

TAIPALSAAREN KUNTA

**KONSTUNMÄKI
ASEMAKAAVAN MUUTOS**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



11.3.2022 (päivitetty 14.8.2023 ja 2.11.2023)



DI Jarmo Mäkelä

0400 22082
jarmo.makela@karttaako.fi

SISÄLLYSLUETTELO

1	JOHDANTO	1
2	SUUNNITTELUALUE	2
	2.1 Suunnittelualueen sijainti ja kuvaus	2
3	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	3
	3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)	3
	3.2 Maakuntakaava	4
	3.3 Yleiskaava	5
	3.4 Asemakaava	5
	3.5 Rakennusjärjestys	6
4	SUUNNITTELUN TAVOITTEET	6
5	ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET	8
6	SUUNNITTELUVAIHEET	8
7	OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS	9
	7.1 Osalliset	9
	7.2 Vuorovaikutus	9

**TAIPALSAAREN KUNTA
KONSTUNMÄKI, ASEMAKAAVAN MUUTOS**

1 JOHDANTO

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 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 uudelleen. Kunta on viranhaltijapäätöksellään 3.9.2018 13§ tilannut kaavatyön Karttaako Oy:ltä. Vuoden 2020 päivitettyt tavoitteet kohdassa 4.

MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN ANTAMAT LÄHTÖKOHDAT MRL 62 ja 63§ SEKÄ MRA 30§

A) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

Kaavan vireille tulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointimenettelystä. Ilmoittaminen on järjestettävä kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla. Ilmoittaminen voi tapahtua myös kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä.

B) Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa

Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

C) Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Tätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on saatavilla Taipalsaaren kunnan tekniseltä osastolta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa palautetta kaavan laatijalle:

*Karttaako Oy/ DI Jarmo Mäkelä, puh. 0400 220082,
email: jarmo.makela@karttaako.fi*

tai kuntaan

*Tekninen johtaja Samuli Kakko, puh. 040 774 9252,
email: samuli.kakko@taipalsaari.fi*

Tätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään koko suunnitteluprosessin ajan aina tarpeen mukaan.

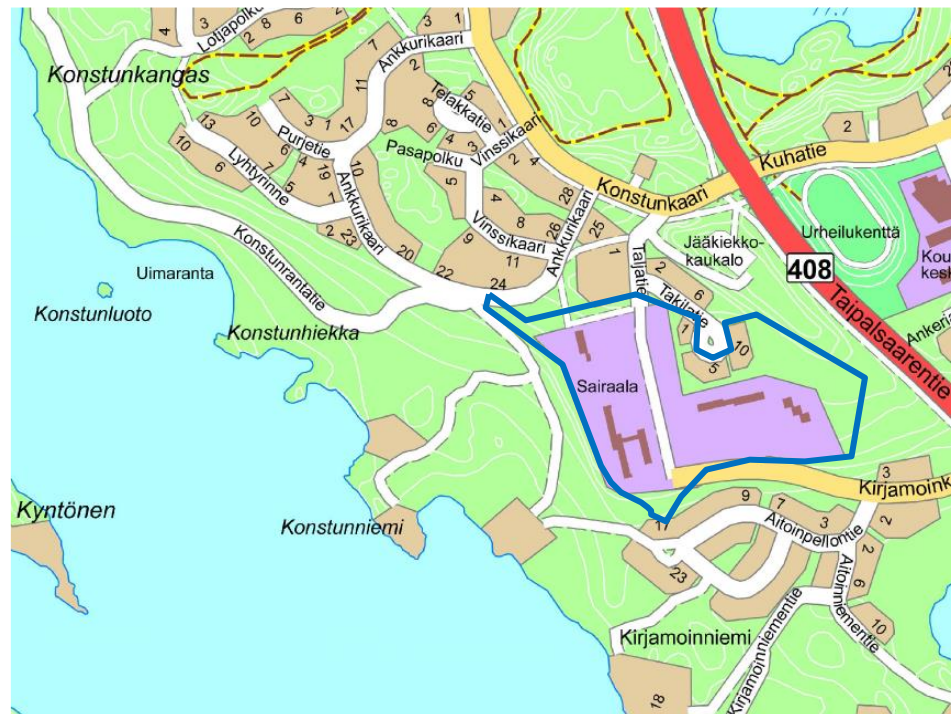
2 SUUNNITTELUALUE

2.1 Suunnittelualueen sijainti ja kuvaus

Asemakaavan muutoskohde sijaitsee Taipalsaaren kunnassa Konstunkankaan taajaman keskellä entisellä sairaala-alueella (nyk. Taipolis). Alueen maanomistus on pääosin Taipalsaaren kunnalla, pääasiassa kookas tila 1-253 Sairaalarharju. Ehdotusvaiheessa mukaan tulivat myös korttelit 222 ja 223, joilla on yksityinen maanomistus.



