

KIRKONKYLÄN ASEMAKAAVAMUUTOKSET JA LAAJENNUKSET 2022



Kaavaselostus **13.10.2023**

KUNNANHALLITUKSEN HYVÄKSYMÄ

KUNNANVALTUUSTON HYVÄKSYMÄ

KUULUTETTU VOIMAAN TULLEEKSI

KUNNAN KAAVATUNNUS 831-A_____

SISÄLLYSLUETTELO

| | | |
|-------|---|----|
| 1 | PERUS- JA TUNNISTETIEDOT..... | 2 |
| 1.1 | Suunnittelualueen sijainti ja kuvaus..... | 2 |
| 1.2 | Kaavan nimi ja tarkoitus..... | 2 |
| 1.3 | Selostuksen liiteasiakirjat | 3 |
| 1.4 | Kaavatyöhön liittyvät muut asiakirjat, selvitykset ja lähdemateriaali | 3 |
| 2 | TIIVISTELMÄ | 3 |
| 2.1 | Kaavaprosessin vaiheet ja aikataulu..... | 3 |
| 2.2 | Asemakaavan tiivistelmä | 3 |
| 3 | LÄHTÖKOHDAT | 3 |
| 3.1 | Selvitys suunnittelualueen oloista | 3 |
| 3.1.1 | Luonnonympäristö | 3 |
| 3.1.2 | Rakennettu ympäristö | 4 |
| 3.1.3 | Liikenne ja infra..... | 5 |
| 3.1.4 | Kulttuuriympäristö ja muinaismuistot | 5 |
| 3.1.5 | Maanomistus..... | 5 |
| 3.1.6 | Pohjakartta | 5 |
| 3.2 | Suunnittelutilanne | 5 |
| 3.2.1 | Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) | 5 |
| 3.2.1 | Maakuntakaava | 6 |
| 3.2.2 | Yleiskaava | 7 |
| 3.2.3 | Asemakaava | 7 |
| 3.2.4 | Pohjavesialue | 8 |
| 4 | ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET..... | 8 |
| 4.1 | Suunnittelun tarve ja tavoitteet..... | 8 |
| 4.2 | Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset | 8 |
| 4.3 | Osallistuminen ja yhteistyö | 8 |
| 4.3.1 | Osalliset | 8 |
| 4.3.2 | Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt | 8 |
| 4.3.3 | Viranomaisyhteistyö..... | 8 |
| 4.3.4 | Vaihtoehtotarkastelu | 8 |
| 4.3.5 | Yleiskaavallinen tarkastelu | 8 |
| 4.3.6 | Palaute luonnos- ja ehdotusvaiheesta..... | 9 |
| 4.3.7 | Olellisimmat muutokset suunnitteluvaiheissa | 9 |
| 5 | ASEMAKAAVAN KUVAUS | 10 |
| 5.1 | Kaavan rakenne | 10 |
| 5.1.1 | Mitoitus ja aluevaraukset..... | 10 |
| 5.2 | Asemakaava perusteluineen osa-alueittain..... | 10 |
| 5.2.1 | Asemakaavan laajennusalue kortteli 108 | 10 |
| 5.2.2 | Kellomäentien alue | 10 |
| 5.2.3 | Kortteli 59 alue..... | 10 |
| 5.2.4 | Kadut ja infra | 11 |
| 5.2.5 | Kaavamerkinnot ja määräykset | 11 |
| 5.3 | Kaavan vaikutukset | 12 |
| 5.3.1 | Vaikutukset liikenteeseen | 12 |
| 5.3.2 | Vaikutukset turvallisuuteen..... | 12 |
| 5.3.3 | Vaikutukset rakennettuun ympäristöön..... | 12 |
| 5.3.4 | Vaikutukset pohja- ja pintavesiin sekä rantaluontoon | 12 |
| 5.3.5 | Sosiaaliset vaikutukset | 13 |

| | | |
|-------|--|----|
| 5.3.6 | Taloudelliset vaikutukset | 13 |
| 5.3.7 | Epävarmuustekijät | 13 |
| 5.3.8 | Haitallisten vaikutusten lieventäminen..... | 13 |
| 5.3.9 | Asemakaavamuutoksen suhde muihin kaavoihin ja valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin | 13 |
| 6 | ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS | 13 |
| 6.1 | Toteuttamisen aikataulu | 13 |
| 6.2 | Toteuttamista edeltävät luvat..... | 13 |
| 6.3 | Toteuttamisen seuranta..... | 13 |

