



TAIPALSAARI
Koti Saimaan sylissä

KUIVAKETVELEEN YRITYSPUISTON ASEMAKAAVA

Kaavaselostus

Ehdotus 25.4.2024

KUNNANHALLITUKSEN HYVÄKSYMÄ

KUNNANVALTUUSTON HYVÄKSYMÄ



Näkymä suunnittelualan lounaisosan mäeltä kohti kaakkoa.

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1	Suunnittelualueen sijainti ja kuvaus	3
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.3	Selostuksen liiteasiakirjat	3
1.4	Kaavatyöhön liittyvät muut asiakirjat, selvitykset ja lähdemateriaali	3
2	TIIVISTELMÄ	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet ja aikataulu	4
2.2	Asemakaavan tiivistelmä	4
3	LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.1.1	Luonnonympäristö	4
3.1.2	Rakennettu ympäristö	5
3.1.3	Liikenne ja infra	5
3.1.4	Kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	6
3.1.5	Maanomistus	7
3.1.6	Pohjakartta	7
3.2	Suunnittelutilanne	7
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)	7
3.2.1	Maakuntakaava	7
3.2.2	Yleiskaava	8
	Asemakaava	9
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	9
4.1	Suunnittelun tarve ja tavoitteet	9
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	9
4.2.1	Osalliset	9
4.2.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	9
4.2.3	Viranomaisyhteistyö	9
4.2.4	Vaihtoehtotarkastelu	10
4.2.5	Yleiskaavallinen tarkastelu	11
4.2.6	Palaute luonnos- ja ehdotusvaiheesta	12
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	12
5.1	Kaavan rakenne	12
5.1.1	Mitoitus ja aluevaraukset	13
5.2	Asemakaava perusteluineen osa-alueittain	13
5.2.1	Korttelit 101 ja 102	13
5.2.2	Kortteli 103	13
5.2.3	Kadut ja infra	13
5.2.4	Kaavamerkinnot ja määräykset	13
5.3	Kaavan vaikutukset	14
5.3.1	Vaikutukset liikenteeseen	14
5.3.2	Vaikutukset yhdyskuntarakenteen eheyteen	14
5.3.3	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	15
5.3.4	Vaikutukset maisemaan ja luontoon	15
5.3.5	Sosiaaliset vaikutukset	15
5.3.6	Taloudelliset vaikutukset	15
5.3.7	Vaikutukset vesistöihin	15

5.3.8	Epävarmuustekijät.....	15
5.3.9	Haitallisten vaikutusten lieventäminen.....	15
5.3.10	Asemakaavan suhde muihin kaavoihin ja valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	16
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	16
6.1	Toteuttamisen aikataulu	16
6.2	Toteuttamista edeltävät luvat.....	16
6.3	Toteuttamisen seuranta.....	16

LIITTEET JA OHEISMATERIAALI

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 2.11.2021 (päivitetty 25.4.2024)

Asemakaavan tilastolomake

Kaavanlaatijan vastine luonnosvaiheen palautteeseen 25.4.2024

Kunnallistekniikan yleissuunnitelma, Maanmittauspalvelu Puttonen Oy 10.3.2023

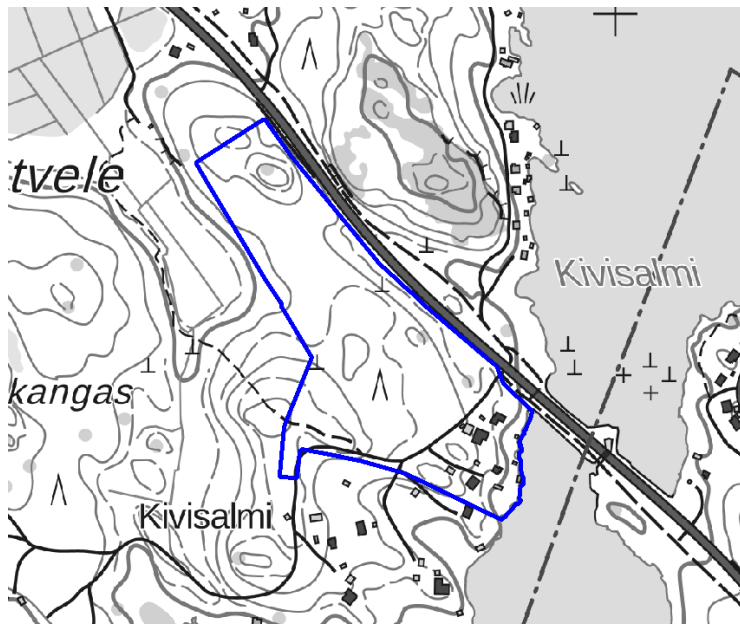
Meluserveys (seututie 408), Ympäristökonsultointi Niemeläinen Oy 16.4.2024

Kaavakartta 1:2000 ja kaavamerkinnot 25.4.2024

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Suunnittelualueen sijainti ja kuvaus

Asemakaava-alue sijaitsee Taipalsaaren eteläosassa, Kuivaketveleen saaren kaakkoisosassa maantien 408 varrella. Alueen pinta-ala on noin 10 hehtaaria.



