

**TAIPALSAAREN KUNTA****Kuivaketveleen yrityspuiston asemakaava****Kaavaluonnos 2.11.2021, kaavanlaatijan vastine palautteesta 25.4.2024**

Kaavaluonnoksesta jätettiin kuulemisaikana (3.1.2022 – 1.2.2022) 5 lausuntoa ja yksi huomautus. Lausuntojen ja huomautuksen sisältö on esitetty *kursivoituna* seuraavassa lyhyesti (ks. tarkemmin palautteen sisältö alkuperäisistä lausunnoista tai huomautuksesta). Kaavanlaatijan vastine jätetyistä lausunnoista ja huomautuksesta:

1. Etelä-Karjalan liiton lausunto 4.1.2022

*Toimitilarakennusten korttelialue ja erillispientalojen korttelialue soveltuvat maakuntakaavan asuntovaltaiselle taajamatoimintojen alueelle. Maakuntakaavan kasvukeskusalueen laatukäytävän suunnittelumääräyksen mukaisesti kaavaratkaisu hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja turvaa toimivat ja turvalliset liikenneyhteydet. Kaavaratkaisu on maakuntakaavan mukainen. Etelä-Karjalan liitolla ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta.*

Vastine: Merkitään tiedoksi.

2. Lappeenrannan seudun ympäristötoimen ympäristöterveydenhuollon lausunto 24.1.2022

*Lappeenrannan seudun ympäristötoimen ympäristöterveydenhuollon palveluyksikkö kunnan terveydensuojeluviranomaisena on tarkastanut asemakaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja toteaa niistä seuraavaa: Asuintonteille aiheutuvat liikennemeluvaikutukset tulee selvittää ja esittää mahdollisesti tarvittavat meluntorjuntatoimenpiteet.*

Vastine: Kaava-alue on jo nykyisin rakennettu itäosan rannan asuintonttien osalta ja suurin osa tonteista on jo ympärivuotisesti asuttavia. Asemakaavassa uudisrakentaminen kohdistuu KTY-alueelle (teollisuus, työpaikat jne.), jonka osalta meluohjearvot eivät ole yhtä tiukat. Suunnittelualueelle on vielä luonnosvaiheen jälkeen laadittu meluselvitys, jonka teki Ympäristökonsultointi Niemeläinen Oy 16.4.2024. Selvityksen johtopäätöksissä todetaan seuraavasti: ”Mallinnusten perusteella voidaan todeta, että vaikka tulevien teollisuuskiinteistöjen piha-alueille kohdistuu tien läheisyydessä meluohjearvotasojen ylityksiä, niin rakennusratkaisuilla liiketilojen tai teollisuuslaitosten sisätilaan ei kantaudu haitalliseksi arvioitua melua. Kaavaluonnoksessa Taipalsaarentien tuntumassa oleville tonteille esitetään 30 dB(A) äänieristävyysrakennevaatimus. Rakennuksen ulkovaipan 30 dB(A) äänieristävyydellä alitetaan VNa 993/1992 asuin-, potilas- ja majoitushuoneelle asetettu päiväohjearvo 35 dB(A) ja yöohjearvo 30 dB(A) noin 20...30 m tien keskilinjasta.” Selvityksen raportti löytyy kokonaisuudessaan kaavan liitteistä.

3. Lappeenrannan kaupungin lausunto, kaupunginhallituksen pöytäkirja 31.1.2022

*Lappeenrannan kaupunki pitää tarkoituksenmukaisena seututie 408:n tienvarsialueiden kehittämistä pientaloasumisen ja pienimuotoisen yritystoiminnan alueena. Esitetty rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan liikenne- ja infraverkkoon. Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa*

*Lappeenrannan kaupungin maankäytöllisten kehittämistavoitteiden kanssa. Lappeenrannan kaupunki esittää kuitenkin, että asemakaavan yleisiin määräyksiin lisätään taajamakuvallisesti laadukkaan kokonaisuuden varmistamiseksi tienvarsialueiden ulkovarastointia ja tonttien aitaamista koskevat määräykset. Lisäksi kaavatyössä tulisi selvittää liikennemeluvaikutukset asuintonteilla ja esittää mahdollisesti tarvittavat meluntorjuntatoimenpiteet.*

Vastine: Lisätään yleisiin määräyksiin taajamakuvallisesti laadukkaan kokonaisuuden varmistamiseksi tienvarsialueiden ulkovarastointia ja tonttien aitaamista koskevat määräykset. Melun osalta ks. vastine kohdassa 2. Suunnittelualueelle on vielä luonnosvaiheen jälkeen laadittu meluselvitys, jonka teki Ympäristökonsultointi Niemeläinen Oy 16.4.2024.

