

Konstunrinne asemakaavan muutos, lopullinen hyväksyntä

Tekla 19.10.2023 § 77

Valmistelija Samuli Kakko, tekninen johtaja
p. 040 774 9252
samuli.kakko@taipalsaari.fi

Tekninen lautakunta on pykälässä § 68 / 2023 päättänyt jakaa Konstunrannan kaavan Taipalsaaren kunnanvaltuuston ohjeistuksen mukaisesti kahdeksi eri kaavaksi. Lisäksi tekninen lautakunta on nimennyt kaava-alueet uusilla nimillä. Konstunrinteen kaava-alue sisältää korttelit 237-244 , sekä niihin liittyvät lähivirkistysalueet (VL), uimarannan (VV), venevalkama-alueen (LV), kadut ja vesialueen (W).
Kaava-asiakirjojen sisältö on muokattu vastaamaan kaava-alueita. Kaavaehdotus karttaan ei ole muutoin tehty muutoksia. Kaava-asiakirjojen lisäksi koko kaava-alueesta on tehty havainnollistava 3d mallinnos. Havainnollistavaan malliin pääsee osoitteessa 3dee.fi/konstunranta/.

Esittelijä Tekninen johtaja Samuli Kakko

Päätösehdotus Tekninen lautakunta esittää Konstunrinteen asemakaavan hyväksymistä kunnanhallitukselle ja kunnanvaltuustolle.

Päätös Tekninen lautakunta hyväksyy Konstunrinteen asemakaavan ja päättää asettaa kaava-asiakirjat nähtäville 30 päivän ajaksi. Osalliset ja viranomaiset kuullaan tänä aikana.

Tekla 07.03.2024 § 17

Valmistelija Samuli Kakko, tekninen johtaja
p. 040 774 9252
samuli.kakko@taipalsaari.fi

Konstunrinteen kaava oli nähtävillä tammikuun 2024 ajan. Tänä aikana kuultiin osalliset ja viranomaiset. Viranomaislausunnot saatiin Lappeenrannan seudun ympäristötoimelta, Etelä-Karjalan museolta ja Kaakkois-Suomen Ely-keskukselta. Yksityisiä muistutuksia tuli kahdeksan kappaletta. Lausuntoihin ja muistutuksiin vastineet löytyvät liitteestä.

Esittelijä Tekninen johtaja Samuli Kakko

Päätösehdotus Tekninen lautakunta hyväksyy kaavoittajan valmistelemat vastineet annettavaksi kunnan vastineina. Tekninen lautakunta esittää Konstunrinteen asemakaavan hyväksymistä kunnanhallitukselle ja kunnanvaltuustolle.

Päätös

Hanne Seppäläinen esitti kaavan hylkäämistä, esitystä ei kannatettu.
Hanne Seppäläinen jätti kirjallisesti eriävän mielipiteensä, liitteenä.
Hyväksyttiin.

Kh 06.05.2024 § 65
156/10.02.03/2023

Valmistelija

Kari Kuuramaa, kunnanjohtaja
p. 040 141 7748
kari.kuuramaa@taipalsaari.fi

Kaavoitus on käynnistetty Taipalsaaren kunnan aloitteesta. Suunnittelualueen nykyinen asemakaava on hyväksytty vuonna 2012, jolloin Konstunkankaan alueelle tehtiin laaja asemakaavan saneeraus/päivitys. Arkkitehtikilpailu nyt käsiteltävälle 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 päivitetyssä 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 rinteiden 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-alue 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 levittäytyneen 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-alueita. 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 hyväksymiskäsittelyyn (khal 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. Työneuvottelussa 4.5.2023 kunnassa sovittiin, että rinteiden ja sairaalan alueen osalta laaditaan erilliset kaavakartat, -merkinnät ja -selostukset. Tekninen lautakunta käsitteli rinnealueen erillisenä 19.10.2023, kun aineistoa oli täydennetty myös havainnekuvalla alueesta. Kaava asetettiin uudelleen nähtäville 6.11.-5.12.2023 ja nimettiin uudelleen (Konstunrinne). Vastine palautteeseen liitteessä 15.