LIITTEET JA OHEISMATERIAALI

Kaavakartta
Kaavamerkinntät
Luontoselvitys 2023
Asemakaavan tilastolomakkeet
Yleiskaavaehdotuksen materiaali

TAIPALSAAREN KUNTA KIRKONKYLÄN ASEMAKAAVAMUUTOKSET JA LAAJENNUKSET 2022

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Suunnittelualueen sijainti ja kuvaus

Asemakaavan muutosalueet ja laajennusalueet sijaitsevat Taipalsaaren kunnassa Kirkonkylän asuinalueella.



Suunnittelualueiden seudulliset sijainnit

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan koko nimi on " KIRKONKYLÄN ASEMAKAAVAMUUTOKSET JA LAAJENNUKSET 2022".

Asemakaavan laajennuksella on tavoitteena sijoittaa yksi kookas erillispientalon tontti olemassa olevan infran yhteyteen.

Kellomäentien osalta tärkein tavoite on rajata rakennettu katualue mahdollisimman tarkasti, jotta yleisen alueen lohkominen voidaan suorittaa. Samalla ajantasaistetaan Kellomäentie alueen muu rajautuva maankäyttö. Y-korttelin korttelin osalta ajantasaistuksella pyritään muutokseen, joka sallii asumisen ja liiketoiminnan alueella.

1.3 Selostuksen liiteasiakirjat

- Kaavakartta
- Kaavamerkinnot
- Vastineet ehdotusvaiheen viranomaislausuntoihin ja muistutuksiin
- Asemakaavan tilastolomakkeet
- Luontoselvitys

1.4 Kaavatyöhön liittyvät muut asiakirjat, selvitykset ja lähdemateriaali

- Etelä-Karjalan maakuntakaava
- Maakuntakaavan vaihekaava 1
- Aiemmin laaditut asemakaava-asiakirjat
- Taajamayleiskaavan ehdotusvaiheen asiakirjat

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet ja aikataulu

Kaavamuutoksen tarve on tullut esille kunnan sisäisessä kehittämisessä.

Taipalsaaren tekninen lautakunta päätti käynnistää asemakaavan muutoksen laadinnan kokouksessaan 09.09.2021 § 79 ja täydensi laatimispäätöstä 04.11.2021 § 110 ja 24.02.2022 § 143 päätöksillä.

Kaavaluonnos valmistui kesäkuussa 2022

Kaavaluonnos oli nähtävillä 1.9 – 30.9.2022 välisenä aikana.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 7.12.2022– 9.1.2023 välisenä aikana.

2.2 Asemakaavan tiivistelmä

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

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Luonnonympäristö

Varsinaista luonnonympäristöä on osa-alueilla hyvin vähän. Laajennusalue on avohakattu muutamia vuosia sitten.

Kaavamuutosalueiden rakentamattomat alueet ovat ihmisen muokkaamia puistoja ja lähivirkistysalueita.

Pappilanlahdelle toteutettiin tätä asemakaavamuutosta ja etenkin uutta kävelysiltaa sekä kosteikkaa varten tarkempi ympäristöselvitys.