#### 4. Lappeenrannan seudun ympäristötoimen ympäristönsuojelun lausunto 1.2.2022

*Koska suunnittelualueelta ei ole tehty erillistä luontoselvitystä ja Taipalsaaren Kirkonkylän-Saimaanharjun-Ketveleen osayleiskaava-alueen luontoselvityksessäkin aluetta sivutaan vain maisemallisten arvojen osalta, tulee kaava-alueelta tehdä luontoselvitys. Asutuksen sijoittumisessa KTY-alueen viereen on huomioitu osoittamalla väliin EV-alueet, toimivat puskurivyöhykkeinä.*

Vastine: Alueelle on tehty useita maastokäyntejä ja lisäksi luontoarvoja on kartoitettu osayleiskaavan laatimisen yhteydessä. Suunnittelualueelta ei ole löydetty erityisiä luontoarvoja, lukuun ottamatta maisemallisesti merkittävää Kivisalmen aluetta.

*Hulevesiä koskevaan määräykseen tulee täydentää seuraavasti (boldattuna): Hulevesien käsittelyssä ja kunnallistekniikan suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota vesiensuojelulliseen näkökulman (Saimaan ja pohjaveden laatu). Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää hulevesien käsittelysuunnitelma. Käsittelemättömiä hulevesiä ei saa johtaa vesistöön.*

Vastine: Täydennetään yleisiä määräyksiä hulevesien osalta lausunnon esityksen mukaisesti.

*Mikäli kaavoitettavalle alueelle hyväksytään vesihuoltolaitoksen toiminta-alue ja alueella olemassa olevat asuinkiinteistöt eivät tulevaisuudessa ole velvollisia liittymään vesihuoltolaitoksen vesijohtoon tai jätevesiviemäriin (vesihuoltolaki 119/2001 10 §) tulee huomioida, että kiinteistöjen omien jätevesijärjestelmien tulee täyttää ympäristönsuojelulain 527/2014 156 a §:n mukaiset peruspuhdistusvaatimukset. Mikäli kiinteistön vesihuoltolaitteisto on rakennettu ennen vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen hyväksymistä, ei kiinteistön tarvitse liittyä verkostoon, mikäli myös muut ehdot täyttyvät eli kiinteistöllä on käytettävissä riittävästi (terveydensuojelulaissa säädetty) laatuvaatimukset täyttävää talousvettä. Osa asuinrakennuksista sijaitsee ranta-alueeksi määritellyllä alueella. Mikäli kunta hyväksyy ympäristönsuojelumääräykset, tulee kyseisten kiinteistöjen täyttää ympäristönsuojelumääräysten mukaiset puhdistusvaatimukset.*

Vastine: Nämä otetaan huomioon yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja rakentamisessa. Merkitään tiedoksi.

#### 5. Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto 1.2.2022

##### **Alueidenkäyttö:**

*Kaavaselostukseen tulisi täydentää korttelin 103 lähtötilanne selkeämmin: millä kiinteistöllä lähtötilanne on vakituista-asumista ja millä loma-asumista. Mikäli kaikilla kiinteistöillä lähtötilanne vastaa vakituista asumista, tulee kunnan pohtia, että onko tarpeellista osoittaa*

*vaihtoehtoista loma-asumista kyseisille kiinteistöille. Pohdittaessa vakituista asumista ja loma-asumista tulee ottaa huomioon, että näiden osalta on eroavaisuuksia vaatimusten osalta esim. melu, palvelujen sijainnin ja liikkuvien palveluiden järjestämisen osalta, tiestön, vesi- ja jätehuollon järjestämismahdollisuuksissa jne. Huomioon tulee ottaa myös maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, myöhemmin MRL) 9 §:n sisältö vaikutusten selvittämisestä kaavaa laadittaessa. Jos kaavalla halutaan osoittaa vakituisen asumisen lisäksi vaihtoehtoisesti loma-asumista, tulee kaavan selvityksiin osalta kiinnittää huomiota, että niissä on keskitytty maankäytöllisesti vaativampaan rakentamiseen (oikeuskäytäntöä esim. KHO 4379/2018). Kunnan on tarkoituksenmukaista harkita, että onko suunnittelualueen toimivuuden ja kunnan tavoitteiden mukaista ohjata alueelle pysyvää asutuksesta ja loma-asutuksesta muodostuvaa sekarakennetta. Asemakaavassa edellytetään kaikelta asuinrakentamiselta soveltuvuutta ympärivuotiseen käyttöön. Pohdittavaksi jää, että tuoko ohjaus lomarakentamiseen erityistä lisäarvoa kunnalle tai asukkaalle. Kunnan harkittavaksi jätetään tulisiko AO-r kaavamerkintää muokata.*

