

## Konstunmäki asemakaavan muutos, lopullinen hyväksyntä

Tekla 19.10.2023 § 78

**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. Konstunmäen kaava-alue sisältää korttelit 222-223, 225, 245-248, sekä niihin liittyvät lähivirkistysalueet (VL) ja kadut. Kaava-asiakirjojen sisältö on muokattu vastaamaan kaava-aluetta. 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/](https://3dee.fi/konstunranta/).

**Esittelijä** Tekninen johtaja Samuli Kakko

**Päätösehdotus** Tekninen lautakunta esittää Konstunmäen asemakaavan hyväksymistä kunnanhallitukselle ja kunnanvaltuustolle.

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

Tekla 07.03.2024 § 18

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

Konstunmäen asemakaavan muutos 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 yksi kappale. Lausuntoihin ja muistutuksiin vastineet löytyvät liitteestä.

**Esittelijä** Tekninen johtaja Samuli Kakko

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

**Päätös** Hyväksyttiin.

**Valmistelija** Kari Kuuramaa, kunnanjohtaja  
p. 040 1417758  
kari.kuuramaa@taipalsaari.fi

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

Kaavassa on osoitettu 27 erillispientalojen (AO) tonttia. Keskimääräinen AO-tontin koko on 1479 m<sup>2</sup>. Pienin tontti on 1239 m<sup>2</sup> ja suurin 1774 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus on AO-tonteilla keskimäärin noin 361 kerrosala-m<sup>2</sup>. Tehokkuus (e) vaihtelee välillä 0,18 - 0,25.

Kaavassa on osoitettu lisäksi kaksi asuinpienpientalojen (AP-1) tonttia. Pienin tonteista on 3025 m<sup>2</sup> ja suurin 3754 m<sup>2</sup>. 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-m<sup>2</sup> (245/3).

Entisen sairaalan päärakennuksen tontille (KTY) on osoitettu 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. Pinta-alaa on 13 972 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeutta 5589 k-m<sup>2</sup>.

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

**Esittelijä** Kunnanjohtaja Kari Kuuramaa

**Päätösehdotus** Kunnanhallitus esittää kunnanvaltuustolle Konstunmäen asemakaavan muutoksen hyväksymistä.

**Päätös** Hyväksyttiin.

Kv 28.05.2024 § 19  
156/10.02.03/2023

**Valmistelija** Tuomas Yliruka, hallintojohtaja  
p. 040 637 4246  
tuomas.yliruka@taipalsaari.fi

Kunnanvaltuusto päättää Konstunmäen asemakaavasta teknisen lautakunnan ja kunnanhallituksen käsittelyn jälkeen, tekninen lautakunta 7.3.2024 ja kunnanhallitus 6.5.2024.

<b>Esittelijä</b>	Vs. kunnanjohtaja Tuomas Yliruka
<b>Päätösehdotus</b>	Kunnanvaltuusto hyväksyy Konstunmäen asemakaavan muutoksen.
<b>Päätös</b>	<p>Kunnanhallituksen puheenjohtaja esitti, että pidetään keskustelutauko 10 minuuttia. Todettiin, että pidetään tauko klo 19.15 - 19.25.</p> <p>Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan muutoksen esityksen mukaisesti.</p>