

Leskinen, Timo

Taipalsaaren Kirkonkylän, Saimaanharjun ja Ketveleen osayleiskaava

Vastineet kaavaehdotuksesta saatuihin muistutuksiin

Julkisesta aineistosta on muistutuksista ja vastineista poistettu tunnistetiedot, kuten nimet, osoitteet ja kiinteistötunnukset. Täydellisiä vastineita voi tiedustella Taipalsaaren kunnalta.

Muistutukset

1	Muistutus	4
2	Muistutus	6
3	Muistutus	8
4	Muistutus	11
5	Muistutus	13
6	Muistutus	15
7	Muistutus	16
8	Muistutus	18
9	Muistutus	20
10	Muistutus	21
11	Muistutus	26
12	Muistutus	27
13	Muistutus	28
14	Muistutus	30
15	Muistutus	32
16	Muistutus	36
17	Muistutus	38
18	Muistutus	40
19	Muistutus	42
20	Muistutus	43

21	Muistutus	46
22	Muistutus	48
23	Muistutus	50
24	Muistutus	51
25	Muistutus	52
26	Muistutus	56
27	Muistutus	58
28	Muistutus/ sama kuin muistutus 23.....	60
29	Muistutus	61
30	Muistutus	62
31	Muistutus	64
32	Muistutus	66
33	Muistutus	69
34	Muistutus	70
35	Muistutus	71
36	Muistutus	74
37	Muistutus	77
38	Muistutus	78
39	Muistutus	80
40	Muistutus	81
41	Muistutus	83
42	Muistutus	85
43	Muistutus	86
44	Muistutus	87
45	Muistutus	88
46	Muistutus	90
47	Muistutus	91
48	Muistutus	92
49	Muistutus	94
50	Muistutus	95
51	Muistutus	98
52	Muistutus	100

53	Muistutus	101
54	Muistutus	102
55	Muistutus	104
56	Muistutus	105
57	Muistutus	110
58	Muistutus	113
59	Muistutus	114
60	Muistutus	115

1 Muistutus

Muistutuksen pääkohdat:

Konstunrannan rakentamaton alue (pl. uimarannan alue) sekä isot, laajat alueet Konstun kankaalla on nyt varattu AP-1- eli pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi. Nykyisessä, vuonna 2012 hyväksytyssä Saimaanharjun asemakaavassa alueet ovat virkistysaluetta (VL). Kaavaehdotuksen muutos merkitsisi virkistäytymismahdollisuuksien oleellista vähenemistä ja luontoalueiden pirstoutumista.

Ympäristö- ja luontoarvojen säilyminen ovat ehdotuksen myötä uhattuna.

"Metsäalueiden säilyminen mahdollisimman laajoina ja yhtenäisinä kokonaisuuksina tukee eliölajiston säilymistä elinvoimaisena", kuten kaavan luontoselvityksessä todetaan.

Erityisen huolissani olen Konstunrannan viitasammakoesiintymien osalta (Luontoselvitykseen merkitty kaksi aluetta. Vuonna 2020 havaittu uusi kohde puuttuu!!!). Osayleiskaavassa ei ole riittävän hyvin esitetty, miten estetään viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikkojen heikkeneminen ja häviäminen. Samaa huolta kantaa myös kunnan tilaama luontoselvitys ja ELY-keskus.

Kunnan teetättämässä viitasammakoselvityksessä todetaan, että (raportti sivu 6/7) *"kutualueiden lähiympäristöön on suositeltavaa jättää riittävä suojavyöhyke, jolle ei osoiteta rakentamista tai muita*

maankäytön muutoksia. Tämä on rantaviivasta laskien vähintään 50 metriä leveä, nykytilaan jätettävä metsäinen vyöhyke varsinaisen lisääntymis- ja levähdyspaikan ympärillä."

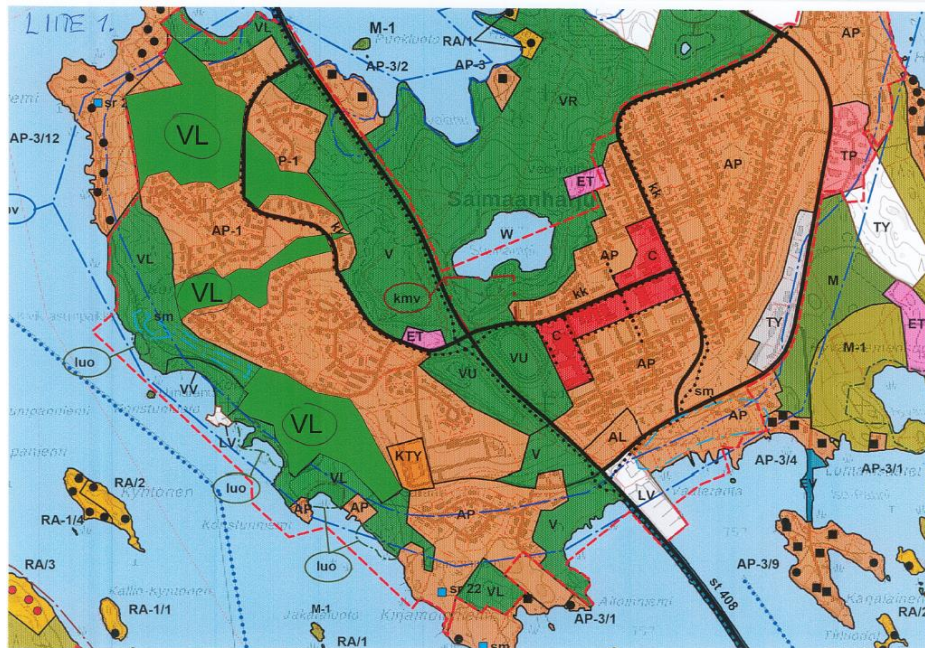
Tämä suositus ei osayleiskaavassa toteudu lainkaan!

Konstunrannan 0,4 hehtaarin suuruinen lehtoalue ei näytä hetkauttavan kaavoittajaa.

Vaikka kaavoittajan silmissä lehdöillä ole ei ole lainsuojaa, todetaan osayleiskaavan luontoselvityksessä, että nämäkin alueet *"arvokkaiden luontoalueiden indikaattoreina tulisi huomioida myös maankäytön suunnittelussa ja jättää ne muuttuvan maankäytön ulkopuolelle".*

Samoin ranta-alueen runsas haapapuusto uhkaa jäädä rakentamisen alle. '

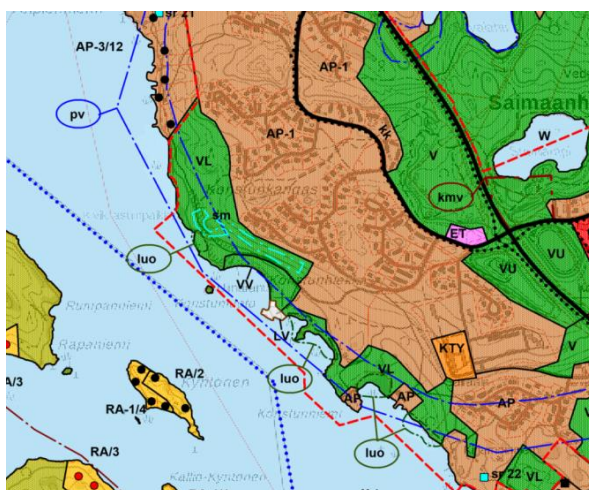
Muistutuksen tekijän ehdotus on, että oheisen kartan (Liite 1) mukaiset, vihreällä merkityt alueet säilyvät kaikkien kuntalaisten saavutettavissa olevina virkistysalueina ja ihmisten ohella monipuolisen eliöstömme arvokkaina viherväylinä (kaavamerkinnällä VL).

**Vastine:**

AP-1-aluetta ympäröivät alueet on osoitettu virkistyskäyttöön, joten alueelle jää edelleen mahdollisuuksia virkistyskäytölle, vaikka AP-1-alueelle tulisi uutta rakentamista. AP-1-merkin määräyksen mukaisesti alueiden tiivistämistä tutkitaan asemakaavalla. Tarkemmassa suunnittelussa on mahdollista huomioida virkistysmahdollisuudet alueen sisällä esimerkiksi mahdollisten reittien osalta. Ranta-alueelle on jätetty VL-aluetta, joten kaavaratkaisu ei uhkaa viitasammakkoesiintymää alueella.

Vaikutus kaavakarttaan:

Ei muutosta.



Ote kaavaehdotuksesta.

2 Muistutus

Konstunrannan viheralueiden säilyttäminen.

Muistutuksen pääkohdat:

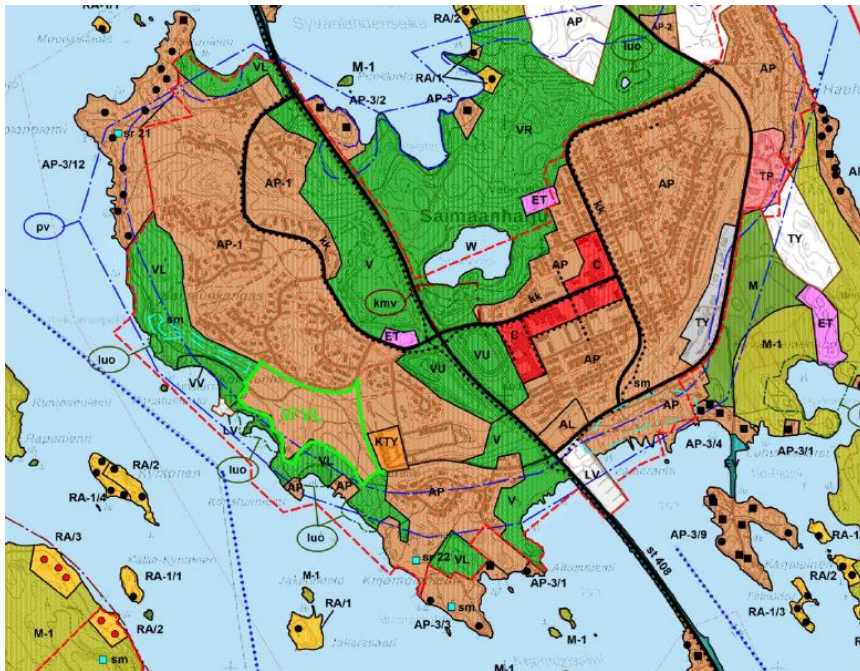
KONSTUN RANTA-ALUE ON KAAVOITETTU PIENTALOALUEEKSI, VAIKKA SE ON KULTTUURIPERIMÄLTÄÄN AINA PÄÄTETTY SÄILYTTÄÄ YHTEISENÄ VIRKISTYSALUEENA. Painottaisin, että "virkistysalue" ei ole synonyymi mille tahansa kinttupolulle.

Taipalsaari on maaseutukunta, jonka budjetti ei salli pientaloalueeseen vaaditun infraan rakentamista. Meillä on Papinniemi, joka kunnanvaltuutettu Niinan mielestä on kuulemma "slummista seuraava" (suora sitaatti joulukuulta 2022). Miksei Papinniemessä olevan, epäonnistuneen kaavan suhteen olla tekemässä korjausta? Ei menneitä keskeneräisiä kehityshankkeita sovi vain sivuuttaa ja voivotella, että kun ei kellekään ostajalle (=uudelle kunnan veronmaksajalle) tunnu kelpaavan. 😊

Asunnonetsijöiden älykkyyttä ei tule vähätellä. Koulun sekä koulukyydityksien puuttuminen on aivan alleviivaavan merkittävä tieto heille. Positiivisen kautta tekemiseen täällä Taipalsaarella löytyy pontta (esim. saimaanharjun seudun kyläyhdistys), mutta tarvitaan myös ne kunnan verkkosivuilla mainostetut "tavallista paremmalla tasolla pyörivät" peruspalvelut perhe-eläjiille.

KAAVAUUDISTUKSIA TEHDESSÄ ON PIDETTÄVÄ PITKÄN AIKAVÄLIN PRIORITEETIT KIRKKAINA MIELESSÄ. Esim. Olemassa olevan kaavan heikkoudet korjataan, ennen kuin PILKOTAAN uutta. LUONTO on aito kilpailuvaltti. Se lähtee samalla pois pöydältä, kun rakennetaan umpeen.

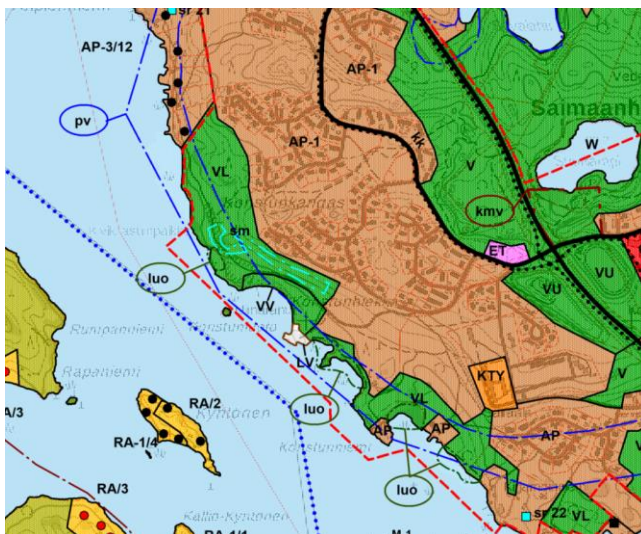
En ole insinööri, mutta tarkoitan siis Kaavaa "Konstunrannan asemakaavan muutos". Ankkurikaaresta etelään ja lounaaseen laajenevat alueet täytyy jättää virkistysalueeksi, V / VL / VU / VR -merkinnällä. Ne on nyt teidän kaavauudistuksessa AP-1 -aluetta. Liitän mukaan karttaotteen, johon olen merkinnyt tarkoittamani alueen kirkkaan vihreällä.

**Vastine:**

AP-1-aluetta ympäröivät alueet on osoitettu virkistyskäyttöön, joten alueelle jää edelleen mahdollisuuksia virkistyskäytölle, vaikka AP-1-alueelle tulisi uutta rakentamista. AP-1-merkinnän määräyksen mukaisesti alueiden tiivistämistä tutkitaan asemakaavalla. Tarkemmassa suunnittelussa on mahdollista huomioida virkistysmahdollisuudet alueen sisällä esimerkiksi mahdollisten reittien osalta. Ranta-alueelle on jätetty VL-alueita yleiskaavassa.

Vaikutus kaavakarttaan:

Ei muutosta.



Ote kaavaehdotuksesta.

3 Muistutus

Muistutuksen pääkohdat:

Saimaanharju on osa Jauhialan kylää, yhtä Taipalsaaren perinteisistä pääkylistä, ja tämä osayleiskaavaehdotus koskee siis paljon laajempaa aluetta kuin nykyinen Saimaanharjun taajama. Ehdotamme tämän virheen korjaamista, etteivät käsitteet ja perinteiset, vakiintuneet nimet yhtäkkiä muutu pysyvästi vääriksi.

KYSYMYKSIÄ OSAYLEISKAAVASTA KOSKIEN N. 3 HA:N \ -NIMISTÄ TILAAMME XXX-XXX-XXXX-XXXX

”Musta piste tai neliö osoittaa tilalle osoitettujen olemassa olevien rakennuspaikkojen lukumäärän”

- 1) Tarkoittavatko merkinnät nykytilannetta?
- 2) tarkoittaako merkintä **AP-3/1**, että voi sitten sääntöjä noudattaen rakentaa lisää, vai onko jo käytetty kyseinen rakennusoikeus, kun on jo yksi rakennus olemassa? Vastaavasti osoittaako **RA/1**, että lopullinen vapaa-asuntojen määrä on yksi, vai voiko yhden vielä rakentaa sille alueelle? Ymmärrämmekö oikein, että kun RA/1-merkityllä alueella on jo yksi pieni vapaa-ajan mökki, sinne voi vielä rakentaa saunan?
- 3) Mitä tarkoittaa Ylikorven AP-3/1 mustan, rakennusta kai ilmaisevan neliön alla oleva poikkiviiva?

LISÄTIETOJA JA KYSYMYS YHDENVERTAISUUDESTA

Maarekisteriotteesta v:lta 1962, jonka voin tarvittaessa toimittaa, selviää, että X -niminen tila Ylikorvenniemellä, oli kokonaisuudessaan siihen liitetyn Y -nimisen tilan kanssa n. 13-15 ha:n kokoinen. Ne oli isoisämme N.N. ostanut langoltaan. Tila siirtyi isällemme N.N., joka rakensi sinne 1952-3. Isämme lohkoii tilan X sittemmin (1998) neljään kutakuinkin 3 ha:n palstaan ajatuksenaan, että kaikille hänen neljälle jälkeläiselleen tai seuraavalle polvelle (nyt tässä sukuhaarassa Taipalsaarella jo 6. polvi) on paikat vapaa-ajanasumiskäyttöön. Nyt on osayleiskaavassa 2023 havaittavissa, että kahdelle näistä palstoista ei ole merkitty vapaa-ajanasunnon rakentamisen mahdollisuutta lainkaan. Näistä asianomaiset ovat tekemässä muistutukset.

- 4) Onko mitään perustetta arvottaa kyseisiä palstoja oikeuksiltaan eri tavoin?

Tämä lisäys koskee tutkimaani maakuntakaavaa, johon ko. osayleiskaava ymmärtääksemme pohjautuu ja keväällä 2022 käsitellyssä ollut **Taipalsaaren ulkoilureitti** -esitystä.

ULKOILUREITTI

Maakuntakaavassa on ulkoilureittejä edelleen Ylikorvenniemen poikki Ukkorannantielle, vaikka Taipalsaaren kunnan virkamies, tekninen johtaja Samuli Kakko, kävi kesällä 2022 tiekunnan osakkaiden kanssa pidetyssä katselmuksessa toteamassa, että Ukkorannantietä ei tule merkitä ulkoilureitin osaksi, koska se kulkee useiden kiinteistöjen pihojen ja yksityissaunarantojen läpi tai niitä viistäen, eikä kulku siellä siten **kotirauhaa rikkomatta** ole mahdollista. Lisäksi Ukkorannantien ja Suur-Saimaantien risteys, jyrkkä mutka harjun reunassa, ei ole liikenteen ja olemattoman näkyvyyden vuoksi turvallinen. Seuraavassa on leike Maakuntakaavan kyseisestä kohdasta Taipalsaaren Jauhialan Ukkorannantien kyseisestä vaikutusalueesta rengastettuna.

Alueelle merkitty polku kulkee myös tilan piha/puutarha-alueen läpi Ukkorannantielle. Maaomistajilla on eri palstojen halki ja Ukkorannantiehen johtavia rasitteita. Rasite ei anna täysin ulkopuolisille oikeutta kulkemiseen, vaikka joku pyöräilijä on näin meille väittänyt.

Huomautukseemme 1.5.2022 Taipalsaaren uusi ulkoilureitti -asiaan sekä yksityisinä maanomistajina että tiekunnan osakkaina ja puheenjohtajana ei ole annettu vastausta kirjallisesti tietoomme.

Mikäli Ukkorannantie on edelleen merkittynä ulkoilureitin osana, vaadimme merkinnän poistamista.

Vastine:

Mustalla pisteellä ja neliöllä on osoitettu olemassa olevat rakennuspaikat eli rakennuspaikat, joille on jo rakennettu ja mitoituslaskennassa tämä on huomioitu yhtenä käytettynä rakennusoikeutena.

Käyttötarkoituksmerkinnässä /-viivan perässä oleva luku ilmaisee alueelle sijoittuvien rakennuspaikkojen määrän.

AP-3/1-merkinnällä osoitetulle alueelle saa merkinnän määräyksen mukaisesti rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen ja saunan sekä aitta- ja talousrakennuksia. Rakennuspaikan rakennusoikeus on 8 % rakennuspaikan pinta-alasta kuitenkin enintään 400 k-m², josta asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 300 k-m².

RA/1-merkinnällä osoitetulla alueella on yksi rakennuspaikka, jolle saa merkinnän määräyksen mukaisesti rakentaa yhden yksiasuntoisen lomarakennuksen ja saunan sekä aitta- ja talousrakennuksia. Alueelle ei voi rakentaa useampaa vapaa-ajan rakennusta, mutta jos alueella ei ole vielä saunaa, sen voi rakentaa.

X AP-3/1 alueella oleva poikkiviiva ei merkitse mitään, poistetaan se kaavakartalta.

Emätilaan xxx-xxx-xxxx-xxxx X kuuluvat tilat xxx-xxx-xxxx-xxxx, xxx-xxx-xxxx-xxxx, xxx-xxx-xxxx-xxxx, xxx-xxx-xxxx-xxxx (mitoitustietojen jälkeen kiinteistötunnus muuttunut-> x-xxxx ja x-xxxx), xxx-xxx-xxxx-xxxx (uusi tunnus x-xxxx), xxx-xxx-xxxx-xxxx (uusi tunnus x-xxxx) ja xxx-xxx-xxxx-xxxx (uusi tunnus x-xxxx). Emätilan laskennallinen rakennusoikeus on 4,43 (~4).

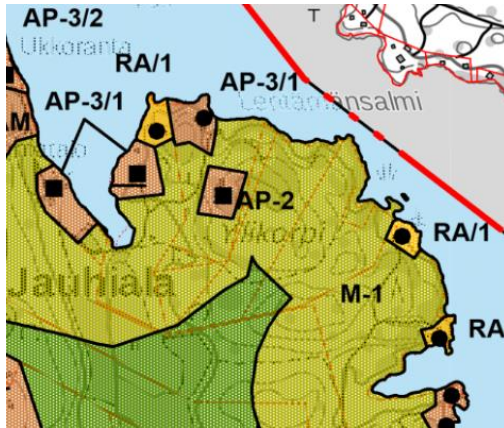
Tilalla x-xxxx on 2 käytettyä omarantaista rakennusoikeutta. Entisellä tilalla x-xxxx (nyk. x-xxxx ja x-xxxx) on yksi omarantainen ja yksi ei-omarantainen käytetty rakennusoikeus. Emätilalla x-xxxx X on näin ollen yksi käyttämätön rantarakennusoikeus. Emätilaan kuuluu kaksi rakentamattomaa tilaa, x-xxxx ja x-xxxx. Tilan x-xxxx keskellä on rannassa pieni rakentamaton emätila x-xxxx, jolle kuuluu rakentamattomana emätilana yksi rakennusoikeus. Huomioiden tilan x-xxxx pieni koko ja se että tiloilla x-xxxx ja x-xxxx on sama maanomistaja, voidaan emätilan x-xxxx X jäljellä oleva rantarakennusoikeus osoittaa tilalle x-xxxx. Kun tilalle x-xxxx osoitetaan myös rakennusoikeus edellä mainitulla perusteella on maanomistajia kohdeltu tasapuolisesti kiinteistöjaotuksen ja maanomistuksen kokonaisuus ja kohtuullisuus huomioiden.

Ukkorannantien alueelle ei ole osoitettu yleiskaavassa ulkoilureittia.

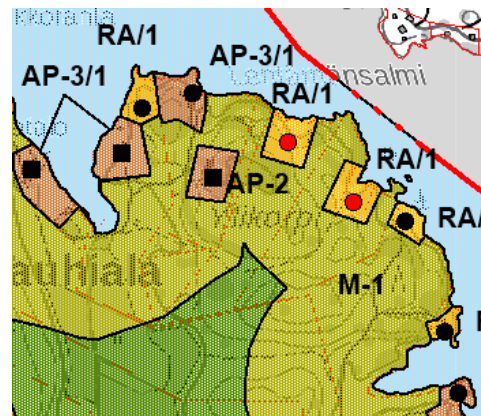
Laadittavan kaavan nimeä ei ole perusteltua muuttaa näin loppuvaiheessa kaavaprosessia. Kaikkia alueita, joita kaava koskee, ei voida luetella kaavan nimessä, koska kyseessä on laaja kaava-alue, johon kuuluu monia kunnan osia.

Vaikutus kaavakarttaan:

Ei muutosta tilan 1-813 osalta.



Ote kaavaehdotuksesta.



Ote hyväksyntään menevästä kaavasta.

4 Muistutus

Muistutuksen pääkohdat:

Muistutus:

Osayleiskaavaehdotuksessa ei ole omistamalleni kiinteistölle tulossa rakennusoikeutta.

Vaadin muutosta ehdotukseen eli siis sitä, että X tilalle annetaan kaavaehdotuksessa normaali vapaa-ajan rakennusoikeus.

PERUSTELUT

Olen perinyt isältäni N.N. X tilan. Isäni on kantatilan (Y) omistajan ainoa poika. Y tilasta on menneinä vuosikymmeninä lohkottu omistajasuvun kesken kymmeniä vapaa-ajan asuntokiinteistöjä aina kolmekymmentäluvulta lähtien, enemmän sitten vielä 50- ja 60 luvuilla. Nuo vapaa-ajan kiinteistöt ovat kooltaan olleet varsin pieniä ja siihen aikaan niitä sai ilmeisesti lohkotuksi huomattavan paljon nykyistä helpommin ilman detaljikaavotusta. Saajat olivat tuolloin Y kantatilan myöhemmän omistajan, isoisäni N.N. veljien ja sisarten lapsia. Nyt minun perimäni kiinteistö on kokonaispinta-alaltaan 8.000 m², siis olennaisesti suurempi kuin nuo Y tilasta aiemmin lohkotut vapaa-ajan kiinteistöt. Tuohon verraten tuntuu kohtuuttomalta, että X tilalle, N.N. ainoan pojanpojan perheen omistukseen perintönä siirtyneelle tontille ei ole kaavaluonnokseen merkitty lainkaan rakennusoikeutta.

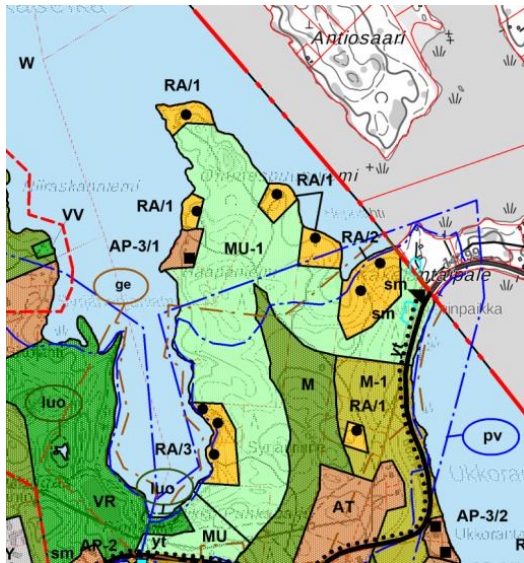
En täysin hallitse kaavoituksen mitoituseriaatteita, mutta peruslukuna pitäisi muunnettua rantakilometriä kohden myöntää 7 rakennusoikeutta. Tonttini sijaitsee Omnespuunniemellä, jossa rantaviivaa on laskelmieni perusteella noin 2,1 km, muunnettuna noin 1,7 km. Tuolle alueelle pitäisi em. mitoituserusteen mukaan tulla 11,9 pyöristettynä 12 kpl.rakennuspaikkaa. Nyt yleiskaavassa niitä on osoitettu vain 11. Tämän perusteella näyttäisi siltä, että tontilleni voitaisiinn myöntää rakennusoikeutta. Vapaata ranta-alueetta jäisi Omnespuunniemelle vielä silti riittävästi.

Kiinteistöni rantaviivassa on lisäksi Maanmittauslaitoksen karttapaikka kartan perusteella laskettavissa, että tonttiin on mahdollista saada vesijätön lunastuksella vielä lisäpinta-alaa noin 800 m², ts. X tilan pinta-ala olisi lähes 9.000 m². Lisäksi on todettava, että nyt alueeni on merkitty kaavamerkinnällä MU-1, johon olisi tarkoitus rakentaa virkistysreittejä. Mikäli myös minun kiinteistölleni myönnetään kaavaehdotuksessa ja kaavassa rakennusoikeus, ei se olennaisesti estä virkistysreittien rakentamista, koska kiinteistöni pohjoispuolella on kuitenkin 2 rakennusoikeudellista, rantaan ulottuvaa tonttia, eikä niiden läpi voida em. reittiä rakentaa. Tilani eteläpuolella, kuten myös Omnespuuniemen pohjoisosassa on yllin kyllin tilaa reiteille ja virkistyskäytön rantarakentamiselle. Omnespuunniemen vapaiden rantojen hyödyntäminen on hoidettavissa reitistön suunnittelulla niemen keskiosien kautta vapaille rannoille.

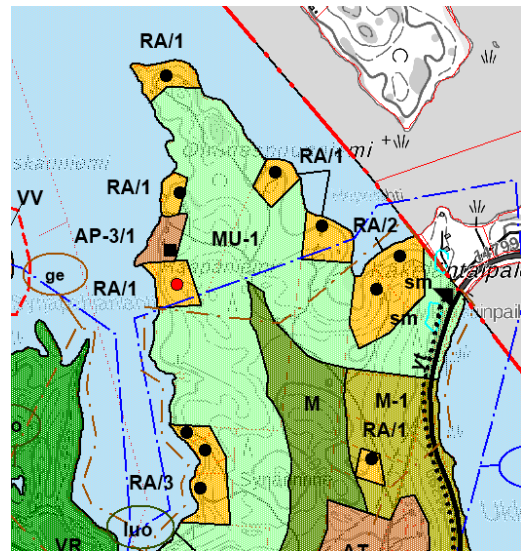
Nykyinen niemellä kulkeva tie kulkee melko läheltä tonttini koilliskulmaa, joten tien avaaminen tontilleni ei kuormittaisi juurikaan ympäristöä.

Vastine:

Tila xxx-xxx-xxxx-xxxx kuuluu emätilaan xxx-xxx-xxxx-xxxx X. Emätilan mitoituslaskelmat on tarkistettu. Emätilan laskennallinen rakennusoikeus 14,77 ja käytetty rakennusoikeus 9. Emätilalle ei ole osoitettu kaavaehdotuksessa uusia rakennuspaikkoja. Emätilalla on jäljellä rantarakennusoikeutta. Tilalla x-xxxx ei ole käytettyä rakennusoikeutta, joten sille voidaan osoittaa RA-rakennuspaikka.