Suunnittelualueen sijainti Kivisalmen rannalla on rajattu sinisellä.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on "KUIVAKETVELEEN YRITYSPUISTON ASEMAKAAVA".

Asemakaavan tavoitteena on sijoittaa uusia vetovoimaisia tontteja työpaikka- ja pienteollisuustoimintaan, jotka soveltuvat suhteellisen lähelle muuta asutusta.

Rantarakennuspaikkojen osalta osoitetaan voimassa oleva tai jo luvitettu maankäyttö.

1.3 Selostuksen liiteasiakirjat

- Kaavakartta 1:2000 ja kaavamerkinnot 25.4.2024
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 2.11.2021 (päivitetty 25.4.2024)
- Asemakaavan tilastolomake
- Kaavanlaatijan vastine luonnosvaiheen palautteeseen 25.4.2024
- Kunnallistekniikan yleissuunnitelma, Maanmittauspalvelu Puttonen Oy 10.3.2023
- Meluselvitys (seututie 408), Ympäristökonsultointi Niemeläinen Oy 16.4.2024

1.4 Kaavatyöhön liittyvät muut asiakirjat, selvitykset ja lähdemateriaali

- Etelä-Karjalan maakuntakaava
- Maakuntakaavan vaihekaava 1
- Taajamayleiskaavan luonnosvaiheen asiakirjat ja selvitykset
-

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet ja aikataulu

Asemakaavan laatimistarve on tullut esille kunnan sisäisessä kehittämisessä.

Tekninen lautakunta teki kaavan laatimispäätöksen 16.01.2020 § 9.

Kaavaluonnos valmistui marraskuussa 2021.

Kaavaluonnos oli nähtävillä 3.1.2022 – 1.2.2022.

Kaavaehdotus oli nähtävillä

2.2 Asemakaavan tiivistelmä

Asemakaavalla osoitetaan liikenteellisesti keskeiselle paikalle vetovoimaisia alueita työpaikka- ja pienteollisuustoimintaan, jotka soveltuvat myös suhteellisen lähelle muuta asutusta.

Rantarakennuspaikkojen osalta osoitetaan voimassa oleva tai jo luvitettu maankäyttö.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta, tasalaatuista ja nuorehkoa havupuuvallasta talousmetsää sekä pieneltä osin myös nuorta taimikkoa. Rannassa on loma-asuntoja ja vakituisia asuntoja. Alueen pinta-ala on noin 10 ha.

Luontoselvityksen osalta turvaudutaan Taipalsaaren Kirkonkylän-Saimaanharjun-Ketveleen osayleiskaava-alueen luontoselvitykseen (ks. erillinen raportti 28.4.2021, FCG). Kyseisessä selvityksessä on huomioitu tätä suunnittelualueetta koskevia arvokohteita ainoastaan sivuavan maiseman osalta (Kivisalmen tärkeät näkymät):



3.1.2 Rakennettu ympäristö

Alue on pääsääntöisesti rakentamatonta, mutta Kivisalmen rannalle on muodostunut omarantaista asutusta. Alla olevissa kuvissa on *näkymiä* Teivonsaarentieltä.