Pappilanlahti on runsaasti rehevöitynyt järvenlahti Pien-Saimaalla välittömästi Taipalsaaren kirkonkylän etelä-puolella. Lahden suulla venesataman tuntumassa rantakasvillisuus on jyrkemmän rantaprofiilin ansioista vähäisempää kuin muualla lahdessa. Lahden pohjukassa sijaitsee suoalue. Pappilanlahden pohjukan maaston muodot ovat varsin loivia. Erityisesti Pappilanlahden pohjukassa alueen kaakkoisosassa maan pinta on vain hieman Saimaan pinnan tason yläpuolella. Pappilanlahden pohjoisranta ja pohjukan soinen alue tulvivat melko yleisesti. (YKN 2023)

Alueella tehtiin runsaasti merkittäviä havaintoja suojelua vaativista luontolosuhteista ja lajeista. Varsinaisesti tälle kaava-alueelle kohdistuu ainoastaan pieni osa ranta-aluetta, jossa esiintyy uhanalaista viitasammakkoa.



Laajennusalueen hakkuuaukio

3.1.2 Rakennettu ympäristö

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



Kellomäentien rivitaloja



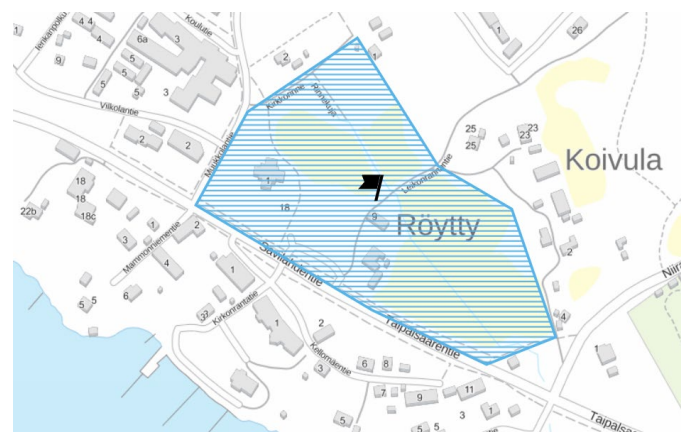
Asuinliikerakennus Niiraskantien varrella

3.1.3 Liikenne ja infra

Alueiden liikennöinti kulkee rakennuttuja katuja pitkin. Alueille on rakennettu ja toimiva kunnallistekniikan verkosto. Rakennetut kiinteistöt on jo liitetty kunnallisteknisiin verkostoihin.

3.1.4 Kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole tiedossa muinaismuistoja. Asemakaavan muutosalueet kuuluvat maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Kaavamuuutosalueet ovat hyvin lähellä valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY), Taipalsaaren kirkon ympäristö.



RKY-alueen rajaus Kirkonkylällä

3.1.5 Maanomistus

Kaava-alue on kunnan ja yksityisten omistuksessa.

3.1.6 Pohjakartta

Kaava laaditaan digitaaliselle pohjakartalle.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on:

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

Uusimmat alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018

3.2.1 Maakuntakaava

Maakuntakaava

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

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

Ympäristöministeriö vahvisti maakuntakaavan 21.12.2011.

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

Etelä-Karjalan I vaihekaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 19.10.2015.

Etelä-Karjalan 2 vaihekaava hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 13.12.2021. Kaava kuulutettiin voimaan tulleeeksi 6.9.2023.

Etelä-Karjalan uusi maakuntakaavaluonnos valmistuu alkuvuodesta 2024.