Vaikutus kaavakarttaan:

Ote kaavaehdotuksesta.



Ote hyväksyntään menevästä kaavasta.

5 Muistutus

Muistutuksen pääkohdat:

Huomautukseni koskee Jauhialan kylän alueella olevaa rantatonttia nimeltään X.

Omistamani rantatontti on lohkottu Y tilan sukupolvenvaihdon yhteydessä vuonna 1998. Tontti on vakituisen tai vapaa-ajan asunnon rakentamista ajatellen erinomaisella paikalla. Lähistöllä (samalla rannalla, lähisaarissa ja vastarannalla) on joitakin vakituisia ja vapaa-ajan asuntoja, muttei kovin tiheästi. Tontille asti, venevalkamaan johtaa tienpohja, joka on tehty rakentamista ja venevalkamaa ajatellen muutama vuosi sitten. Viereinen tontti on saman sukupolvenvaihdon yhteydessä lohkottu vastaava tontti ja sinne on saanut rakentaa omakotitalon.

X-tontillani on rakennuspaikka ja verottajalle olen tämän johdosta maksanut vuosittain kiinteistövero. Kaavaehdotuksessa tonttini on nyt muutettu osaksi luo- aluetta. Läheinen Hyvärniemenlahden ranta ja niemen kärjessä olevan kallioiden muodostavat yhtenäisen, laajan alueen, joka jää venevalkamaan johtavan tienpohjan toiselle puolelle. Tonttini alue sen sijaan on toisella puolella ts. jo rakennetun rannan puolella, venevalkaman vieressä.

Yhdenvertaista ja tasapuolista olisi, että myös X -niminen tontti saisi säilyttää rakennuspaikkastatuksen, samalla tavalla kuin edellä mainitsemani, samasta tilasta sukupolvenvaihdon yhteydessä lohkottu ja rakennettu naapuritontti.

On käynyt myös ilmi, että emätilasta lohkotuista tontteista on rakennettu 18, kun sallittu on ollut 10. Kyseenalaistan, millä perusteella määrä on ylitetty mutta ylitystä ei enää sallittaisi.

Vastine:

Emätilan mitoituslaskelmat on tarkistettu. Tila xxx-xxx-xxxx-xxxx kuuluu samaan emätilaan (xxx-xxx-xxxx-xxxx X) seuraavien tilojen kanssa:

xxx-xxx-xxxx-xxxx

xxx-xxx-xxxx-xxxx

xxx-xxx-xxxx-xxxx

xxx-xxx-xxxx-xxxx

xxx-xxx-xxxx-xxxx

xxx-xxx-xxxx-xxxx

xxx-xxx-xxxx-xxxx

xxx-xxx-xxxx-xxxx

xxx-xxx-xxxx-xxxx

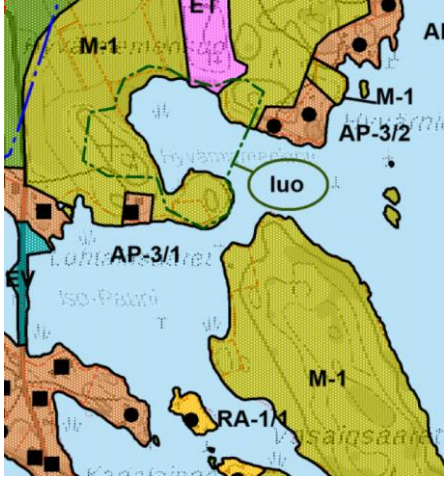
xxx-xxx-xxxx-xxxx

xxx-xxx-xxxx-xxxx

Emätilan laskennallinen rakennusoikeus on 11,45 (~11) ja emätilalla on käytettyä rakennusoikeutta 11 kpl. Emätila on käyttänyt rakennusoikeutensa eikä uusia rakennuspaikkoja voida osoittaa vaarantamatta maanomistajien tasapuolista kohtelua.

Vaikutus kaavakarttaan:

Ei muutosta.



Ote kaavaehdotuksesta.

6 Muistutus

Muistutuksen pääkohdat:

1. Saaremmen muutetaan kaavassa vakituisen asumisen alueeksi?
2. Miten siinä käsitellään nykyiset loma-asunnot?
3. Kaavaluonnos kartassa ei ole otettu kantaa venevalkamaan, johon on käyttöoikeus yli 20 loma-asukkaalla. Loma-asujien venevalkama on nyt merkitty rakennusalueeksi? Loma-asukas naapureiden tulevaisuuden oikeusturvan takia, nykyinen venevalkama-alue pitäisi ehdottomasti merkitä kaavaan EV – suojaviheralue (kuten saaremmen tuleva tie osuus nykyisine venevalkamoinneenkin on merkitty)
4. Saaressamme on tällä hetkellä yhteensä 9 kiinteistöä. Kaava ehdotus ilmeisesti rajaa rakennuspaikkojen määrän nykyiseen jo olemassa olevaan?

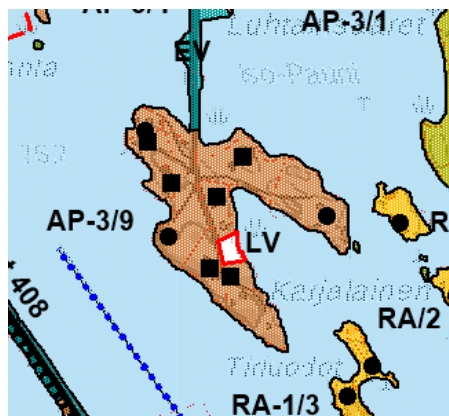
Vastine:

1. ja 2. Saari on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP-3). Loma-asumista ei kuitenkaan kielletä alueella. Yleiskaavassa ei oteta kantaa yksittäisiin rakennuksiin. Loma-rakennuspaikat saavat olla alueella.
3. Lisätään venevalkama kaavakartalle LV-alueena. Kyseessä on olemassa oleva valkama ja se on laajassa käytössä.
4. Kyllä, saaren rakennuspaikkamäärä on olemassa olevien mukaisesti yhdeksän.

Vaikutus kaavakarttaan:



Ote kaavaehdotuksesta.



Ote hyväksyntään menevästä kaavasta.

7 Muistutus

Muistutuksen pääkohdat:

Maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista. Ko. lainkohdan 3 momentin mukaan yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.

N ovat hakeneet rakennuslupaa rantasaunalle ja tehneet luvan hylkäävästä päätöksestä valituksen hallinto-oikeuteen 1.3.2023. Valitusasia on vireillä hallinto-oikeudessa. Valituksessaan hallinto-oikeudelle N ovat osoittaneet, että kunta on soveltanut maankäyttö- ja rakennuslakia väärin hylätessään heidän rakennuslupahakemuksensa. Valitus hallinto-oikeudelle on liitteenä 1.

Maankäyttö- ja rakennuslaki ei suoraan ota kantaa siihen, miten kaavoituksessa tulisi huomioida vireillä olevat ja voimassa olevan lain mukaiset rakennuslupahakemukset. Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen rakennuslupaharkinta on oikeusharkintaa, joka tarkoittaa sitä, että lupa tulee myöntää, mikäli edellytykset täyttyvät. Valituksessaan hallinto-oikeudelle N ovat perustelleet tarkasti ja suoraan soveltuvien lain säännösten nojalla sen, että heillä on oikeus saada rakennuslupa saunalle.

Perustuslain 2 §:n mukaan julkisen vallan käytön tulee perustua lakiin ja kaikessa julkisessa toiminnassa on noudatettava tarkoin lakia. Hallinnon toiminta on julkisen vallan käyttöä sekä julkista toimintaa, näin ollen se on sidottu lakiin. Hallinnon lakisidonnaisuudella turvataan yksilön oikeussuoja. Lakisidonnaisuus kuuluu hyvään hallintoon ja on yksi hallinnon oikeusperiaatteista, joka viranomastoiminnassa tulee ottaa huomioon hallintolain nojalla. Lisäksi hallintolain 6 §:n mukaan viranomaisen toimien on suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia.

N on maankäyttö- ja rakennuslain nojalla oikeutettu odotus siitä, että heille myönnetään haettu rakennuslupa, jonka myöntäminen on oikeusharkintaan perustuvaa. Näin ollen myös kaavoituksessa, joka on julkisen vallan käyttöä, tulee kaavoituksen lähtökohdaksi ottaa N hakema rakennuslupa saunalle. Muu menettely johtaisi perustuslain, hallintolain ja maankäyttö- ja rakennuslain vastaisuuteen. Kuten yllä on todettu, maankäyttö- ja rakennuslaki ei suoraan ota kantaa siihen, miten kaavoituksessa tulisi huomioida vireillä olevat ja voimassa olevan lain mukaiset rakennuslupahakemukset. Perustus- ja hallintolaki myönteinen tulkinta huomioiden, N katsovat, että kaavoituksessa pitää ottaa lähtökohdaksi se, että heillä on oikeus saada hakemansa rakennuslupa. Kaavaratkaisu tulee siis tehdä tämä lähtökohta huomioiden. Muu ratkaisu johtaisi myös MRL 39 §:n 3 momentin tarkoittamalla tavalla kohtuuttomaan haittaan.

N ovat aiemmin jo esittäneet mielipiteen kaavamuutokseen. Tähän on kunta antanut lyhyen vastineen, jonka mukaan tilan rantarakennusoikeus olisi käytetty eikä kahta omarantaista rakennuspaikkaa voitaisi osoittaa osayleiskaavassa. Tämä kunnan esittämä kanta ei ole maankäyttö- ja rakennuslakia koskevan oikeuskirjallisuuden tai oikeuskäytännön mukainen. Oikeuskirjallisuuden ja -käytännön mukaan sellainen saunan

rakentaminen, joka tapahtuu mm. MRL 72 §:n 6 momentin mukaan, ei muodosta omaa uutta ja itsenäistä rakennuspaikkaa, joka vähentäisi tilan laskennallisten rakennuspaikkojen määrää. Tällainen saunarakennus lasketaan kuuluvan osaksi asuinrakennuksen rakennuspaikkaa eikä se muodosta uutta laskennallista rakennuspaikkaa. Näin ollen kunnan kanta on virheellinen ja tämä asia tulee korjata kaavaehdotukseen. Pyydän kaavoittajaa lähettämään allekirjoittaneelle korjatun kaavaehdotuksen kansisivulla mainittuun prosessiosoitteeseen.

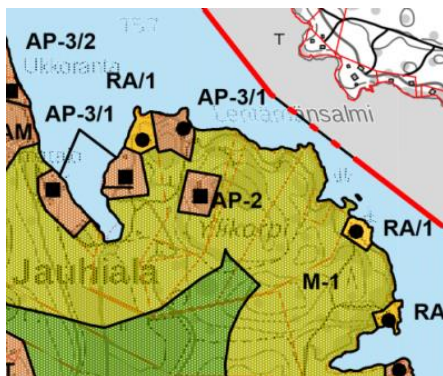
Vastine:

Emätilaan xxx-xxx-xxxx-xxxx X kuuluvat tilat xxx-xxx-xxxx-xxxx, xxx-xxx-xxxx-xxxx, xxx-xxx-xxxx-xxxx, xxx-xxx-xxxx-xxxx (mitoituslaskelmien jälkeen kiinteistötunnus muuttunut-> x-xxxx ja x-xxxx), xxx-xxx-xxxx-xxxx (uusi tunnus x-xxxx), xxx-xxx-xxxx-xxxx (uusi tunnus x-xxxx) ja xxx-xxx-xxxx-xxxx (uusi tunnus x-xxxx). Emätilan laskennallinen rakennusoikeus on 4,43 (~4).

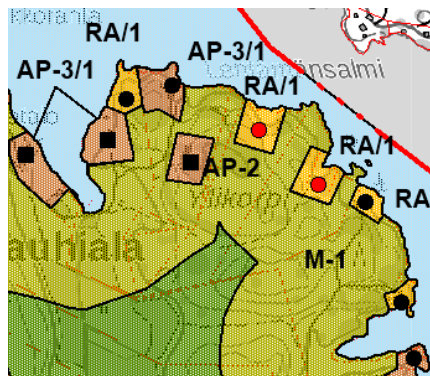
Tilalla x-xxxx on 2 käytettyä omarantaista rakennusoikeutta. Entisellä tilalla x-xxxx (nyk. x-xxxx ja x-xxxx) on yksi omarantainen ja yksi ei-omarantainen käytetty rakennusoikeus. Emätilalla x-xxxx X on näin ollen yksi käyttämätön rantarakennusoikeus. Emätilaan kuuluu kaksi rakentamatonta tilaa, x-xxxx ja x-xxxx. Tilan x-xxxx keskellä on rannassa pieni rakentamaton emätila x-xxxx, jolle kuuluu rakentamattomana emätilana yksi rakennusoikeus. Huomioiden tilan x-xxxx pieni koko ja se että tiloilla x-xxxx ja x-xxxx on sama maanomistaja, voidaan emätilan x-xxxx X jäljellä oleva rantarakennusoikeus osoittaa tilalle x-xxxx. Kun tilalle x-xxxx osoitetaan myös rakennusoikeus edellä mainitulla perusteella on maanomistajia kohdeltu tasapuolisesti kiinteistöjaotuksen ja maanomistuksen kokonaisuus ja kohtuullisuus huomioiden.

Vaikutus kaavakarttaan:

Ei muutosta tilan 1-812 osalta.



Ote kaavaehdotuksesta.



Ote hyväksyntään menevästä kaavasta.

8 Muistutus

Muistutuksen pääkohdat:

Kaavaehdotuksessa Hauhianrantaan on suunniteltu pientalovaltaisen asuntoalueen reservialue (AP-res). Esitämme, että kuvassa sinisellä vinoviivoitettua aluetta ei varata rakentamiseen vaan se merkitään yleiskaavaan virkistysalueeksi (VL), arvokkaaksi harjualueeksi (ge) ja luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeäksi alueeksi (luo).

Perusteet merkinnälle VL

Kaavaehdotus sisältää virkistyskäyttöön varattuja alueita asuinpienaloalueiden välittömässä läheisyydessä Saimaanharjun keskustassa, Konstussa, vanhan sairaalan ympärillä, Pappilanniemessä ja kirkonkylän keskustassa. Jauhialantien itäpuolella, Hauhianrannassa, sijaitsee rakennettu asuinpienalojen alue, mutta kaavaehdotus ei sisällä sinne virkistysaluetta. Jotta kaava kohtelee jo rakennettuja asuinalueita tasavertaisesti, tulee myös Hauhianrannan asuinalueen välittömään läheisyyteen varata yleiskaavassa virkistysalue.

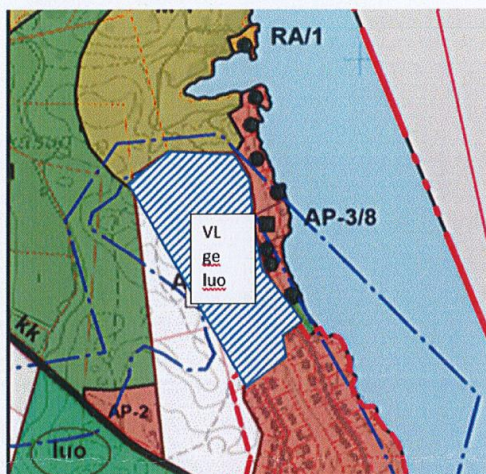
Karttaan viivoitettu alue on tällä hetkellä Hauhianrannan asukkaiden aktiivisessa virkistyskäytössä.

Perusteet merkinnälle ge

Viivoitettu alue on harjua, jossa kasvaa mäntyvaltaista kangasmetsää. Harjun päältä avautuu näkymä itään, Saimaan Vehkasalonselälle. Harju on maisemallisesti arvokas samoin perustein kuin 'Pikku Punkaharju', johon kaavaehdotuksessa on ge-merkintä.

Perusteet merkinnälle luo

Harjun rinteessä kasvaa rauhoitettuja kangasvuokkoja.



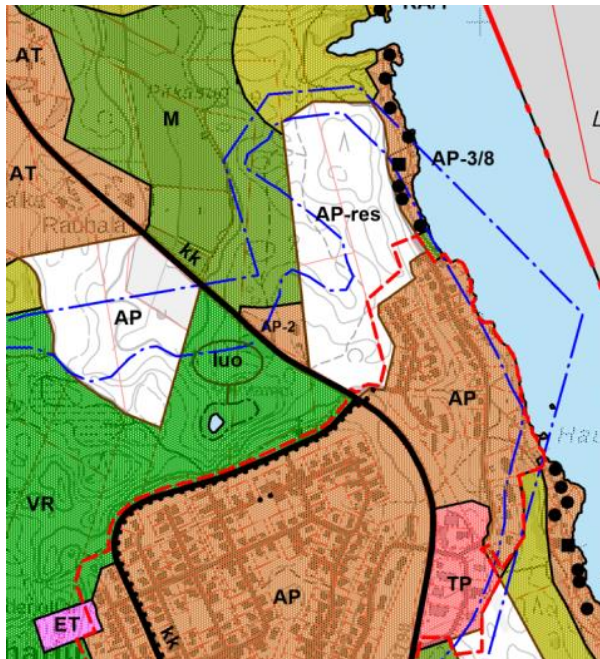
Vastine:

AP-res-alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueen tarkemman suunnittelun yhteydessä voidaan huomioida virkistysalueiden riittävyys alueen sisällä. Alue rajautuu maa- ja metsätalousvaltaiseen alueeseen sekä retkeily- ja virkistysalueeseen, joita voidaan käyttää virkistykseen.

Alueen mahdolliset pienialaiset luontoarvokohteet ja alueen maisema-arvot voidaan huomioida tarkemmassa suunnittelussa.

Vaikutus kaavakarttaan:

Ei muutosta.



Ote kaavaehdotuksesta.

9 Muistutus

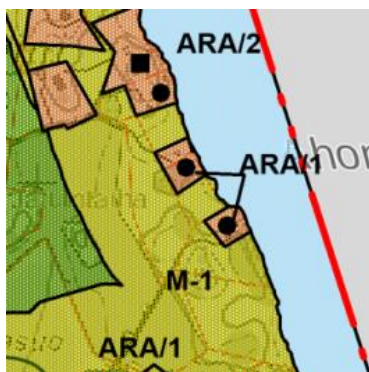
Muistutuksen pääkohdat:



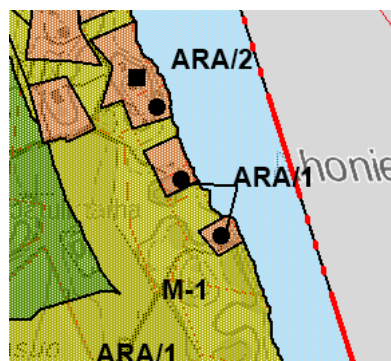
Vastine:

Rakennuspaikan siirto ja laajennus voidaan tehdä.

Vaikutus kaavakarttaan:



Ote kaavaehdotuksesta.



Ote hyväksyntään menevästä kaavasta.

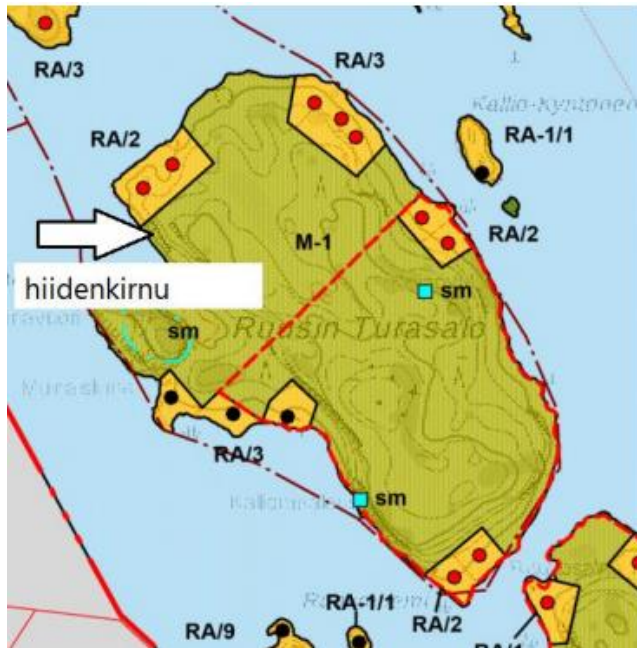
10 Muistutus

Muistutuksen pääkohdat:

1. Suuri Turasalo, eteläkärki. Suojelukohde numero 33 täytyisi huomioida kaavassa poistamalla sen kohdalla olevat tontit. Vain kohde 36 on huomioitu kaavassa:



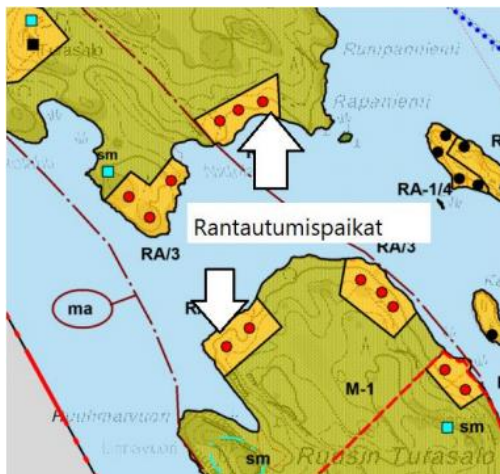
2. Ruusin Turasalossa on hiidenkirnu, joka olisi syytä suojella. Kartasta on vaikea sanoa, että onko se suunnitellun tontin sisä- vai ulkopuolella. Vaikka se olisi ulkopuolella, tontti on niin lähellä, etteivät ulkopuoliset voi luontevasti käydä siellä. Myös hiidenkirnun ympäristön säilyminen on uhattuna, jos tontti on aivan lähellä. Esimerkiksi Retki-Saimaa järjestää ohjattuja melontaretkiä sinne (<https://retkisaimaa.fi/aktiviteetit/georetki-saimaalla-meloen/>). Kuvassa alla on esitetty hiidenkirnun summittainen paikka. Hiidenkirnu sijaitsee poikkeuksellisesti kallioseinämässä poikittain, kun yleensä ne ovat vaakasuuntaisesta kalliopinnasta alaspäin.



3. Melojien ja muiden retkeilijöiden rantautumispaikat

Suurella Turasalossa ja Ruusun Turasalossa on hyvät luonnonmukaiset rantautumispaikat, joiden käyttö estyisi suunniteltujen mökkitonttien takia. Nämä olisi syytä rauhoittaa rantautumiskäyttöön. Käytännössä kaikki rantautumispaikkojen läheiset tontit (5 kpl) estäisivät rantautumisen ja muun käytön, koska ei niin lähelle mökkejä voi kunnioittavasti oleskella.

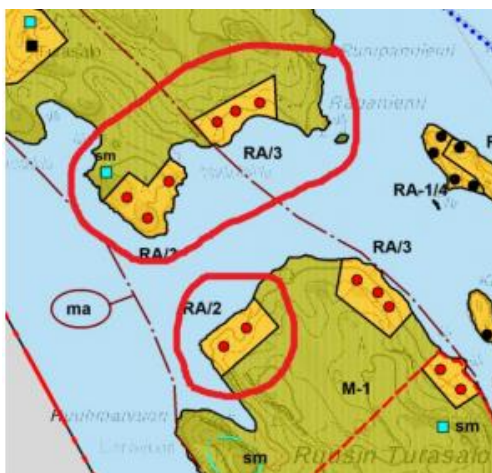
Tällaisia hyviä rantautumispaikkoja ei ole useita, ja näistä toista käytetään myös edellisen kohdan hiidenkirnulle mennessä. Luontoretkeilyllä on merkittävä potentiaali Taipalsaaren elinkeinoille, imagolle ja markkinoinnille. Tällaisia kohteita olisi syytä jättää käyttöön, jotta luontoretkeily olisi järkevästi mahdollista nyt ja tulevaisuudessa. Kuvassa alla on esitetty nämä rantautumispaikat. Pohjoisempi (Suuri Turasalo) on hiekkaranta, ja eteläisempi (Ruusun Turasalo) on matalapiirteinen kallioranta.



Miksi kunta ei säästä tällaisia mahdollisuuksia luonnossa liikkumista varten? Saimaata käytetään vahvasti kunnan markkinoimisessa, mutta tällaisissa konkreettisissa asioissa luontoarvot jäävät usein kakkoseksi. Myös luontomatkailussa ja -palveluissa olisi suuri potentiaali, esimerkiksi voisi ottaa vaikka Linnansaaren kansallispuistosta tai Repovedeltä. Matkailu voisi tuoda kuntaan paljon mainetta, työpaikkoja, yöpymisiä ja verotuloja. Pien-Saimaa on hienoa aluetta, joka olisi hyvin saavutettavissa myös julkisen liikenteen voimin. Tämä kaikki vaatisi kuitenkin riittävän paljon rakentamattomia rantoja ja yksittäisiä pikkusaaria rantautumis- ja taukopaikkoja varten. Suuren Turasalon pohjoispuolella oleva Kaijasaari olisi yksi esimerkki tällaisesta jäljellä olevasta rakentamattomasta saaresta.

4. Arvokkaat ranta-alueet

Suuresta Turasalosta ja Ruusin Turasalosta on tunnistettu arvokkaita rantametsiä ja rantakallioita, jotka täytyisi rauhoittaa rakentamiselta. Alueille suunnitellut rakennuspaikat on ympyröity punaisella alla olevassa kuvassa.



Alueen tunnusomaisia rantakallioita olisi syytä säästää enemmän. Rakennuspaikkojen määrän vähentämiselle ei ymmärtääkseni ole estettä. Mikä motivoi ja ajaa lisäämään rakennuspaikkoja näin voimakkaasti näille arvokkaille alueille, kun jo nyt rannat ovat sekä mantereella että useissa saarissa hyvin täynnä? Jos maanomistajien yhdenvertaisuus on vaarassa, voidaan aina vähentää tonttien kokonaismäärää. Jos tontteja on aivan välttämättä saatava näin suuri määrä, voisiko niitä keskittää, kuten esimerkiksi Suuressa Turussa on suunniteltu (kuva alla). Näin voisi rauhoittaa laajempia arvokkaita alueita, eivätkä rannat pirstaloituisi yhtä pahasti.

5. Konstun rantametsä

Konstun rantametsän asuinalue täytyisi jättää virkistysalueeksi, alue ympäröity kuvassa alla punaisella.



Kyseiselle alueelle on jo pitkään suunniteltu asemakaavaa, jota vastustetaan laajasti. On suuri vaara, että alue hukkuu tähän laajuudeltaan mittavaan osayleiskaavaan ja jää kuntalaisilta huomaamatta, varsinkin kun asemakaavan käsittely on vielä kesken.

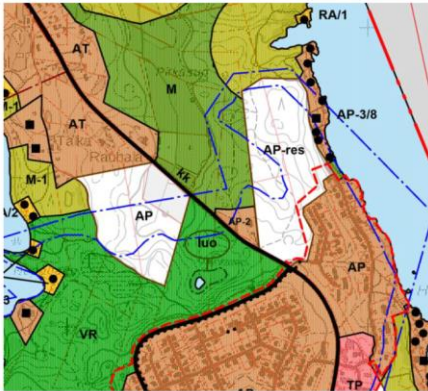
Perustelut ovat samat kuin asemakaavan vastustuksessa. Alue täytyisi jättää virkistysalueeksi, koska se on viimeisiä laajahkoja virkistyskäytössä olevia Saimaan rantametsiä taajaman läheisyydessä. Sillä on paljon käyttöä, koska se on erittäin hyvin saavutettavissa Konstu-Saimaanharjun alueelta. Alueella käy myös paljon ulkopaikkakuntalaisia.

Alueen rakentamista on vastustettu mm. useiden kuntalaisaloitteiden ja ainakin yhden valtuustoaloitteen toimesta, mutta niitä ei ole käsitelty aloitteiden esittelyn ja hylkäämisen lisäksi. Alueen rakentamista perustellaan lähes pelkästään taloudellisilla seikoilla, eli odotetaan tonttien myynnin kattavan infran rakennuskulut ja uusien asukkaiden tuottavan suuret verotulot. On väärin rakentaa alue vain rahan takia. Lisäksi taloudellinen voitto on epävarma: rakentaminen onkin kalliimpaa kuin suunniteltu, kaikki tiiviisti suunnitellut tontit eivät välttämättä mene kaupaksi, tai tontin ostajat voivat olla valmiiksi kuntalaisia. Myös lähialueen veto- ja pitovoima heikkenee, mikä pienentää verotuloja toisaalla.

Alueen arvo on todettu useissa selvityksissä, esimerkiksi virkistyskäytön, rantametsän, rantakallioiden ja linnuston osalta. Viitasammakoiden suojeluakaan ei pidetä tärkeänä,

kun suositeltuja suojaetäisyyksiä (50 m) ei noudateta. Kysymys kuuluukin: eikö mitkään luonto-, virkistys tai imagoarvot ole niin arvokasta, etteikö mahdolliset verotulot niitä kompensoisi? Nyt vaikuttaa siltä, että ainoastaan lakikysymykset voivat estää rakentamisen.