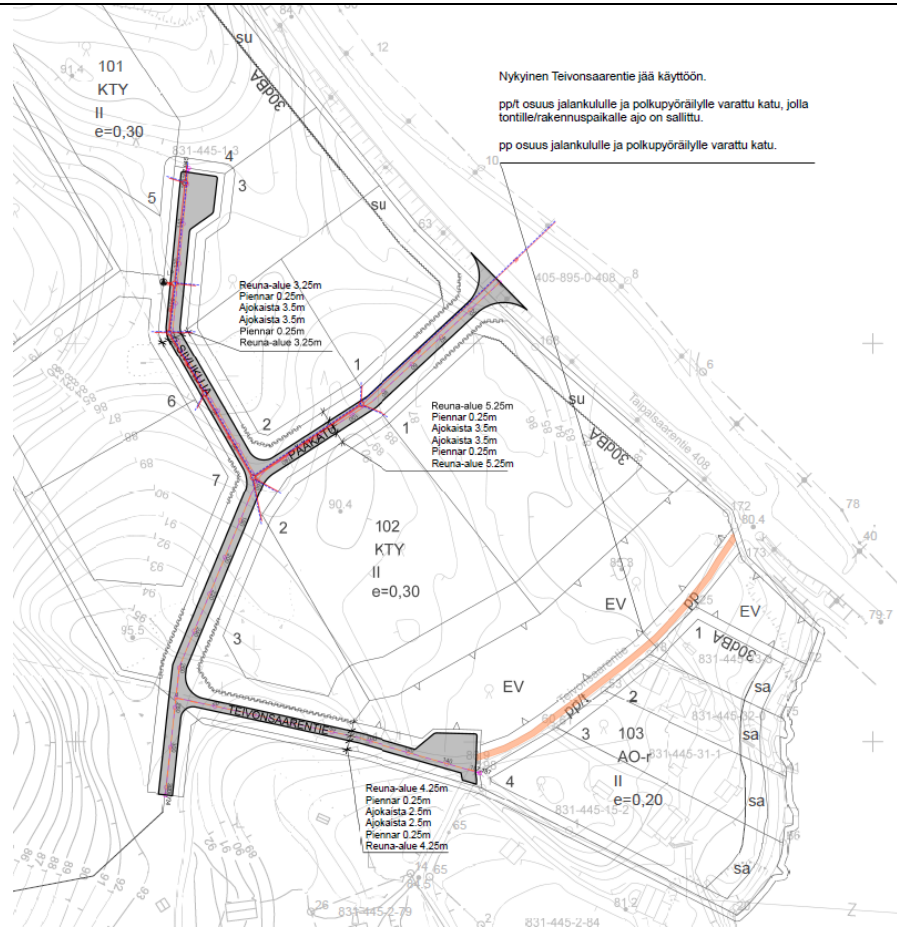
3.1.3 Liikenne ja infra

Aluetta sivuaa koillisen puolella Taipalsaarentie (408). Siitä kaakkoisrannan rakennuspaikoille sivuaa yksityistienä Teivonsaarentie. Teivonsaarentien kautta ei todennäköisesti voi jatkossa liikennöidä yritysalueelle, vaan alueelle tulee tehdä uusi liittymä pohjoisemmaksi.

Asemakaavan luonnosvaiheen jälkeen alueelle laadittiin meluselvitys (Ympäristökonsultointi Niemeläinen Oy 16.4.2024) sekä kunnallistekniikan yleissuunnitelma (Maanmittauspalvelu Puttonen Oy 10.3.2023). Selvitykset löytyvät kokonaisuudessaan kaavan liitteistä. Meluselvityksen 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.”

Seuraavalla sivulla on kuva yleissuunnitelman liitteenä olevasta asemapiirroksista. Piirroksessa on esitetty alueen liikennetkaisuja jo melko yksityiskohdaisesti. Yleissuunnitelman laatimisen jälkeen kaava-alueesta poistettiin korttelit 6 ja 7, mutta muut alueet ovat pääosin ennallaan. Tulevan pääkadun liittymän paikka siirtyy ehdotusvaiheessa hieman etelämmäksi pois notkosta.



Yleissuunnitelman asemapiirros, jossa näkyvät katujen paikat, tontit ja korttelialueet.

3.1.4 Kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole tiedossa muinaismuistoja eikä arvokkaita kulttuuriympäristöjä myöskään tuoreen yleiskaavaluonnoksen selvitysten perusteella.



Alueen peruskartta vuodelta 1971.

3.1.5 Maanomistus

Kaava-alue on pohjoiselta osin kunnan ja muilta osin yksityisten maanomistajien omistuksessa.

3.1.6 Pohjakartta

Kaava laaditaan digitaaliselle pohjakartalle, hyväksyntä prosessin aikana.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on:

- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa,
- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys,
- toimia kaavoituksen ennakoivan ja vuorovaikutteisen viranomaistyön välineenä valtakunnallisesti merkittävissä alueidenkäytön kysymyksissä sekä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa.

Uusimmat alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018 ja ne ovat korostetusti esillä maakuntakaavoituksessa.

3.2.1 Maakuntakaava

Maakuntakaava

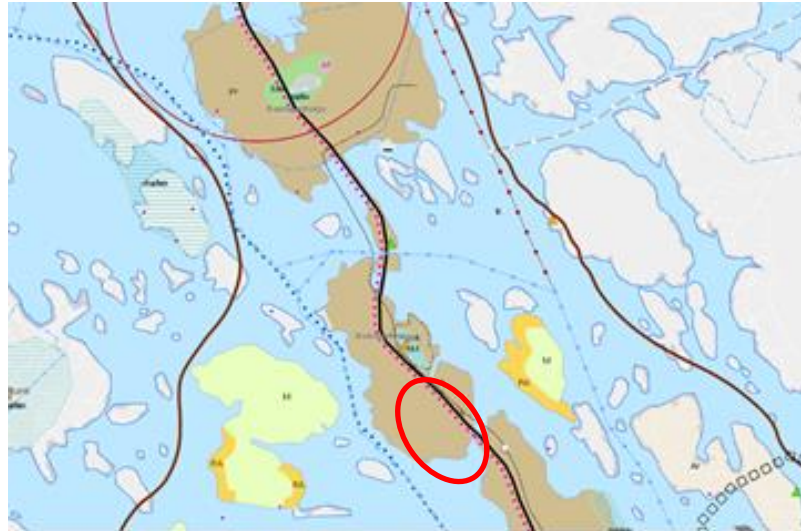
”Maakuntakaava on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen yleispiirteinen suunnitelma maakunnan alueiden käytöstä. Siinä esitetään maakunnan yhdyskuntarakenteen ja alueidenkäytön perusratkaisut sekä maakunnan tavoiteltu kehitys keskipitkällä ja pitkällä aikavälillä. Maakuntakaavan tehtävänä on myös välittää valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet kuntakaavoitukseen.” (Etelä-Karjalan liitto)