Ote Etelä-Karjalan maakuntakaavasta suunnittelualueelta

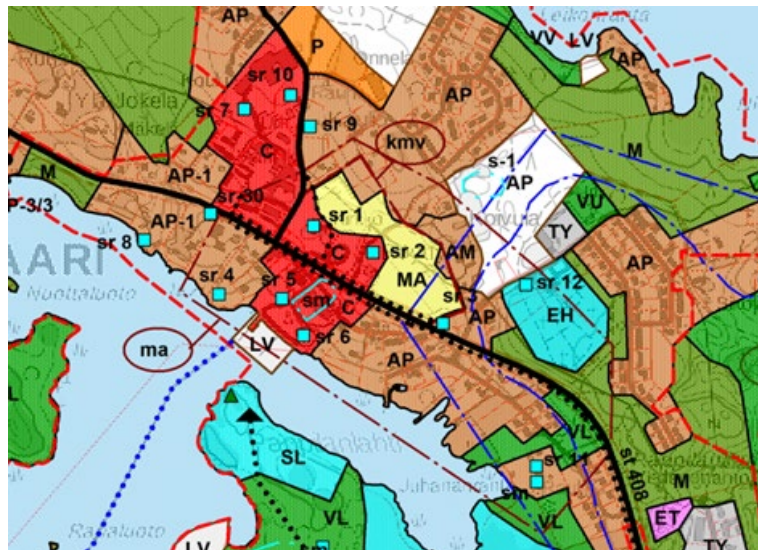
Maakuntakaavassa kaavamutosalueelle osoitettu seuraavia varauksia:

Maakuntakaavan merkinnöistä voidaan mainita taajamatoimintojen alue, pohjavesialue (pv), Kasvukeskusalueen laatuikäntävä ja maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö.

3.2.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista kunnan laatimaa yleiskaavaa. Yleiskaavan laatiminen on aloitettu talvella 2019 ja ehdotusvaihe oli nähtävillä keväällä 2023. Suurin osa kohdealueista on AP-merkinnällä PIEN-TALOVALTAINEN ASUNTOALUE. Myös maakunnallinen kulttuuriympäristö on huomioitu kaavaehdotuksessa.

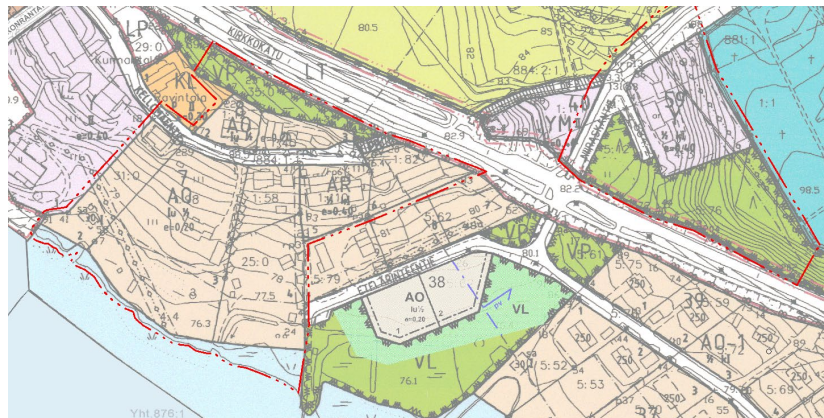
Alue varataan pääosin tiiviiseen pientaloasutukseen.



Kaavaehdotusote Kirkonkylän alueesta

3.2.3 Asemakaava

Muutosalueille on laadittu asemakaava 2005 ja 2008. Suunnittelualueet ovat voimassa olevassa asemakaavassa lähivirkistysaluetta (VL), puisto (VP), Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR), Yleisten rakennusten korttelialuetta (Y), erillispientalojen korttelialuetta (AO) ja katualueita.



Voimassa oleva asemakaava ja likimääräinen suunnittelualueerajaus

3.2.4 Pohjavesialue

Korttelin 59 alue kokonaan ja pieni osa korttelista 7 sijoittuu 2. luokan pohjavesialueelle.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tarve ja tavoitteet

Asemakaavan muutostarve on lähtenyt liikkeelle kunnan, valtion ja kiinteistön omistajien aloitteesta. Asemakaavaratkaisulla pyritään ajantasaistamaan maankäyttöä vastaamaan paremmin toteutunutta tilannetta.

Maanomistajan aloitteesta tutkitaan yhden erillispientalotontin sijoittamista hänen omistamalleen maalle.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Taipalsaaren tekninen lautakunta päätti käynnistää asemakaavan muutoksen laadinnan kokouksessaan 09.09.2021 § 79 ja täydensi laatimispäätöstä 04.11.2021 § 110 ja 24.02.2022 § 143 päätöksillä.