Vastine: Korttelin kiinteistöillä on tällä hetkellä jo pääosin vakituista asumista. Tämän vuoksi kaavamerkintää voidaan muokata ja poistetaan AO-r-merkinnästä r-kirjain lopusta. Kaavaehdotuksessa kortteli osoitetaan tavanomaisella AO-merkinnällä.

### **Liikenne:**

*Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue on käynyt maastokatselmuksessa kesällä 2020 Taipalsaaren kaavoittajan ja teknisen toimen edustajien kanssa. Maastokäynnin yhteydessä tienpitäjä osoitti mahdollisen liittymäpaikan, joka on noin +180 metriä Teivosaaarentien ja Taipalsaarentien liittymästä pohjoissuuntaan. Nyt kaavassa esitetty liittymä on liikenneturvallisuuden ja näkemien puolesta sopivalla paikalla ja etäisyys seuraavaan liittymäalueeseen on tasoliittymäohjeen mukaisesti.*

Vastine: Merkitään tiedoksi.

*Maantie 408 nopeusrajoitus Taipalsaari-Lappeenranta välillä on 70 km/h ja nykyinen keskivuorokausiliikennemäärä on noin 5886 ajon/vrk. Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue kuitenkin huomauttaa, että kaavoituksen myötä alueen liikennemäärät kasvavat ja siten todennäköisesti Lappeenrannan rajan ja palveluiden läheisyydestä johtuen pääsuunnasta vasemmalle kääntyvien määrä tulee olemaan merkittävä. Nyt laaditussa kaavaselostuksessa ei ole laadittu liikenneselvitystä, jossa olisi arvioitu koko Kuivaketveleen asuin- ja yritysalueen tulevia liikennemääriä. Kaavaselostuksessa tulee ehdottomasti käydä ilmi arvioidut liikennemäärät niin käsillä olevasta asemakaavasta (yrityspuisto). Tässä kaavaselostuksessa, tulee myös arvioida tulevaisuudessa kaavoitettavan Kuivaketveleen asuinalueen potentiaalinen asukasmäärä ja liikennetuotos. Tieto on oleellinen tienpitäjälle, koska tässä kaavavaiheessa esitetään liittymää valtio-omisteiseen maantiehen.*

Vastine: Tässä vaiheessa on vielä mahdotonta arvioida tarkasti tulevia liikennemääriä. Liikennemäärät ovat riippuvaisia siitä, minkä tyyppistä toimintaa alueelle sijoittuu tulevaisuudessa. Kaavamerkintä KTY sallii hyvin monen tyyppistä toimintaa, mukaan lukien toimisto-, teollisuus- ja varastotiloja sekä myös toimintaan liittyviä liike- ja myymälätiloja maksimissaan 25 % kerrosalasta. Alueen tulevia liikennemääriä on mahdollista arvioida vasta myöhemmin, kun alueen toimijat varmistuvat ja saadaan enemmän konkreettista tietoa toiminnan laadusta.

*Tienpitäjä muistuttaa tässä vaiheessa, että Kaakkois-Suomen ELY-keskus ei tule kustantamaan kaavoituksesta johtuvaa mahdollista maantien leventämistä. Taipalsaaren kunta aiheuttaja maksaa periaatteella lähestytään rakentamistarpeita ja sovitaan tarkemmin toteutuksesta. Liikenne ja*

*infrastruktuuri -vastuualue pitää kaavoituksesta johtuen todennäköisenä toimena vähintään maantien 408 väistötilan rakentamista nyt kaavassa käsillä olevan liittymän kohdalle.*

Vastine: Väistötilan rakentaminen on tulevaisuudessa hyvin todennäköistä. Merkitään tiedoksi.