Alueella on tilaa uusille rakennuksille myös muualla, kuten alla olevasta kuvasta näkee (osayleiskaavan luonnos, Jauhiala, AP ja AP-res)



Vastine:

- Maanomistaja on toivonut rakennuspaikkojen poistamista, joten ne voidaan poistaa. Merkitään muu kulttuuriperintökohde kaavakartalle.*
- Hiidenkirnua ei ole tarpeen suojella kaavassa eikä rakennuspaikkoja ole tarpeen siirtää sen takia.*
- Maanomistaja on toivonut kahden Niittulahdella olevan rakennuspaikan poistamista. Muilta osin muutoksia ei ole tarpeen tehdä. Alueelle jää riittävästi vapaata rantaa rantautumista varten.*
- Suuri Turasalon rakennuspaikkoja on poistettu ja muutettu maanomistajan toiveesta. Tältä osin alueen rakennuspaikkojen määrä vähenee kuten muistuttajakin on toivonut. Ruusin Turasalossa maanomistajalla ei ole tullut muutosehdotuksia osoitettuihin rakennuspaikkoihin. Tältä osin muutoksia ei ole tarpeen tehdä.*
- Konsunrannan AP-1-aluetta ympäröivät alueet on osoitettu virkistyskäyttöön, joten alueelle jää edelleen mahdollisuuksia virkistyskäytölle, vaikka AP-1-alueelle tulisi uutta rakentamista. AP-1-merkinnän määräyksen mukaisesti alueiden tiivistämistä tutkitaan asemakaavalla. Tarkemmassa suunnittelussa on mahdollista huomioida virkistysmahdollisuudet alueen sisällä esimerkiksi mahdollisten reittien osalta. Ranta-alueelle on jätetty VL-aluetta yleiskaavassa.*

Vaikutus kaavakarttaan:

Kts. Muistutus 36.

11 Muistutus

Muistutuksen pääkohdat:

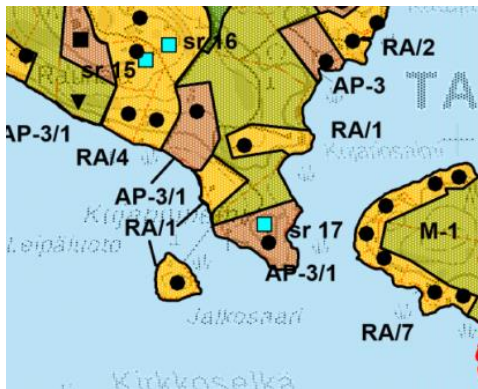
Luonnosvaiheessa esittämäni mielipiteen vastineessa olette todenneet: Rakennuspaikka voidaan laajentaa ja käyttötarkoituksen voi muuttaa asuinrakentamiseen. Rakennuspaikanlaajennusta ei kuitenkaan ole viety kaavakarttaan.

Luonnosvaiheen mielipiteessä esittämäni perusteet ovat edelleen voimassa ja rakennuspaikan laajentaminen tulee viedä kaavakarttaan antamanne vastineen mukaisesti.

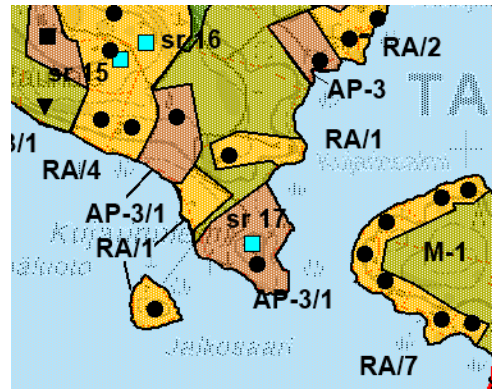
Vastine:

Rakennuspaikka voidaan laajentaa luonnosvaiheen vastineen mukaisesti.

Vaikutus kaavakarttaan:



Ote kaavaehdotuksesta.



Ote hyväksyntään menevästä kaavasta.

12 Muistutus

Muistutuksen pääkohdat:

Pyydämme huomioimaan mahdollisessa kaavamuutoksessa auto- ja venepaikkaoikeudet.

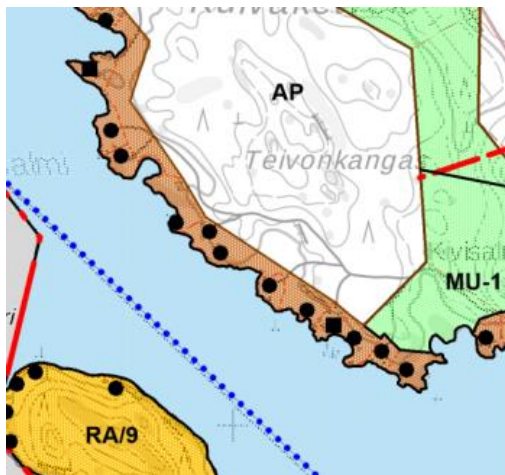
(sijainti ennen kiinteistöä 110)

Karttaotteeseen ei mielestämme ole merkitty tie ja parkkialuetta.

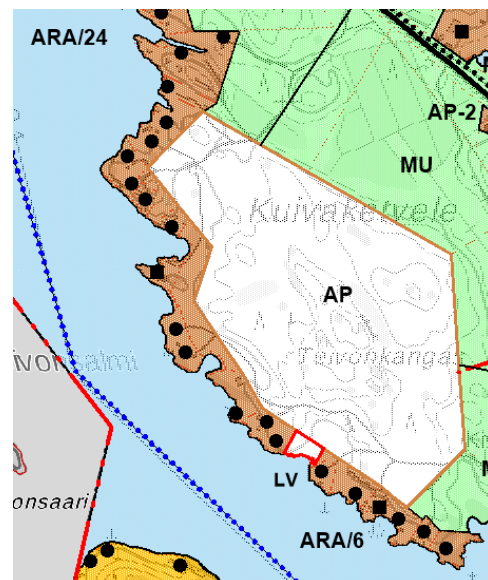
Vastine:

Merkitään LV-alue kaavakarttaan.

Vaikutus kaavakarttaan:



Ote kaavaehdotuksesta.



Ote hyväksyntään menevästä kaavasta.

13 Muistutus

Muistutuksen pääkohdat:

1. KESTÄVÄN KEHITYKSEN PERIAATE JA SUUNNITTELUALUE

Katsomme, että maankäytön- ja rakennuslain keskeistä tavoitetta kestävästä kehityksestä ei ole riittävästi huomioitu suunnittelualueen rajauksessa. ”AP”-alueena esitetty raja- jaus johtaisi ylitehokkaaseen kaavoitukseen, rakentamisen tehokkuudessa kunnallistekniikan rakentamiskustannusten vuoksi. Tämä puolestaan johtaisi siihen, että alue tulisi kaavoitettua ylitehokkaasti rakennuskustannusten minimoimiseksi, millä menetettäisiin arvokasta ja herkkää luontoaluetta. Ranta-alueen nykyinen rakennuskanta muodostuu sekä vapaa-ajan että vakituisesta asutuksesta. Esitellyn kaavoitusluonnoksen toteutumisen tulisi huomattavasti haittaamaan alueen nykyistä käyttötarkoitusta ja merkitsisi myös ranta-alueelle kohdistuvaa rasituksen merkittävää lisääntymistä. Suunnittelualue sijoittuu luonnonolosuhteita ajatellen erittäin herkälle alueelle. Karu kallioalue ei ole omiaan kestämaan suurehkon asutuskeskittymän aiheuttamaa rasitusta ympäröivälle herkälle luontoarvoja omaavalle alueelle. Myös hulevesivalumat koetaan uhkaksi luonnon monimuotoisuudelle erityisesti ranta-alueilla.

2. SUUNNITELLUN ASUTUSALUEEN PAINOPISTE JA ”SUOJA-ALUE”

Yleiskaavassa tulee ohjata rakentamista ko. alueelle niin, että rakennuspaikat (AP) sijoituvat huomattavasti ylemmäksi, lähemmäksi Taipalsaaren tietä, rauhoittaen näin kallioisen ”samoiluerämaa-alueen” uuden asutuskeskittymän ja rannan puoleisen asutuksen virkistyskäyttöön. Täten taattaisiin uuden asuntoalueen ja ranta-alueen asutuksen väliin jäämään riittävä ”suoja-alue”. Ehdotus suoja-alueesta merkattu karttaan katkoviivalla. (LIITE 1)

3. KETVELE – ARVOKAS LUONTOKOHDE

Taipalsaaren kunnan omistaman kiinteistön 831-445-1-3 alueella sijaitseva ranta-alue/rantavesi (KARTTA, Liite 2) Kyseessä on paikallisesti arvokas luontokohde, joka merkittävästi lisää tarkasteltavan alueen luontoarvoja. Erittäin harvinainen ja moniulotteinen biotooppi, Pinta-ala noin 02, ha. Kauttaaltaan kalliopohjainen matala vain n. 0,5-1,0 m syvä lähestulkoon umpeen kasvanut lahdenpoukama, johon ranta-alue vähitellen sulautuu. lukuisten lintulajien pesimäalue sekä poukamassa että ranta-alueella (härkälintu, palokärki ym.) Kalojen kutupaikka. Poukamassa ja ranta-alueella lajirikas kasvillisuus ja hyönteispopulaatio.

Esitämme, että merkittävä luontokohde liitetään mukaan Taipalsaaren kirkonkylän – Saimaanharjun - Ketveleen luontoselvityksessä oleviin arvokkaisiin luontokohteisiin.

4. RANNAN MONIMUOTOISUUS ja MUSEOITAVA HISTORIALLINEN ”MONUMENTTI” RANTAMETSİKÖSSÄ

Rantaviivan monimuotoisuus ja monet ruohikkoiset rantapoukamat tarjoavat niin kaloille kuin vesilinnuille hyvät kutu- ja pesimispaikat, mitkä toivomme säilyvän luonnontilaisina.

LIITTEESEEN 2 on merkitty vihreällä pisteellä historiallinen maamerkki, missä on kaksi am-pumapaikkaa ja ammusvarasto maastossa, mitkä tulee ilmoittaa museovirastolle ennen uusia kaavoitus suunnitelmia.

5. TEIVONSAARENTIEN JA LUONTOARVOJEN SÄILYTTÄMINEN

Teivonsaarentie tulee säilyttää nykyisessä käytössä:

- vakituisille asukkaille,
- vapaa-ajan asukkaille,
- lähisaarien vapaa-ajan asukkaille, tien ja heille osoitetun pysäköintialueen käyttäjinä sekä
- ulkopuolisille virkistyskäyttäjille.

Tie tulee säilyttää "umpitienä", jolloin vältetään ulkopuoliselta läpi- ja huviajelulta. Moninaiset luontoarvot säilytettävä uuden asuinalueen ja nykyisen rakennuskannan riittä-vällä "suojavyöhykkeellä".

6. TALOUDELLINEN MERKITYS

Jos riittävän leveää suoja-aluetta ei jäisi rantakiinteistöjen yläpuolelle, rinteeseen, niin olemassa olevien RA-kiinteistöjen arvonlasku olisi merkittävä.

Odotamme, että Taipalsaaren kunta ottaa huomioon veronmaksajien, nykyisten asukkai-den ja vapaa-ajan asukkaiden esittämät ehdotukset Ketveleen alueen yleiskaavaluonnok-sen valmistelun yhteydessä.

Vastine:

AP-alue toteutetaan asemakaavan perusteella, eli tarkemmat suunnittelu koskevat pe-riaatteelliset päätökset tehdään asemakaavaa laadittaessa. AP-alue käsittää myös viher-ja katualueet. Koko AP-alue ei tule rakentamisen piiriin.

Yleispiirteisenä kaavana yksittäisten pienialaisten virealueiden / suoja-alueiden merkitse-minen ei ole tässä tapauksessa tarkoituksenmukaista, koska mitään tarkempia suunnitel-mia alueelle ei ole olemassa.

Vaikutus kaavakarttaan: Ei muutosta.



Ote kaavaehdotuksesta.

14 Muistutus

Muistutuksen pääkohdat:

Tilan X xxx-xxx-xxxx-xxxx osalta annan muistutuksen seuraaviin kohtiin:

Kaavaehdotuksessa on Hyvärniemelle merkitty alue TY-merkinnällä. Vaikka merkintä ei toistaiseksi estäisi metsätalouden harjoittamista alueella, ei merkintä saa aiheuttaa maanomistajalle ylimääräistä haittaa tai taloudellista menetystä esim. maisematyöluvan muodossa. Alue tulee säilyttää merkinnällä M.

Hauhianrannan viereen on kaavaehdotuksessa merkitty AP-res- merkinnällä oleva alue. Tämä alue sijoittuu osittain tilan X xxx-xxx-xxxx-xxxx alueelle. Myöskään tästä ei saa aiheutua maanomistajalle ylimääräistä haittaa tai taloudellista menetystä esim. maisematyöluvan muodossa. Alue tulee säilyttää merkinnällä M.

Tilaan X xxx-xxx-xxxx-xxxx kuuluu myös osa Heposaari-nimisestä saaresta. Kaavaehdotuksesta puuttuu edelleen yksi jo olemassa oleva rakennuspaikka.

Tilan Y xxx-xxx-xxxx-xxxx osalta annan muistutuksen seuraavaan kohtaan:

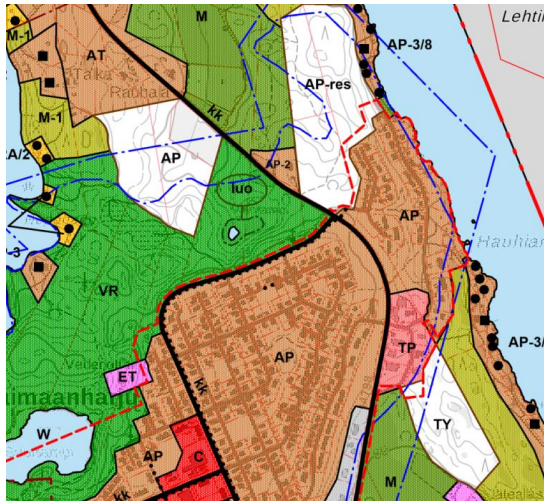
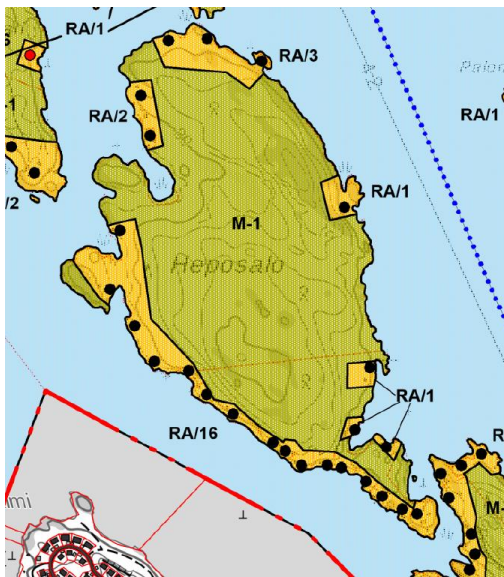
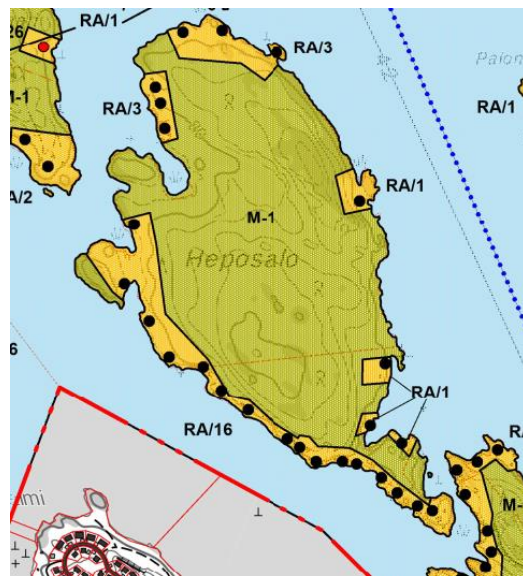
Tilan alueelle on kaavaehdotukseen merkitty AP- alue. alue tulee säilyttää avoimena ja viljelykäytössä.

Vastine:

Yleiskaavassa ei ole annettu määräystä, mikä vaatisi maisematyöluvan hakemista. TY- ja AP-res alueella on mahdollista harjoittaa metsätaloutta ilman maisematyöluvan hakemista. Yleiskaavalla pyritään turvaamaan kunnan ja kirkonkylän maankäytön kehittämisen varaamalla alueita rakennuskäyttöön. Merkintöjä ei tule poistaa, jotta yleiskaavalle asetetut tavoitteet voidaan saavuttaa. Maaomistajalle ei aiheudu kohtuutonta haittaa merkinnöistä kun huomioidaan merkintöjen maanarvona nostava vaikutus.

Osayleiskaavassa osoitetaan taajama-asutuksen ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden laajenemiselle mahdollisuuksia välittömästi asemakaava-alueen läheisyydessä. Rakentaminen ratkaistaan asemakaavalla. Merkinnät nostavat maanarvoa, eikä niistä aiheudu merkittävää haittaa maaomistajalle.

Heposaloon on lisätty yksi olemassa oleva loma-asunnon rakennuspaikka kiinteistölle xxx-xxx-xxxx-xxxx.

Vaikutus kaavakarttaan:*Ote kaavaehdotuksesta.**Ote kaavaehdotuksesta.**Ote hyväksyntään menevästä kaavasta.*

15 Muistutus

Muistutuksen pääkohdat:

Hyväksytty oikeusvaikutteinen osayleiskaava ohjaa vahvasti asemakaavaa. Haluaisimme tietää minkälaisia muutoksia asemakaavavaiheessa on vielä mahdollista tehdä osayleiskaavassa määriteltuihin asioihin/suunnitelmiin. Emme halua tilannetta, että asemakaavavaiheessa meille maanomistajille sanotaan, että nämä asiat olisi pitänyt tuoda esiin jo osayleiskaava vaiheessa. Siksi tuomme huolestamme/ehdotuksemme nyt esiin.

Eli konkreettisesti onko asemakaava vaiheessa vielä mahdollista tarvittaessa muuttaa:

- VL alue M alueeksi?
- AP alue osittain M alueeksi?
- AP alue osittain VL alueeksi?
- AL alue M alueeksi?
- AL alue VL alueeksi?
- voiko M aluetta tarvittaessa muuttaa AP alueeksi jos tonteille on kysyntää?

Vai pitääkö tällaiset muutokset olla tehtynä osayleiskaava vaiheessa?

Muita kysymyksiä:

- Voisiko metsäiselle suoalueella Taipalsaarentien varteen suunniteltu VL alue olla M alue kuten tähänkin asti? Tätä joulukuisessa palaverissa kysyimme. Onko olemassa virallisia lain määrittelemiä syitä, miksei VL alue voisi olla M alue? Ilmeisesti Kirkonkylän keskustassakin on M aluetta. Se että M alueelta voimaanomistaja kaataa puita ilman kunnan lupaa ei mielestämme riitä syyksi. Emme halua kaataa puita Taipalsaaren tien varresta, sillä puut kaatamalla Taipalsaarentien liikenteen äänet kantautuisivat entistä kovemmin olemassa oleville rantakiinteistöille asti. Tänäkin päivänä talvisin Taipalsaarentien liikenteen äänet kuuluvat rantakiinteistöille selvemmin kuin kesäisin kun lehdet ovat puissa. Puiden kaatamatta jättämisestä on varmasti mahdollista tehdä erillinen sopimus/maise-mointityölupa käytäntö kunnan ja maanomistajien kesken vaikka VL alue olisi M alue.

- Mikäli kyseinen VL alue ei voi olla M alue, voisiko kunta ostaa VL alueen itselleen? Meidän maanomistajien mielestä kaikkien Taipalsaaren VL alueiden tulisi olla kunnan omistuksessa, koska maanomistaja ei pysty tekemään VL alueilla mitään, ainoastaan kunta pystyy. Eli käytännössä kunta omistaa VL alueet, mutta maksattaa niiden kiinteistöverot maanomistajilla.

Mielestämme kunnan pitäisi linjata toivooko kunta Taipalsaarentien varteen AL merkitylle pienemmälle pellolle liikerakennuksia vai pellon ja metsän rajalle metsän puolelle AP merkitylle alueelle pientalotontteja, joille rakentavat voisivat katsella ikkunoistaan peltomaisemaa ja joistakin ikkunoista pilkottaisi taustalla myös Saimaa. Onko tämä linjaus tehtävä nyt osayleiskaava vaiheessa vai asemakaava vaiheessa? Mikäli AL merkitty

pelto pysyisi maisemallisesti kauniina pelto/niittyalueena (M alueena), tällöin hyvät ja väljät pientalojen rakennuspaikat olisivat 2-3 kpl pellon ja metsän laidalla metsän puolella AP alueella, missä maasto nousee vähän pellostä korkeammalle. Mutta niin kauan kuin pelto on merkitty AL alueeksi ei kukaan rakentaja uskalla metsän reunaan rakentaa, koska aina on pelko, että peltomaisemat muuttuvat liikerakennuksiksi.

Mikäli kunta haluaa pientaloja AL merkitylle pellolle Taipalsaarentien varteen, tarvitaan pellolle melueste, jonkinlainen valli, sellainen varsin typerännäköinen on esimerkiksi Taipalsaarentien varrella Kivisalmessa Lappeenrannan puolella. Ilman vallia liikenteen nopeusrajoituksen pitäisi olla 40.

Mikäli kunta haluaa pellolle liikerakennuksia, mielestäni metsän reunaan pellon yläpuolelle maanomistajien mielissä suunnitellut tontit voi sitten unohtaa ja toiveenamme on, että osa suunnitellusta AP alueesta olisi sitten M aluetta, jotta selviämme kiinteistöveromaksuista.

Pelto/niittyalue toimisi pörriäisten paratiisina ja toisi viihtyisyyttä koko asuinalueen asukkaalle ja ohikulkijoille vastavoimana epämääräisen näköiselle SEO huoltoasema rakennukselle unohtamatta rekka maisemaa tien toisella puolella. Kaikki kunnia ehdottomasti yrittäjille, he ovat tärkeitä! Mutta haemme nyt jonkinlaista tasapainoa tähän keskeisellä paikalla olevaan maisemaan - "sisääntuloväylä/tervetuloa kyltti" Taipalsaaren kirkonkylään - millainen haluamme sen olevan. Voisimmeko yhdessä suunnitella (kunta, teklan jäsenet, maanomistajat) järkevän kokonaisuuden sekä maanomistajien että kunnan kannalta? Onko suunnitelma tehtävä nyt osayleiskaavavaiheessa vai onnistuuko se vielä asemakaava vaiheessa?

Toivoisin myös kopiokentässä olevien Teklan edustajien kommentoivan miten näkevät tämän pelto vs metsä alue asian rakentamisen suhteen ja ylipäättään tämän tulevan liikenneympyrän välittömässä läheisyydessä/ympäriällä olevan alueen. Osalle teistä tämä on omaa asuin aluetta ja kaikille varmasti keskeisellä paikalla oleva alue, jonka lähes päivittäin autolla ohitatte. Muitakin asioita saa erittäin mieluusti kommentoida sekä kaikenlaisia mielipiteitä puolesta ja vastaan esittää.

Kunnan virkamiehillä ei ymmärtääkseni ollut vielä konkreettisia suunnitelmia kummallekaan AL peltoalueelle, joista isomman kunta jo omistaakin. Kunnan omistama pelto on maaperältään savikkoa, ranta-alue on maakuntakaavassa rauhoitettu ja joihinkin kunnan omiin karttoihin kunnan omistama pelto alue oli merkitty maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi.

Kiinteistövero seuraamukset

Osayleiskaava ei vielä tuo maanomistajille kiinteistövero seuraamuksia, mutta asemakaava tuo.

Tulevat kiinteistöveroasiat huolestuttavat meitä maanomistajia kovasti. Pelkona verojen nousu useisiin tuhansiin euroihin vuodessa. Iäkkään äitimme N.N. jälkeen emme me kaksi sisarusta (N.N. ja N.N.) tule selviämään usean hehtaarin kiinteistöveromaksuista mikäli

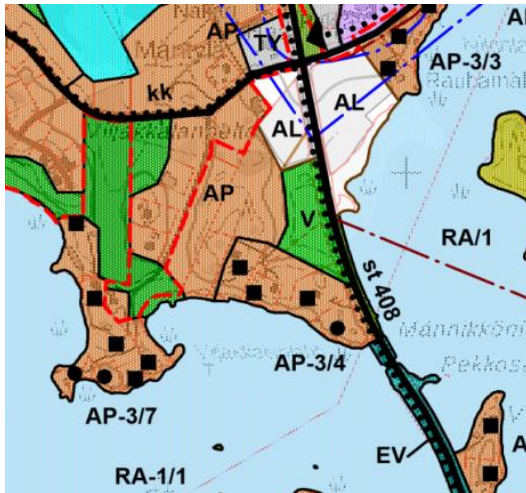
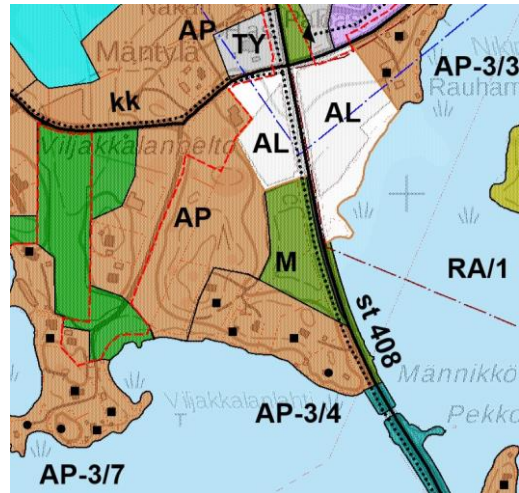
nykyinen osayleiskaava versio muuttuu asemakaavaksi tuollaisenaan ja ostajia mahdollisille suunnitelluille AP ja AL tonteille ei löydy. Suurin osa alueesta on tähän asti ollut M aluetta, josta ei ole maksettu veroja. Mahdollisessa asemakaava vaiheessa N.N. on jo eläkkeellä ja N.N. seuraa perässä kovaa vauhtia. Pienistä eläkkeistä ei maksella tuollaisia veroja. Mielestämme on kohtuutonta jos maanomistaja joutuu muuttamaan alueelta pois eli myymään rantatonttinsa selviytyäkseen rakentamattomien AP ja AL alueiden korotetuista kiinteistöveroista ja VL alue siihen päälle. Ja vaikka kuinka olisi halua myydä pellon ja metsän reunasta muutama tontti, niin ostajia ei välttämättä ole. Maksammeko tällöin silti rakentamattomien AP ja AL alueen veroja hamaan tappiin asti? Vastaukseksi tähän ei riitä, että kunnan kaavoitusta ei ohjaa veroasiat. Huolemme maanomistajina ja kuntalaisina on aiheellinen ja todellinen. Eli teemmekö osayleiskaavaan vielä pientä hienosäätöä veroseuraamusten pienentämiseksi vai ovatko nämä asemakaava vaiheessa tehtäviä muutoksia? Erityisesti toivoisimme näkevämme kartalla M aluetta, koska M alue on eri tavalla maanomistajien hallinnassa kuin VL alue ja M alueen kiinteistöveroseuraamukset ovat nolla euroa.

Mielestämme kunnan suunnitelmat kaavoittaa Taipalsaarella maata asunnoille, liikeraennuksille ja teollisuustonteilla ovat hieman ylioptimistisia ja joka ikinen vapaa kohta kartalla yritetään täyttää jollain. Ymmärrämme, että kunnan tehtävä on luoda uskoa tulevaan monin tavoin. Totuus nykytilanteen ja kaikkien ennusteiden perusteella on se, että väki Etelä-Karjalasta vähenee luonnollisen poistuman myötä + muu normaali vaihtuvuus. Näin tapahtuu myös Taipalsaarella. Jo olemassa olevia rakennustontteja ja kiinteistöjä vapautuu myyntiin. Pappilanniemen tonteista puolet on myymättä, emmekä usko tilanteen juurikaan muuttuvan. Tällä hetkellä Pappilanniemessä on kaksi uudehkoa taloa myynnissä. Miksi meidän omistamamme mahdolliset tulevat metsätontit pellon reunalla menisivät yhtään paremmin kaupaksi kuin vieressä olevat Pappilanniemenkään tontit? Ainoastaan tonttien suurempi koko ja väljyys verrattuna Pappilanniemeen voisi olla nykyrakentajia kiinnostava tekijä, mutta toisaalta rasitteena on Taipalsaarentien liikenteen äänet. Venäjän nykytilanne ei myöskään muiden paikkakuntien asukkaita varsinaisesti houkuttele investoimaan itä-rajalle seuraavaan pariin vuosikymmeneen jos koskaan.

Vastine:

Yleiskaava on yleispiirteinen suunnitelma, joka ohjaa asemakaavan laadintaa. Asemakaavavaiheessa yleiskaavan yleispiirteiset merkinnät tarkentuvat ja niistä voidaan perustellusti myös tarvittaessa vähintään vähäisesti poiketa. Maanomistajien kanssa laaditaan maankäyttösopimus ennen asemakaavan laadintaa. Veroseuraamuksia maanomistajille ei muodostu ennen asemakaavaa.

Muutetaan virkistysalue (V) maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M).

Vaikutus kaavakarttaan:*Ote kaavaehdotuksesta.**Ote hyväksyntään menevästä kaavasta.*

16 Muistutus

Muistutuksen pääkohdat:

Vaadin ehdottomasti omistamani alueen välillä
X - X - X -
säilyttämistä M-alueena. MA, AM, AP ja S-1 merkinnot
poistettava! Kyseiset rasitemerkinnät häiritsevät merkittävästi
ammattini ja elinkeinoni harjoittamista. S-1 merkintä
täysin perusteeton! Isoisäni ja isäni pellolta keräämät
kivet on ajettu hevosella siihen kallon niskalle piikkilanka-aidan
tolppien pystyttämistä varten aikavälillä 1930-1980.
Alue oli kesäisin lehmikallaa jossa lehmät saivat olla varjossa
ja viileässä! Kivikasojen kuvaajalla ei ilmeisesti ole mitään
käsitystä maanviljelystä/eläinten laiduntamisesta tuohon aikaan.
Kuvissa ei näy tolppia ja piikkilankaa mutta siellä ne
ovat edelleen. Lience kuvia retusoitu suojeleu toeksi!
Omistamaani maisemaa hoidea ja suojeleu vain minä
maan omistajana, eikä kukaan muu! Kaavaa on perusteltu
muuttuneen tarpeen mukaan - Ei pidä paikkaansa - Minun tarpeeni
maa ja metsätalousmaan käytöstä eivät ole muuttuneet mihinkään!
Kunnalla ei ole oikeutta varail la yksityisomistuksessa oluvia alueita
mieheiseensa käyttöön ilman maanomistajan lupaa ja suostumusta.
Kysymys on itse määräämis oikeudesta, maatalous maisema ei muoksi
muutu eikä pelloilleni ja metsäni tule kasvamaan tontteja tai Taloja!

