutta AP-tonteilla on 1059 (246/9) ja 1502 kerrosala-m² (245/3).

Entiselle sairaalan päärakennuksen tontille (KTY) on osoitettu tavoitteiden mukaisesti hyvin monipuolista toimintaa, Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa

toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Korttelialueelle voi sijoittua myös liiketiloja sekä palvelun ja majoituksen toimitiloja, jos ne luonteeltaan sopivat muun toiminnan yhteyteen.

Asuinrakentamisessa kaava sallii yleensä kaksikerrosratkaisun (I u 3/4). Lisäksi kaava sallii useimmilla rinnetonteilla alarinteen puolella kaksitasoratkaisun (1/2 k I). Asukkaita alueelle on mahdollista sijoittaa noin 100 - 200.

Kaava määrää, että alueella 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. Rakennusten suunnittelussa on huomioitava maaperästä aiheutuvan radonhaitan torjunta.

Hulevesien käsittelystä sekä viemäri-vesien johtamisesta on kaavamääräyksissä omat osionsa (ks. asemakaavamerkinnot ja -määräykset).

Kaavamääräyksiä ja mm. rakennusaloja on tarkennettu sairaalan alueen osalta vielä kesällä 2021.

5.32 Muut alueet

5.321 Virkistysalueet ja venevalkamat

Alueelle on osoitettu yhtenäinen laaja viheralueverkosto (**VL**), johon on osoitettu ulkoilua varten laaja ohjeellinen virkistysreitiverkosto. Alue yhdistetään lännen suunnalla ranta-alueeseen virkistysreitteinä. Osa reiteistä on jo nyt käytössä opastettuina reitteinä tai pienempinä polkuina. Koko alue on vedenhankintaa varten tärkeää pohjavesialuetta (**pv**). Kaavamääräyksen mukaan pohjavesialueelle ei saa sijoittaa pohjaveden laatua tai määrää vaarantavaa toimintaa. Toimintaan ei saa liittyä maaperän pilaantumiseen liittyvää riskiä. Pohjavesien osalta rajoituksia saattaa lähinnä tulla ympäristönsuojelulain 16 ja 17 §:n osalta sekä vesilain 3 luvun 2 §:n osalta. Sairaalanmäelle on ehdotusvaiheessa lisätty myös leikki-alue (**le**).

Alueen toimivuuden kannalta keskeiselle paikalle Konstunhiekalle on edelleen osoitettu uimaranta-alue (**VV, erillinen kaava-alue**). Alue on tarpeellinen ennen muuta kaava-alueen taustamaaston tontteja ja asukkaita varten sekä laajemminkin kuntalaisille.

5.322 Liikennealueet ja kulkuyhteydet

Liikenne ranta-alueelle johdetaan Konstunkankaan taajaman Ankkurikaari-nimisen kokoojakadun ja olemassa olevan uimarannalle johtavan Konstunrantatien kautta. Katuverkko myötäilee maaston muotoja ja se on pyritty pitämään mahdollisimman suppeana (kaavatalous). Sairaala-alueen liikenne- ja kulkuyhteydet noudattelevat hyvin pitkälle nykyistä tieverkkoa.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.41 Suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavaan

5.411 Maakuntakaava

Asemakaavan aluevaraukset ovat sopusoinnussa maakuntakaavan kanssa. **Alueen kehittämisen kannalta maakuntakaava on tuorein ja ainoa oikeusvaikutteinen suunnittelu ohjaava kaava.**

Nyt käsillä olevan hankkeen voidaan katsoa liittyvän olennaisesti maakuntakaavassa osoitettuun taajamatoimintojen alueeseen (A). Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet.

Suunnittelumääräyksessä todetaan, että alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheytymistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla tukien olemassa olevaa infraa. Suunnittelussa tulee myös edistää taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmottuvaksi keskuksiksi. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava ympäristöönsä niin, että taajaman omaleimaisuus ja viihtyisyys vahvistuvat ja ympäristö-, luonto- ja kulttuuriperintöarvojen säilyminen turvataan sekä varmistetaan sisäisten puisto- ja virkistys- sekä muiden vapaa-alueiden riittävyys.

Alue kuuluu myös kasvukeskusalueen laatukäytävään (Ik) ja kaupunki-/taajamarakenteen kehittämisen kohdealueeseen (kk). Suunnittelualue on vielä osa laatukäytävään kuuluvasta aluekeskuksesta (cl). Suunnittelumääräyksen mukaan on huolehdittava siitä, että alueelle sijoittuvat toiminnot ja maankäyttöratkaisut eheyttävät kaupunki-/taajamarakennetta sekä antavat hyvät mahdollisuudet kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen kehittämiseen sekä lähipalvelujen toteuttamiseen. Yhdyskuntarakenteen eheyttämisessä on turvattava myös riittävät lähivirkistysalueet. Suunnittelualue on pohjavesialuetta (pv).