Kaavasuunnittelusta vastasi kunnan maankäyttöinsinööri Antti Hirvikallio.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Taipalsaaren kunta
Lähialueen asukkaat ja maanomistajat
Media
Viranomaiset

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Luonnos- ja ehdotusvaiheen kuulemisen aikana pyydetään kirjalliset tarpeelliset viranomaislausunnot.

4.3.4 Vaihtoehtotarkastelu

Kaavan teknisen luonteen takia varsinaista vaihtoehtotarkastelua ei tehdä. Laajennustontin osoittaminen tai osoittamatta jättäminen on vaihtoehtoharkintaa.

4.3.5 Yleiskaavallinen tarkastelu

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

Asemakaavan muutos täyttää yleiskaavan sisältövaatimukset seuraavin perustein:

1. Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

Alueet sijaitsevat tiiviillä taajama-alueella ja hyödyntävät olemassa olevia rakenteita sekä infraa.

2. Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Alueet liittyvät olemassa oleviin katu- ja johtoverkostoihin.

3. Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

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

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

Kaavamuutos tukee otsikossa mainittuja asioita. Julkiset palvelut ovat saavutettavissa kevyen liikenteen keinoin. Taipalsaarentien yhteydessä on kevyen liikenteen väylä, jota pitkin pääsee aina Lappeenrantaan asti. Joukkoliikennettä on mahdollisuus hyödyntää jossain määrin esim. työmatkaliikenteenä.

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

Kaavamuutoksella ei pienennetä Kirkonkylän virkistysalueita.

6. Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Uudet asukkaat parantavat kunnan omien yritysten toimintaedellytyksiä.

7. Ympäristöhaittojen vähentäminen

Mahdollisia ympäristöhaittoja lievennetään kaavamääräyksillä.

8. Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Kaavamääräyksillä toteutetaan maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen arvoja.

9. Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Virkistykseen varatut alueet eivät muutu kaavamuutoksen myötä.

4.3.6 Palaute luonnos- ja ehdotusvaiheesta

Erillisellä liitteellä

4.3.7 Olennaisimmat muutokset suunnitteluvaiheissa

Ehdotusvaiheeseen on muutettu pohjavesialueen tekstejä ja tarkennettu, että pohjavesimääräys koskee korttelia 59 sekä siihen liittyvää lähivirkistysaluetta. Luonnontilaisena säilytettävä alueen osa on osoitettu ranta-alueelle. Museoviranomaisen lausuntovelvoite on lisätty kortteleiden 8, 8 ja 59 määräyksiin.

Ehdotusvaiheen jälkeen korttelin 7 /s osa-alue poistettiin ja korvattiin paremmin kuvaavalla luo-1 merkinnällä. Samalla alue pienennettiin luontoselvityk-

sen inventoinnin mukaiseksi. Lisäksi saman korttelin tontin osalta rakennusoi-
keuksia ja rajauksia jaettiin tarkemmin tontin 2 sisällä. Tontin 2 rakennusoi-
keutta nostettiin 50 k-m²:lla talousrakentamisen tarpeisiin.

Kellomäentien pihakadun ja maantien välinen väylä muutetaan jalankululle
varattu katu/tie >>> jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavan laajennuksella muodostuu 1 kokonaan uusi AO-tontti.
Muilta osin kaava on suurelta osin ajantasaistusta.
Yksi Y-tontti muutetaan AL-tontiksi.

5.1.1 Mitoitus ja aluevaraukset

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

5.2 Asemakaava perusteluineen osa-alueittain

5.2.1 Asemakaavan laajennusalue kortteli 108

Asemakaavan laajennuksena osoitetaan yksi erillispientalon tontti (AO) pinta-
alaltaan noin 2 800 m². Rakennusoikeutta tontilla on 400 k-m². Päärakennus
tulee rakentaa ns. rinneratkaisuna maaston muotojen takia.
Tontin eteläpuolelle osoitetaan katualuetta nykyisen kaavan mukaisena siten,
että rajausta hieman tarkennetaan rakentuneen yksityistien mukaisena.