Vastine:

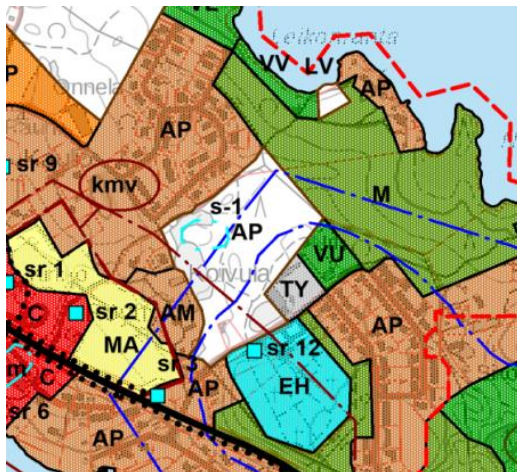
Osayleiskaavassa osoitetaan taajama-asutuksen laajenemiselle mahdollisuuksia asemakaavoitetulla alueella. Rakentaminen ratkaistaan asemakaavalla. AP-merkintä nostaa maanarvoa, eikä siitä aiheudu merkittävää haittaa maaomistajalle. Alueella voidaan harjoittaa maa- ja metsätaloutta.

MA-merkinnällä on osoitettu lähelle kirkkoa sijoittuvat maisemallisesti arvokkaat peltoalueet, jotka on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. AM-merkinnällä on osoitettu olemassa olevan tilanteen mukaisesti maatilan talouskeskuksen alue.

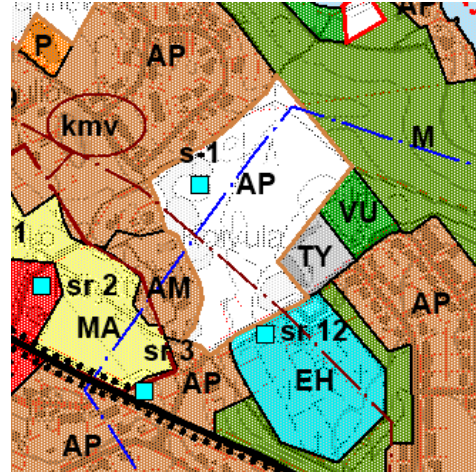
Alueella on kokonaisuudessaan voimassa asemakaava, joka ohjaa alueen käyttöä ja rakentamista. Yleiskaava on ohjeena, jos asemakaavaa lähdetään muuttamaan.

Informatiivisella s-1-merkinnällä on osoitettu kaavakartalle muut kulttuuriperintökohteet. Merkinnällä ei ole vaikutusta alueella vallitsevaan maankäyttöön. Muutetaan kohteen osalueraus pistemerkinnäksi museoviraston aineiston mukaisesti.

Vaikutus kaavakarttaan:



Ote kaavaehdotuksesta.



Ote hyväksyntään menevästä kaavasta.

17 Muistutus

Muistutuksen pääkohdat:

Esitän, että kaavaehdotuksessa kiinteistölle xxx-xxx-xxxx-xxxx lomarakentamiseen osoitettu alue rajataan merkittävästi ehdotusta suuremmaksi. Kaavan pitää mahdollistaa tarkoituksenmukainen rakentaminen ja rakennusten sijoittaminen siten, että ne sopivat maastoon ja maisemaan. Rakennussuunnittelu ja rakennusten paikanvalinta vaativat suunnittelua paikan päällä maastossa. Koska rakennussuunnittelua ei ole vielä aloitettu, kaavassa on varattava riittävästi tilaa rakennusten järkevälle sijoittamiselle maastoon siten, että rakentaminen on mahdollista niin rakennustekniikan kuin ympäristönkin kannalta tarkoituksenmukaisella tavalla.

Esitän, että kiinteistön xxx-xxx-xxxx-xxxx lomarakentamisen alue rajataan pinta-alaltaan suuremmaksi kaavaehdotukseen nähden kaksin- kolminkertaiseksi.

Kiinteistö xxx-xxx-xxxx-xxxx on saarikinteistöksi suuri, pinta-alaltaan 31 000m², ja se on hankittu lomarakentamista varten. Kiinteistö ei sovellu maatalouskäyttöön ja sen metsätaloudellinenkin merkitys on vähäinen. Hakkuilla on myöskin aina ei-toivottuja maisema-vaikutuksia. Kiinteistön pinta-ala mahdollistaa väljän ja maisemaan hyvin sopivan loma-asuntorakentamisen. Kiinteistön käyttömahdollisuuden rajoituksella ei saa tarpeettomasti loukata omaisuudensuojan toteutumista.

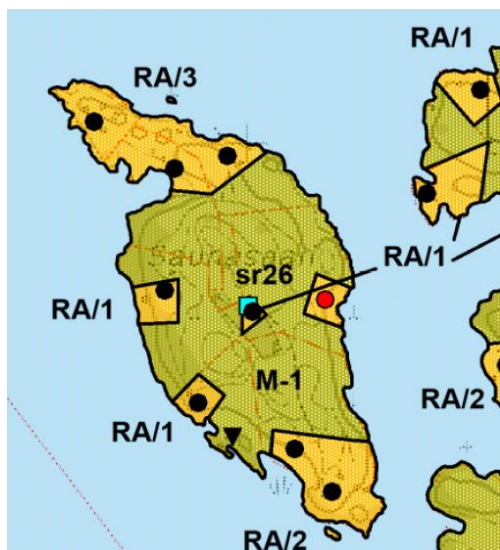
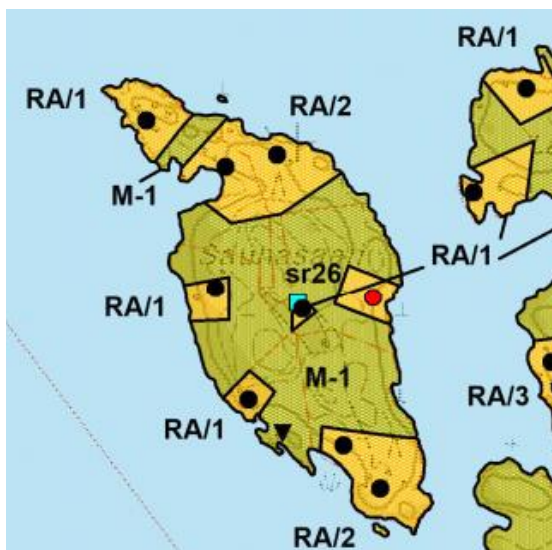
Esitän rakentamattomalle kiinteistölle kohdistettavaksi yhden sijasta kaksi rakennuspaikkaa ja perustelen sitä myös kiinteistöjen tasavertaisella kohtelulla, kun tarkastellaan uusien rakennuspaikkojen määrää ja kokoa muihin vastaaviin yleiskaava-alueen saarikohteisiin kuten Turasalon saariin verrattaessa.

Vastine:

Rakennuspaikka on osoitettu noin 3000 m² kokoiseksi. Rantaviivaa rakennuspaikalla on noin 75 m. Rakennuspaikkaa voidaan laajentaa sisämaahan päin.

Tilalle x-xxxx on osoitettu luonnosvaiheen toiveen perusteella uusi rakennuspaikka kohtuullisuusharkintaan perustuen. Emätila xxx-xxx-xxxx-xxxx X, johon tila x-xxxx kuuluu, on käyttänyt rakennusoikeutensa eikä uusia rakennuspaikkoja voida osoittaa vaarantamatta maanomistajien tasapuolista kohtelua.

Vaikutus kaavakarttaan:

*Ote kaavaehdotuksesta.**Ote hyväksyntään menevästä kaavasta.*

18 Muistutus

Muistutuksen pääkohdat:

Kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde 26

Allekirjoittanut on jo osayleiskaavan luonnosvaiheessa jättänyt kirjallisen muistutuksen perusteluineen, miksi X xxx-xxx-xxxx-xxxx, ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde 26. Luonnosvaiheessa olevaan selostukseen on kirjattu kohteesta 26 X: "Rakennuksella pihapiireineen on maisemallisia, rakennushistoriallisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja osana Taipalsaaren varhaisempaa huvilayhdyskuntaa. Kohteella on paikallista asutushistoriallista merkitystä säilyneenä saarimaatilana ja yhtenä asueen kantatiloista".

Osayleiskaavan ehdotuksessa (28.9.2022), vastineessa osayleiskaavaluonnoksesta saatuun palautteeseen, kohdassa rakennettu kulttuuriympäristö sivulta 7 ilmenee, että suojelumerkintä on luonnosvaiheessa ehdotettu jätettäväksi pois kaavaluonnoksesta kohteesta xxx-xxx-xxxx-xxxx (X) ja kahdesta muusta saarikohteesta. Kuitenkin myöhemmin sivulla 9, Etelä-Karjalan museon vastineessa ilmenee seuraavaa:

"Osayleiskaavassa ilman suojelumerkintää jääneet Saunasaari, Siimesranta ja Eteläniemi edustavat 1920- ja 1930-lukujen pienimuotoista huvilarakentamista pinta-alaltaan suhteellisen pienillä saarilla. Päärakennuksiin on tehty myöhempiä muutoksia, mutta ne ympäristöineen osoittavat, että Saimaan saaristossa on ollut tilaa myös vaatimattomammille kesähuviloille. Niiden säilyminen on toivottavaa. Kaavaselostuksesta ei löydy perusteluja sille, miksi ne on jääneet ilman suojelumerkintöjä vastoin inventointiraportin suosituksia. Museo suosittelee harkitsemaan uudelleensuojelumerkintää näiden kiinteistöjen kohdalla."

Perustelu suojelumerkinnän pois jättämiselle.

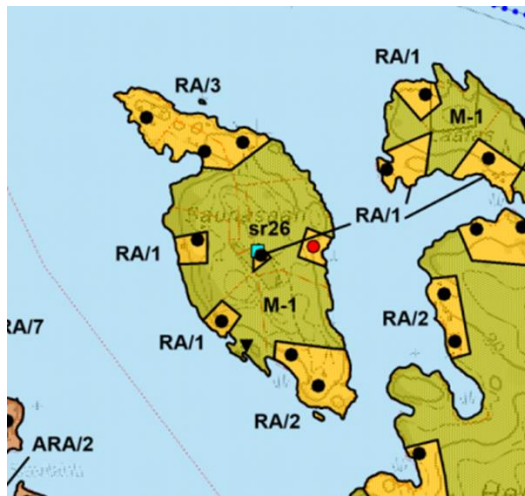
X xxx-xxx-xxxx-xxxx, kohde 26 ei ole koskaan ollut huvila tai osana Taipalsaaren huvilayhdyskuntaa. Talo tai lähinnä mökki on lautarakenteinen, alkeellinen ja vaatimattomista materiaaleista 1920-luvulla rakennettu kesäasunto, jota on myöhemmin laajennettu verrannalla. Talolla ei ole mitään rakennushistoriallisia tai kulttuurihistoriallisia arvoja osana Taipalsaaren huvilayhdyskuntaa. Se ei myöskään ole ollut saarimaatila. Talo sijaitsee yksityisomistuksessa olevan saaren keskellä eikä näy järvelle, joten myöskään maisemallista arvoa sillä ei ole.

Vastine:

Etelä-Karjalan museo on todennut kohteen arvot sellaisiksi, että sr-merkintä kaavassa on perusteltu. Merkinnän poistamiselle ei ole riittäviä perusteita.

Vaikutus kaavakarttaan:

Ei muutosta.



Ote kaavaehdotuksesta.

19 Muistutus

Muistutuksen pääkohdat:

Pyydämme huomioimaan mahdollisessa kaavamuutoksessa auto- ja venepaikkaoikeudet, jotka perustuvat tietojenmuutoksen pöytäkirjaan 16.6.1978.

Kaavaluonnoksessa mielestäni ei ole merkitty parkkialuetta, joka on eriytetty kahdelletoista (12) alueen vapaa-ajan asukkaalle, ja joka sijaitsee ennen kiinteistöä

" x "

Alue on merkattu luonnoksessa kauttaaltaan merkinnällä "AP".

Pöytäkirjassa

N.N.

oikeudet ovat siirtyneet

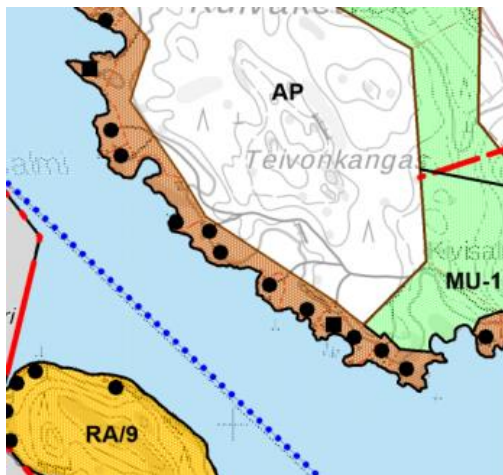
N.N.

h.

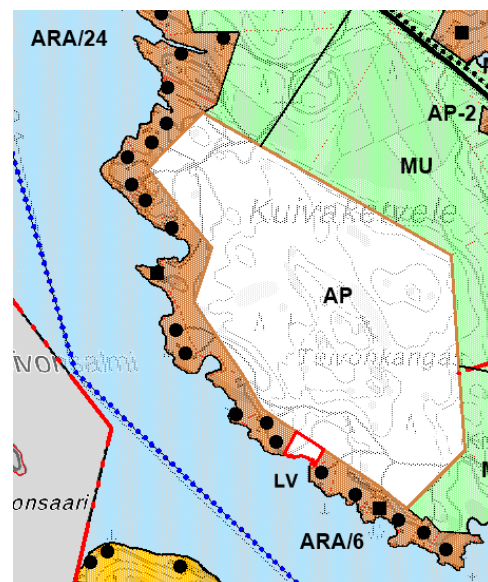
Vastine:

Merkittään LV-alue kaavakarttaan.

Vaikutus kaavakarttaan:



Ote kaavaehdotuksesta.



Ote hyväksyntään menevästä kaavasta.

20 Muistutus

Muistutuksen pääkohdat:

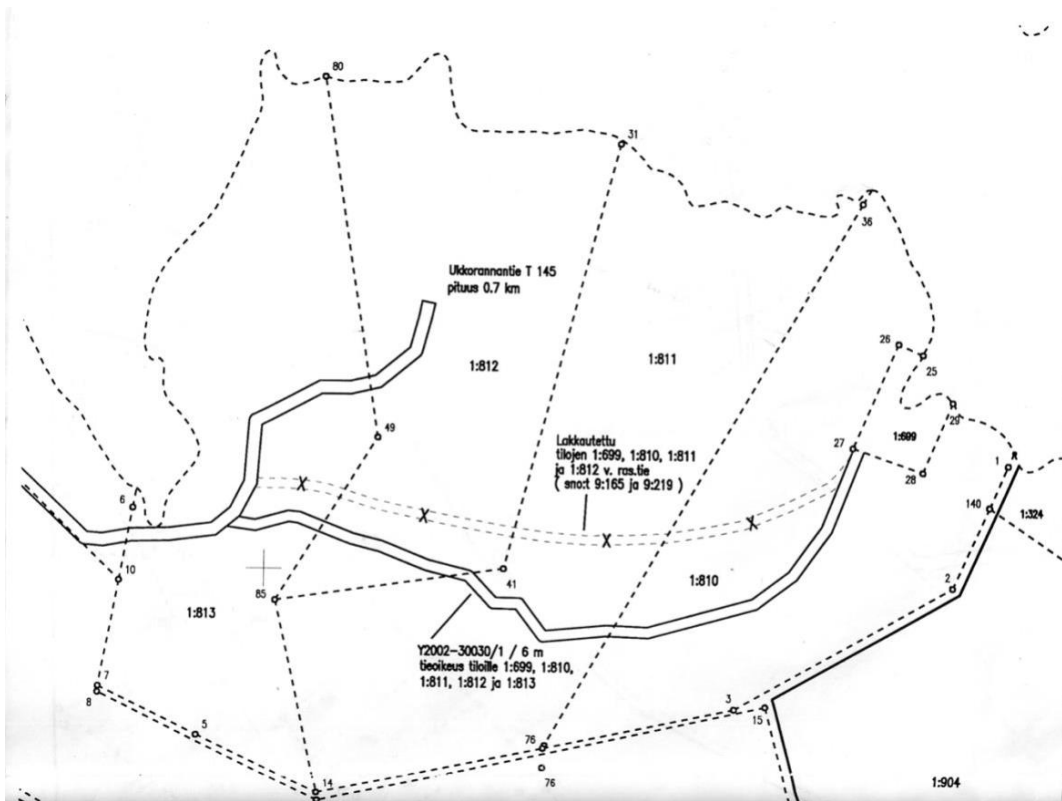
Osayleiskaavaehdotuksessa on merkitty omistamani rakentamaton rantapalsta, X X:XXX Taipalsaaren Jauhialan kylässä M-1-merkinnällä eli Maa- ja metsätalousvaltainen alue rantavyöhykkeellä ja pieneltä osin M-merkinnällä eli Maa- ja metsätalousvaltainen alue. Palstalleni, kuten kahdelle sisarukselleni naapurissakin on tehty, on tarkoitus rakentaa loma-asunto tulevaisuudessa.

Esitän, että kaavakarttaa muutetaan siten, että merkinnäksi tulee sama kuin kahdella naapurilla (X:XXX, X:XXX) eli AP-3/1 tai vaihtoehtoisesti RA/1.

Perustelu:

Isäni lohkoï omistamastaan Y-nimisestä tilasta (X:XXX) neljä erillistä tilaa neljälle lapselleen ajatuksena, että kunkin perheellä olisi halutessaan mahdollisuus kesähuvilaan sukusna perintömailla. Nämä tilat hän lahjoitti erillisillä lahjakirjoilla sisaruksilleni sekä minulle sittemmin X (X:XXX) -nimiseksi rekisteröidyn tilan. Neljästä tilasta on kahdelle rakennettu ja kaksi on edelleen rakentamatta. Koska pidämme tiloja samanarvoisina, on kohtuullista, että myös me voimme tulevaisuudessa rakentaa esim. loma-asumista tilallemme.

Tilan ympäröimänä on Z -niminen rantapalsta (X:XXX), jonka kummitätini N.N. lahjoitti vaimolleni N.N. ja minulle häälahjaksi vuonna 1969. Tälle tilalle johtanut 1 m leveä rasi-tetie muutettiin isäni toivomuksesta Y-tilan (X:XXX) lohkomisen yhteydessä nykyiseksi 6 m leveäksi rasi-tetieksi, jonka tarkoituksena on mahdollistaa rakentaminen kaikille synty-neille tiloille.

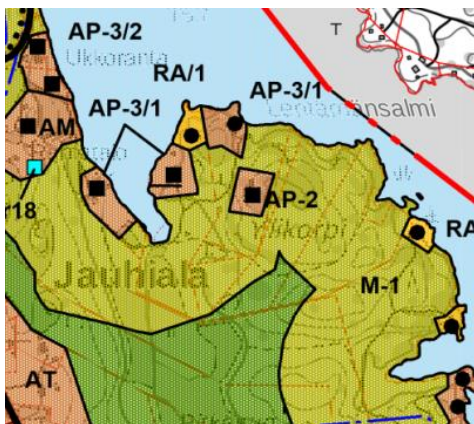
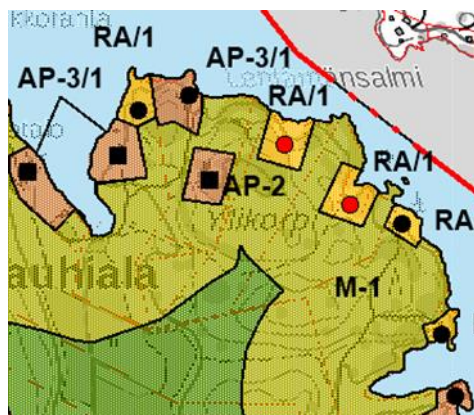


Kaavamääräyksissä on M-1-merkinnässä seuraava virke: ”Alueen rakennusoikeus on siirretty maanomistajakohtaisesti saman maanomistussyksikön rakentamiseen tarkoitetuille alueille.” Tällainen asia ei ole tullut ennen esille, että ko. neljän maanomistajan tiloilla olisi yhteinen rakennusoikeus eikä myöskään se, kuinka suuri yhteinen rakennusoikeus on. Määräys näin tulkittuna olisi täysin epäoikeudenmukainen maanomistajia kohtaan varsinkin, kun asia ei ole ollut kenenkään asianosaisen tiedossa.

Vastine:

Emätilaan xxx-xxx-xxxx-xxxx X kuuluu tilat xxx-xxx-xxxx-xxxx, xxx-xxx-xxxx-xxxx, xxx-xxx-xxxx-xxxx, xxx-xxx-xxxx-xxxx (mitoitustietojen jälkeen kiinteistötunnus muuttunut -> x-xxxx ja x-xxxx), xxx-xxx-xxxx-xxxx (uusi tunnus x-xxxx), xxx-xxx-xxxx-xxxx (uusi tunnus x-xxxx) ja xxx-xxx-xxxx-xxxx (uusi tunnus x-xxxx). Emätilan laskennallinen rakennusoikeus on 4,43 (~4).

Tilalla x-xxxx on 2 käytettyä omarantaista rakennusoikeutta. Entisellä tilalla x-xxxx (nyk. x-xxxx ja x-xxxx) on yksi omarantainen ja yksi ei-omarantainen käytetty rakennusoikeus. Emätilalla x-xxxx X on näin ollen yksi käyttämätön rantarakennusoikeus. Emätilaan kuuluu kaksi rakentamatonta tilaa, x-xxxx ja x-xxxx. Tilan x-xxxx keskellä on rannassa pieni rakentamaton emätila x-xxxx, jolle kuuluu rakentamattomana emätilana yksi rakennusoikeus. Huomioiden tilan x-xxxx pieni koko ja se että tiloilla x-xxxx ja x-xxxx on sama maanomistaja, voidaan emätilan x-xxxx X jäljellä oleva rantarakennusoikeus osoittaa tilalle x-xxxx. Kun tilalle x-xxxx osoitetaan myös rakennusoikeus edellä mainitulla perusteella on maanomistajia kohdeltu tasapuolisesti kiinteistöjaotuksen ja maanomistuksen kokonaisuus ja kohtuullisuus huomioiden.

Vaikutus kaavakarttaan:*Ote kaavaehdotuksesta.**Ote hyväksyntään menevästä kaavasta.*

21 Muistutus

Muistutuksen pääkohdat:

Osayleiskaavaehdotuksessa on merkitty omistamamme rakentamaton rantapalsta, X X:XXX Taipalsaaren Jauhialan kylässä M-1-merkinnällä eli Maa- ja metsätalousvaltainen alue ranta-vyöhykkeellä. Esitämme, että kaavakarttaa muutetaan siten, että merkinnäksi tilallemme muutetaan RA-1, kuten naapurissa (X:XXX) kaavaehdotuksessa nyt on.

Perustelu:

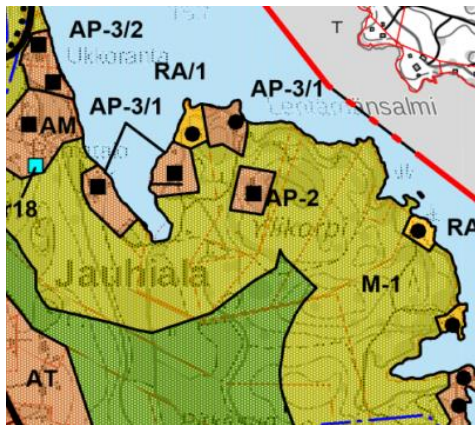
X-nimisen rantapalstan (X:XXX), lahjoitti kummitätini N.N. vaimolleni N.N. ja minulle häälahjaksi vuonna 1969. Lahjakirja tehtiin vuonna 1977. Vahvistamattomassa osayleiskaavassa vuodelta 1985 X on merkinnällä RA (loma-asuntoalue). Tästä palstasta olemme maksaneet kiinteistöveroä vuodesta 1993 lähtien. Verottaja on siis käsitellyt palstaa kunnan kaavoittajan antamiin tietoihin perustuen loma-asuntotonttina. Vahvistamattomassa osayleiskaavassa vuodelta 1985 myös X ja naapurissa olevan palstan (X:XXX) välissä olevan Y-nimisen tilan (X:XXX) ranta-alueella on yhteinen RA-merkintä (loma-asuntoalue, ks. alla oleva karttaliite).

Ote Kirkonkylän, Saimaanharjun ja Kuivaketveleen osayleiskaavasta 26.2.1985

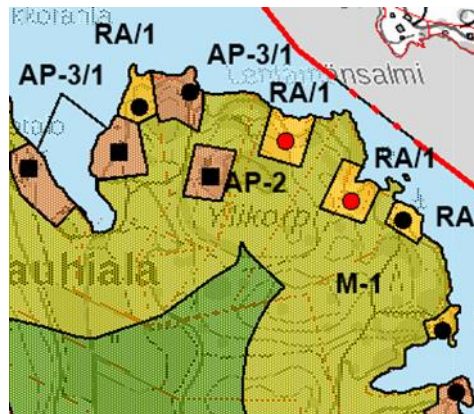


Vastine:

Tila xxx-xxx-xxxx-xxxx on emätilan xxx-xxx-xxxx-xxxx X ainoa tila, jolla on rantaviivaa. Emätila on rakentamaton, joten sille kuuluu yksi rantarakennusoikeus. Tilalle x-xxxx voidaan siten osoittaa uusi rakennuspaikka.

Vaikutus kaavakarttaan:

Ote kaavaehdotuksesta.



Ote hyväksyntään menevästä kaavasta.

22 Muistutus

Muistutuksen pääkohdat:

Ilmainen tila näkyy vuoden 1843 pitäjäkartassa ja se kuuluu Taipalsaaren kirkonkylän varhaiseen asutuserostumaan. Ilmainen tila on kuulunut 1800-luvulla todennäköisesti samaan kantaan kuin viereinen ilmainen tila (Ilmainen). (Lievonen, 1987a) Ilmainen on rakennettu Museoviraston (1978) mukaan 1896. Tapio Pyysalon hahmottelemassa kirkonkylä 1920-luvulla kartassa rakennus nimetään Ilmainen. Nykyisen päärakennuksen itäpuolella oli 1930-luvulle saakka siipirakennus, jossa toimi Taavetti Tukiaisen kauppaliike (Lievonen, 1987b). 4.6.2003 toimitetussa lohkomisessa Ilmainen maatilana taru loppuu. Tällöin lohkokotiin päärakennus sen välittömässä läheisyydessä oleva kotitarvemylly Tuokkioksi. (LIITE: Kiinteistörekisterikarttalehti)

Kirkonkylän osayleiskaavassa muuttunut käyttötarkoitus on otettu huomioon määrittämällä kohteelle kaavamerkintä AP. Teidän tulisi myös huomioida Etelä-Karjan Museon 9.4.2013 kunnalle jättämä näkemys Ilmainen, Ilmainen ja Kansakoululu kokonaisuudesta.

Kohteelle on esitetty suojelumerkintää. Kiinteistön omistajina arvelemme tästä aiheutuvan kohtuutonta haittaa. Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa (MKR 39§). Kiinteistön omistajina olemme erityisen huolissamme mitä suojelumerkintä koskee ja millä laajuudella etenkin liittyen arkkitehtonisiin ja ympäristöllisiin arvoihin. On epäoikeudenmukaista asettaa kohteille suojelumerkintää yleiskaavassa, koska vasta asemakaavasta tai sen luonnoksesta on nähtävissä mistä suojelussa on kyse.

Emme koe rakennussuojelun olleen kunnassa suunnitelmallista ja rationaalista viimeisen 10 vuoden aikana, mikä lisää yleiskaavaehdotuksen aiheuttamaa koettua haittaa. Emme koe voivamme luottaa kaavoituksen kohtelevan meitä tasa-arvoisesti.

Kulttuuriympäristö selvityksen virheet tulee korjata. Kappale 1.2, inventoitavien kiinteistöjen omistajia ei ole yritetty haastatella. Kohteen asukkaat ovat varmasti paikalla, piipusta nousee savu ja autoja on pihassa. Raportin Kuva 36 tulee nimetä Mylly. Raportista puuttuu maininta riviaittarakennuksesta ja liiteristä. Navetta ei ole sijainnut Kauliosta lohkokotussa Tuokkiassa, Kohteen historia tarkemmin yleiskaavan luonnosvaiheessa jätetyssä mielipiteessä.

Vastine:

Kohdetta ei ole suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa, joten suojelun lopullinen status ja laajuus määräytyvät tarkemmin vasta mahdollisen asemakaavamuutoksen yhteydessä.

Yleiskaavassa sr-merkinnän määräys on seuraava: "Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden ja käyttötarkoitusten muutosten on oltava sellaisia, että rakennusten rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvan kannalta arvokas luonne säilyy. Suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että uudisrakentaminen ja olemassa oleviin rakennuksiin tehtävät muutokset sopeutuvat ympäristöön.

MRL 41 §:n nojalla määrätään, että rakennusten purkaminen ei ole sallittua. Alueeseen kohdistuvien toimenpiteiden yhteydessä tulee varata museoviranomaiselle mahdollisuus lausunnon antoa varten."

Rakennetun kulttuuriympäristön inventointiraportissa kohdetta on kuvattu seuraavasti:

”Tyyllisesti X talo ilmentää taipalsaarelaista, puhdaspiirteistä vuosisadan vaihteen tyyliä edustavaa klassista talonpoikaisarkkitehtuuria. Rakennus on harvoja säilyneitä muistumia kirkonkylän maaseutumaisesta maisemasta ja on osa ajallisesti yhtenäistä kokonaisuutta kirkon, vanhan kansakoulun ja muun säilyneen vanhemman puurakentamisen kanssa.