Kaavaratkaisu on täysin maakuntakaavan aluevarausten ja kaavamääräysten mukainen.

Maakuntakaavoituksesta vastaavan Etelä-Karjalan liiton ensimmäisestä OAS:masta jättämässä lausunnossa todetaan seuraavaa: Asemakaavatyö on voimassaolevan maakuntakaavan tavoitteiden mukainen. Etelä-Karjalan liiton mielestä on hyvä, että Itä-Suomen hallinto-oikeuden kumoama kaavatyö on käynnistetty nyt uudelleen. Liitto pitää tärkeänä, että alueen edellisiä selvityksiä täydennetään ja näin ollen uudistetussa asemakaavassa voidaan ottaa paremmin huomioon alueen luontoarvot ja uhanalaiset lajit.

5.412 Yleiskaava

Alueen **yleiskaava on siis ohjeellinen ja ilman varsinaista oikeusvaikutusta**, eikä sen ajatuksiltaan vanhentuneita aluevarauksia pyritäkään noudattamaan käsillä olevassa asemakaavatyössä. Selkein muutos ohjeelliseen yleiskaavaan verrattuna on nyt käsiteltävässä asemakaavassa se, että aluetta kehitetään myös asumisen, eikä pelkästään virkistyskäytön ja sairaalan toimintojen ehdoilla. Yleiskaavan aluevaraukset uimarannalle ja venesatamalle pyritään tuki säilyttämään (rannan osalla).

Voidaan todeta, että asemakaavaehdotus on riittävässä määrin yleiskaavan ohjausvaikutuksen mukainen ottaen huomioon suunnittelun tarkkuustaso (yksityiskohtaisella kaavalla voidaan

poiketa yleispiirteisistä kaavoista). Maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältö on selvitetty kohdissa 3.22 ja 3.23.

5.42 Vaikutus rakennettuun ympäristöön

5.421 Yhdyskuntarakenne ja palveluiden järjestäminen

Alue sijaitsee täysin kiinni olemassa olevassa asutuksessa kuten mm. kohdan 1.1 sijaintikartasta voi havaita. Etäisyys useimpiin palveluihin on noin 0,5 km. Ranta-alueelle on hyvä tieyhteys Ankkurikaaren kokoojakadun kautta sekä turvalliset kevyen liikenteen yhteydet.

Suunnitellut asuntoalueet tyydyttävät Taipalsaarella sellaista kysyntää, joka pyrkii hakeutumaan tiiviimmin rakennetun taajama-alueen ulkopuolelle rantojen tuntumaan, kuitenkin keskitetyn kunnallistekniikan piiriin. Käsillä oleva kaavaratkaisu vähentää siten sellaista rannoille ja niiden tuntumaan hakeutuvaa hajanaista asutusta, jonka palveluiden ja vesihuollon hoitaminen on vaikeaa (Saimaan suurempi kuormittavuus).

5.422 Sosiaaliset vaikutukset

Suunnittelu- ja lähialueen asukkaisiin kaavaratkaisulla saattaa olla vaikutuksia, sillä uudisrakentamiseen varatut alueet sijaitsevat melko lähellä nykyisiä asukkaita. Tonttien sijoitteluun asema-kaavassa on kiinnitetty erityistä huomiota ja alueelle on jätetty vyöhykkeitä, jotka toimivat puskurina uudisrakentamisen ja vanhemman rakennuskannan välissä. Jyrkkä rinne toimii myös alueen eteläosassa erinomaisena puskurina vanhan ja uuden asutuksen välissä. Naapureilla oli mahdollisuus jälleen antaa mielipiteensä kaavaehdotuksen nähtävillä olon aikana, vastine liitteenä 14.

5.423 Vesihuolto ja sen taloudellisuus

Kaava-alue sijaitsee hyvin edullisesti olemassa olevan keskitetyn viemäriverkon laidalla (ks. myös liite 13). Kaavaratkaisu on suunniteltu siten, että alueen sisäinen viemäriverkko ja myös katuverkosto jää mahdollisimman lyhyeksi.

5.424 Rakennettu kulttuuriympäristö

Alueella ei ole merkittävää kulttuuriympäristöä, joka tulisi säilyttää tai suojella. Sairaalan rakennuskannan osalta keskustelua on käyty museon kanssa, ks. liite 14.

5.425 Liikenne

Liikennejärjestelyihin kaavalla ei ole huomattavia vaikutuksia. Olemassa olevien liittymien käytölle ei ole maanteiden osalta nähty estettä, joten liikenne tulee ohjata jatkossakin niiden kautta.