5.2.2 Kellomäentien alue

Alueen kaavamuutostarve on lähtenyt valtion ja yksityisten aloitteesta.
Katualueella on edelleen vanhoja lakkautuneita maantiealueita.
Katualueen rajausta ei vastaa toteutunutta tilannetta ja kaavamuutoksessa ra-
jausta muutetaan. Kellomäentie muutetaan kaavallisesti pihakaduksi.
Katualuetta ympäröivä ajantasaistetaan paremmin nykytilannetta vastavaksi.
Tehokkuuslukuun perustuva rakennusoikeus vaihdetaan kaikilla tonteilla suo-
raan numeeriseen sallittuun kerrosalaan.
Kaikille omarantaisille AO-tonteille osoitetaan erillinen 30 k-m² rantasaunan
rakennusoikeus. Luontoselvityksen perusteella tontille nro 10 osoitetaan ran-
nan tuntumaan luo-1 aluetta. Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen
tärkeä alue. Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojel-
tuja viitasammakon lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Alueella ei saa suorit-
taa sen luontoarvoja heikentäviä toimenpiteitä

Korttelin 7 AO-tontti nro 2 on rakentamismuodoltaan hieman haasteellinen.
Se osalta on perusteltua jakaa muita tontteja tarkemmin sisäiset rakentamis-
mahdollisuudet asuinrakentamisen ja talousrakennusten välillä.

5.2.3 Kortteli 59 alue

Korttelin maanäyttövaraus muutetaan yleisten rakennusten korttelialueesta
(Y) asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi (AL).

Lakkautunut maantiealue liitetään osaksi AL-tonttia ja osaksi lähivirkistysaluetta.

Tontin pinta-ala on noin 4 400 m² ja sillä on rakennusoikeutta 1 100 k-m². Rakentaminen voi olla II-kerroksista. Muut aluevaraukset ovat katua ja lähivirkistysaluetta.

5.2.4 Kadut ja infra

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

Kellomäentiestä on tarkoitus muodostaa pihakatu.

Kellomäentieltä osoitetaan kevyen liikenteen yhteys Taipalsaarentien väylälle.

5.2.5 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamääräykset perustuvat soveltuvin osin ympäristöministeriön ohjeistamiin asemakaavamerkintöihin.

Määräyksiä osoitetaan seuraavasti:

Hulevedet (koskee kortteleita 7, 8 ja 59):

Kiinteistöillä syntyviä hulevesiä on viivytettävä kiinteistön alueella siten, että jokaista sataa vettäläpäisemätöntä pihapinta-alaneliötä ja kattopinta-alaneliötä kohti on vähintään 1,0 kuutiometriä viivytystilavuutta. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää hulevesien viivytys- ja käsittelyratkaisut tontilla.

Hulevesien hallinnan sekä kulttuuriympäristön luonteen kannalta korttelialueilla on suositeltavaa välttää tiiviillä pinnoitteella päällystettyjä kulkuväyliä ja piha-alueita sekä suosia sora- ja nurmipintoja ja harvasaumaisia kiveyksiä.

Ennen hulevesien imeyttämistä maaperään tulee varmistua teknisin toimenpitein, että hulevedet eivät aiheuta pohjaveden pilaantumisriskiä millään tavoin.

Rakentaminen (koskee kortteleita 7, 8 ja 59):

Uudisrakennukset ja julkisivumuutokset tulee sovittaa huolellisesti osaksi maakunnallisesti arvokasta ympäristöä ja olemassa olevaa rakennuskantaa.

Rakentaminen tulee sovittaa maastonmuotoihin tarpeettomia täyttöjä ja leikkauksia välttäen. Mikäli pengerrykset tai luiskat tontilla ovat tarpeen, tulee ne toteuttaa omalla tontilla ja tontin reunoilla viereiseen alueeseen sovittaen.

Alueen luvanvaraisista rakennushankkeista tulee pyytää ennen luvan myöntämistä museoviranomaisen lausunto.