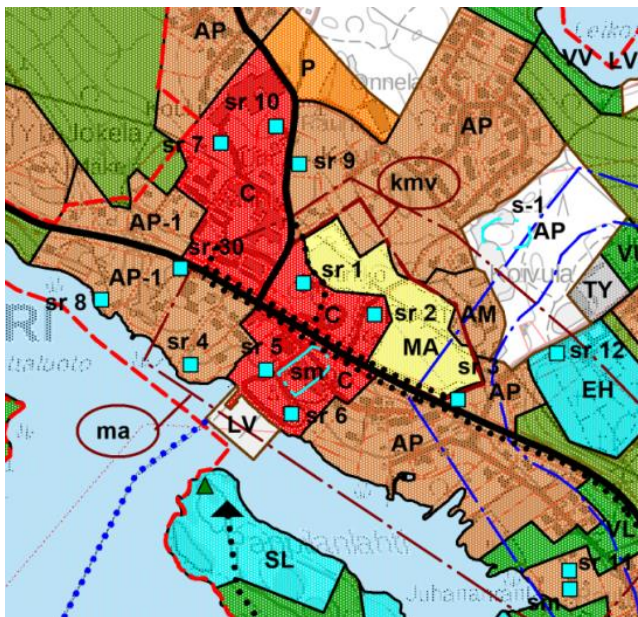
Rakennuksen pihapiirissä sijaitsee useita piharakennuksia, jotka vaikuttavat olevan uudempaa alkuperää. X-tien varressa sijaitseva, hirsirakenteinen vaja lieenee peräisin 1900-luvun alkupuolelta. Rakennuksen pihapiiriin kuulunut navetta on purettu.

X talo pihapiireineen on tyyllisesti hyvin alkuperäisenä säilynyt kokonaisuus, joka edustaa kirkonkylän vanhinta säilynyttä maatalouteen liittyvää rakennuskantaa.”

Suojelumerkinnän poistamiselle ei ole perustetta, kohteen arvon vuoksi. Merkintä mahdollistaa avustuksen hakemisen talon kunnostamisen/entisöintiin.

Vaikutus kaavakarttaan:

Ei muutosta.



Ote kaavaehdotuksesta.

23 Muistutus

Muistutuksen pääkohdat:

1. MU-1 – alue tulee muuttaa M-1 – alueeksi.

Perustelut:

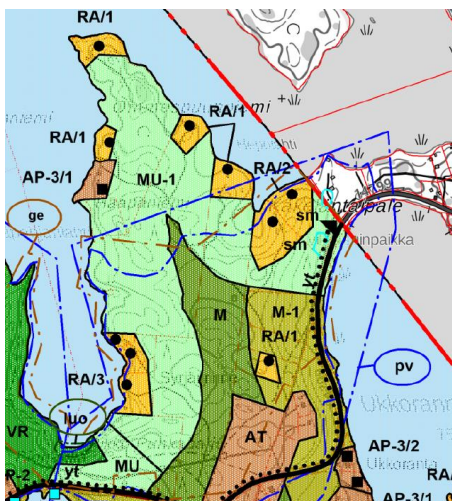
- Kyseessä oleva alue on metsäaluetta, jossa ei ole yhtään polkuja eikä ulkoiluliikennettä. Suur-Saimaantien vieressä oli aiemmin metsäautotie/kärrypolku, joka on kasvanut umpeen. Tämän tilan metsäalueeseen ei kohdistu ulkoilutarvetta. Ulkoilu- ja virkistyskäyttö tapahtuu tämän tilan ulkopuolella.
- Tämän tilan kantatila on X, jonka muut metsäalueet ovat M-1 – aluetta. Viereinen metsätila xxx-xxx-xxxx-xxxx on kunnan omistuksessa ja kaavaluonnoksessa merkitty M-1 – alueeksi. Jauhialan muut metsäalueet ja esimerkiksi Hirviniemi ovat M-1 tai M – alueita. Perustuslaillisen yhdenvertaisuuden nimissä tämä tila tulee olla M-1 – aluetta.
- Lisäksi on huomioitava, että kunta on nyt kaavoittamassa Konstuun ranta- ja muita tontteja, joten virkamiesten ja luottamushenkilöiden toimesta on jo arvioitu, että virkistysalueita on liikaa ja rantojensuojeluohjelma ei tarvitse näitä alueita. Tällöin, jälleen yhdenvertaisuuteen vedoten, on väärin muuttaa yksityisten maanomistajien metsien käyttötarkoitusta.

Vastine:

MU-1-merkinnällä on osoitettu alueita, joilla on ajateltu olevan erityistä merkitystä jokamiehenoikeudella tapahtuvan ulkoilun kannalta huomioiden alueen lähistölle toteutunut ja suunniteltu rakentaminen. Metsänhoidollisilta vaikutuksiltaan MU-1 ja M-1 eivät eroa toisistaan, alueilla on metsätalouden harjoittaminen sallittua. MU-1-merkintä ei anna kunnalle oikeutta tehdä alueella ulkoilun edistämistoimenpiteitä eikä virkistyskäyttöä erityisesti ohjata alueelle.

Vaikutus kaavakarttaan:

Ei muutosta.



Ote kaavaehdotuksesta.

24 Muistutus

Muistutuksen pääkohdat:

Vastine vastineeseen / "Tiedote kaavaehdotuksesta ja huomautuksen käsittelystä 22.2.2023" / Kirjallinen muistutus koskien "TAIPALSAAREN KIRKONKYLÄN, SAIMAANHARJUN AJ KETVELEEN OSAYLEISKAAVAN EHDOTUSTA"

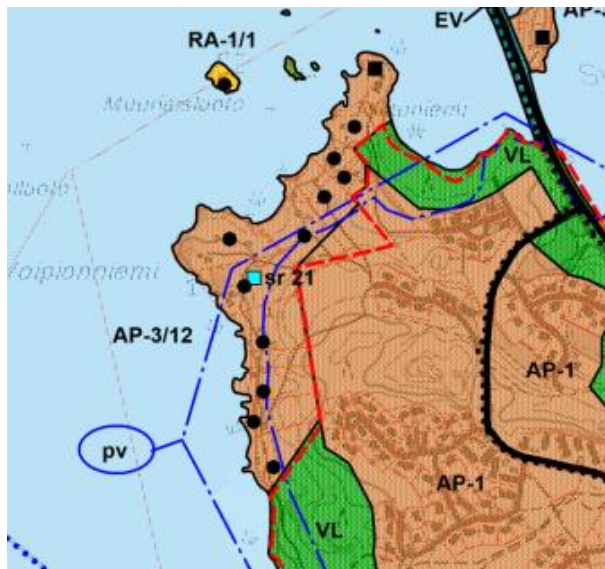
Tämä on kirjallinen muistutus koskien liitteenä olevaa dokumenttia: Pyydän edelleenkin lisäämään toisen "pallukan" eli lisäämään toisen rakennuspaikan omistamalleni tilalle, ks. yksityiskohdat liitteen dokumentista. Tekemiemme mittausten mukaan rantaviivaa tilalla on n. 250 metriä, jonka tulisi olla riittävä määrä kahdelle rakennuspaikalle. Viittaan siis tähän kohtaan aiemmassa kirjeessäni:

"Luonnoksessa on hahmoteltu Voipioniemen alueelle tulevien (pysyvän asumisen?)rakennuspaikkoja karttaan merkittyjen pallukoiden avulla. Kaavatekstissä mainitaan, että rakennuspaikkojen vähimmäispinta-alan pitää olla 5000 m². Ristiritäistä on, että omistamalleni tilalle, jonka pinta-ala on hiukan yli 15000 m², on merkitty vain yksi pallukka. Tilan alueella on luonnostaan paikat vähintään kahdelle pysyvän asumisen rakennukselle. Tältä osin kaavaluonnosta olisi ehdottomasti korjattava."

Vastine:

Voimassa olevan asemakaava-alueen välittömässä läheisyydessä ranta-alueen lisärakentaminen ratkaistaan asemakaavalla. Tässä yleiskaavassa alueelle ei voida osoittaa toista rakennuspaikkaa.

Vaikutus kaavakarttaan:



Ote kaavaehdotuksesta.

25 Muistutus

Muistutuksen pääkohdat:

Valtioneuvosto on hyväksynyt uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 14.12.2017. Tavoitteet astuivat voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää, jotka maankäyttö- ja rakennuslain mukaan on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on muun ohessa varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. Alueidenkäyttötavoitteet toimivat myös kaavoituksen ennako-ohjauksen välineenä valtakunnallisesti merkittävässä alueidenkäytön kysymyksissä ja edistävät ennako-ohjauksen johdonmukaisuutta ja yhtenäisyyttä. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, kuten elinvoimaisen ja valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön vaaliminen, välittyvät yleiskaavaan osin maakuntakaavan kautta.

Huomauttajan omistama kiinteistö ~~xxx-xxx-xxxx-xxxx~~ sijaitsee alueella, joka 21.12.2011 vahvistetussa Etelä-Karjalan maakuntakaavassa on katsottu valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuurihistorialliseksi ympäristöksi / kohteeksi.

Merkinnällä on osoitettu kulttuurihistoriallisen ympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittävät rakennetut ympäristöt. Maankäytön ja toimenpiteiden suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien historiallisten rakennusten ja merkittävien rakennettujen ympäristöjen säilyminen. Maakuntakaavan taajamatoimintojen alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava ympäristöönsä niin, että taajaman omaleimaisuus ja viihtyisyys vahvistuvat ja ympäristö-, luonto- ja kulttuuriperintöarvojen säilyminen turvataan. Lisäksi tulee varmistaa sisäisten puisto- ja virkistys- sekä muiden vapaa-alueiden riittävyys.

Yleiskaavoituksella ratkaistaan tavoitellun kehityksen periaatteet, ja yleiskaava ohjaa alueen asemakaavojen laatimista. Yleiskaava toimii mm. kunnan rakennusvalvonnan ohjauksvälineenä, joten siinä määritellään suuntaviivat uudisrakentamisen laajuudesta ja sijoittelusta, ohjataan haja-asutusalueiden rakentamista ja osoitetaan nykyisen yhdyskuntarakenteen tiivistämispaikat. Yleiskaavaa laadittaessa on maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n mukaan otettava huomioon rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen.

Nyt ehdotusvaiheessa olevaa yleisosakaavaehdotusta varten suoritettua rakennusinventoinnissa kulttuuriympäristöselvitykseen liittyen huomauttajan omistamasta tilasta ja sillä sijaitsevista rakennuksista (X) on todettu seuraavaa:

Muukkolantien varressa sijaitseva X on mahdollisesti ollut alkujaan osa samaa tilaa Muukkolan tien toisella puolella sijaitsevan Y kanssa. Molemmat talot lienee rakennuttanut X -niminen mies 1800-luvun puolivälin jaikeen, mutta ennen vuosisadan vaihdetta.

Puolitoistakerroksisen okrankeltaisen asuinrakennuksen julkisivut ovat vaakapaneloitua lautta, alaosa ja päätykolmiot on pystypaneloitu. Listoitus on ruskea ja ikkunoiden karmit valkoiset. Ikkunoita on useampaa eri tyyppiä ja niitä vaikuttaa uusitun alkuperäistä yksinkertaisempaan malliin. Rakennuksessa on alkujaan ollut erilainen pohjaratkaisu, kuistia on myöhemmin suurennettu. Perustus on harmaakiveä, jota on paikoin päällystetty betonilla. Katto on saumapeltiä. Rakennus on hyväkuntoinen ja asuttu.

Tyylillisesti ☒ ilmentää Kruusin talon tapaan taipalsaarelaista, puhdaspiirteistä vuosisadan vaihteen tyyliä edustavaa klassista talonpoikaisarkkitehtuuria. Rakennuksen ulkokuoreen on tehty aikojen saatossa muutoksia, mutta rakennuksessa on edelleen nähtävissä vuosisadan vaihteen paikallisia tyylipiirteitä. Rakennus on harvoja säilyneitä muistumia kirkonkylän maaseutumaisesta maisemasta ja on osa ajallisesti yhtenäistä kokonaisuutta kirkon, vanhan kansakoulun ja muun säilyneen vanhemman puurakentamisen kanssa.

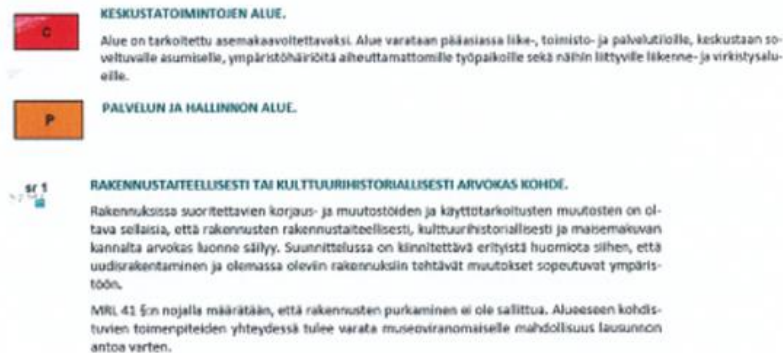
Rakennuksen pihapiirissä sijaitsee useita piharakennuksia. Vanha aitta Muukkolantien varressa edustaa samaa 1800-luvun lopun talonpoikaisrakentamista kuin päärakennus. Pihapiirissä on säilynyt myös vanha navettarakennus. Rakennuksen pihapiirissä on säilynyt harvinaisia puulajeja, kuten tammi ja suuri mänty. Koulun ja ☒ :n väliin sijoittuu useita omenapuita.

☒ pihapiireineen on kohtalaisesti alkuperäisenä säilynyt kokonaisuus, joka edustaa kirkonkylän vanhinta säilynyttä maatalouteen liittyvää rakennuskantaa. Rakennukseen tehdyt muutostyöt ovat jossain määrin heikentäneet sen rakennushistoriallisia arvoja. Voimassa olevassa asemakaavassa rakennukselle tai pihapiirille ei ole osoitettu suojelu- tai säilytysmerkintöjä.

Arvot ja suositukset

☒ kuuluu Kruusin talon tapaan Taipalsaaren kirkonkylän vanhaan säilyneeseen rakennuskantaan ja sillä on paikallista asutushistoriallista merkitystä maatalouteen liittyvänä vanhana rakennuksena sekä tarkastelualueen kantatilana. Kohteella on rakennushistoriallista ja maisemallista arvoa. Rakennuksella on klassistisena talonpoikaisarkkitehtuurin edustajana myös rakennustaiteellisia arvoja, jotka ovat tehtyjen muutostöiden vuoksi joissain määrin heikentyneet. Kohde suositellaan merkittäväksi suojelumerkinnällä. Kohteen ja pihapiirin ominaispiirteet suositellaan säilyttämään. Rakennuksia ei suositella purettavaksi. Kohteen kunnostuksessa tai peruskorjauksen yhteydessä suositellaan noudatettavan entistävää peruskorjaustapaa.

Ehdotuksessa tilalle on esitetty suojelumerkintä sr-10, mutta tila on osoitettu keskustatoimintojen alueelle, joka on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alue esitetään varattavaksi pääasiassa liike-, toimisto ja palvelutiloille, keskusta soveltuvalle asumiselle, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikoille sekä näihin liittyville liikenne- ja virkistysalueille. Keskustatoimintojen alueena C on kaavassa osoitettu sekä Kirkonkylän taajaman keskeisimmät alueet, että Saimaanharjun taajaman keskeisimmät alueet. Lisäksi Kirkonkylällä on osoitettu C-alueen välittömään läheisyyteen palvelujen ja hallinnon aluetta P, jonka aluevarauksessa on huomioitu tulevaa laajenemistarvetta.



Näin ollen huomauttajan omistama tila sillä sijaitsevina rakennuksineen on yleiskaavaehdotuksessa maakuntakaavasta poiketen rajattu valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön ulkopuolelle, eikä valtakunnallinen alueidenkäyttötavoite siten tilan osalta täyty. Mitään perustetta sille, miksi Muukkolantien toisella puolella sijaitseva Kruusin talo (Kaulio I) on sijoitettu valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön alueelle ja merkitty AP-alueeksi toisin kuin I x I, ei ole. Toisin kuin Kaulio I:n kohdalla, x :n pihapiirissä on säilynyt vanha navetta ja muita vanhoja piharakennuksia, kuten aittoja ja kivikellari. Toisin kuin Kaulio I:n pihapiirissä, x :n pihapiirissä on lisäksi harvinaisia puulajeja, ja koulun ja päärakennuksen välissä on useita omenapuita.

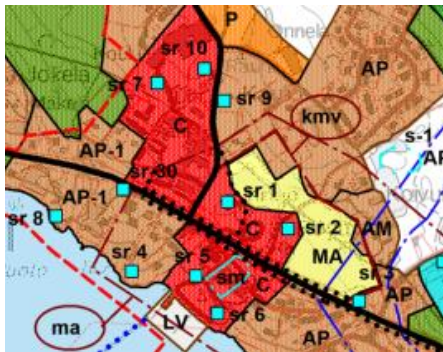
Nyt esitetyt kaavamerkinnot eivät riitä turvaamaan kohteen eli koko pihapiirin erityisarvojen säilymistä, vaan on vaarana, että tulevassa asemakaavoituksessa tilan alueelle pyritäisiin kaavoittamaan esimerkiksi kaavamerkinnot sallimia liikennealueita, kuten parkkipaikka tai liikunta-alueita. Tilan rakennusten sijoittelusta johtuen vaadittavaa tilaa 4164 m² suuruisella kiinteistöllä voisi olla ainoastaan tilan länsipuolella päärakennuksen ja koulun välissä eli juuri siinä, missä on todettu olevan useita omenapuita. On selvää, että mikäli tämä uhkakuvaa toteutuisi, se tuhoaisi säilytettäväksi suositellun pihapiirin ominaispiirteet sekä vähentäisi merkittävästi lähialueen asukkaiden viihtyvyyttä. Näin ollen rakennusten suojelumerkintä ei riitä, vaan ehdotusta tulee muuttaa siten, että myös x n tila sisällytetään valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön ja AP-alueeseen, kuten vertailukelpoinen ja aikoinaan samaan kantatilaan kuulunut tila, jolla sijaitsee ns. Kruusin talo (Kaulio I).

Ylipäätään x tila on ehdotuksessa ainoa kirkonkylässä sijaitseva pientalotila, joka on sijoitettu keskustatoimintojen alueelle. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kohteen ylläpito vaatii resursseja, joten tilan omistajilla pitää olla varmuus siitä, että tuleva asemakaavoitus ei tuo yllätyksiä. Mikäli ehdotus hyväksytään, riittävää luottamusta ei ole, ja esim. kiinteistön myyminen asuinkäyttöön olisi haasteellista ja epävarmalla tilanteella olisi varmasti negatiivista vaikutusta myös kauppahintaan. Toisin kuin kaavoittajan vastineessa on todettu, kyse ei olisi yksittäisestä AP-alueesta C-alueen reunassa, vaan AP- ja kmv -alueiden laajentamisesta Muukkolantien länsipuolelle sen verran, että alueet kattavat x i tilan. Jo Etelä-Karjalan museon lausunnossa 11.3.2013 (liitteenä) Kirkonkylän asemakaavan muutokseen liittyen on todettu entisten maatilojen I Y I:n ja I x :n (nyk. I Y) ja x i) edustavan kulttuurihistoriallisesti arvokasta ja maatalouskulttuurivaikutteista rakennettua ympäristöä vanhoine pihapiireineen sekä talous- ja tuotantorakennuksineen. Rakennusten lähiympäristöineen ja istutuksineen on todettu muodostavan kulttuuriympäristökokonaisuuden, johon liittyy myös maisemallisia arvoja. Etelä-Karjalan museon kohderaportissa x :n on kuusiainoiteinen ja omenatarhoineen todettu kuuluvan oleellisesti kirkonkylän maisemaan. I x i tila on ollut vakiintunut asuinpaikka jo noin 170 vuoden ajan, eikä mitään perustelua sen sijoittamisesta keskustatoimintojen alueelle ole esitetty. Kaavaehdotusta tulee muuttaa esitetyllä tavalla.

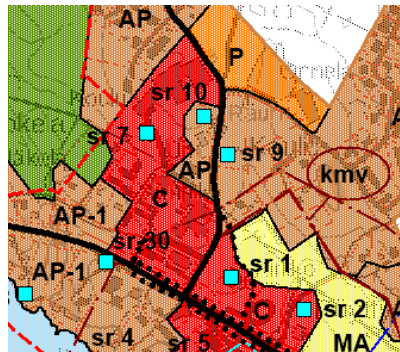
Vastine:

Muutetaan muistuttajan tila ja sen eteläpuolinen rakennuspaikka AP-alueeksi.

Kaavaan on osoitettu kmv-merkinnällä valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö (RKY 2009) Taipalsaaren kirkon ympäristö. Alueen rajausta on määritelty alueiden valtakunnallisessa arvotuksessa eikä sitä voida muuttaa.

Vaikutus kaavakarttaan:

Ote kaavaehdotuksesta.



Ote hyväksyntään menevästä kaavasta.

26 Muistutus

Muistutuksen pääkohdat:

Omistajana en hyväksy kiinteistön xxx-xxx-xxxx-xxxx **osayleiskaavaehdotuksen kaavamerkintää.** Yleiskaava ohjaa alueen asemakaavan laatimista. Yhdyskuntarakenteen tiivistämistä ei tule kiinteistön kohdalla toteuttaa ehdotetulla oletetulla tavalla vaan esimerkiksi tilakohtaisesti, joka mahdollistaa kahden uudiskohteen (pientalo/vapaa-ajan asunto) rakentamisen kiinteistön alueelle. Ehdotettu kaavamerkintä on suorassa ristiriidassa kulttuuriympäristöselvityksen suositusten kanssa: "Kohteella on rakennushistoriallista ja maisemallista arvoa" ja "Kohteen ja pihapiirin ominaispiirteet suositellaan säilyttämään".

Etelä-Karjalan liiton laatimassa Maakuntakaavassa tavoitteena on Kirkonkylän ja Saimaanharjun alueiden kehittyminen yhdeksi Taipalsaari keskuskokonaisuudeksi. Kiinteistö xxx-xxx-xxxx-xxxx sijaitsee Savitaipaleen suuntaan, joten sen tiivistäminen ei millään muotoa edesauta maakuntakaavan hengen toteuttamista.

Omistajana en hyväksy kiinteistön xxx-xxx-xxxx-xxxx **osayleiskaavaehdotuksessa** X **talolle esitettyä suojelumerkintää.** Kiinteistön omistajana tästä aiheutuu minulle kohtuutonta haittaa. MRK39§:n pykälän mukaisesti yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa. Suojelumerkinnän asettaminen kohteelle on epätasa-arvoista, koska suojelun täsmällinen laajuus ilmenee vasta asemakaavasta, jota yleiskaava ohjaa. Suojeltavaksi esitetty päärakennus on toki vanha, mutta se ei ole niin hyvä kuntoinen kuin kulttuuriympäristön selvityksen laatijan havaintojen perusteella annetaan ymmärtää. Yli 20 vuotta sitten tehdyillä peruskorjaustoimenpiteillä talo kunnostettiin vakuituiseen asumiseen soveltuvaksi. Kiinteistön pihapiirin muut rakennukset eivät ole yhtä vanhoja kuin päärakennus ja ne ovat huonokuntoisia, koska niiden kunnostaminen ei ole välttämätöntä. Päärakennuksen tulee palvella nykyisen omistajan kotina vielä vuosia ja sitä on oltava mahdollisuus uudistaa omistajan tarpeita vastaavaksi. **Kiinteistö on omistajansa yksityiskoti.** Se ei ole yleisökohde eikä julkinen tila.

Kulttuuriympäristöselvityksessä on asiavirheitä, jotka tulee korjata. X **talo on ollut omistajan vakinainen osoite yli 20 vuotta,** vuodesta 2001 alkaen ja omistuksessa vuodesta 1994. x on omistajan sukutila ja syntymäkoti. x **päärakennus ei sijaitse tien vieressä.** Savilahdentielle näkyy lähinnä 1960-luvulla uudistettu navetta. Rakennusta oli käyty valokuvaamassa omistajan poissa ollessa, mutta olettaisi että näin suuria seurauksia aiheuttavan selvityksen yhteydessä otettaisiin selvää rakennuksen tilanteesta muutenkin kuin salakuvaamalla. Lisäksi raportissa todetaan "[...] x **maalaistalo edustaa 1900-luvun alun maatalorakentamista. Pihapiirissä sijaitseva navetta on peräisin 1800-luvun lopulta. Pihapiirissä on**

useita vanhoja rakennuksia, kuten aitta, liiteri ja sauna rannassa." ja ¹ x **talo pihapiireineen on tyyllisesti melko hyvin alkuperäisenä säilynyt kokonaisuus, joka edustaa kirkonkylän vanhempaa säilynyttä maatalouteen liittyvää rakennuskantaa."** Pihapiirin kokonaisuus ei ole alkuperäinen. Navetan yläosa ja sauna ovat paljon myöhempää rakennuskantaa.

Vaadin tasa-arvoista kohtelua yleiskaavassa omistamalleni kiinteistölle xxx-xxx-xxxx-xxxx

Vastine:

Alueen rakentamista ohjaa asemakaava. AP-1-merkintä ei ole ristiriidassa sr-suojelumerkinnän kanssa. Jos alueelle halutaan lisärakentamista, tulee se ratkaista asemakaavan muutoksella ja siinä yhteydessä yleiskaavan sr-merkinnän määräyksen mukaisesti ”suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että uudisrakentaminen ja olemassa oleviin rakennuksiin tehtävät muutokset sopeutuvat ympäristöön.”

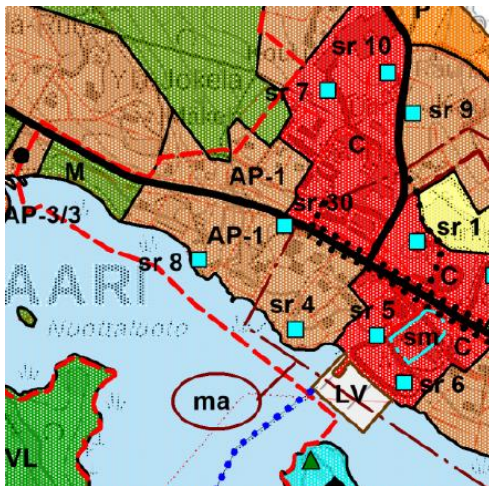
Rakennetun kulttuuriympäristön inventointiraportissa kohdetta on kuvattu seuraavasti:

”Tyylillisesti X talo ilmentää taipalsaarelaista talonpoikaisarkkitehtuuria. Rakennus pihapiireineen on viimeisiä Taipalsaaren kirkonkylän säilyneistä maatalojen pihapiireistä, joissa vielä on navettarakennus.”

”X talo kuuluu Taipalsaaren kirkonkylän vanhaan säilyneeseen rakennuskantaan ja sillä on paikallista asutushistoriallista merkitystä maatalouteen liittyvänä vanhana rakennuksena. Kohteella on rakennushistoriallista ja maisemallista arvoa.”

Vaikutus kaavakarttaan:

Ei muutosta.



Ote kaavaehdotuksesta.

27 Muistutus

Muistutuksen pääkohdat:

Tässä kirjallinen muistutus liittyen aiempaan mielipiteeseen 47, joka koskee tilojen xxx-xxx-xxxx-xxxx ja xxx-xxx-xxxx-xxxx välistä pihapiirialuetta sekä lähettämämme vastinetta:

Olen hoitanut tätä kaava-asiaa lasteni puolesta ja sain myös kirjelmän, jossa kokoukseen kutsuttiin. Melko pitkään mietin, missä on vastine, jonka saatteessa sanotaan olevan tiedotteen liitteenä. Lopulta ymmärsin, että vastine oli tuo karttakuva ja mahdollisuus hieman laajentaa RA-aluetta, muttei niin paljon kuin toivomme.

Perustelua tälle ratkaisulle ei ollut. Vastattiin kysymykseen mitä muutoksia voidaan tehdä, mutta ei sitä, miksi muutokset tehdään juuri noilla metrimäärillä.

Siitä kiitämme, että muutoksen suunta on oikea: kahden talomme välistä yhteistä ranta-aluetta ei ole merkitty MU-1- alueeksi vaan hieman laajennettu RA-alueeksi ("MU-1-käytävä" rantaan poistettu).

Ehdotamme RA-alueeseen vielä pientä lisälaajennusta, joka ottaisi paremmin huomioon sen, että kaavarajan molemmiin puolin olevat talot omistaa sama sisaruspari ja talot ovat muodostaneet pian neljännesvuosisadan yhteisen pihapiirin rantasaunoineen, polkuineen ja uimarantoineen riippumatta siitä, että talojen välillä kasvaa puita ja mustikanvarpuja eikä aluetta ole raivattu yhteiseksi nurmikkopihaksi.

Kaavan ulkopuolisen tontin ja talon hallintaoikeus on läheisellämme N.N. ja myös hän näkee talojen välisen alueen yhteiseksi pihapiiriksi.

Tämä toiveemme tarkoittaisi, että Lisäarvon tontin Taipaleenrannan tilan puoleinen RA-alueen raja siirtyisi vielä hieman lisää oikealle kohti Taipaleenrannan päärakennusta. Näin tuo MU-1 "piikki" kohti rantaa pienenisi talojen väliltä. Sen jättäminen paikoilleen tuntuu lähinnä halulta saada asiassa - perustelemattomasti - viimeinen sana eikä vastaa tilojen käyttäjien ja omistajien todellisuutta.