Suunnittelualueen likimääräinen seudullinen sijainti sinisellä



Suunnittelualueen paikallinen sijainti likimäärin sinisellä

3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

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 rakennusperinnönsäilyminen ja yhteysverkojen 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 hyviin 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 riittävästä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta.
- Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- 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 hallinta varmistetaan muutoin.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

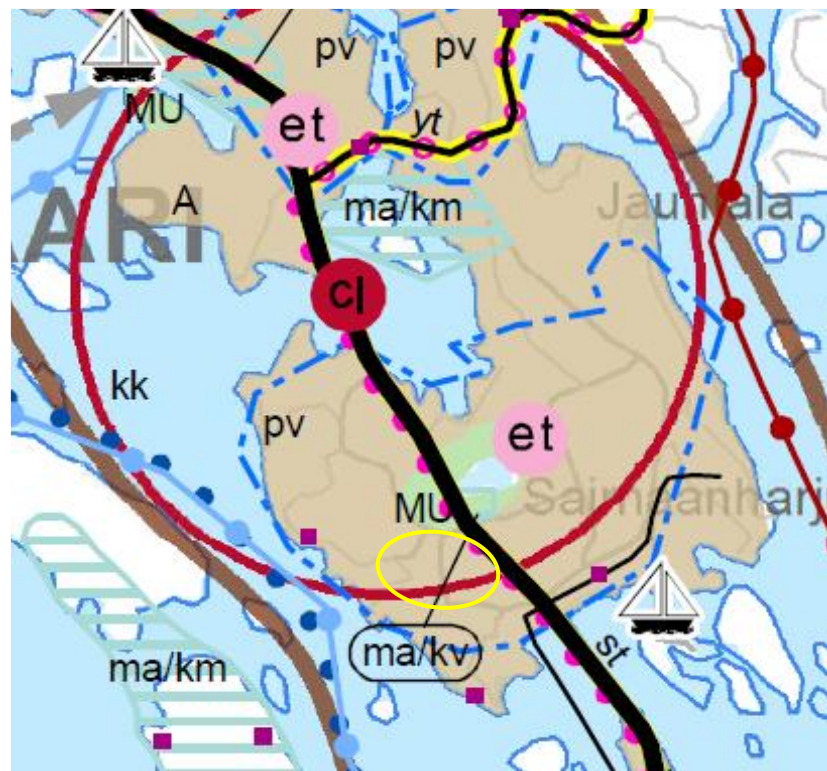
3.2 Maakuntakaava

”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 asuminen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Alue kuuluu myös kasvukeskusalueen laatuikäytävään (kk) ja kaupunki-/taajamarakenteen kehittämisen kohdealueeseen (kk). Suunnittelualue on vielä aluekeskukseen kuuluvaa laatuikäytävääkin (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 laatu-käytävää, 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 tiivistymisen ja eheytyminen edistää myös valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.”*

