

## TAIPALSAAREN KUNTA

### Konstumäki asemakaavan muutos

#### Korjattu kaavaehdotus 2.11.2023, kaavanlaatijan vastine palautteesta 20.2.2024

Taipalsaaren kunnan tekninen lautakunta hyväksyi Konstunmäen asemakaavan ja päätti kokouksessaan 19.10.2023 § 78 asettaa kaava-asiakirjat nähtäville 30 päivän ajaksi. Korjatusta kaavaehdotuksesta jätettiin kuulemisaikana 5.12.2023 mennessä yksi muistutus ja kolme lausuntoa (9.2.2024 mennessä). Lausuntojen ja muistutuksen sisältö on esitetty *kursivoituna* seuraavassa lyhyesti (ks. tarkemmin palautteen sisältö alkuperäisistä lausunnoista tai muistutuksesta). Kaavanlaatijan vastine jätetyistä lausunnoista ja muistutuksesta:

#### 1. Lappeenrannan seudun ympäristötoimen ympäristöterveydenhuollon lausunto 26.1.2024

*Lausunto koskee sekä Konstunmäen että Konstunrinteen asemakaavojen muutosten kaavaehdotuksia. Lappeenrannan seudun ympäristötoimen ympäristöterveydenhuollon palvelualue kunnan terveydensuojeluviranomaisena on tutustunut asemakaavaehdotuksiin ja toteaa, ettei niistä ole lausuttavaa.*

Vastine: Merkitään tiedoksi.

#### 2. Etelä-Karjalan museon lausunto 1.2.2024

##### **Arkeologinen kulttuuriperintö**

*Museolla ei ole huomautettavaa Konstunmäen asemakaavasta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.*

Vastine: Merkitään tiedoksi

##### **Rakennettu ympäristö**

*Sairaalan alue on todettu valtakunnallisestikin poikkeuksellisen yhtenäisenä ja alkuperäisessä asussaan säilyneeksi arkkitehtoniseksi kokonaisuudeksi. Yleiskaavan inventoinnissa (FCG 2021) todetaan: Taipalsaaren sairaalan alue muodostaa ehyen 1960- luvun lopun rationalistista rakentamista edustavan kokonaisuuden, vaikka yksittäisinä rakennuksina ne eivät ole kovin ainutkertaisia. Vastaavat yhden aikakauden rakentamista edustavat sairaalakokonaisuudet ovat käyneet harvinaisiksi, koska yleensä niitä on täydennysrakennettu omaa aikaansa edustavilla rakennuksilla. Kohteella lähiympäristöineen on paikallista historiallista merkitystä sen ollessa osa Suomen mielisairaanhoidon historiaa ja kehitystä. Sairaalan rakennuskokonaisuudella on kulttuurihistoriallisia, maisemallisia ja historiallisia arvoja. Suositellaan sairaalan alueen merkitsemistä kyläkuvan kannalta merkittäväksi alueeksi/ympäristöksi.*

*MRL 9§:n mukaisesti kaavan tulee perustua riittävään vaikutusten arviointiin ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Museo toteaa, että kaavan vaikutusten arviointi on tehty puutteellisesti. Kohteesta on tehty rakennushistoriaselvitys (Teija Ahola 2015) ja inventointi (FCG 2021), joita ei mainita kaavaselostuksessa. Kaavaselostuksessa kohdassa 3.134 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot tulee käsitellä kohteen arvoja, ja kohdassa 5.424 Rakennettu kulttuuriympäristö kaavan vaikutuksia selvityksissä paikallisesti arvokkaaksi todettuun sairaala-alueeseen nähden. Kaavaselostuksessa tulee tuoda ilmi, miksi alueella ei nähdä säilyttämisen ja suojelun arvoista kulttuuriympäristöä, jos mm. inventoinnissa kohde kuitenkin todetaan arvokkaaksi.*