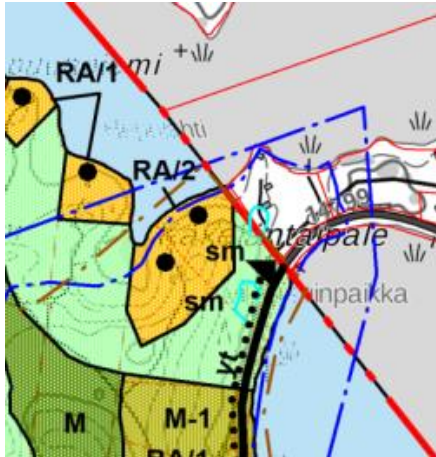
Asia on pieni, niin metreissä kuin neliöissä, mutta meille tärkeä.

Vastine:

RA-alueen rajauksessa on huomioitu alueen vieressä olevat kiinteät muinaisjäännösalueet sekä RA-rakennuspaikan koko, joka jo ehdotusvaiheessa on rajattu laajaksi, selvästi yli 1 ha kokoiseksi. Rakennuspaikan rajausta ei ole perusteltua muuttaa.

Vaikutus kaavakarttaan:

Ei muutosta.



Ote kaavaehdotuksesta.

28 Muistutus/ sama kuin muistutus 23.

Katso muistutus 23.

29 Muistutus

Muistutuksen pääkohdat:

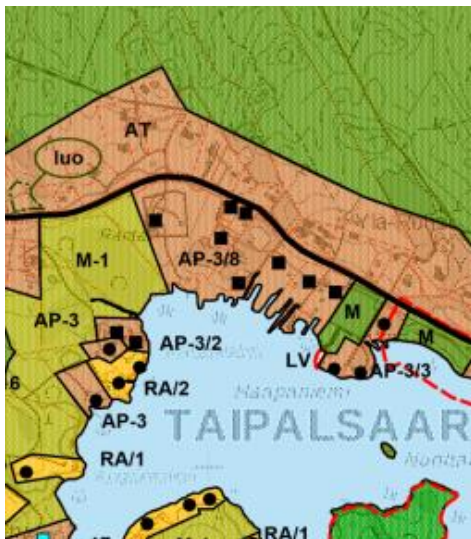
Vaadin tilaus XXX-XXX-XXXX-XXXX peltojen säilyttämistä M-alueina. Vastustan peltojen muuttamista AP-3/8 ja AT-alueiksi. Pellot tilakeskuksen lähellä ovat viljelykäytössä.

Vastine:

AT- ja AP-3-merkinnät eivät estä peltojen säilyttämistä viljelykäytössä. Alueille ei ole pakko rakentaa, vaikka ne on osoitettu kyseisillä merkinnöillä.

Vaikutus kaavakarttaan:

Ei muutosta.



Ote kaavaehdotuksesta.

30 Muistutus

Entistä navettaa ei tule osoittaa suojelumerkinnällä.

Muistutuksen pääkohdat:

SR30 Seurakuntakeskuksen vieressä sijaitseva oletettavasti 1900-luvun alussa rakennettu entinen navettarakennus, inventointiraportissa on valokuva. Navetta osoitetaan suojeluohjelmaksi. Navetta aiotaan säilyttää nykyisen näköisenä. Haluan, että navettaa ei kuitenkaan osoiteta suojeluohjelmaksi. Suojelu saattaa rajoittaa navetan myöhempiä käyttöä tai myyntiä.

Vastine:

Kohde on osoitettu yleiskaavaan Etelä-Karjalan museon luonnosvaiheen lausunnon perusteella. Kohdetta ei ole suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa, joten suojelun lopullinen status ja laajuus määräytyvät tarkemmin vasta mahdollisen asemakaavamuutoksen yhteydessä.

Yleiskaavassa sr-merkinnän määräys on seuraava: "Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden ja käyttötarkoitusten muutosten on oltava sellaisia, että rakennusten rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvan kannalta arvokas luonne säilyy. Suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että uudisrakentaminen ja olemassa oleviin rakennuksiin tehtävät muutokset sopeutuvat ympäristöön.

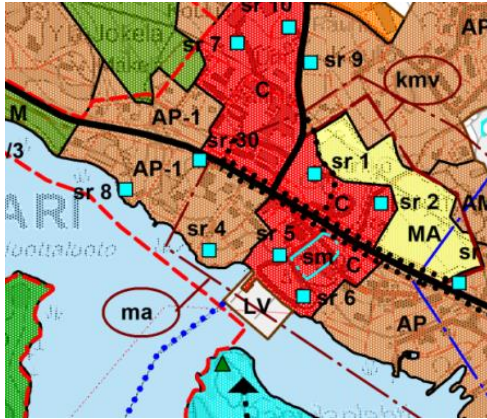
MRL 41 §:n nojalla määrätään, että rakennusten purkaminen ei ole sallittua. Alueeseen kohdistuvien toimenpiteiden yhteydessä tulee varata museoviranomaiselle mahdollisuus lausunnon antoa varten."

Ote museon luonnosvaiheen lausunnosta:

Inventointiraportissa on valokuva keskustassa seurakuntakeskuksen viereisellä tontilla (rekno xxx-xxx-xxxx-xxxx, osoite X) sijaitsevasta komeasta kivenavetasta maantien varrella. Kirkonkylän maisemassa näin merkittävällä paikalla sijaitseva kivenavetta ansaitsee museon mielestä suojelumerkinnän, sillä se hienosti muistuttaa alueen maanviljelyshistoriasta.

Vaikutus kaavakarttaan:

Ei muutosta.



Ote kaavaehdotuksesta.

31 Muistutus

Muistutuksen pääkohdat:

Muistutus:

Ehdotetussa osayleiskaavassa Konstunrannan rakentamaton alue (pl. uimarannan alue) on suurelta osaltaan varattu AP-1- eli pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi, kun nykyisessä vuonna 2012 hyväksytyssä Saimaanharjun asemakaavassa ko. alue on merkitty virkistysalueeksi (VL, osittain M-aluetta).

Alueen rakentaminen pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi tuhoaa Suomessakin harvinaista harjumetsää valoisine osittain paahteisine rinteineen.

Esimerkiksi Lyhtyrinteen ja Saimaan välisellä alueella on harjumetsää valoisine rinteineen. Alueella kasvavat mm. rauhoitettu kangasvuokko ja silmällä pidettävä kissankäpälä. Alueella kasvaa myös kangasajuruohoa, jolla voi vierailla uhanalaisia perhoslajeja, esim. äärimmäisen uhanalainen harjusinisiipi. Muita tämän harjurinteen kasveja ovat esimerkiksi kasvuympäristönsä suhteen vaateliias harjuhäränsilmä ja levinneisyysalueensa pohjoisrajoilla esiintyvä metsänätkelmä.

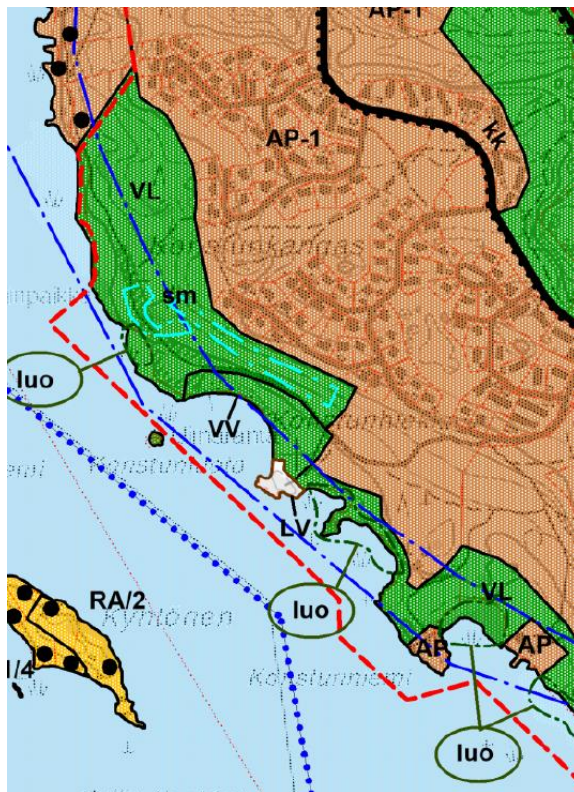
Ehdotan siten, että Konstun ranta-alue säilytetään kokonaisuudessaan nykyisessä tilassaan kuntalaisten lähivirkistysalueena ja luonnon moninaisuuden säilyttäjänä Taipalsaarella merkinnällä VL tai VR. Hienoa olisi jos kunta ja kuntalaiset lähtisivät yhdessä mukaan suojelemaan ja säilyttämään harvinaista harjualuettaan harjulajeineen Konstunrannassa. Näin luonnon monimuotoisuus säilyisi Taipalsaarella pitkällä aikavälillä. Näin turvattaisiin myös taipalsaarelaisten tulevien sukupolvien mahdollisuus kulkea harjumetsässä, nähdä ja kokea sen erityislaatuista luontoa.

Vastine:

Konstunrannan AP-1-aluetta ympäröivät alueet on osoitettu virkistyskäyttöön, joten alueelle jää edelleen mahdollisuuksia virkistyskäytölle, vaikka AP-1-alueelle tulisi uutta rakentamista. AP-1-merkinnän määräyksen mukaisesti alueiden tiivistämistä tutkitaan asemakaavalla. Tarkemmassa suunnittelussa on mahdollista huomioida virkistysmahdollisuudet alueen sisällä sekä alueen mahdolliset luontoarvokohteet. Ranta-alueelle on jätetty VL-aluetta yleiskaavassa.

Vaikutus kaavakarttaan:

Ei muutosta.



Ote kaavaehdotuksesta.

32 Muistutus

Muistutuksen pääkohdat:

Kohta 1

Kuivaketveleen metsäalue on kaavaehdotuksessa merkitty pääsääntöisesti merkinnällä MU ja osa omistamastamme metsäalueesta MU-1 merkinnällä. Alueella ei ole todettu erityisiä luontoarvoja. Kuivaketveleen pohjoispäässä oleva pieni pientaloalue (alle 50 pientaloa) ei tee alueesta taajama-alueutta eikä MU-merkinnälle ole perustetta ympäristöarvojen eikä ulkoilun ohjaamistarpeen osalta.

MU1 raja on siirrettävä kiinteistömme luoteisrajalle, mikäli MU1-merkinnälle osoitetaan tarvetta Kuivaketveleen alueella. Kaavaehdotuksessa MU-merkintä on muutettava M-merkinnäksi vähintään omistamamme kahden palstan osalta karttaliitteen mukaisesti. Alueemme kaavamerkinnän on sallittava maa- ja metsätalouteen sekä haja-asutusluontoiseen rakentamiseen liittyvä rakentaminen.

Perustelu: Kuolinpesä harjoittaa metsätaloutta (y-tunnus xxxxxx-x) eikä kaavoituksella tule hankaloittaa tulevia omia rakennushankkeita. Kaavaehdotuksessa useat Taipalsaaressa kuntakeskuksen lähimetsät on M-merkinnällä ja kaava tulee toteuttaa tasapuolisesti. M-merkinnällä on esimerkiksi Pappilankankaan asuntoalueen pohjoispuoli ja Kirkonkylän teollisuusalueen pohjoispuoleinen alue sekä monet muut alueeseemme verrattavissa olevat alueet. Harjoittamamme toiminta alueella on M-merkinnän mukaista maa- ja metsätalouden harjoittamista (metsätalous, peltoviljely).

Kohta 2

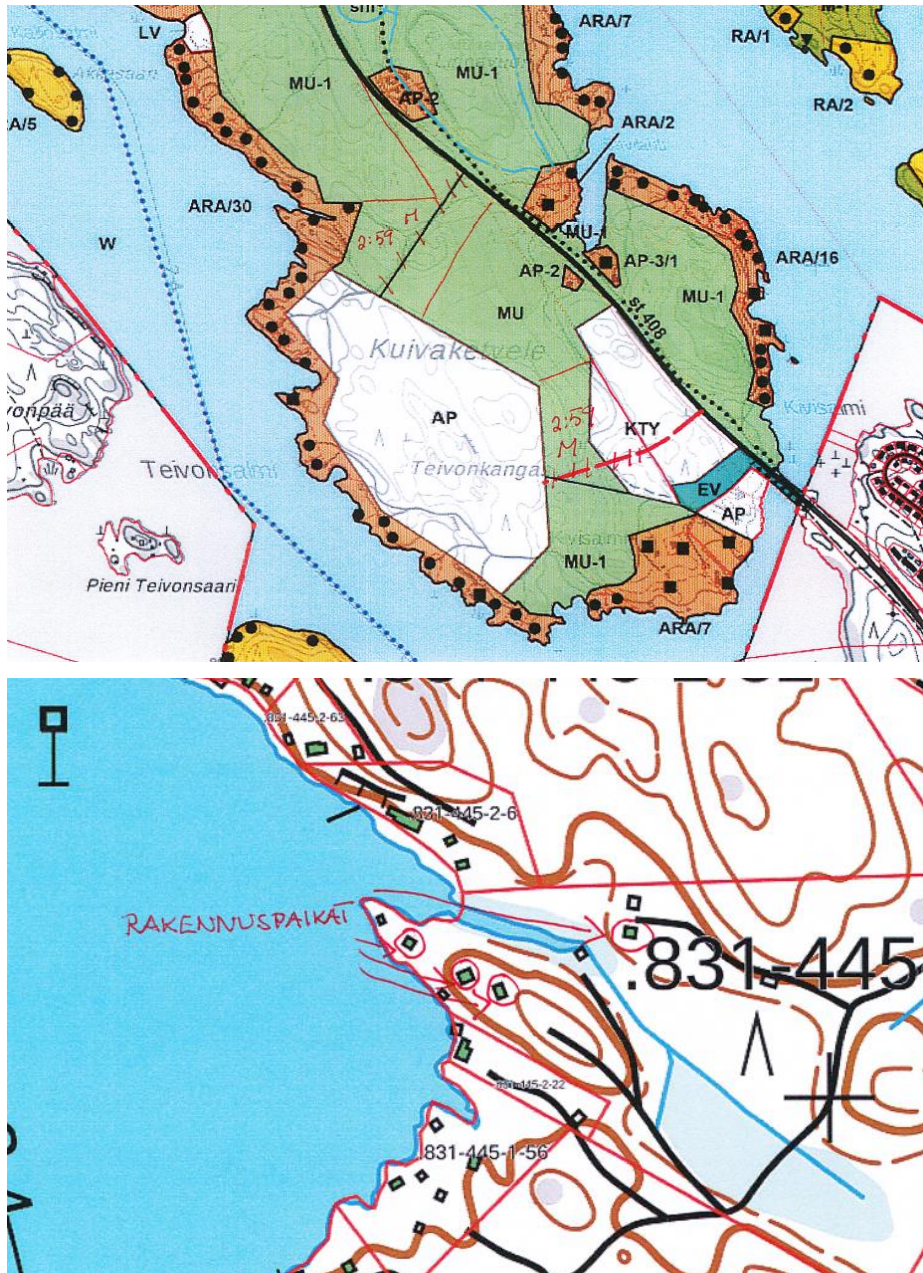
Ranta-alueellemme on myönnetty vuosien 1950–1990 välillä neljän loma-asunnon sekä kolmen saunan rakennuslupa. Kaavaehdotuksessa rakennuspaikkoja on merkitty ainoastaan kaksi. Rakennuspaikkojen määrä tulee korjata olemassa olevan rakentamisen mukaiseksi eli neljä rakennuspaikkaa. Rakennuspaikat tulee kaavassa merkitä oikeisiin kohtiin karttaliitteen mukaisesti.

Perustelu: Kaavassa osoitetaan tilalle osoitettujen olemassa olevien rakennuspaikkojen lukumäärä. Kyseiset neljä karttaliitteeseen merkittyä paikkaa ovat olemassa olevia rakennuspaikkoja, mitkä tulee näkyä kaavassa.

Kohta 3

Kuivaketveleen KTY-alueelta AP alueelle menevä tielinjaus halkaisee metsäalueemme ja hankaloittaa metsänkäyttöä. Tielinjaus tulee poistaa omistamaltamme alueelta ja siirtää KTY-alueen eteläpuolelle.

Perustelu: Olemme Kuivaketveleen yrityspuiston asemakaavan suunnittelussa tuoneet esille omistamamme maa-alueen osalta muutostarpeita tielinjauksen osalta sekä vastustaneet KTY-alueen ulottamista omistamallemme alueelle.

**Vastine:**

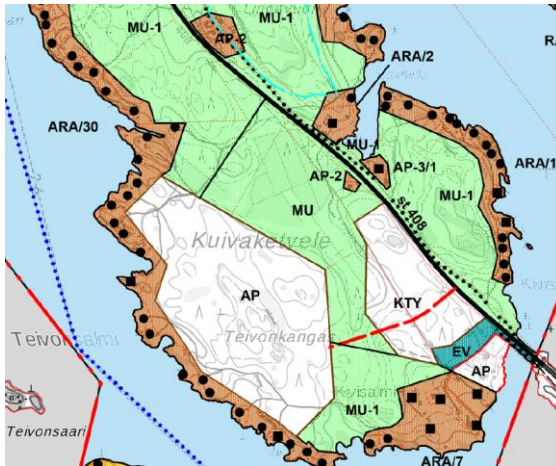
Kuivaketveleen ranta-alueet on lähes kokonaisuudessa jo rakennettu täyteen. Kaava mahdollistaa myös lomarakennuspaikkojen muuttamisen asuinrakennuspaikoiksi. Ranta-alueen suuren rakentamistiheyden perusteella on tarkoituksenmukaista osoittaa taustamaa MU-merkinnällä jo informatiivisessa mielessä. Alueeseen kohdistuu ja tulee kohdistumaan jokamiehenoikeudella tapahtuvaa ulkoitua ja on hyvin oletettavaa, että se myös tulevaisuudessa lisääntyy. MU- ja MU-1-merkintä eivät rajoita metsätalouden harjoittamista alueella. MU- ja MU-1-merkintöjen oikeudelliset vaikutukset eivät

metsätaloudenharjoittamisen näkökulmasta eroa M-merkinnästä. MU- ja MU-1 rajausta voidaan hiukan muuttaa.

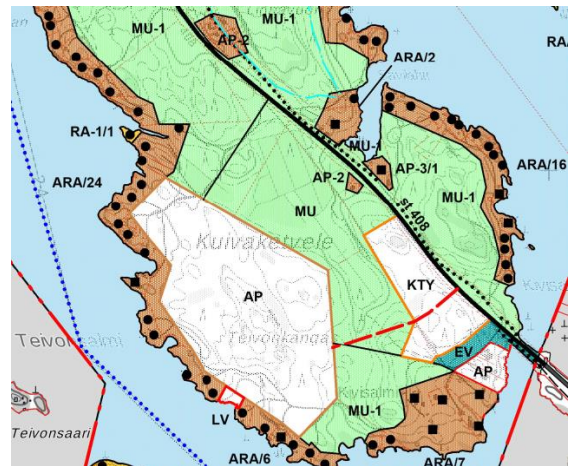
Ranta-alueelle on myönnetty rakennusluvut kolmelle eri rakennuspaikalle. Niemenkärjessä on ollut aikoinaan noin 1000 m² vuokrapaikka, johon on myönnetty rakennuslupa mökille ja saunalle. Niemen tyvessä eteläpuolella on toinen rakennuspaikka, johon on myönnetty rakennuslupa mökille. Kolmas rakennuspaikka on kapean lahden pohjukassa, jonne on myönnetty rakennusluvut saunalle ja mökille. Kaavaratkaisua muokataan siten, että niemen käkeen lisätään RA-1 -rakennuspaikka.

KTY-alueen läpi osoitettu tielinjaus on ohjeellinen. Sen tarkempi sijoittuminen ratkaistaan asemakaavalla. KTY-alue on muokattu laadinnassa olevan asemakaavan mukaiseksi.

Vaikutus kaavakarttaan:



Ote kaavaehdotuksesta.



Ote hyväksyntään menevästä kaavakartasta.

33 Muistutus

Muistutuksen pääkohdat:

Muistutus koskee Konstunrannan aluetta, joka kaavaehdotuskartassa merkitty pientaloalueeksi AP-1 (Liite 1)

Kavaselostuksessa alue merkitty ja rajattu kohdassa 4.12 Maisema, maiseman kannalta arvokkaaksi alueeksi (Liite 2)

Luontoselvityksessä ko. alue merkitty ja rajattu kohdassa 5.2 Maiseman arvoalueet MA12 Konstunranta. Alueella maisemallista ja virkistyskäyttöarvoa (Liite 3)

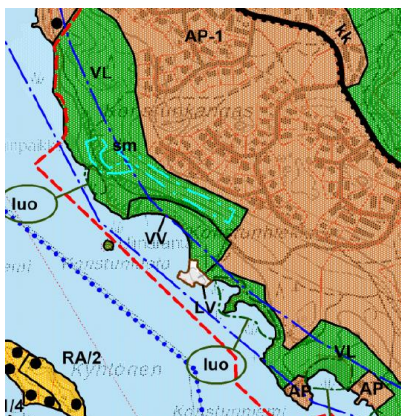
Lisäksi luontoselvityksessä 6.1 kasvillisuus ja luontotyytit kohdassa arvokkaat luontokohteet 6.3 Konstunrannan lehto LK 36 (Liite 4). Alueella sijaitsee myös mahdollinen metsälain 10 § erityisen arvokas elinympäristö.

Näin ollen kaavaehdotus Konstunrannan osalta pientaloalueeksi ei huomio eikä noudata kaavaselostusta ja luontoselvitystä.

Vastine:

Konstunrannan AP-1-aluetta ympäröivät alueet on osoitettu virkistyskäyttöön, joten alueelle jää edelleen mahdollisuuksia virkistyskäytölle, vaikka AP-1-alueelle tulisi uutta rakentamista. AP-1-merkinnän määräyksen mukaisesti alueiden tiivistämistä tutkitaan asemakaavalla. Tarkemmassa suunnittelussa on mahdollista huomioida virkistysmahdollisuudet alueen sisällä sekä alueen mahdolliset pienialaiset luontoarvokohteet. Ranta-alueelle on jätetty VL-aluetta yleiskaavassa.

Vaikutus kaavakarttaan:



Ote kaavaehdotuksesta.

34 Muistutus

Muistutuksen pääkohdat:

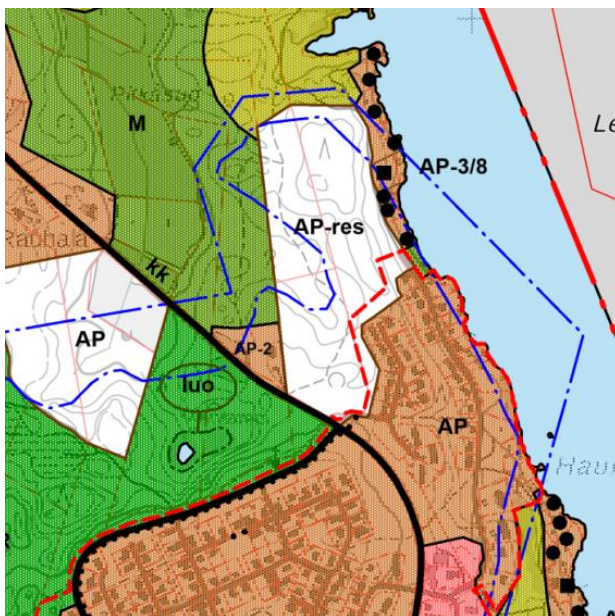
Haluan uudistaa 18.8.2021 tekemäni huomautuksen n. 5 ha metsämaani osalta jossa edelleen on merkintä AP-res. Tämän haluan säilyttää metsämaana eli oikea kaavamerkintä on M.

Vastine:

Osayleiskaavassa osoitetaan taajama-asutuksen laajenemiselle mahdollisuuksia välittömästi asemakaava-alueen läheisyydessä. Rakentaminen ratkaistaan asemakaavalla. Merkinnot nostavat maanarvoa, eikä niistä aiheudu merkittävää haittaa maaomistajalle.

Vaikutus kaavakarttaan:

Ei muutosta.



Ote kaavaehdotuksesta.

35 Muistutus

Muistutuksen pääkohdat:

Kaavaehdotukseen on syytä lisätä luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä kohde Syrjäpohjanlahden länsipuolella. Veden korkeudesta riippuen kohteessa on erikoinen pieni ranta-alueelle kuroutunut lampare, jossa on runsaasti erilaisia eliöitä.



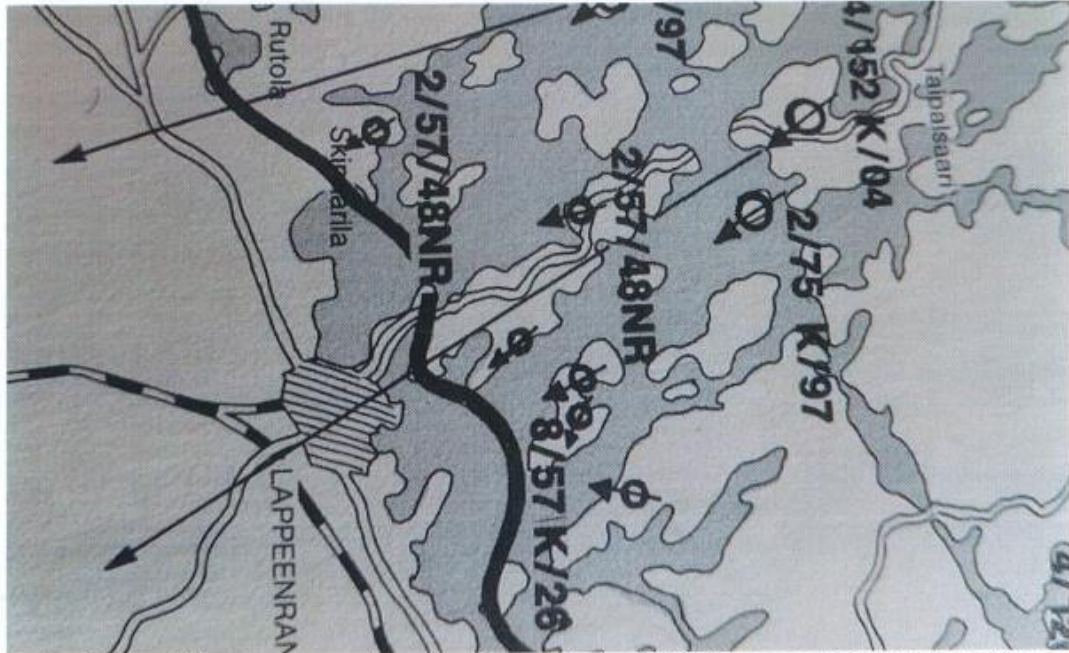
Teivonkankaan AP alueen lähelle on varattava AP alueen asukkaiden lähivirkistytymiseen alue veden äärelle, esimerkiksi uimapaikkaa varten. Kiinteistökartan mukaan se olisi mahdollista muutamassa paikassa, jotka näkyvät oheisessa karttakopiossa.

Jostakin syystä kaavoittaja ei ole huomionnut niitä tarpeita ja mahdollisuuksia, mitkä ovat tärkeitä ja vain vesistörikkaalla alueella. Tällaisia asumisen ja elämisen laatua mahdollistavia ympäristön ominaisuuksia ei ole kuin järvirikkailla alueilla. Talvella näiltä kohdilta olisi mahdollista päästä jäälle esimerkiksi hiihtäen. Tämä on ymmärrettävä ja huomioitava kaavoitettaessa.



Toisen maailmansodan aikaiset ja Saimaan alueen linnoittamiseen liittyvät kohteet kaava-alueelta on syytä merkitä kaavaehdotuskarttaan ja näin huomioidaan kohteiden säilyminen.

Yleisimmin tiedetty kohde on Saimanharjun- Konstun risteyksen lähellä vielä olevat betonirakennelmat.



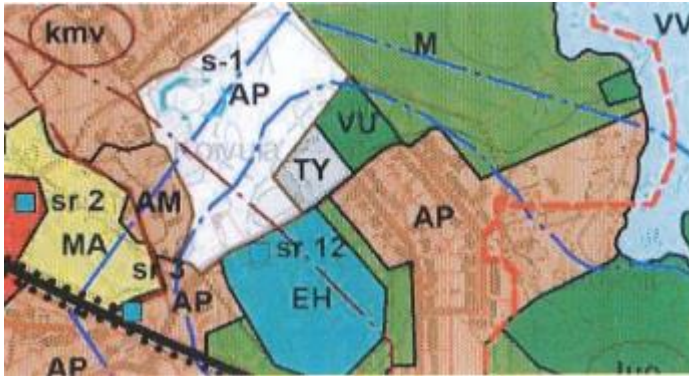
Reino Arimon kirjasta suomen linnoittamisen historia 1918-1944, osa kirjan kuvasta 123.

Pappilankankaan, Pinnakan, Pikku-Punkaharjun ja Käkeläntaipaleen välisellä alueella on runsaasti sota-ajan historiaan liittyviä kaivantoja. Kuten aiemmassa kuulemisvaiheessa kerroin, annan mielelläni tarkempia tietoja niistä kohteista ja sijainneista.

Osayleiskaavaan olisi syytä merkitä Taipalsaarelle pystytetyt muistomerkit. Niitä on muunmuassa kunnanviraston edustalla, Huhmarkalliossa uimarannan läheisyydessä ja Jauhialassa. Alla oleviin karttaleikkeisiin on sijainnit merkitty suurinpiirtein; selviävät tarkemmin helposti tarkemmin paikalla.

Kaavaehdotuksessa on MU, MU1 ja M merkintöjä käytetty epä johdonmuksidesti eivätkä todellisten taaja-alueiden lähimetsäalueiden merkinnät vastaa ja huomioi runsaan ulkoilun ja liikunnan ohjaustarvetta.

Esimerkiksi Pappilankankaan alueelta pitäisi varmistaa jääkiekkokaukalon tienoilta hiihtoladun mahdollisuus esimerkiksi Maaveden suuntaan.



Kaavoituksessa pitäisi yhtenä tavoitteena olla luontoon liikkumaan pääsyn helppous, esimerkiksi hiihtoladuille, poluille ja rannoille niin, ettei nykyään tarvitsisi ajella autoilla jonnekin ladun päähän.