Taipalsaaren kunta kuuluu Etelä-Karjalan liittoon ja siten myös sen alaisuudessa laadittavan maakuntakaavan vaikutuspiiriin.

Ympäristöministeriö vahvisti maakuntakaavan 21.12.2011.

Ensimmäinen vaihekaava kattoi koko maakunnan ja teemana oli kaupallisten palveluiden, elinkeinoelämän ja liikenteen kehittämismahdollisuudet. Se tuli vahvistuessaan korvaamaan 21.12.2011 vahvistetun Etelä-Karjalan maakuntakaavan vaihekaavan aluevarausten osalta. Muilta osin vahvistettu maakuntakaava jäi voimaan.

Etelä-Karjalan I vaihekaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 19.10.2015. Etelä-Karjalan maakuntakaavan 2040 osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä kesällä 2021. Kaavaluonnos on tavoitteena saada valmiiksi vuoden 2024 aikana, jolloin kaavaluonnos tulee nähtäville ja kommentoitavaksi.



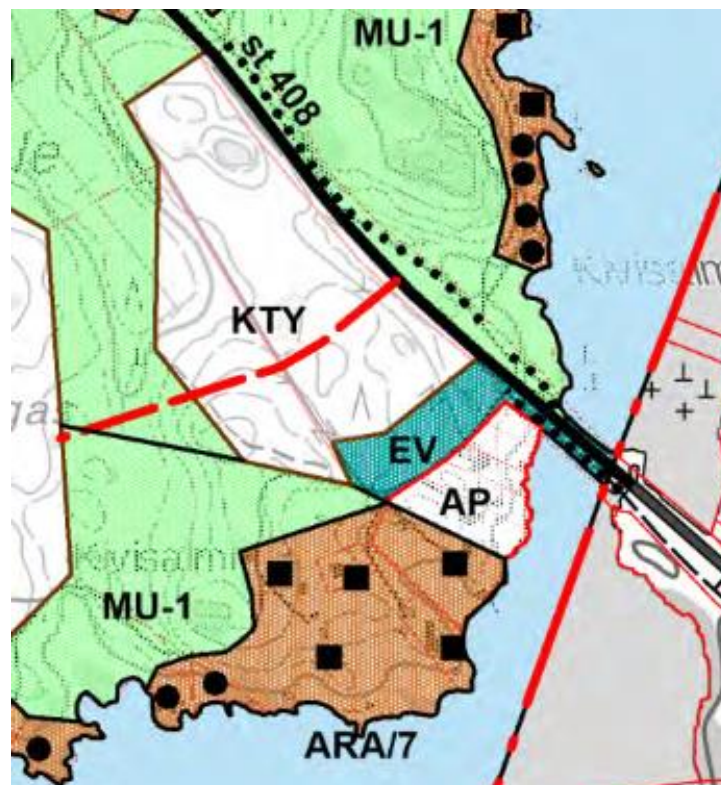
Ote Etelä-Karjalan maakuntakaavasta suunnittelualueelta (punainen rajaus)

Maakuntakaavassa kaava-alueelle on osoitettu seuraavia varauksia:

- taajamatoimintojen alue
- kasvukeskusalueen laatuikäytävä
- seututien osuus st 408 ja kevyen liikenteen laaturaitti

3.2.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista kunnan laatimaa yleiskaavaa. Kunta on käynnistänyt Kirkonkylän, Saimaanharjun ja Ketveleen osayleiskaavan laadinnan talvella 2019. Kaavaehdotus on laadittu 20.1.2023 ja siinä alueelta löytyvät merkinnät KTY, EV ja AP. Ote kaavaehdotuksesta:



KTY

TOIMITILARAKENNUSTEN ALUE.

Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

Asemakaava

Alueelle ei ole aiemmin laadittu asemakaavaa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tarve ja tavoitteet

Asemakaavan laatimistarve on lähtenyt liikkeelle kunnan aloitteesta.