5.43 Luonnonympäristö

Asemakaavaratkaisu, aluevaraukset ja kaavamerkinnot nojautuvat hyvin pitkälle asemakaavotusta varten laadittuihin luonto- ja maisemaselvityksiin. Selvityksiä on täydennetty vielä prosessin aikana.

Paikalliset olosuhteet ja luontoarvot on kaavaratkaisussa pyritty ottamaan huomioon. Maisemallisesti tärkeät rinnealueet on asemakaavoituksessa jätetty kokonaan uudisrakentamisen ulkopuolelle. Alueen jätevedet johdetaan asemakaavoitettavalta alueelta kokonaan kunnan verkostoon (kaavamääräys), joten maaperää, pohjavesiä tai Saimaan vesistöä ei kuormiteta. Asemakaavan laadinnassa on panostettu erityisesti virkistyskäytön turvaamiseen ja kestäväan kehitykseen, alueen turvallisuuteen ja luonnonmukaisuuteen.

Säilyttämisen arvoiset kohteet on huomioitu kaavaratkaisussa aluevarauksin ja tarkoin kaavamerkinnoin (s). Kaavaratkaisu noudattelee korostetusti nykyistä tiestöä, mikä vähentää maisemallisia vaikutuksia maastolle.

Kaavamääräyksissä todetaan, että hulevesien käsittelyssä ja kunnallistekniikan suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota vesiensuojelulliseen näkökulmaan (Saimaan ja pohjaveden laatu, tärkeä pohjavesialue).

5.44 Taloudelliset vaikutukset

Alueesta on kaavoituksen avulla pyritty muodostamaan mahdollisimman vetovoimainen, mikä nostaa kaikkien suunnittelualueen tilojen arvoa. Alueen sijainti olemassa olevan yhdyskuntarakenteen kyljessä ei aiheuta myöskään huomattavia ylimääräisiä kustannuksia maanomistajille. Alueen liittäminen taajaman viemäriverkkoon onnistuu sujuvasti. Alueen sisäisen kunnallistekniikan rakentamisesta aiheutuu jonkin verran kuluja, joita voi kustantaa tontinmyynnillä. Kunnalle vetovoimainen alue tuo toivottavasti tuloja uusien veronmaksajien muodossa.

5.5 Ympäristöhäiriöt

Kaavalla suunnitellut asuinrakennusalueet ja tärkeät oleskelualueet jäävät melu- ja muiden häiriöalueiden ulkopuolelle.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Havainnekuva

Kaavan havainnekuvia ja virtuaalimalli on laadittu kesän 2023 aikana, jotta kaavaratkaisu olisi entistä havainnollisemmin päättäjien tarkasteltavissa kun se etenee syksyllä 2023 hyväksymiskäsittelyssä. Kuvakaappauksia virtuaalimallista:



Näkymä Saimaalta päin



Näkymä pohjoisesta etelään päin, sairaalan päärakennukset yläoikealla

6.2 Toteuttaminen

6.2.1 Toteuttamisen aikataulu

Alueen toteuttamisesta ei ole päätöksiä ja se on pitkälti riippuvainen myös kaavaprosessin kuluista. On todennäköistä, että alueen kunnallistekniikka ja rakentaminen toteutetaan useassa eri vaiheessa 1-10 vuoden aikana.

Kotkassa 14.8.2023

KARTTAAGO OY

DI Jarmo Mäkelä

Liitteet (suluissa ranta-aluetta koskevat erilliset liitteet)

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 9.3.2021, päivitetty 11.3.2022

2. Muistio työneuvottelusta 9.1.2019

(3. Konstunrannan ympäristö- ja linnustaselvitys, FCG suunnittelu ja tekniikka Oy 13.8.2015)

(4. Konstunrannan täydentävä linnustaselvitys, FCG suunnittelu ja tekniikka Oy 23.5.2016)

(5. Konstunrannan asemakaavan muutosalueen arkeologinen tarkkuusinventointi, Museovirasto 31.10.–2.11.2016)

(6. Konstunrannan viitasammakkoselvitys, FCG suunnittelu ja tekniikka Oy 13.8.2018)

(7. Täydentävä luontoinventointi, Tmi Jouko Sipari 26.8.2019)

(8. Konstunrannan vesihuollon yleissuunnitelma, Ramboll 16.8.2019)

(9. Täydentävä luontoinventointi, Tmi Jouko Sipari 5/2020)

10. Täydentävä luontoinventointi, Jouko Sipari 24.8.2021

11. Kaavanlaatijan vastine kaavaluonnoksen palautteesta 11.3.2022

12. Asemakaavan seurantalomake

13. Konstunrannan täydennetyt kunnallistekniikan yleissuunnitelmat, Ramboll 8/2022

14. Kaavanlaatijan vastine kaavaehdotuksen palautteesta 3.10.2022