Vastine:

Esitetty luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä kohde sijoittuu maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle, jolla on ympäristöarvoja ja ulkoilun ohjaamistarvetta MU-1. Aluevarausmerkintä on riittävä, se huomioi myös luontoarvot.

Saimaaharju Konstun risteyksen lähellä on asemakaavoitettua aluetta. Alueelle sijoittuvat toisen maailmansodan kohteet voidaan tarvittaessa huomioida asemakaavassa.

Vasainsaareen ei ole osoitettu uutta rakentamista. Yleiskaavaratkaisulla ei ole vaikutusta toisen maailmansodan kohteisiin alueella.

Kuivaketveleen eteläosaan ei ole osoitettu uutta rakentamista. Alueen lisärakentaminen ratkaistaan asemakaavalla, jossa alueelle sijoittuvat toisen maailmansodan kohteet voidaan tarvittaessa huomioida.

Teivonkankaan virkistykseen liittyvät asiat tulevat tarkasteltavaksi alueen tarkemmassa suunnittelussa asemakaavavaiheessa.

Muistomerkkejä ei ole tarpeen osoittaa kaavaan.

Taajamien lähistöille on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaisten alueiden lisäksi virkistys- ja retkeilyalueita. Ulkoilu- ja virkistysreitteihin tässä yleiskaavassa ei ole tarpeen ottaa tarkemmin kantaa. Reittien tarkemmat linjaukset ym. voidaan huomioida osana tarkempaa suunnittelua.

Vaikutus kaavakarttaan: Ei muutosta.

36 Muistutus

Muistutuksen pääkohdat:

Suuri Turasalo saareen ehdotamme uusien rakennuspaikkojen vähentämistä ja osan rakennus paikkojen sijainnin muuttamista. Yhtenä tärkeänä syynä rakennuspaikkojen sijainnin muuttamiseen on puunkorjuun huomioiminen. Turasalon rannat ovat monin paikoin niin jyrkkiä, että korjuukoneet eivät pääse maihin, eikä puutavaraa voi varastoida. Olen merkinnyt karttaan käytössä olevat puutavaranvarastopaikat, joissa puutavaran varastointi onnistuu. Toivomme uusien rakennuspaikkojen vähentämistä myös siksi, että haluamme tarjota Turasalosta sellaisia mökin paikkoja, joissa on oma rauha, eikä esim. naapurin laiturille ole näkyvyyttä. Kaavaehdotuksessa on myös virheitä, jotka pitää oikaista.

Suuri Turasalo saareessa on kesällä 2022 erotettu uusi tila xxx-xxx-xxxx-xxxx X. Tilalla sijaitsee myös olemassa oleva mökki. Liitteenä kartta. Turasalon pohjoisosassa olevalle xxx-xxx-xxxx-xxxx Y tilalle on merkitty olemassa oleva rakennus. Paikalla on kuitenkin noin 100 vuotta vanha laivalaiturin odotuskoppi. Käsittääkseni tämä koppi ei tarvitse omaa rakennuspaikkaa.

Y tilalle on suunniteltu 4 uutta rakennuspaikkaa, ehdotan että tilalle jäisi 2 uutta rakennuspaikkaa, jotka sijaitisivat tilan länsirannalla. Rakennuspaikaksi kaavailtua aluetta tulisi laajentaa. Erityisesti Pötsiniemen kärjessä on meidän unelmien mökin paikka.

Z xxx-xxx-xxxx-xxxx tilalle on suunniteltu 11 uutta rakennuspaikkaa. Ehdotamme kaavaan tilalle 4 uutta rakennuspaikkaa. Saaren koillisrannalla on 1 olemassa oleva mökki ja ehdotuksessa 5 uutta rakennuspaikkaa. Ehdotamme, että olemassa olevasta mökistä pohjoiseen päin jäisi 1 uusi rakennuspaikka.

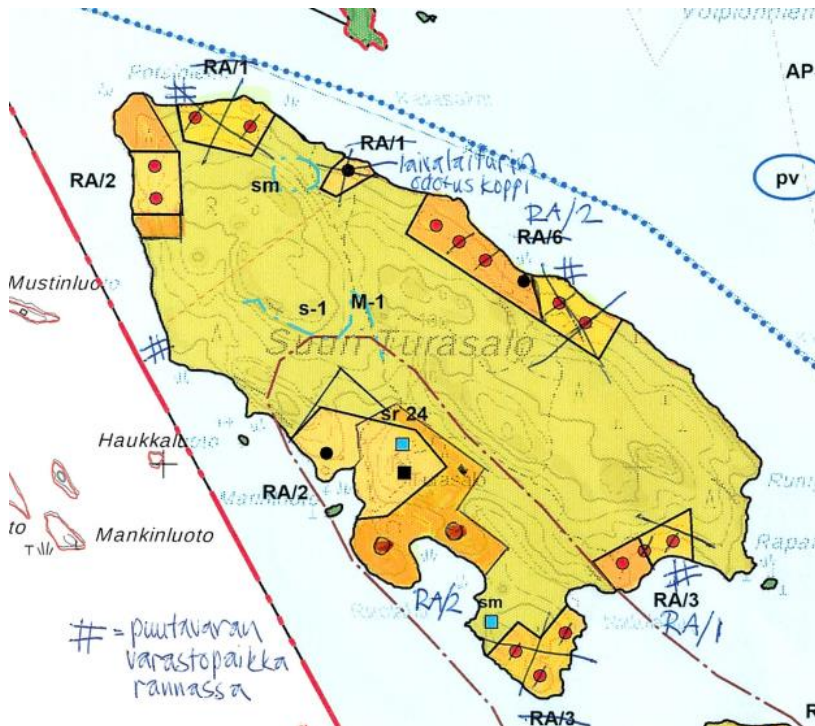
Saaren kaakkoisrannalle Rapaniemen ja Niittulahden väliin on kaavailtu 3 uutta rakennuspaikka. Ehdotamme, että siihen jäisi 1 uusi rakennuspaikka (kartassa näkyvään kohtaan). Niittulahden ja Riitolahden väliseen kallioiseen niemeen on kaavailtu 3 uutta rakennuspaikkaa. Ehdotamme, että siihen niemeen ei tulisi lainkaan uusia rakennuspaikkoja. 2 uutta rakennuspaikkaa olisi meidän mielestämme hyvä sijoittaa lähelle jo olemassa olevia rakennuksia. Olemme vähän suunnittelemassa savusaunan rakentamista tälle alueelle Riitolahdesta luoteeseen. Ehdotettu alue väritetty liitekarttaan oranssilla ja lisätty uudet rakennuspaikat punaisilla palloilla.

Kaavaehdotuksessa on jäänyt olemassa oleva rakennus, pikku mökki, rakennetun alueen ulkopuolelle, joten on paikallaan siirtää rakennetun alueen rajaa niin, että pikku mökki on rakennetun alueen sisällä. Pikku mökki sijaitsee päärakennuksesta itään päin.

Vastustamme rakennusselvityksessä ehdotettua suojelumerkintää. Ainakin piharakennuksen tulisi jättää suojelun ulkopuolelle. Rakennusselvityksessä kuvassa 112. piharakennus, josta mainitaan, että se on jo paikoin notkahtanut. Rakennuksen kunto on heikentynyt lisää selvityksen teon jälkeen, katto on tullut kahdesta kohtaa sisään. Piharakennus on purkukuntoinen. Turvallisuussyistä olisi parasta, että rakennusta voisi ainakin osittain

purkaa. Vanhojen rakennusten ylläpito ja remontointi vaatii rahaa, kaikkeen kunnostukseen ei rahat riitä. Saaressa remontointi on muutenkin hankalaa, kun koneita ja rakennustarvikkeita ei saa tilattua pihaan. Pihapiiri on muuten tarkoitus säilyttää.

Rakennusselvityksessä mainitaan virheellisesti, että "perimätiedon mukaan jokin venäläinen siirtolainen, mahdollisesti pakolainen, laajensi..." Kyseinen talon laajentaja oli viipurilainen, suomalainen liikemies. 1930-luvulla Viipuri oli suomalainen kaupunki.

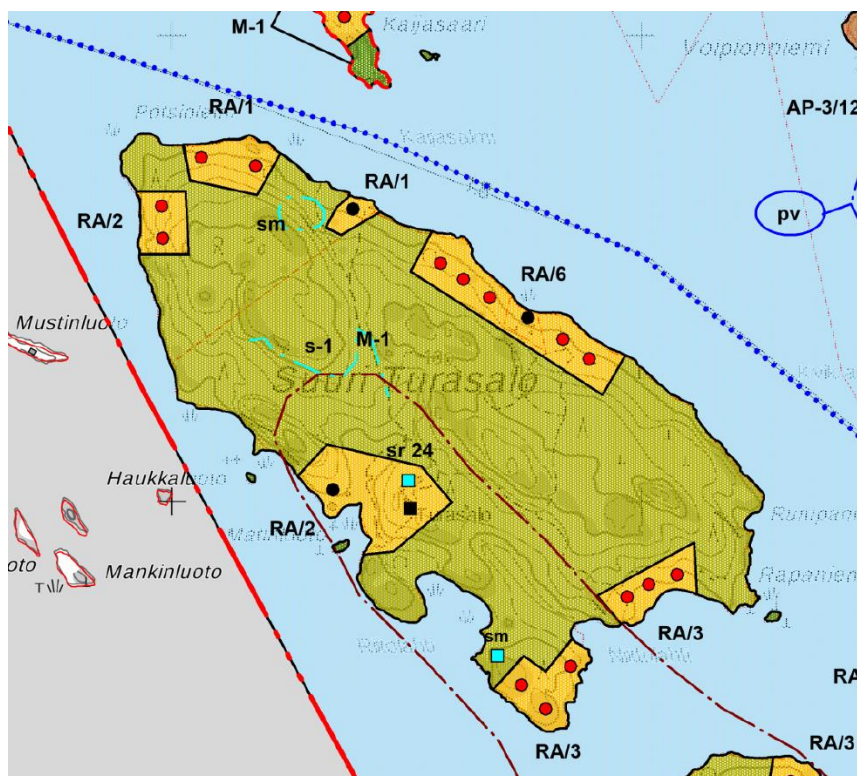


Vastine:

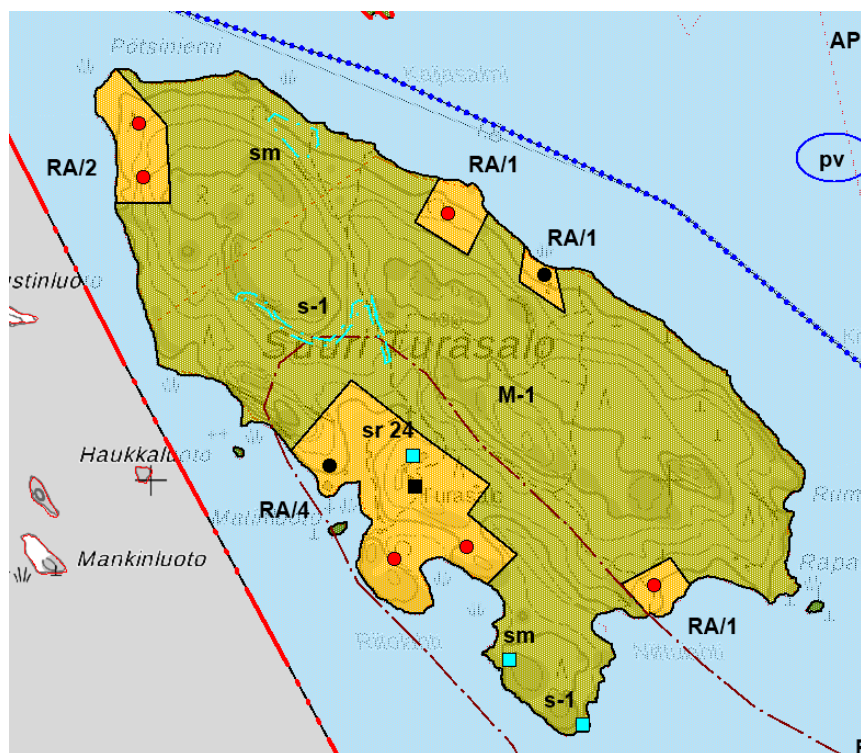
Poistetaan tilalta x-xxxx seitsemän uutta rakennuspaikkaa ja tilalta x-xxxx kaksi uutta ja yksi oleva rakennuspaikka toiveen mukaisesti. Kirjataan tieto mitoitusaulukkoon.

Muutetaan rakennuspaikkojen sijainteja ja rakennusalojen rajauksia seuraavan kuvan mukaisesti.

Vaikutus kaavakarttaan:



Ote kaavaehdotuksesta.



Ote hyväksyntään menevästä kaavasta.

37 Muistutus

Muistutuksen pääkohdat:

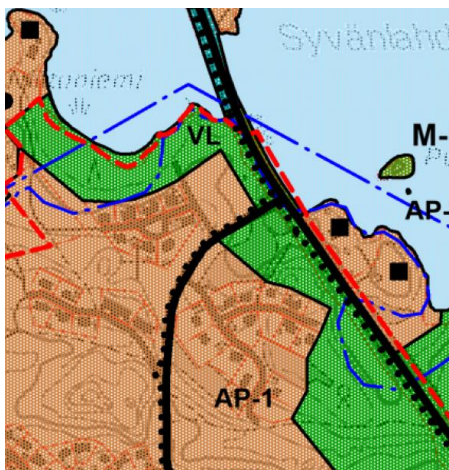
- Ennen kiinteistömme hankintaa saimme Taipalsaaren kunnasta seuraavan tiedon: "X takapihan puoleinen pelto on kaavassa merkitty puistoalueeksi, eikä kyseinen alue ole tulossakaan rakennuspaikaksi" (Merja Tikander / to 7.5.2015 klo 10:52).
- Alueen suunnitellulla kaavamuutoksella olisi toteutuessaan erittäin suuri negatiivinen vaikutus kiinteistömme arvoon.
- Uusniityt lisäävät tietämystä ja ymmärrystä perinnebiotooppien kasvi- ja hyönteislajistosta sekä tuovat esille niiden suojeluarvoa ja -tarvetta.
- Alueen kaavoitus vaarantaa maisemallisesti tärkeät luontonäkymät kiinteistötämme: Näkymät pellon yli järvelle on huomioitu alueen luontoselvityksessä (FCG 28.4.2021 sivun 14 Kuvassa 12. Maiseman erityispiirteet selvitysalueella).
- Tässä kuvassa 12 on huomioitu myös muita lähialueen tärkeitä näkymiä, mm. näkymät linnavuorelta.
- Alueen rakentaminen vaarantaa järvi- ja metsänäkymän myös huhmarkallion suuntaan.

Vastine:

AP-1-merkinnällä osoitetun alueen mahdollinen lisärakentaminen ratkaistaan asemakaavassa. Tarkemmassa suunnittelussa voidaan ottaa huomioon alueen mahdolliset luonto- ja maisema-arvot. AP-1-alueen rajausta ei ole tarpeen muuttaa. Suurin osa avoimesta peltoalueesta jää virkistysalueeksi merkitylle alueelle yleiskaavassa.

Vaikutus kaavakarttaan:

Ei muutosta.



Ote kaavaehdotuksesta.

38 Muistutus

Muistutuksen pääkohdat:

Osayleiskaavaehdotuksessa on merkitty omistamamme rakentamaton tila, X (X:XXX) Taipalsaaren Jauhialan kylässä M-1-merkinnällä eli Maa- ja metsätalousvaltainen alue rantavyöhykkeellä ja pieneltä osin M- merkinnällä eli Maa- ja metsätalousvaltainen alue.

Esitämme, että kaavakarttaa muutetaan siten, että merkinnäksi tulee sama kuin kahdella naapurilla eli AP-3/1 tai vaihtoehtoisesti RA/1.

Perustelut:

Isoisämme N.N. lohko i omistamastaan Y-nimisestä tilasta (X:XXX) neljä erillistä ja samanarvoista tilaa neljälle lapselleen ajatuksena, että kunkin perheellä olisi halutessaan mahdollisuus kesähuvilaan sukunsa perintömailla. Nämä tilat hän lahjoitti rillisillä lahjakirjoilla lapsilleen, isällemme sittemmin X (X:XXX) -nimiseksi rekisteröidyn tilan. Näistä neljästä tilasta on kahdelle rakennettu ja kaksi on edelleen rakentamatta. Koska pidämme tiloja samanarvoisina, on kohtuullista, että myös me voimme tulevaisuudessa rakentaa esim. loma-asumista tilallemme.

Kaavamääräyksissä M-1-merkinnässä on seuraava virke: ”Alueen rakennusoikeus on siirretty maanomistajakohtaisesti saman maanomistussyksikön rakentamiseen tarkoitetuille alueille.” Jos määräys tulkitaan niin, että näillä neljällä tilalla on yhteinen rakennusoikeus, olisi se pitänyt ilmoittaa kaikille neljälle maanomistajalle ja jakaa rakennusoikeus tasapuolisemmin eikä sen mukaan, kuka ensin rakentaa. Tällainen asia ei ole tullut ennen esille, että ko neljän maanomistajan tiloilla olisi yhteinen rakennusoikeus eikä myöskään se, kuinka suuri yhteinen rakennusoikeus on. Määräys näin tulkittuna olisi täysin epäoikeudenmukainen maanomistajia kohtaan varsinkin, kun asia ei ole ollut kenenkään asianosaisen tiedossa.

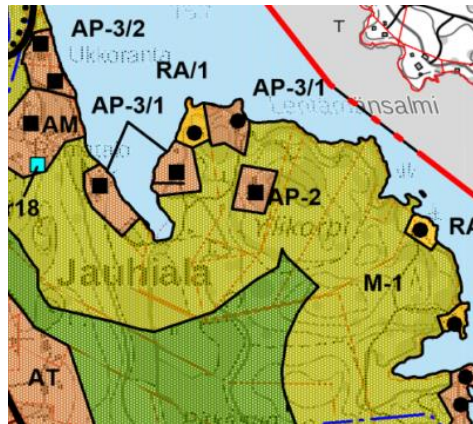
Vastine:

Emätilaan xxx-xxx-xxxx-xxxx X kuuluu tilat xxx-xxx-xxxx-xxxx, xxx-xxx-xxxx-xxxx, xxx-xxx-xxxx-xxxx, xxx-xxx-xxxx-xxxx (mitoituskaskelmien jälkeen kiinteistötunnus muuttunut-> x-xxxx ja x-xxxx), xxx-xxx-xxxx-xxxx (uusi tunnus x-xxxx), xxx-xxx-xxxx-xxxx (uusi tunnus x-xxxx) ja xxx-xxx-xxxx-xxxx (uusi tunnus x-xxxx). Emätilan laskennallinen rakennusoikeus on 4,43 (~4).

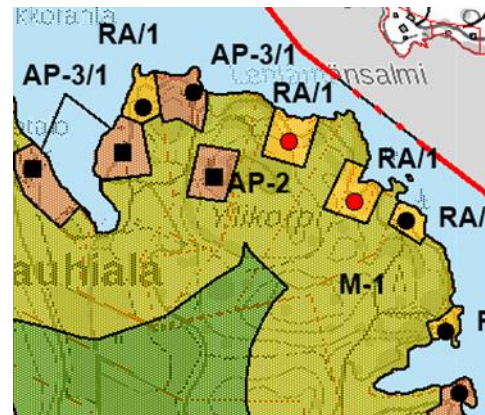
Tilalla x-xxxx on 2 käytettyä omarantaista rakennusoikeutta. Entisellä tilalla x-xxxx (nyk. x-xxxx ja x-xxxx) on yksi omarantainen ja yksi ei-omarantainen käytetty rakennusoikeus. Emätilalla x-xxxx X on näin ollen yksi käyttämätön rantarakennusoikeus. Emätilaan kuuluu kaksi rakentamatonta tilaa, x-xxxx ja x-xxxx. Tilan x-xxxx keskellä on rannassa pieni rakentamaton emätila x-xxxx, jolle kuuluu rakentamattomana emätilana yksi rakennusoikeus. Huomioiden tilan x-xxxx pieni koko ja se että tiloilla x-xxxx ja x-xxxx on sama maanomistaja, voidaan emätilan x-xxxx X jäljellä oleva rantarakennusoikeus osoittaa tilalle x-xxxx. Kun tilalle x-xxxx osoitetaan myös rakennusoikeus edellä mainitulla perusteella on

maanomistajia kohdeltu tasapuolisesti kiinteistöjaotuksen ja maanomistuksen kokonaisuus ja kohtuullisuus huomioiden.

Vaikutus kaavakarttaan:



Ote kaavaehdotuksesta.



Ote hyväksyntään menevästä kaavasta.

39 Muistutus

Muistutuksen pääkohdat:

Pyydämme Teitä huomioimaan yleiskaavan suunnittelussa X tilalla sijaitsevan vanhan maalaistalon pihapiireineen. Rakennukset ovat rakennettu 1900 luvun alussa.

Keskiviikkona 4.4.2023 iltapäivällä kävimme keskustelun maalaistalon pihapiirin kulttuurihistoriallisen ja maisemakuvan arvon selvittämisestä maankäyttöinsinööri Antti Hirvikallion kanssa. Keskustelun perusteella otimme yhteyttä Lappeenrannan museoviraston rakennustutkijaan kyseisen kohteen inventoimiseksi. Tavoitteena on selvittää alueen kulttuurihistoriallinen ja maisemakuvallinen arvo sekä mahdollisuus kyseisen kohteen suojeluun.

Vastine:

Maanomistaja on perunut tapaamisen museon kanssa. Ei syytä muuttaa kaavaa tältä osin.

Vaikutus kaavakarttaan:

Ei muutosta.



Ote kaavaehdotuksesta.

40 Muistutus

Muistutuksen pääkohdat:

1. AP liian lähellä ARA/30-loma-asuntoaluetta Kuivaketveleessä, alueiden väliin on jäätävä laaja MU

Osayleiskaavan ehdotuksessa pientalovaltainen asuntoalue (AP) tulee Kuivaketveleessä aivan liian lähelle rannan loma-asuntoaluetta (ARA/30), jossa myös oma vapaa-ajan kiinteistömme sijaitsee. Käytännössä pientaloalue alkaisi kiinteistömme takapihalta. On päivän selvää, ettei sen jälkeen voi puhua loma-asunnosta, kun loma-asunnon rauha häviää. AP-asuntoalueelta tultaisiin ARA/30-rannoille esim. kesällä uimaan ja auringonottoon, jolloin loma-asunnon yksityisyyden suoja heikkenee huomattavasti. Odotettavissa olisi myös lisääntyvää ääni- ja meluhaittaa nykyiseen rauhalliseen ja hiljaiseen ympäristöön verrattuna. Myös luonto- ja maisema-arvot heikkenevät. Edellä mainitut haitat ja heikennykset vaikuttavat loma-asuntomme arvoon, eikä sitä voi hyväksyä.

Ehdotuksemme on, että pientalovaltainen asuntoalue (AP) rajataan selvästi kauemaksi rannasta ja lähemmäksi Taipalsaarentietä, vastaavalla tavalla kuten kartassa näkyvä toimitilarakennuksille suunniteltu alue (KTY). Loma-asuntoalueen (ARA/30) ja pientalovaltaisen asuntoalueen (AP) väliin tulee jäädä laaja maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ympäristöarvoja ja ulkoilun ohjaamistarvetta (MU).

2. ARA-rakennuspaikkojen vähimmäispinta-alaksi riittää 3 000 m², jos muutos vakituisesti rakennukseksi

Haluamme muistuttaa siitä, että osayleiskaavan ehdotuksessa ARA-rakennuspaikkojen vähimmäispinta-alavaatimus 5 000 m² on liian suuri. Vaatimus käytännössä estäisi monen vapaa-ajan asunnon muuttamisen vakituisesti asuinrakennukseksi, sillä vain harvalla loma-asunnon omistajalla on vaadittavan kokoinen kiinteistö. Lisäksi vaatimus ei olisi yhdenvertainen verrattuna pientalovaltaiselta asuntoalueelta edellytettävän rakennuspaikan pinta-alan määrään, jossa voi rakentaa vakituisen asuinrakennuksen pienemmälläkin pinta-alalla. Jos lähiympäristöä muutetaan pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi, tulee laskea rimaa sille, että loma-asunnon omistaja voi vastaavasti muuttaa loma-asuntonsa vakituisesti asuinrakennukseksi ja näin asunnon käyttötarkoituksen muutoksella yrittää sopeutua muuttuneeseen ympäristöön.

Ehdotuksemme on, että ARA-rakennuspaikkojen vähimmäispinta-alaksi riittää 3 000 m², kun haetaan käyttötarkoituksen muutosta vapaa-ajan asunnosta vakituisesti asuinrakennukseksi ja ilman edellytystä, että rakennuspaikan tulee kuulua keskitetyn jätevedenkäsittelyn piiriin.

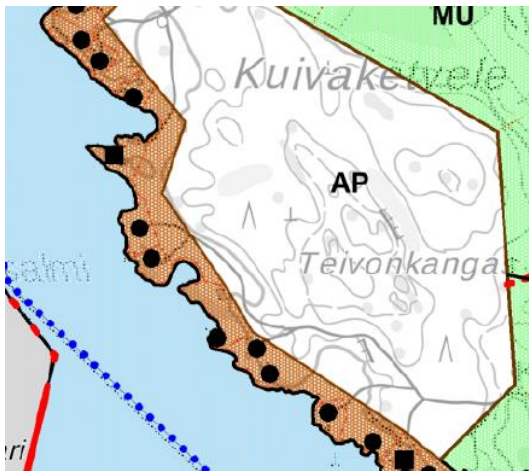
Vastine:

AP-alue toteutetaan asemakaavalla. Koko alue ei tule rakennettavaksi. Alueelle jätetään myös mm. vapaita alueita virkistyskäyttöön. Alueen käytön ratkaisut tarkentuvat asemakaavavaiheessa.

ARA-rakennuspaikkojen käyttötarkoitusten muutosten osalta vähimmäispinta-alavaatimus on sama kuin AP-3-merkinnällä osoitetuilla pientalovaltaisilla asuntoalueilla. Määräystä ei ole perusteltua muuttaa.

Vaikutus kaavakarttaan:

Ei muutosta.



Ote kaavaehdotuksesta.

41 Muistutus

Muistutuksen pääkohdat:

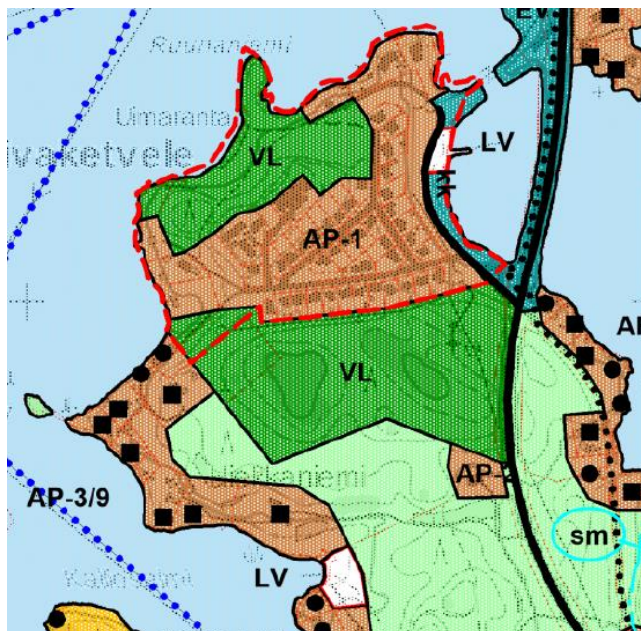
Omistamme X nimisen kiinteistön (kiinteistötunnus xxx-xxx-xxxx-xxxx) Taipalsaaren Kuivaketveleessä. Olemme hankkineet maa-alueen vuonna 1990 rakentamistarkoitukseen. Nyt nähtävillä olevassa yleiskaavassa koko X kiinteistö on merkitty VL-alueeksi, johon ei ole kaavamerkinnän perusteella mahdollista rakentaa yksityisomistukseen liittyvää rakentamista.

Ko. alueen maankäyttömahdollisuuksista pidettiin neuvottelu kunnassa 13.3.2023 rakennustarkastajan ja maankäyttöinsinöörin kanssa. Yleiskaavan selvitysten mukaan alueella ei ole rakentamista rajoittavia tekijöitä. Lisäksi alueella on hyvä suojapuusto, jonka johdosta vesistönäkymä ei muutu rakentamisen johdosta. Yleiseen virkistykseen jää myös riittävästi alueita, koska yleiskaavaehdotuksen VL- ja MU-alueet ulottuvat läpi Kuivaketveleen. Totesimme neuvottelun päätteeksi, että ko. kiinteistö liittyy oleellisesti Kuivaketveleen asemakaava-alueeseen, minkä johdosta X kiinteistömme voidaan merkitä yleiskaavaan AP-alueena (pientalovaltainen asuntoalue).

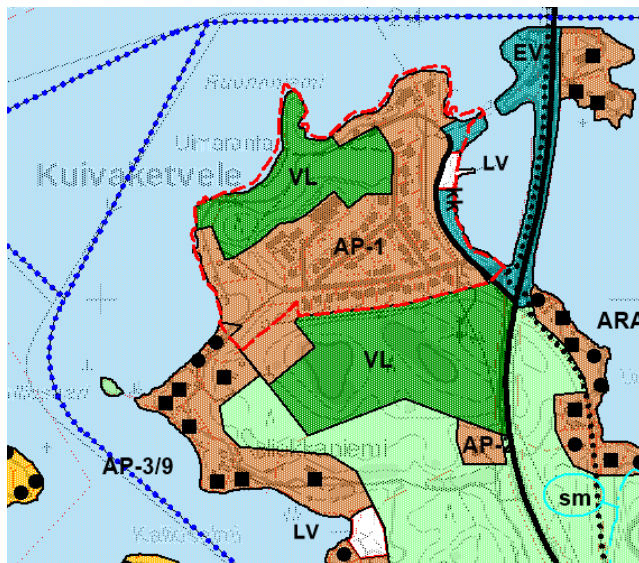
Vastine:

Laajennetaan AP-1-aluetta.