Asemakaavan tavoitteena on sijoittaa uusia tontteja työpaikka- ja pienteollisuustoimintaan, jotka soveltuvat suhteellisen lähelle muuta asutusta. Rantarakennuspaikkojen osalta osoitetaan voimassa oleva tai luvitettu maankäyttö.

Alueen liikenteellinen ratkaisumalli täytyy selvittää kaavatyön aikana. Nykyiselle yksityistielle (Teivonsaarentie) ei voitane ohjata työpaikka-alueen liikennettä vaan korvaava uusi tieyhteys täytyy osoittaa kauemmaksi asutuksesta.

Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Taipalsaaren tekninen lautakunta päätti käynnistää asemakaavan laadinnan kokouksessaan 16.1.2020 § 9.

Kaavasuunnittelusta on vastannut keväästä 2021 alkaen Karttaako Oy.

Kunnan yhteyshenkilö on tekninen johtaja Samuli Kakko.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Taipalsaaren kunta
Lähialueen asukkaat ja maanomistajat
Media
Viranomaiset

4.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavaluonnoksesta on mahdollista antaa mielipiteitä (huomautus). Ne huomioidaan mahdollisuuksien mukaan suunnittelun edetessä. Kaavaehdotuksesta voi jättää muistutuksen. Valtuuston hyväksymispäätöksestä voi valittaa Itä-Suomen Hallinto-oikeuteen (Kuntalaki 135 §).

4.2.3 Viranomaisyhteistyö

Luonnos- ja ehdotusvaiheen kuulemisen aikana pyydetään kirjalliset viranomaislausunnot.

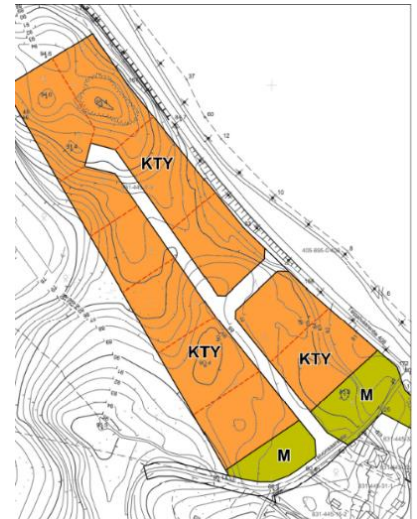
4.2.4 Vaihtoehtotarkastelu

Kaavatyön pohjaksi on keväällä 2021 laadittu erilaisia vaihtoehtoisia malleja eli ns. kaavarunkoja, joissa tutkitaan kaavan yleisen rakenteen ja esim. tieyh-teyksien toimivuutta kokonaisuuden kannalta. Vaihtoehtotarkastelussa on keskitytty KTY-kortteleihin.

Vaihtoehto 1

Vaihtoehdossa 1 tieyhteys alueelle on osoitettu kokoojakatuna samasta kohdasta kuin kaavaluonnoksessa, mutta KTY-kortteliosuus osoitettu kapeana vain kunnan omistuksessa oleville alueille. Katualue olisi tässä jatkunut kaakkoon ranta-alueen tuntumaan nykyiselle yksityistielle.

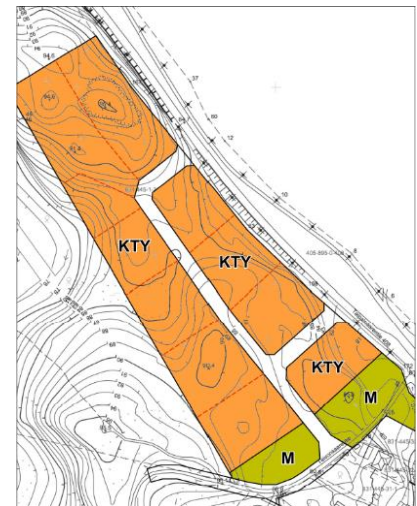
Alueen länsi- ja pohjoisosan suhteellisen isot korkeuserot vaikuttavat voimakkaasti aluerajauksiin kaikissa vaihtoehdoissa.



Vaihtoehto 2

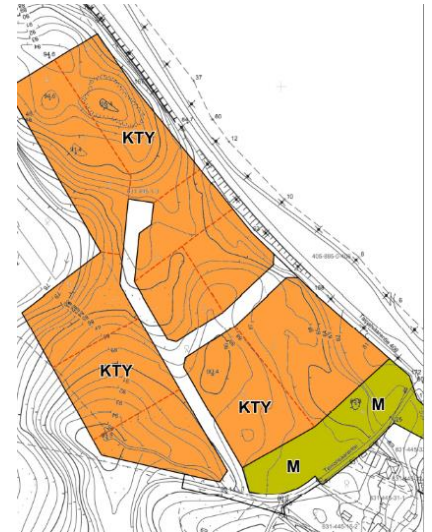
Vaihtoehdossa 2 uusi tieyhteys alueelle on osoitettu kahdesta eri kohdasta, muutoin vaihtoehto on samantapainen kuin VE1.