3.3 Yleiskaava

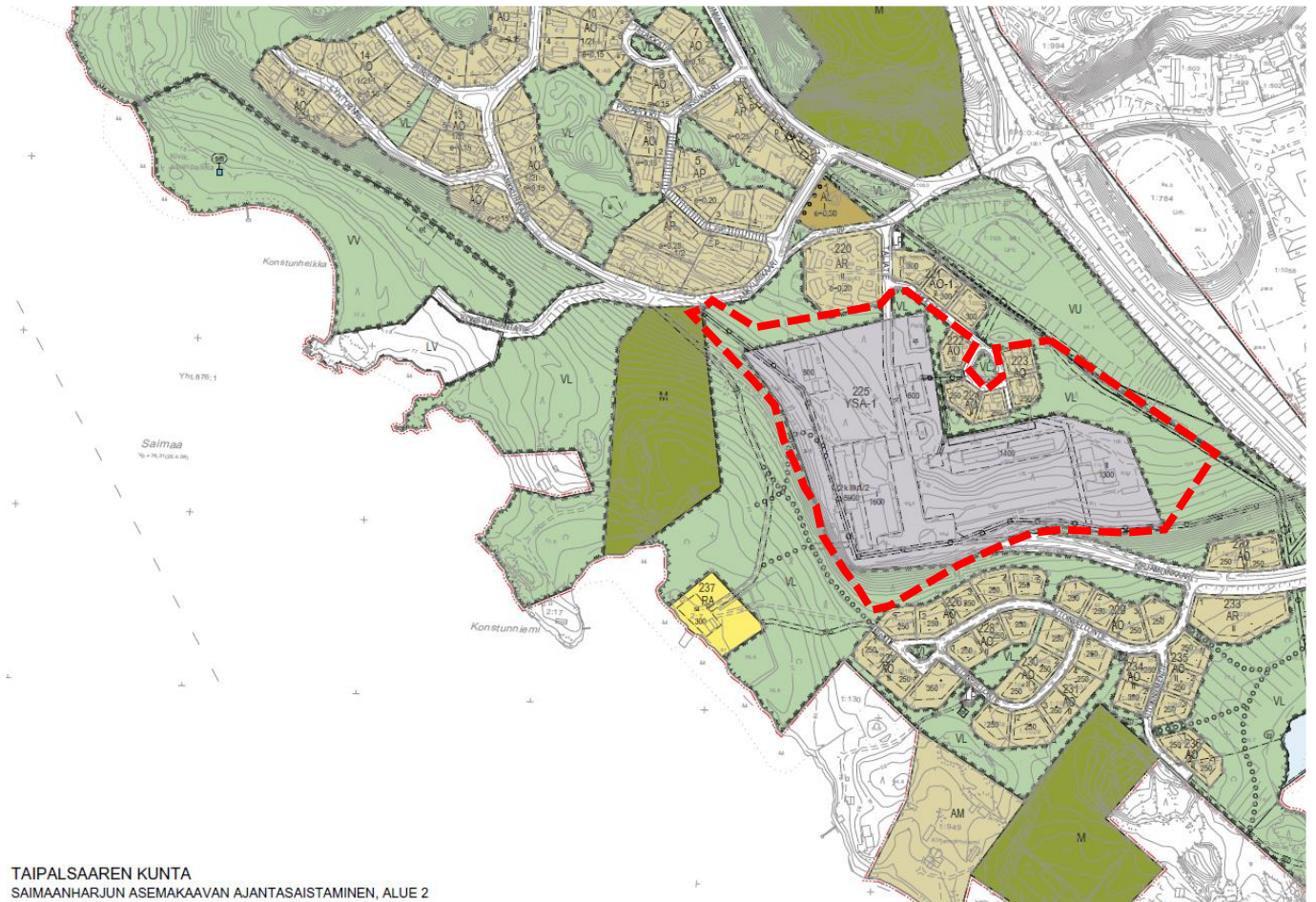


Aluetta koskeva Taipalsaaren Kirkonkylän, Saimaanharjun ja Kuivaketveleen osayleiskaava on hyväksytty Taipalsaaren kunnanvaltuustossa 17.4.1985 ohjeellisena. Alue on varattu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (**PY**), virkistysalueiksi (**VL**), pientalovaltaisiksi asuntoalueeksi (**AP**).

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. Yleiskaavan päivitystyö on käynnissä, mutta vielä keskeneräinen tältä osin.

3.4 Asemakaava

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



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.

3.5 Rakennusjärjestys

Taipalsaaren kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 29.6.2021.

4 SUUNNITTELUN TAVOITTEET

Selkeitä suunnitteluun liittyviä korjaustarpeita ovat ainakin rannan kaavahankkeen oikeuskäsittelyssä esille nostetut ongelmat eli viitasammakkoselvityksen huomiointi ja kaava-alueen rajaus.