**Luonto:**

*ELY-keskuksen tiedossa ei ole kaava-alueelta erityisiä luonnonarvoja ja ilmakuvatarkastelun perusteella varsin tuoretta yleiskaavan luontoselvitystä voidaan pitää riittävänä. Kaavaselostuksen vaikutusten arviointi osiossa olisi kuitenkin syytä tarkastella myös kaavan vaikutuksia luonnonympäristöön, vaikka erityisiä luonnonarvoja alueella ei olisikaan.*

Vastine: Merkitään tiedoksi. Täydennetään vielä kaavaselostuksen vaikutusten arviointia luonnonympäristön osalta.

**Melu:**

*Läheisen Taipalsaarentien liikenteestä aiheutuvat melutasot olisi voitu selvittää, jotta olisi voitu paremmin arvioida liikennemelun häiritsevyyden vähentämisen tarvetta suunnittelualueella. Toimitilarakennusten korttelialueelle suunniteltu kaavamääräys, jonka mukaan tiettyjen rakennuksen ulkoseinien sekä rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava 30 dB(A), lienee riittävä. Sen sijaan erillispientalojen alueella em. kaavamääräyksen lisäksi saattaisi olla tarpeen ohjata rakennusten sijoittelua niin, että piha-alueita jäisi alle melun keskiäänitason 55 dB(A) päivällä ja mahdollisesti yöllä 50 dB(A). Myös mahdollisesta liikenteen kasvusta aiheutuva melutasojen nouseminen asuinalueella olisi hyvä selvittää. Pientalojen korttelialueelle voidaan kaavamääräyksen mukaan vaihtoehtoisesti sijoittaa ympärivuotiseen käyttöön soveltuvia loma-asuntoja. Mikäli alue tulkitaan vapaa-ajanasumiseen tarkoitettuna alueeksi, tavoitteena tulisi olla em. tiukemmat melutasot. Tällöin liikennemelun nykyisten ja mahdollisesti kasvavasta liikenteestä aiheutuvan tulevien melutasojen selvittäminen olisi entistä tärkeämpää.*

Vastine: Ks. vastine kohdassa 2. Kaava-alue on jo nykyisin rakennettu itäosan rannan asuintonttien osalta ja suurin osa tonteista on jo ympärivuotisesti asuttavia. Suunnittelualueelle on vielä luonnosvaiheen jälkeen laadittu meluselvitys, jonka teki Ympäristökonsultointi Niemeläinen Oy 16.4.2024. Selvityksen raportti löytyy kaavan liitteistä.

**Hulevedet:**

*Kaavaselostusta tulee täydentää siten, että siitä käy ilmi, miten KTY-alueiden hulevedet hallitaan ja mihin ne johdetaan.*

Vastine: Ks. lausunto ja vastine kohdassa 4. Täydennetään yleisiä määräyksiä hulevesien osalta lausunnon esityksen mukaisesti.

**Lopuksi:**

*Suunnittelualueen maankäyttö tiivistää sekä kehittää alue- ja yhdyskuntarakennetta. Asemakaavassa on annettu ohjausta väylänvarsimaisen laadun varmistamiseksi. Tarvittaessa kunta voi ohjata kaavassa myös rakennuspaikan toteutusta laajemmin (esim. ulkovarastointi, istutukset tai aitaukset). Taipalsaarentien kautta tullaan kuntaan ja luodaan mielikuvaa Taipalsaaren kunnasta.*

Vastine: Merkitään tiedoksi. Rakennuspaikan yleisten määräysten osalta ks. vastine kohdassa 3.

---

## 1. Huomautus 31.1.2022

*Huomautus koskee kaava-alueeseen kuuluvaa tilaa 831-445-2-59, jolle on suunniteltu tulevan kolme toimitilarakennusten tonttia sekä tiealuetta. Huomauttajat ovat ehdottaneet maanvaihtoa kunnan kanssa (mukana karttaliite). Mikäli alue jää nykyiseen omistukseen, on metsäalueelle järjestettävä riittävä kulkuyhteys metsätalouden harjoittamista varten. Huomautuksessa vastustetaan länsipuolelle kortteliin 101 tonteille 6 ja 7 suunnitellun kahden toimitilarakennuksen sijoittamista. Kyseinen alue tulisi poistaa asemakaavasta, jos alue jää nykyiseen omistukseen.*

Vastine: Ilmeisesti maanvaihtoa ei ole tapahtumassa ennen kaavan hyväksyntää, vaan tila jää nykyiseen omistukseensa. Poistetaan toiveen mukaisesti asemakaavasta tontit 6 ja 7.