Tonttijako ohjeellisena korostetusti kaikissa vaihtoehdoissa (joustavuus rakentajan tarpeiden mukaan).



Vaihtoehto 3

Vaihtoehdossa 3 KTY -alue on osoitettu lounaan suunnassa leveämpänä osittain myös yksityisen maanomistajan tilalle mahdollistaen tieyhteyden haarautumisen kauempana tiestä 408.



Varsinainen kaavaluonnos jalostettiin vielä vaihtoehdosta 3 siten, että kokoojakatu jatkuu suoraviivaisemmin kohti lounasta. Vaihtoehdoista keskusteltiin teknisessä lautakunnassa kevään 2021 aikana. Ranta-alue luonnoksessa pitkälti nykyisen käyttönsä mukaisesti ja välialueet suojaviheralueena.

Luonnosvaiheen jälkeen suunnittelualueetta tarkennettiin vielä ja siitä poistettiin korttelin 101 tontit 6 ja 7. Kokoojakadun lähtöä on tarkistettu myös.

4.2.5 Yleiskaavallinen tarkastelu

MRL 54 §:n mukaan on alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään:

Asemakaava täyttää yleiskaavan sisältövaatimukset seuraavin perustein:

1. Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

Alue sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien varrella, jonne on maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen aluetta.

2. Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Alueen eteläinen jo rakennettu osa liittyy tiiviisti tulevaan alueeseen ja on osa asemakaava-alueetta.

3. Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Asemakaava parantaa liike- ja asuintonttien tarjontaa houkuttelevalla alueella lähellä hyviä liikenneyhteyksiä.

4. Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti kevyenliikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla.

Asemakaava tukee otsikossa mainittuja asioita. Alue on hyvin saavutettavissa kevyen liikenteen keinoin. Joukkoliikennettä on mahdollisuus hyödyntää jos-sain määrin esim. työmatkaliikenteessä. Raskaan liikenteen kannalta alue on ihanteellinen, koska se sijaitsee alueen pääväylän välittömässä läheisyydessä.

5. Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen ympäristöön.

Asemakaava sijoittuu sellaiselle alueelle, jossa virkistysmahdollisuuksia jää kaavan ulkopuoliselle alueelle runsaasti.

6. Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Uusi alue muotoutuu juuri tämän lähtökohdan ympärille ja parantaa yritysten toimintaedellytyksiä ja uusien sijoittumista alueelle.

7. Ympäristöhaittojen vähentäminen

Mahdollisia ympäristöhaittoja lievennetään kaavamääräyksillä. Alueella on jo liikennemelua seututiestä johtuen.

8. Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Alueella ei yleiskaavan selvitysten mukaan ole tiedossa em. arvoja.

9. Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Virkistykseen jää riittävästi lähistöltä alueita.

4.2.6 Palaute luonnos- ja ehdotusvaiheesta

Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta sen ollessa nähtävillä 3.1.2022 – 1.2.2022. Kaavanlaatijan vastineet lausuntoihin ja osallisten palautteeseen löytyvät kaavan liitteistä. Palaute on pyritty ottamaan huomioon kaavaehdotuksessa. Alueelle laadittiin viranomaisten vaatimuksesta mm. meluselvitys ja liikennesuunnitelma. Ehdotuksessa on täydennetty yleisiä kaavamääräyksiä mm. hulevesien ja taajamakuvan osalta. Lisäksi asuinalueelta AO-r-korttelista on poistettu r-indeksi sekä pari KTY-tonttia osallisten vaatimuksien mukaisesti.

Osiota täydennetään vielä ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen. Myös kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot ja osallisten on mahdollista tehdä kaavaa koskeva muistutus.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla muodostuu uudet korttelialueet 101 ja 102, jotka on varattu toimitilarakennusten alueiksi merkinnällä KTY. Ohjeellisia KTY-tontteja on varattu kortteliin 101 5 kpl ja kortteliin 102 3 kpl.

Kortteliin 103 muodostuu AO-tontteja 4 kpl.

Suojaviheraluetta EV muodostuu noin hehtaarin verran.

Lisäksi muodostuu katu- ja kevyenliikenteen alueita.

5.1.1 Mitoitus ja aluevaraukset

Kaava-aluetta kuvaavat keskeiset mitoitus tiedot aluevarauksineen on esitetty liitteenä olevassa tilastolomakkeessa.

5.2 Asemakaava perusteluineen osa-alueittain

5.2.1 Korttelit 101 ja 102

Osoitetaan 8 kpl toimitilarakennusten tontteja uuden tieltä 408 muodostettavan katuyhteyden varrelle. Tonttitehokkuus on kaikilla tonteilla $e = 0,30$.