*Kaavaselostuksen kohdassa 3.13 Rakennettu ympäristö on todettu, että päärakennusta lukuun ottamatta rakennuskanta on pääosin purkukuntoista ja tyhjillään. Museo huomauttaa, että purkukuntoiseksi toteaminen pitäisi perustua selvityksiin varsinkin kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi todettujen rakennusten kohdalla. Museo on todennut lausunnossaan 4.5.2022: Museo muistuttaa, että MRL 12§:n mukaan rakentamisen ohjauksen tavoitteena on edistää rakentamista, joka perustuu elinkaariominaisuuksiltaan kestäviin ja taloudellisiin, sosiaalisesti ja ekologisesti toimiviin sekä kulttuuriarvoja luoviin ja säilyttäviin ratkaisuihin. Ympäristön kannalta kestävämpään purkamisen ja uudisrakentamisen sijaan olisi mahdollista tutkia olemassa olevan asuinrakennuskannan säilyttämistä ja korjaamista sekä olemassa olevaan rakennuskantaan sopivan uudisrakentamisen osoittamista alueelle. Näin alueelle saataisiin myös ympäristön kannalta kiinnostavaa ajallista kerroksellisuutta sekä säilytettäisiin arvokasta ympäristöä. Alueen rakentamista voidaan ohjata esimerkiksi osayleiskaavainventoinnin ehdottaman kaltaisella kaavamerkinnällä kyläkuvan kannalta merkittävä alue/ympäristö.*

*Positiivista on, että päärakennus on säilymässä, ja sille on suunniteltu väljä kaavamerkintä KTY: toimitilarakennusten korttelialue, joka mahdollistaa rakennuksen kehittämisen monenlaiseen toimintaan. Rakennuksen pysyminen käytössä edistää sen säilymistä tulevaisuudessakin. Aikaisemman lausuntonsa (29.3.2022) mukaisesti museo toteaa, että ko. korttelissa korjausrakentamista tulee ohjata merkinnällä: Korjausrakentamisessa rakennuksen ominaispiirteet tulee säilyttää. Näin voidaan edistää kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen ajankuvalleen tyypillisten arkkitehtonisten tyylipiirteiden säilymistä vastaisuudessakin.*

Vastine: Lausunnossa todetut selvitykset ovat olleet kaavatyössä taustamateriaalina, kuten myös kustannuslaskelmat rakennusten ylläpidosta. Lisätään selostukseen olennaiset osat edellä mainituista selvityksistä, joissa ei kuitenkaan esitetä alueelle varsinaisia suojelumerkintöjä.

Itse kaavaratkaisuun liittyen kaavanlaatija on jo vastannut aiemmin vastineessaan 3.10.2022 aiemman kaavaehdotuksen oltua nähtävillä. Todetaan edelleen, että sairaala-alueen huonokuntoinen rakennuskanta on kokonaisuutena kunnalle erittäin merkittävä taloudellinen riskitekijä. Kaikkien rakennusten säilyttäminen ei ole mahdollista rakennusten huonon kunnon takia. Varsinkin päärakennuksen osalta uusiokäyttö on kuitenkin ollut jo mahdollista ja sinne on aktiivisesti pyritty etsimään myös uusia toimijoita. Rakennuksen korjausrakentamisessa pyritään noudattamaan museon lausunnoissa esitettyjä ominaispiirteitä.

### 3. Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto 7.2.2024

*Molemmissa kaavoissa on tarkoitus tuoda uutta asuinrakentamista. Tämän osalta kaavoissa voisi määrätä, että suunnittelualueilla olisi sovellettava energiatehokkaan rakentamisen periaatteita. Energiankulutus tulisi pitää alhaisena ja suunnittelualueella tulisi olla valmius hyödyntää uusiutuvia energianlähteitä. Rakennusten suuntaamisessa ja tilojen suunnittelussa tulee huomioida esim. aurinkoenergian hyödyntäminen ja passiivinen auringon valolta suojautuminen. Rakennusten teknisten tilojen suunnittelussa ja mitoituksessa on hyvä varautua mahdolliseen esimerkiksi*

aurinkoenergian hyödyntämiseen. Molempien kaavojen yleisissä määräyksissä on otettu kantaa rakennuksen koon, mittasuhteiden, materiaalin ja värityksen suhteen. Rakennusten sävyjen osalta voi olla tarpeen ilmasto- ja kestävyysnäkökulmasta tarpeen antaa lisäohjeistusta. Tummat rakennuksen keräävät enemmän lämpöä hellejaksojen aikana ja voivat edellyttää ylimääräistä viilennystä.

Vastine: Kaavan yleisiin määräyksiin ei ole tarpeen lisätä näin yksityiskohtaisia rakennusten energiatehokkuutta ja ulkoasua koskevia määräyksiä. Merkitään tiedoksi hyödylliset ohjeet, myös alueen mahdollisille tuleville rakentajille.