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

Kaavassa on osoitettu 37 erillispientalojen (AO) tonttia, joista nyt 6 on omarantaisia (yksityisten maanomistajien pääasiassa jo rakentuneet alueet). Keskimääräinen AO-tontin koko on 2034 m². Pienin tontti on 1160 m² ja suurin 4494 m². Rakennusoikeus on AO-tonteilla keskimäärin noin 424 kerrosala-m². Tehokkuus (e) vaihtelee välillä 0,08 - 0,25. Lähes kaikki yksityisten maanomistajien omarantaiset tontit ovat AO-tonteista väljimpiä tehokkuudeltaan (0,08 - 0,13).

Kaavassa on osoitettu lisäksi yksi asuinpienpientalojen (AP, 243/7) tontti ei-omarantaisena (3409 m²). Tontille on käytännössä mahdollista rakentaa myös rivitaloja. Rakennusoikeus on AP-tontilla 35 % (e=0,35). Näin ollen rakennusoikeutta AP-tontilla on 1193 kerrosala-m².

Kaava sallii uusilla asuinalueilla yleensä kaksikerrosratkaisun (I u 3/4). Lisäksi kaava sallii useimmilla rinnetonteilla alarinteen puolella kaksi- tai kolmitasoratkaisun (1/2 k I tai 1/2 k I u 3/4). Konstunniemen kärjessä ja uimarannan lähellä luku on maisemallisesti aroilla paikoilla I tai I u 1/2. Asukkaita alueelle on mahdollista sijoittaa noin 150-200 perhekoosta riippuen.

Alueelle on osoitettu yhtenäinen laaja viheralueverkosto (VL/VV/W), johon on osoitettu ulkoilua varten laaja ohjeellinen virkistysreitiverkosto. Alue yhdistetään kaakon suunnalla Kirjamoinniemen alueeseen jalankululle ja polkupyöräilylle varatulla kadulla (pp). Osa reiteistä on jo nyt käytössä opastettuina reitteinä tai pienempinä polkuina. Virkistys- ja vesialueiden ympäristöarvot ja muinaismuistot on osoitettu asianmukaisesti (luo-1, sm-1, sm-2). Lähes koko alue on vedenhankintaa varten tärkeää pohjavesialuetta (pv).

Asutuksen ja uimarannan kannalta keskeiselle paikalle on osoitettu leikkipaikka (le) sekä pysäköintialueet (p). Alueen toimivuuden kannalta keskeiselle paikalle Konstunhiekalle on edelleen osoitettu uimaranta-alue (VV), ks. selostusosan kansikuva. Alue on tarpeellinen ennen muuta kaava-alueen taustamaaston tontteja ja asukkaita varten sekä laajemminkin kuntalaisille. VV-alueelle on osoitettu huoltorakennusten rakennusoikeus. Kaava-alueelle on osoitettu yksi venesatama / venevalkama (LV), joka on tarkoitettu alueen asukkaiden ja nykyisten venepaikan haltijoiden käyttöön.

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

toteuttamisvaiheelle rannan osalta (Konstunrantatie, Konstunkuja, Konstunrinteentie).

Konstualueen kaavoitus on valtuuston päätöksellä hyväksytty strategisesti tärkeäksi hankkeeksi. Kaavoituksella luodaan hieno ja vetovoimainen asuinalue jo olemassa olevan alueen kanssa.

Kunnan omistamalla maa-alueella kaavatontit eivät ulotu rantaan, mutta rinteeseen sijoittuvat tontit luovat kauniin Pien-Saimaa -näkyvän.

Ranta-alueelle rakennetaan rantaraitti kevyelle liikenteelle.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Kari Kuuramaa

Päätösehdotus

Kunnanhallitus esittää kunnanvaltuustolle Konstunrinteen asemakaavan muutoksen hyväksymistä.

Päätös

likko B. Voipio esitti asian hylkäämistä. Esitystä kannatti Turo Haapamäki. Suoritettiin nimenhuutoäänestys niin, että pohjaesitys on JAA ja Voipion vastaedotus on EI.

JAA äänestivät Kolhonen, Laine, Taskila ja Turunen, EI äänestivät Haapamäki, Tiitto ja Voipio.

likko B. Voipio, Turo Haapamäki ja Marja Tiitto jättivät asiasta eriävän mielipiteen.

Kunnanjohtajan pohjaesitys hyväksyttiin.