Rakentaminen on sallittua enintään kahteen kerrokseen. Taipalsaarentien reunan tuntumassa oleville tonteille on esitetty desibeliraja 30 dBa (ääneneristävyys liikennemelua vastaan).

5.2.2 Kortteli 103

Kortteliin osoitetaan jo rakennetut omakoti- ja vapaa-ajan asunnot 4 kpl merkinnällä AO. Merkintä tarkoittaa erillispientalojen aluetta. Alue on ensisijaisesti ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettu.

Tonttien enimmäiskerros luku on II ja rakentamistehokkuus on kaikilla 0,20. Saunoille (35 k-m²) on tonteilla osoitettu omat rakennusalat.

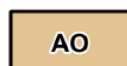
5.2.3 Kadut ja infra

Alueelle on suunniteltu uusi kokoojakatuyhteys tieltä 408. Olemassa oleva yksityistieyhteys Teivonsaarentiellä osoitetaan kevyenliikenteenväyläksi Taipalsaarentien puolelta.

Kaikki rakentamiseen tarkoitetut KTY-tontit tullaan liittämään kunnallistekniikkaan. Rantarakentamisen osalta ennen kunnallistekniikan rakentamista turvaututaan kiinteistökohtaisiin ratkaisuihin voimassa olevan lainsäädännön puitteissa.

5.2.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamääräykset perustuvat soveltuvin osin ympäristöministeriön ohjeistamiin asemakaavamerkintöihin. Määräyksiä osoitetaan seuraavasti:



Erillispientalojen korttelialue.



Toimitilarakennusten korttelialue.

Alueelle voidaan rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä. Alueelle saa sijoittaa sen toimintaan liittyviä liike- ja myymälätiloja enintään 25% kerrosalasta.



Suojaviheralue.

Yleiset määräykset:

Maantien varrella tulee ottaa huomioon, että rakennukset ovat näkyvällä paikalla. Rakennusten julkisivun edustavuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Maantien puoleisia tontin osia ei saa käyttää ulkoarastointialueina. Mikäli ulkoarastointia halutaan sijoittaa kyseisille tontin osille, tulee niille rakentaa katos sekä umpiseinät maantien puoleisille rakennuksen sivuille.

Korttelissa 103 on sopivina ryhminä noudatettava rakennuksen koon, mittasuhteiden, materiaalin ja värityksen suhteen yhtenäistä rakentamistapaa. Kirkkaat värit on kielletty julkisivuissa. Kattomuodoista sallittuja ovat tummat harja- tai pulpettikatot, luonnonläheiset värit.

Korttelialueiden rakentamattomat osat, joita ei käytetä liikenteeseen, oleskeluun tai muuhun sellaiseen, on pidettävä huolittellussa kunnossa. Olemassa olevaa puustoa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Kullekin asuintontille saa rakentaa yhden ajoneuvoliittymän.

Rakennuksen alaphjan kosteudesta tai vedestä vaurioituvan alimman osan on oltava vähintään keskimäärin kerran sadassa vuodessa toistuvan tulvakorkeuden (HW/100) tasolla. Tämän lisäksi on huomioitava aaltoiluvara. Saimaan rantavyöhykkeellä rakennusten alin sallittu tulvasta vaurioituva taso on + 78,71 metriä (N2000).

Alueen tontit tulee liittää kunnalliseen vesihuoltoverkkoon. Jo rakennettujen tonttien osalta voidaan poiketa määräyksestä lainsäädännöstä löytyvin perustein. Hulevesien käsittelyssä ja kunnallistekniikan suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota vesiensuojelulliseen näkökulmaan (Saimaan ja pohjaveden laatu). Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää hulevesien käsittelysuunnitelma. Käsittelemättömiä hulevesiä ei saa johtaa vesistöön.

Rakennusten suunnittelussa on huomioitava maaperästä aiheutuvan radonhaitan torjunta.

5.3 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä (Maankäyttö- ja rakennuslaki 9 § ja Maankäyttö- ja rakennusasetus 1 §). Vaikutuksia arvioidaan koko kaavaprosessin aikana sen eri vaiheissa.

Vaikutusten arviointi on osa suunnitteluprosessia, ja vaikutuskysymyksiä on pohdittu kaavoitusprosessin kuluessa järjestetyissä erilaisissa kokouksissa ja neuvotteluissa.

Arvioinnit perustuvat olemassa oleviin selvityksiin ja muuhun lähtötietomateriaaliin. Suunnittelualueeseen on tutustuttu maastossa. Kaavoituksen alkaessa tunnistettiin alustavasti kaavaan liittyvät vaikutukset ja mietittiin niiden merkittävyyttä. Kaavalla voi olla lähtökohtaisesti vaikutuksia liikenteeseen, turvallisuuteen, työpaikkoihin ja ilmanlaatuun.