Alueen rakentamattomat osat, joita ei käytetä rakentamiseen tai oleskeluun, on pidettävä huolitellussa kunnossa.

AO-kortteleihin on osoitettava autopaikkoja vähintään 2 ap/asunto, AR-kortteleihin 1 ap/asunto ja AL-kortteliin 3 ap/asunto + 1 ap/työpaikka

Rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon maaperän ja täyttömaiden mahdollinen radonpitoisuus.

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

5.3 Kaavan vaikutukset

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

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

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

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

Tällä asemakaavalla voi olla lähtökohtaisesti vaikutuksia liikenteeseen, turvallisuuteen, pohjavesiin / pintavesiin ja rakennettuun ympäristöön.

Vaikutuksia peilataan suurelta osin voimassa olevaan kaavaan nähden.

5.3.1 Vaikutukset liikenteeseen

Yhden rakennettavaksi tarkoitetun lisätontin rakentuminen ei lisää merkittävästi liikennettä. Kellomäentien muuttaminen pihakaduksi rauhoittaa kadun moottoriajoneuvoliikennettä.

5.3.2 Vaikutukset turvallisuuteen

Normaalikadun muuttaminen pihakaduksi parantaa kevyen liikenteen turvallisuutta.

5.3.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaava-alue on osittain maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä. Kaavamääräyksissä veloitetaan noudattamaan kulttuuriympäristön rakentamiselle asettamia vaateita. Määräyksiä noudattamalla haitalliset vaikutukset jäävät vähäisiksi.

5.3.4 Vaikutukset pohja- ja pintavesiin sekä rantaluontoon

Suunnittelualue on osittain luokiteltua pohjavesialuetta ja sille on asetettu asianmukaiset suojelumääräykset. Pintavesiin kaavamuutoksella ei ole vaikutusta. Hulevesien käsittelystä on annettu omat määräykset. Hulevedet tulee käsitellä tonttikohtaisesti.

Kaava tehostaa omalla säilyttämismääräyksellä tavoitetta rannan luonnontilaisena säilyttämistä Pappilanlahden alueella, jossa esiintyy uhanalainen sammakolaji.

5.3.5 Sosiaaliset vaikutukset

Asemakaavamuutoksella on ainoastaan vähäisiä sosiaalisia vaikutuksia.

5.3.6 Taloudelliset vaikutukset

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

5.3.7 Epävarmuustekijät

Vaikutusten arvioinnin tuloksiin liittyy epävarmuustekijöitä. Vaikka asema-
kaava määrittelee alueiden käyttötarkoituksen, lopputulos saattaa poiketa
suunnitellusta, varsinkin jos toteutusaikataulu pitkittyy tai rakentaminen to-
teutuu esim. suunniteltua paljon pienemmällä volyymillä.

5.3.8 Haitallisten vaikutusten lieventäminen

Kaavan laadinnan kuluessa on pohdittu arvioitujen haitallisten vaikutusten lie-
vennysmahdollisuuksia. Haitallisia vaikutuksia on pyritty lieventämään kaava-
määräyksillä.

5.3.9 Asemakaavamuutoksen suhde muihin kaavoihin ja valtakunnallisiin alueiden- käyttötavoitteisiin

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

6 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS

6.1 Toteuttamisen aikataulu

Kaavan toteutuminen voi alkaa kaavan saatua lainvoiman, edellyttäen että
muut luvat ja suunnitelmat ovat valmiina. Huhmarkallion kohteen eteläisin
uuden AO-tontin rakentaminen edellyttää sähkölinjan siirtoa.

6.2 Toteuttamista edeltävät luvat

Alueiden toteuttaminen edellyttää normaalia rakentamisen lupaprosessia ja
Kellomäentien osalta katusuunnitelua.

6.3 Toteuttamisen seuranta

Taipalsaaren kunta valvoo viranomaisen roolissa alueen jatkosuunnittelua ja
rakentamista.



Antti Hirvikallio RI, YKS 371