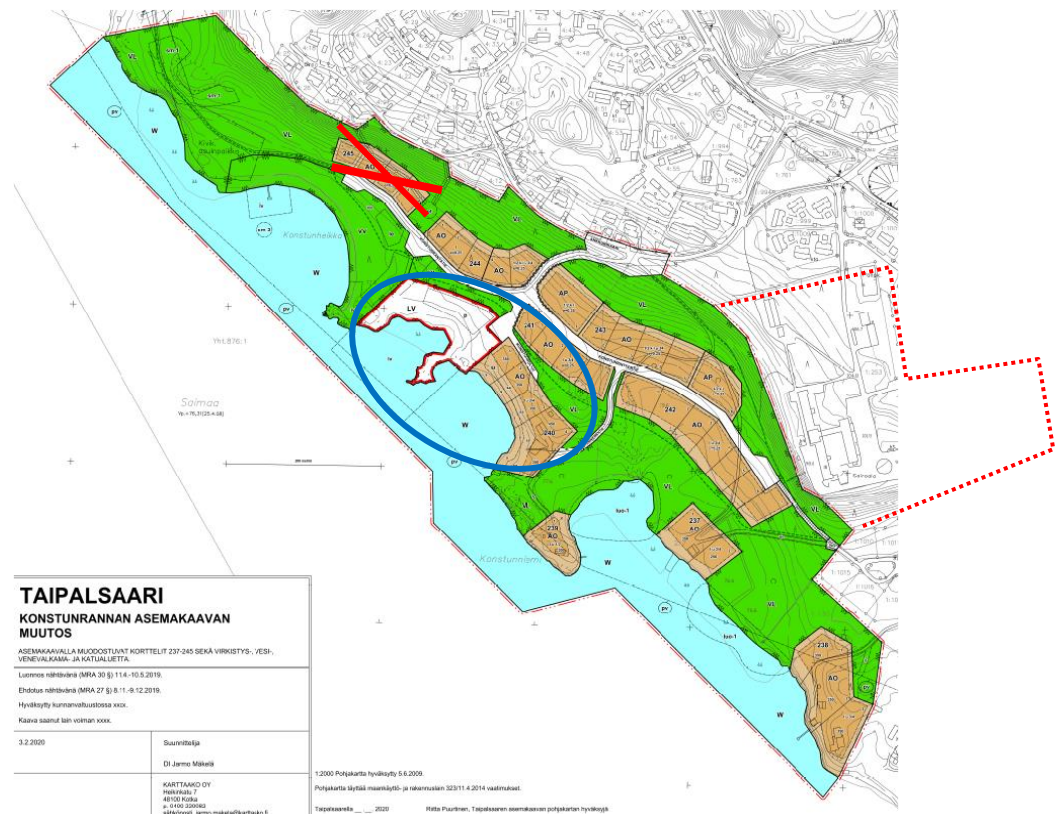
Kunnan virkamiestyöryhmässä syksyllä 2018 muita esille nostettuja tavoitteita edelliseen kaavaehdotukseen verrattuna ovat mm.:

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

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

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. **Selvityksessä todettiin viitasammakon levittäytyneen myös pohjoisemmalle rannan osuudelle, mikä johti kaavaratkaisun uudelleen arviointiin tältä osin !!** Ks. sininen rajausta seuraavassa kartassa.

Samalla kaavaratkaisusta päätettiin poistaa paljon vastustusta aiheuttanut korttelialue uimarannan taustalta ja aluetta laajennettiin entiselle sairaala-alueelle (seuraavassa kuvassa vanhentunut kaavaehdotus keväältä 2020):



5 ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

1. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen
 - palveluiden saatavuus
 - uudisrakentamisen suhde jo rakennettuun ympäristöön
2. Taloudelliset vaikutukset
 - yhdyskuntatekniikka
 - virkistysalueiden toteuttaminen
 - palveluiden järjestäminen
3. Ympäristölliset vaikutukset
 - vaikutus maisemakuvaan
 - vaikutus luontoarvoihin ja luonnon monimuotoisuuteen
 - vaikutukset pohjaveteen, vesistöihin ja pienilmastoon
4. Kulttuurilliset vaikutukset
 - vaikutukset kulttuurihistoriallisiin arvokohteisiin
 - vaikutukset järvimaisemaan
 - muinaismuistot
5. Liikenteelliset vaikutukset
 - liittymät muuhun tiestöön
 - tieverkon toimivuus
 - kevyen liikenteen yhteydet
6. Sosiaaliset vaikutukset
 - turvallisuus
 - viihtyisyys
 - virkistyskäyttö, ulkoilureitit, venepaikat

6 SUUNNITTELUVAIHEET

Seuraavassa on esitetty työn alustava aikataulu, jota tarkennetaan työn aikana tarvittaessa.