5.3.1 Vaikutukset liikenteeseen

Uuden liittymän tekeminen tielle nro 408 aiheuttaa muutoksia liikennejärjestelyihin yleisellä tiellä.

Jatkossa vanha liittymä ja ajoyhteys muuttuu kevyen liikenteen yhteydeksi. Tämä aiheuttaa muutoksia Teivonsaarentieltä kulkeneille, kun liittymä siirtyy uuteen sijaintiin. Tämä kuitenkin on perusteltua, sillä näin toimitilakortteille suuntautuva liikenne pidetään poissa AO kortteleiden läheisyydestä. Samalla Teivonsaarentien liikenne vähenee alkuosaltaan.

5.3.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteen eheyteen

Maakuntakaavassa alue kuuluu taajamatoimintojen alueeseen ja kaavaratkaisu on myös yleiskaavaehdotuksen mukainen.

Asemakaava laaditaan olemassa olevan rakenteen yhteyteen, joskin alueelle kaavailut aluevaraustyypit ovat uusia. Aluetta kaavoitettaessa suurin merkitys on annettu liikenteelliselle saavutettavuudelle.

5.3.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavalla on vähän vaikutusta ympäröivään rakennettuun ympäristöön. Jo rakennettujen rannan rakennuspaikkojen ja toimitilakorttelin KTY 102 väliin osoitetaan leveähkö suojaviheraluevaraus. Varauksen ajatus on toimitilarakentamisesta ja toiminnasta aiheutuvan mahdollisen häiriön minimointi rannan jo rakennetulle alueelle.

Alueen maankäytön ja toimenpiteiden suunnittelussa on otettava huomioon rakentamisen soveltuminen ympäröivään ympäristöön.

5.3.4 Vaikutukset maisemaan ja luontoon

Uusien toimitilatonttien rakentuminen vaikuttaa lähimaisemaan ja läheiselle tie 408:lle ohikulkeville. Siitä syystä julkisivuihin tulee rakennettaessa kiinnittää erityistä huomiota (yleiset määräykset). Kaukomaisemassa tai vesistön tärkeässä solmukohdassa uudet tonttialueet eivät näy.

Alueella ei ole aiemmissa osayleiskaavan selvityksissä todettu erityisiä luontoarvoja, jotka tulisi ottaa huomioon. Alueen tavanomaisessa metsätalouuskäytössä oleva puusto tulee todennäköisesti vähentymään KTY-alueen rakentamisen seurauksena.

5.3.5 Sosiaaliset vaikutukset

Asemakaavalla on ainoastaan vähäisiä sosiaalisia vaikutuksia.

5.3.6 Taloudelliset vaikutukset

Kaavan toteutuminen lisää kunnan verotuloja ja kunnalle on mahdollista tarjota uusia toimitilarakentamisen paikkoja. Kunnallistekniikan rakentamisesta syntyy kunnalle huomattavia kustannuksia, joita on arvioitava toteuttamisen ja sen aikataulun yhteydessä.

5.3.7 Vaikutukset vesistöihin

Alueen kunnallistekniikan suunnittelu ja rakentaminen tulee toteuttaa siten, että huomioidaan erityisesti Saimaan veden laatu ja pohjavesien suojelu.

Hulevesien käsittelyssä ja kunnallistekniikan suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota vesiensuojelulliseen näkökulmaan (Saimaan ja pohjaveden laatu). Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää hulevesien käsittelysuunnitelma. Käsittlemättömiä hulevesiä ei saa johtaa vesistöön.

5.3.8 Epävarmuustekijät

Taloudelliset suhdanteet vaikuttavat kaavan toteuttamiseen.

5.3.9 Haitallisten vaikutusten lieventäminen

Haitallisia vaikutuksia mm. melun osalta on pyritty lieventämään kaavamääräyksillä.

5.3.10 Asemakaavan suhde muihin kaavoihin ja valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Asemakaava ei ole ristiriidassa voimassa olevan maakuntakaavan tai tuoreen yleiskaavaehdotuksen kanssa. Myös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden vaatimukset täyttyvät tällä asemakaavalla. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, terveellinen ja turvallinen elinympäristö koskettavat nimenomaan eniten tätä kaava-aluetta.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttamisen aikataulu

Kaavan toteutuminen voi alkaa aikaisintaan ensi syksynä kaavan saatua lainvoiman, edellyttäen että muut luvat ja suunnitelmat ovat valmiina.

6.2 Toteuttamista edeltävät luvat

Alueiden toteuttaminen edellyttää normaalia rakentamisen lupaprosessia.

6.3 Toteuttamisen seuranta

Taipalsaaren kunta valvoo viranomaisen roolissa alueen jatkosuunnittelua ja rakentamista.

DI Jarmo Mäkelä, YKS 125



DI Jarmo Mäkelä
Mussalontie 428
48310 Kotka
0400 220 082
jarmo.makela@karttaako.fi