*Pohjavesiasioiden osalta esille nostetaan, että Konstunmäki sijoittuu kokonaisuudessaan Saimaanharjun vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle. Kaavakarttaan pohjavesialueen rajaukset on merkitty heti kaava-alueen rajausten ulkopuolelle. Tästä saa käsityksen, että pohjavesialue kattaisi vain Konstunmäen. ELY-keskus ehdottaa, että pohjavesialuerajaus poistetaan kaavasta ja pohjavesialuumerkinnän määräykset siirretään yleisiin määräyksiin. Yleisissä määräyksissä on lisäksi hyvä tuoda esiin, että kaava-alue sijoittuu kokonaan vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle.*

Vastine: Tehdään nämä lausunnossa esitetyt täsmennykset kaavakarttaan ja määräyksiin.

---

## 1. Muistutus 29.11.2023

*Muistuttaja toteaa, että Konstunmäen asemakaavaa sairaala-alueella tulisi kehittää siihen suuntaan, että mittakaavaltaan isompikin senioritalo olisi mahdollista rakentaa alueelle. Muistuttaja toivoo Taipalsaaren kunnan selvittävän ikääntyville ihmisille tarkoitettun senioritalon rakentamista yksityisenä hankkeena. Senioritalon asuntotarjonta voisi kattaa niin omatoimista yhteisömuotoista asumista kuin myös ympärivuorokautista palveluasumista. Muistuttaja on huolissaan siitä, että ikäihmisille tarkoitetuista asumismuodoista on yhä paheneva pula Etelä-Karjalassa. Muun muassa Taipalsaaren vanhus- ja vammaisneuvoston kannanotossa 4.9.2023 todetaan yli 84-vuotiaiden osuuden kasvavan voimakkaasti seuraavan vuoden aikana. Senioreille sopivia asumismuotoja on Taipalsaarella tälläkin hetkellä vähän tarjolla ja moni kuntalainen on joutunut turvautumaan Lappeenrannan tarjontaan.*

*Muistuttaja toteaa, että volyymiltään riittävän suuri senioritalo lisäisi investoinnin kiinnostavuutta ja sitä voitaisiin markkinoida kuntaa laajemmalla alueella. Senioritalo toisi kuntaan myös lisää palveluita, työpaikkoja ja verotuloja. Työntekijöille voitaisiin tarjota kohtuuhintaisia asuntoja esimerkiksi läheisen Saimaanharjun alueelta, jos vanhan asuntokannan remontointivaihtoehtoihin paneuduttaisiin ensin kunnan kanssa. Konstunmäki tarjoaisi turvallisen ja luonnonläheisen asumispaikan ikääntyville asukkaille. Muistuttajan mukaan tämä vaatisi viereisen Konstunrinteen kaava-alueen kumoamista ja alueen jättämistä kuntalaisten virkistysalueeksi.*

Vastine: Senioritalon rakentamista pidetään hyvänä ideana ja talon toteuttaminen on mahdollista Konstunmäen kaava-alueelle. Esimerkiksi molemmat AP-1 (asuinpientalojen korttelialueet) olisivat sopivia paikkoja rakennukselle. Kortteleissa on sallittu kaksikerroksisen rakennuksen rakentaminen ja tehokkuusluku on  $e=0,40$  tai  $0,35$ . Kaavamääräyksessä todetaan suoraan, että alueelle voidaan sijoittaa myös hoivapalvelun toimitiloja, jos ne luonteeltaan sopivat muun lähialueen toiminnan yhteyteen. Kyseisten AP-1-korttelien ympärille on osoitettu lähivirkistysalueita (VL). Viereiselle

Konstunrinteen kaavan alueelle jää niin ikään kattavasti virkistysalueita sekä polkuja ja rantaraitti ulkoiluun. Myös Konstunhiekkan uimarannan alue säilyy kuntalaisten virkistyskäytössä.

---

Edellisissä kohdissa mainitut vähäiset korjaustarpeet on huomioitu hyväksyntään menevissä kaava-asiakirjoissa. Kaavaprosessissa voidaan seuraavaksi edetä asemakaavan hyväksyntään. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen (MRL 65§).

Kaavan ja rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevasta päätöksestä on lisäksi viivytyksettä ilmoitettava niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä pyytäneet kaavan tai rakennusjärjestyksen ollessa nähtävillä. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on tiedotettava sekä kaava ja kaavaselostus julkaistava mahdollisuuksien mukaan myös sähköisesti (MRA 94§).

Kotkassa 20.2.2024



DI Jarmo Mäkelä / KARTTAAKO OY