- Kaavaluonnos ja OAS nähtävillä 3-4/2021
- Täydentävä luontoselvitys yms. 6-8/2021
- Tarkennetut tavoitteet ehdotukseen 9-12/2021
- Kaavaehdotus nähtävillä kokonaisuutena 4-5/2022
- 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 rannan ja sairaalan alueen osalta laaditaan erilliset kaavakartat, -merkinnät ja -selostukset. Tekninen lautakunta käsitteli sairaalan alueen erillisenä ja nimesi sen uudelleen 19.10.2023 § 76 ja 78 (Konstumäki), kun kaava-aineistoa oli täydennetty myös havainnekuvalla alueesta.
- Korjattu kaavaehdotus nähtäville loppuvuonna 2023.
- Hyväksyminen valtuustossa tavoitteena talvella 2024. Hyväksymispäätöksestä voi valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

7 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

7.1 Osalliset

TAIPALSAAREN KUNTA:

Tekninen osasto
Kellomäentie 6
54920 TAIPALSAARI

Kunnan yhteyshenkilöt:

Tekninen johtaja
Samuli Kakko
Puh. 040 774 9252

Kunnan luottamuselimet:

Tekninen lautakunta
Kunnanhallitus
Kunnanvaltuusto

Kunnan tekninen lautakunta valmistelee kunnanhallitukselle tehtävät esitykset suunnittelutehtävästä ja sen kulusta, ja toimii kunnan kaavatyötä ohjaavana elimenä.

LÄHIALUEEN ASUKKAAT JA MAANOMISTAJAT
LÄHIALUEEN YRITTÄJÄT JA YHDISTYKSET
RASITIOIKEUKSIEN HALTIJAT
KYLÄTOIMIKUNTA
OSAKASKUNTA

MEDIA

Etelä-Saimaa, Länsi-Saimaan sanomat

VIRANOMAISET JA MUUT TAHOT:

Kaakkois-Suomen ELY-keskus
Etelä-Karjalan maakuntaliitto
Lappeenrannan seudullinen ympäristölautakunta
Etelä-Karjalan museo

Kaavan laatija:

Karttaako Oy / DI Jarmo Mäkelä 0400 220082 jarmo.makela@karttaako.fi
--

7.2 Vuorovaikutus

Kaavoituksen vuorovaikutuksesta kaavan laatijan ja osallisten kesken on säädetty maankäyttö- ja rakennuslailla.

MRL 1 § **Lain yleinen tavoite**

Tämän lain tavoitteena on järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävää kehitystä.

Tavoitteena on myös turvata jokaisen osallistumismahdollisuus asioiden valmisteluun, suunnittelun laatu ja vuorovaikutteisuus sekä avoin tiedottaminen käsiteltävinä olevissa asioissa.

MRL 6 §

Vuorovaikutus ja kaavoituksesta tiedottaminen

Kaavaa valmisteltaessa tulee olla vuorovaikutuksessa niiden henkilöiden kanssa, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, siten kuin jäljempänä tässä laissa säädetään.

Kaavoja valmistelevien viranomaisten on tiedotettava kaavoituksesta sillä tavoin, että niillä, joita asia koskee, on mahdollisuus seurata kaavoitusta ja vaikuttaa siihen.

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta, tavoitteista ja kaavan eri vaiheista tiedotetaan paikallislehdissä ja kunnan internetsivuilla. Asemakaava asetetaan lain mukaisesti nähtäville.

Osallisilla on mahdollisuus jättää kaavan nähtävillä oloaikoina huomautukset ja muistutukset kirjallisena tai sähköisenä.

Kaavaluonnos pidetään yleisesti nähtävillä (MRA 30 §). Kuulutuksessa (lehdissä) ilmoitetaan ajankohta (vähintään 14 vrk) jolloin suunnitelmaan voi tutustua ja siitä antaa kirjallisia huomautuksia. Osallisilta (viranomaiset ja yhteisöt) pyydetään lisäksi lausunnot.

Kaavaehdotus pidetään yleisesti nähtävillä (MRA 27 §). Kuulutuksessa (lehdissä) ilmoitetaan ajankohta (30 vrk) jolloin suunnitelmaan voi tutustua ja siitä antaa kirjallisia muistutuksia. Osallisilta (viranomaiset ja yhteisöt) pyydetään lisäksi lausunnot. Viranomaistahojen kanssa pidetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu.

Kaava-alueen maanomistajia ja naapuriosallisia tiedotetaan kaavaluonnosvaiheessa kirjeitse. Kaavaehdotusvaiheessa tiedotetaan kirjeitse mikäli kaavaehdotus poikkeaa luonnosvaiheesta.

Korjattu kaavaehdotus esitellään tarvittaessa kunnanhallitukselle ja – valtuustolle.

Jarmo Mäkelä
DI, YKS 125