Vaikutus kaavakarttaan:



Ote kaavaehdotuksesta.



Ote hyväksyntään menevästä kaavasta.

42 Muistutus

Muistutuksen pääkohdat:

-kunta aloittamassa kaavoitusta kalliorannan
ja leikentorannan alueesta
-liittäkää- ja levitäkää kaavaa
samalla kerralla Savilahdentielle pohjoisessa
infra valmiina.

Vastine:

Kirjataan tiedoksi. Asiaa ei käsitellä tämän kaavaproessin yhteydessä.

43 Muistutus

Muistutuksen pääkohdat:

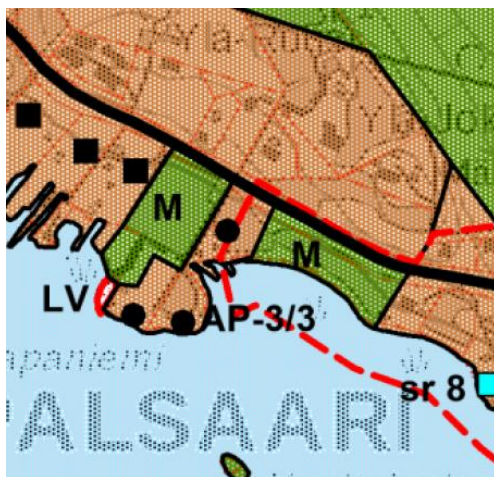
pyydämme palauttamaan kyseisen tilan
käyttötarkoituksen muotoon AP tai AT kyläalue
Ehdotuksessa se on merkitty M-alueeksi
Vaikka luonnoksessa oli tila AP kysymänsä
sitä 14.2. Meille ilmoitettiin että muutos
suuntaa emätilalainsta vuodelta 1959. Ehdotuksessa
toteutimme ei Luulu 8.1. rantamitoitus korttaan!!
Tällä alueella soveltaan ehdotuksen mukaan
Savilahden tien vortta MRL844 mukaan jolloin
rakennuslupa voidaan myöntää suoraan

Vastine:

Voimassa olevan asemakaava-alueen välittömässä läheisyydessä ranta-alueen lisärakentaminen ratkaistaan asemakaavalla. Tässä yleiskaavassa alueelle ei voida osoittaa uusia rakennuspaikkoja alueelle.

Muutetaan tilan alue sekä viereisten toteutuneiden rakennuspaikkojen alue asemakaavoitettavaksi AP-1-alueeksi. Asemakaavoituksen yhteydessä maanomistajien kanssa laaditaan maankäyttösopimukset.

Vaikutus kaavakarttaan:



Ote kaavaehdotuksesta.



Ote hyväksyntään menevästä kaavasta.

44 Muistutus

Muistutuksen pääkohdat:

Tutustuttuani Taipalsaaren Kirkonkylän, Ketveleen ja Saimaanharjun osayleiskaavaehdotukseen, vaadin seuraavaa.

Omistamani X-tilan (xxx-xxx-xxxx-xxxx) alueelle on kaavaehdotuksessa merkitty AP- ja P-kaavamerkintöjä. Vaadin AP-alueen säilyttämistä M-alueena. Alueella harjoitetaan metsätaloutta ja suojellaan valkoselkätikan reviiriä. ELY-keskus on ehdottanut osaa kyseisestä alueesta METSO-kohteeksi marraskuussa 2014.

Koska minulta toistuvasti tiedustellaan omakotitalotontteja, ehdotan X-tien ja Y-tien kulmassa sijaitsevan tontin lohkomista neljäksi omakotitalotontiksi.

Mikäli omakotitalotonttien tarve on tätä suurempi, näen edellä mainitun tontin lohkomisen yhteydessä mahdollisena kaavaehdotuksen P-alueen muuttamisen AP-alueeksi Z-tien kaakkoispuolelta ja Z-tien luoteispuolisen alueen säilyttämisen kaavaehdotuksen P-alueena sekä sen myymisen kunnalle pysäköintialueeksi. Muussa tapauksessa vaadin myös P-alueen säilyttämistä M-alueena.

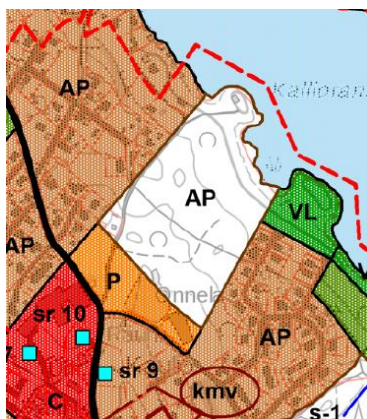
Vastine:

AP-merkintä ei estä metsätaloudenharjoittamista alueella. Alue sijoittuu keskelle rakennettua aluetta palveluiden välittämään läheisyyteen. Kunnan kehittämisen kannalta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa AP-aluetta M-alueeksi. Yleiskaava ohjaa yksityiskohdaisempaa asemakaavaa ja alueen rakentamiseen vaaditaan vielä asemakaava.

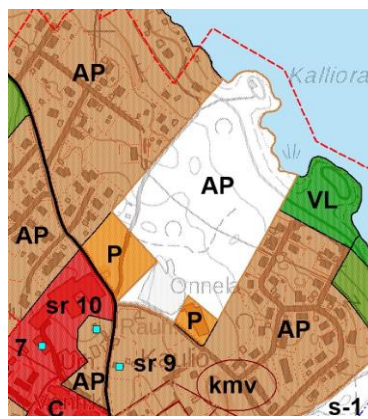
P-alueen merkitseminen on perusteltua, koska vieressä X-tien toisella puolella on Taipalsaaren koulukeskus.

Muutetaan osa P-alueesta AP-alueeksi.

Vaikutus kaavakarttaan:



Ote kaavaehdotuksesta.



Ote hyväksyntään menevästä kaavasta.

45 Muistutus

Muistutuksen pääkohdat:

Ehdotettu rakennusalueemme tulisi muuttaa rakentamisen helpottamiseksi karttaliitteen 1 mukaiseksi. Nyt ehdottu alue on mäkinen, kivinen ja kummun sisällä on kalliota. Pohjoinen osa ehdotusaluetta on taas jo laitettu kasvimaaksi sekä sisältää imeytyskentän, eikä täten sovellu rakentamiselle. Karttaliitteeseen 2 on merkitty käyttöpiha/rakentamiseen soveltuva alue joka on jo tasattu, niin että se soveltuu rakentamiselle. Tähän kohtaan on myös katsottu ja tehty Taipalsaaren rakennustarkastajan kanssa valmis paikka, johon pihasaunarakennuksen voisi rakentaa. Ehdotusalue ei tällä hetkellä ulotu tälle varatulle alueelle, joten rakennusalueen ulottaminen pidemmäs on siis tarpeen. Liitteeseen 2 on tien lounaispuolelle lisätty jo rakennetut puuvaja sekä huussi, jotka tulee siis liittää niin ikään rakennusalueeseemme.

Olemassa olevan rakennuspaikan lisäksi pyydämme lisäämään tontillemme toisen rakennuspaikan (AP-2) tonttimme luoteiskulmaan (karttaliite 1). Toinen rakennuspaikka tukee alueelle kaavailtua vakituista asumista ja on sijainnin puolesta lähellä keskustan palveluja. Toisen rakennuspaikan vieressä on jo myös valmista infrastruktuuria kuten sähköt ja valokuituliittymä.

Vaikka alue onkin merkitty ranta-alueeksi, ei se kuitenkaan ole rantarakentamista, sillä rakennuspaikka sijoittuu olemassa olevien rakennuspaikkojen taakse eli se olisi toiseen riviin rakentamista. Paikka on sen lisäksi maastonmuodoiltaan sellaisessa kohtaa, että se ei voi kuulua rantarakentamisen piiriin. Vastaavanlaisia rakennuspaikkoja ranta-alueella on myös muuallakin kaavaehdotuksessa. Rantarakentamiseksi ei voida yksiselitteisesti katsoa 200m sisällä rantaviivasta sijoittuvaa rakentamista, vaikka kaavoituksessa se yleisesti niin linjataan, vaan rakennuspaikat täytyy tarvittaessa tarkastella tapauskohtaisesti.



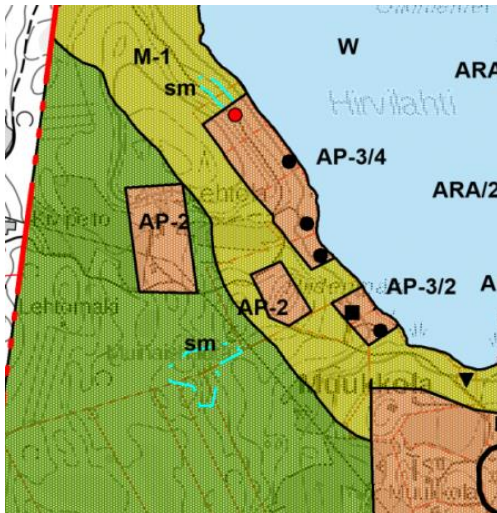
Vastine:

Rakennuspaikan rajausta ei voida muuttaa. Alue on ranta-alue, jonka rakennusoikeus on osoitettu rakentamisalueille. Tila x-xxxx ja x-xxxx muodostavat kokonaisuuden, jolla on yhteensä rantaviivaa 136 metriä ja tilalla x-xxxx on jo käytetty yksi rantarakennusoikeus. Tilalle x-xxxx ei voida osoittaa uutta rakennuspaikkaa ranta-alueelle.

Kaavassa on huomioitu ranta-alueen olemassa olevat ei-omarantaiset rakennuspaikat mutta uusiin ei-omarantaisiin rakennuspaikkoihin ei ole otettu kantaa tällä kaavalla. Kaavalla on ohjattu pääosin tarkempaa asemakaavoitusta sekä omarantaista rakentamista ranta-alueille.

Vaikutus kaavakarttaan:

Ei muutosta.



Ote kaavaehdotuksesta.

46 Muistutus

Muistutuksen pääkohdat:

Hei,

Haluaisimme tarkentaa, että X tilalla xxx-xxx-xxxx-xxxx on nyt esitettyssä ehdotuksessa merkitty vain kaksi rakennuspaikkaa, kun niitä pitäisi olla kolme.

Kiinteistötunnus: ~~xxxx-xxxx-xxxx-xxxx~~ koostuu siis kolmesta hallinnanjakosopimuksella 20.12.2001 määrääloiksi sovitusta yhteensä kolmesta osasta, joiden kaikkien tulisi olla omia rakennuspaikkoja.

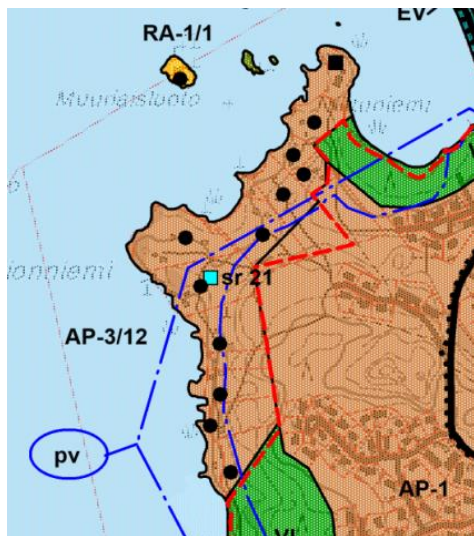
Liiitteenä (liite nro. 1) pohjoisen osan sinisellä ja punaisella ympyröidyt talot, jotka ovat erilliset, hallinnanjakosopimuksella sovitut määräalansa. Lisäksi kyseiseen tilaan kuuluu etelään sijoittuva erillään oleva osuus samasta kiinteistöstä, joka on nyt merkitty omaksi rakennuspaikakseen. Tämä liite nro. 2

Korjaattehan asian esittämäännne kaavaluonnokseen, kiitos.

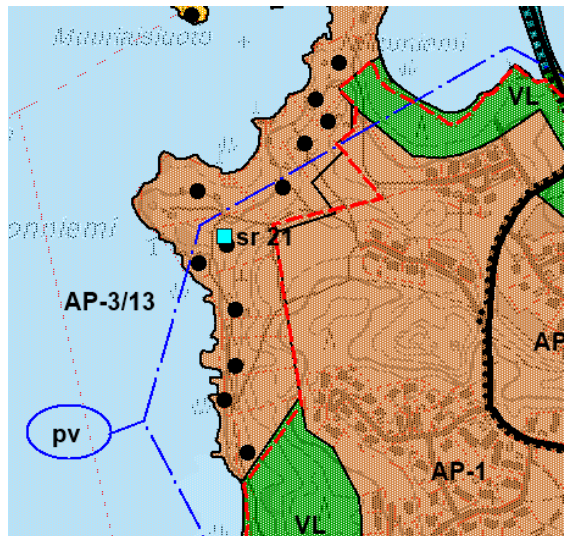
Vastine:

Osoitetaan tilan xxx-xxx-xxxx-xxxx pohjoiselle palstalle toinen rakennuspaikka olemassa olevan tilanteen mukaisesti.

Vaikutus kaavakarttaan:



Ote kaavaehdotuksesta.



Ote hyväksyntään menevästä kaavasta.

47 Muistutus

Muistutuksen pääkohdat:

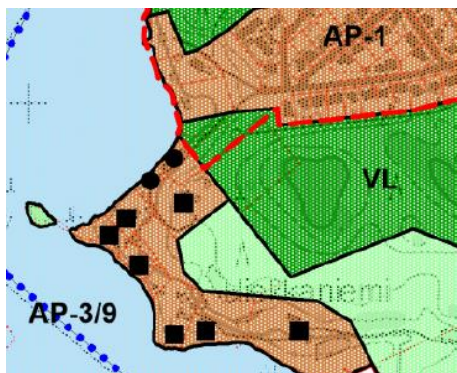
Omistan yhdessä sisareni kanssa tilat x 1 ja 2, kiinteistörekisterinumerot

xxx-xxx-xxxx-xxxx ja xxx-xxx-xxxx-xxxx Parhaillaan ehdotusvaiheessa olevassa Taipalsaaren kirkonkylän, Saimaanharjun ja Ketveleen osayleiskaavassa yksityisomistuksessamme olevasta tontista osa on kaavoitettu yleisessä virkistys- ja ulkoilukäytössä olevaksi alueeksi (kaavamerkintä VL). Ko. alue on ollut yksityisomistuksessa jo yli 50 vuoden ajan ja lisäksi virheellisesti virkistysalueeksi kaavoitettu tilanosa on kesämökkimme välittömässä läheisyydessä noin kymmenen metrin päässä mökin päätyseinästä (kuvakaappaus alla). Näillä perustein moitin kaavaluonnosta em. suunnitelmien osalta ja pyydän korjausta asiaan.

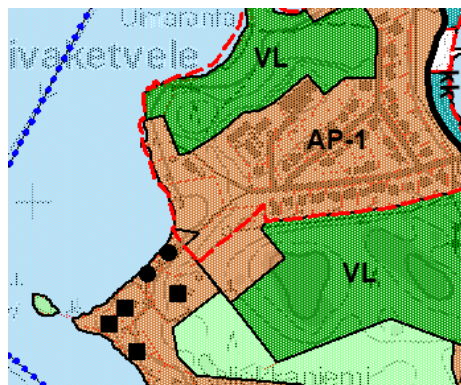
Vastine:

Muutetaan AP-3-alueen rajausta kiinteistörajojen mukaiseksi kiinteistön x-xxxx kohdalla.

Vaikutus kaavakarttaan:



Ote kaavaehdotuksesta.



Ote hyväksyntään menevästä kaavasta.

48 Muistutus

Muistutuksen pääkohdat:

1. HUOMAUTUKSEN VASTINEESTA:

Teimme huomautuksen tilojemme rakennuspaikoista, joita perustelimme muunnellun rantaviivamme (n. 490 m) lähes puolella osuudella koko saarella (n.1020 m), samoin tilojemme pinta-alalla n. 3,34 ha saaren 6,7 ha:sta.

Koko saareen on osoitettu 4 rakennuspaikkaa ja sauna. Näistä meille vain yksi rakennuspaikka, "Mitoitus ei mahdollista rakennuspaikkojen lisäämistä". Kaavan mahdollistamaa kohtuullisuusperiaatetta ei siis ole sovellettu (Liite 1).

2. RAKENNUSPAIKAT

Tiloillemme vain X kohdalle on merkitty rakennuspaikka, rakennettuna on sauna 30 m² ja liiteri. Rakennuspaikan koko sallituille yht. 250 kem²:ä mahdollisille rakennuksille (5) on suhteettoman pieni verrattuna muihin rakennuspaikkoihin ja huomioiden maaston pienimittakaavaisuuden ja arvokkaat, suojelemamme luontokohteet.

Rakennusten sijoittelu luonnon ehdoilla ja arkkitehtoniset vaatimukset täyttävästi arkaa maastoa ja puustoa arvottaen vaatii alueen laajentamisen oheisen liitteen (Liite 2) mukaisesti.

Y tilalle (7000 m²) on osoitettava yksi (1) rakennuspaikka yhdenvertaisuusperiaatteen, kohtuullisuuden, rakentamiseen soveltuvuuden ja myös kaavan osoittamaksi metsätalousmaaksi soveltumattomuuden perusteella. "Alueen rakennusoikeus on siirretty maanomistajakohtaisesti saman maanomistussyksikön rakentamiseen tarkoitetuille alueille"... Minne? Vaikka X ja Y tiloilla onkin nykyisin sama omistaja, tulee tilanne muuttumaan tulevaisuudessa, kun toinen poikamme saa Y tilan omistukseensa.

Y tila on vielä vuonna 2000 todettu rakennuslupaprosessin yhteydessä rakennuspaikaksi soveltuvaksi, jolloin tietääksemme oli jo voimassa nykyisetkin rantarakentamiskriteerit. Ilman rakennuspaikkaa tila on arvoton, vaikka 28 vuotta se on Taipalsaarella verotuksellisesti rakennuspaikkana käsitelty, koska on siinä todettu metsätalousmaaksi liian pieneksi.

3. SAUNAPAIKKA

Ostaessamme alueen rajasimme sen ulottumaan saaren etelärannalle, jotta pohjoisen aavan selän vaatiessa turvasatamaa se olisi mahdollinen ja saunominenkin tyynessä lahdessa onnistuisi, sinne on osoitettava saunapaikka.

Saaren yli ulottuvassa tilassamme oli sama ajatus kuin esim. naapuritilalla, jolla on saunapaikka toisella rannalla.

Ostimme kauan etsimämme saaren puolikkaan vuonna 1995 luottaen, että aikojen kuluessa jälkipolvillekin se toimisi pysyvänä yhteytenä Saimaalle ja Taipalsaarelle. Aikaisempien rakennuslupien mukaiset rakennukset jäivät kiireessä rakentamatta, mutta

luotimme kunnan tulkitsevan paikat niitä tarvittaessa yhä rakennuskelpoisiksi, pelkkiä veromaksullisia telttapaikkoja emme haluaisi lapsille ja lastenlapsille jättää. Korostamme vielä hienoja varjelemiamme luontoarvoja, joiden haluamme jälkipolvillemmekin hallitusti säilyvän.

Vastine:

Tila xxx-xxx-xxxx-xxxx kuuluu samaan emätilaan (xxx-xxx-xxxx-xxxx X). Emätilan muodostuminen on tarkistettu. Samaan emätilaan kuuluvat seuraavat tilat:

xxx-xxx-xxxx-xxxx

xxx-xxx-xxxx-xxxx (1 käytetty rakennusoikeus)

xxx-xxx-xxxx-xxxx

xxx-xxx-xxxx-xxxx (2 käytettyä rakennusoikeutta)

xxx-xxx-xxxx-xxxx

xxx-xxx-xxxx-xxxx

xxx-xxx-xxxx-xxxx

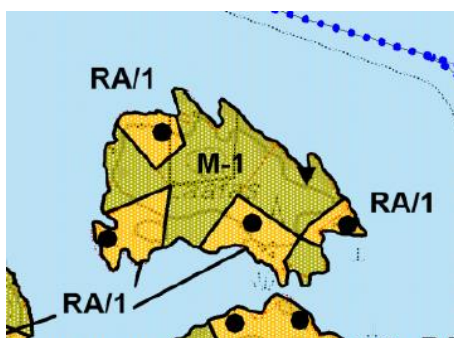
xxx-xxx-xxxx-xxxx (1 käytetty rakennusoikeus)

xxx-xxx-xxxx-xxxx (1 käytetty rakennusoikeus)

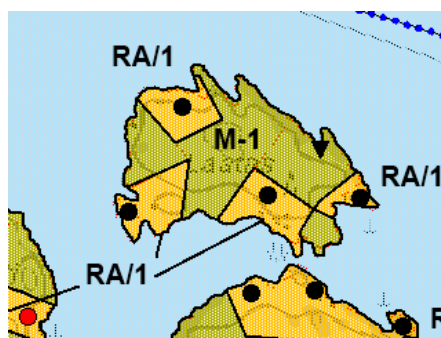
xxx-xxx-xxxx-xxxx (1 käytetty rakennusoikeus)

Emätilan laskennallinen rakennusoikeus on 5,50 (~6) ja käytetty rakennusoikeus 6. Emätila on käyttänyt rakennusoikeutensa eikä uusia rakennuspaikkoja eikä erillissaunaa voida osoittaa vaarantamatta maanomistajien tasapuolista kohtelua.

Tilalle x-xxxx kaavaehdotuksessa osoitettu rakennuspaikka on kooltaan noin 0,51 ha. Rakennuspaikkaa voidaan laajentaa hieman, jolloin se vastaa kooltaan saareen etelärannalle osoitettujen rakennuspaikkojen kokoa.

Vaikutus kaavakarttaan:

Ote kaavaehdotuksesta.



Ote hyväksyntään menevästä kaavasta.

49 Muistutus

Muistutuksen pääkohdat:

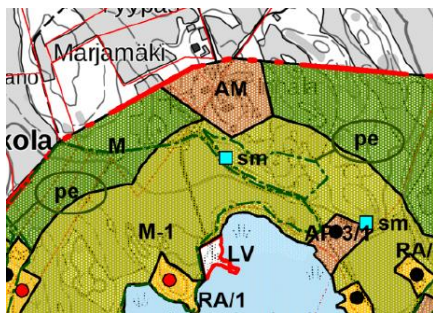
Muistutus:

KESKUSTAN YMPÄRISTÖN
ARKEOLOGISEN INVENTOINNIN 2021 PÄHJÄLTÄ
VAARAIN TILALLANI SIJAITSEVIA MUINAISJÄÄNNÖSTEN
POISTAMISTA: 8 TAIPALSAARI INNALA 2 SEKÄ 7 TAIPALSAARI INNALA, MIKÄL SE SIJAITTU TILALLEN
SEISÄLÖN JA SEDÄNMAAN 2021 INVENTOINNIN PERUSTEELLA "MUINAISJÄÄNNÖKSEN KRITEERIT EIVÄT
MILLÄÄN MITÄÄLLÄ PAIKALTA SAADULLA HAVAINNOILLA TÄYTY. MUINAISJÄÄNNÖS ON SYHTÄ POISTAA."

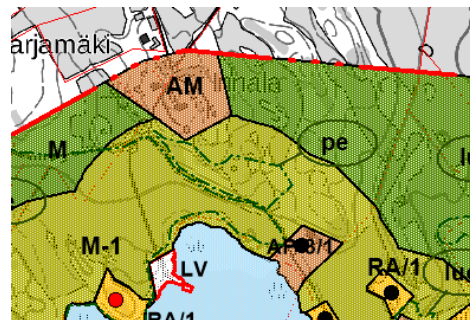
Vastine:

Poistetaan Taipalsaari Innala ja Taipalsaari Innala 2 sm-kohteet kaavakartalta. Inventoinnin perusteella kohteet eivät ole kiinteitä muinaisjäännöksiä. Myös Lappeenrannan museo on lausunnossaan nostanut tämän asian esiin.

Vaikutus kaavakarttaan:



Ote kaavaehdotuksesta.



Ote hyväksyntään menevästä kaavasta.

50 Muistutus

Muistutuksen pääkohdat:

Tila sijaitsee Voipionniemen alueella. Tila on maakuntakaavassa merkitty asumiseen ja muihin taajamatoimintoihin varatuksi rakentamisalueeksi. Alueella ei ole voimassa sitä tarkempaa kaavaa.

X tilan pinta-ala on n. 1,4 hehtaaria. X tilalla on nykyisin kaksi erillistä ja itsenäistä rakennusta, jotka on rakennettu rakennusaikana voimassa olleiden määräysten ja rakennuslupien mukaisesti. Vanhempi asuinrakennus on vuodelta 1933. Lisäksi tilalla on vuonna 1975 rakennettu erillinen vapaa-ajan asunto. Vuonna 1974 tilalle oli myönnetty poikkeuslupan mukaisesti rakennuslupa kahdelle uudelle vapaa-ajan asunnolle, joista vain yksi toteutettiin.

Taipalsaaren Jauhialan Voipionniemen alue on merkitty merkinnällä AP-3/12 pientalovaltaiseksi asuinalueeksi. Kaavalla on tarkoitus mahdollistaa nyt vapaa-ajan käytössä olevien rakennusten muuttaminen ympärivuotisen asumisen mahdollistaviksi. Pidämme hyvänä tätä kaavaluonnoksessa ilmoitettua tavoitetta ja siis sitä, että omistamallamme alueelle voisi tulevaisuudessa rakentaa ympärivuotisen asumisen mahdollistavia rakennuksia. Ehdotus osayleiskaavaksi ei kuitenkaan tältä osin noudata tätä siinä ilmoitettua tavoitetta, kun siinä rajataan rakennuspaikkojen määrä nykytilanteesta poiketen vain yhdeksi kahden asemesta. Yleiskaavaehdotuksessa nimenomaisesti mainittuna tavoitteena on maanomistajien mahdollisimman tasapuolinen kohtelu rakennusoikeuksia määritettäessä. Toteutus ei ole kuitenkaan johtanut Voipionniemen alueella meidän kohdallamme tasapuolisuuteen.

Kaavaluonnokseen tulee tilamme osalta tehdä muutoksia seuraavasti:

Sallittujen rakennuspaikkojen määrän tulee olla joustavammin määritelty ja sen tulee olla suhteessa tilan kokoon ja sille rakennuslupien mukaan rakennettuihin rakennuksiin.

Yhteisesti omistamallamme tilalla X XXX-XXX-XXXX-XXXX on vuonna 1975 lääninhallituksen myöntämän poikkeuslupan ja voimassa olleen rakennuslupan mukaan voinut olla kolme vapaa-ajanrakennusta. Lääninhallituksen myöntämä poikkeuslupa rakennuspaikalle vastaa asiallisesti asema- ja

rantakaavassa osoitettua rakennuspaikkaa. Kaavaehdotuksen kanta, jonka mukaan X tilalle saisi rakentaa vain yhden yksiasuntoisen rakennuksen, ei vastaa nykytilannetta. Se ei myöskään vastaa kaavaehdotuksen ilmaisemaa yleistä tarkoitusta mahdollistaa nykyisten huvila-asutuksen kehittämisen ympärivuotiseksi asumiseksi. Se ei myöskään täytä velvoitetta maanomistajien tasapuoliseen kohteluun. Kun tarkastellaan esimerkiksi Hauhianrannan huvila-asutuksen pienille tiloille ehdotuksessa esitettyä rakennusoikeutta, X tilalle jäävä rakennusoikeus on selvästi liian pieni ja siis virheellinen. **Uuden yleiskaavan tulee sallia tilallemme ainakin nykyiset kaksi rakennuspaikkaa.**

Tilamme on kaavaluonnoksessa mielivaltaisesti ja ilman perusteluja jaettu koillisosastaan osayleiskaava-alueeseen AP-3 merkinnällä ja lounaisosasta on tilasta liki kolmasosa liitetty Konstun asemakaava-alueeseen kaavamerkinnällä AP-1. Eri kaava-alueiden raja on vedetty paikkaan, jossa ei kulje tilanrajaa eikä siinä kohtaa ole mitään maastoon tai metsänhoidollisiin puustokuvioihin liittyvää perustetta. Näin on tilamme kuitenkin osayleiskaavaehdotuksessa saatu näyttämään perusteltujen rakennuspaikkojen lukumäärän näkökulmasta pienemmältä ja epätarkoituksenmukaisemmalta kuin se todellisuudessa on.: **Kaavamääräyksen rajausta tulee siirtää tilan rajan mukaiseksi.**

Rakentamismahdollisuutta suunniteltaessa kiinnitämme huomiota myös siihen, että yleiskaavan selostuksen mukaan Voipionniemen aluetta eivät koske ehdotuksessa rantarakentamiselle asetetut rantamitoituksen määräykset.

Kaavamerkintöjä koskeva huomautus

Yleiskaavassa on turhaan kaksi eri merkintää V ja VL, joiden määräystekstit ovat identtiset. Kartassa olevat merkinnät on korjattava yhtenäisesti.

Vastine:

Rakennusvalvonnan tietojen mukaan lähimpänä rantaa oleva vapaa-ajan asuinrakennus on rakennettu ensimmäisenä, ilmeisesti vuonna 1933. Tämän jälkeen vuonna 1975 on rakennettu toinen vapaa-ajan asuinrakennus X tilan lisärakennukseksi. Samalla luvalla oli haettu lupaa kolmannenkin vapaa-ajan asuinrakennuksen ja talousrakennuksen rakentamiseksi, mutta nämä eivät toteutuneet. Kiinteistöllä on siis vain yksi RA-rakennuspaikka.

Muutetaan AP-3- alueen rajausta siten, että se kulkee tilan x-xxxx kiinteistörajan mukaan.

Muutetaan V-alueet VL-alueiksi.



VIRKISTYSALUE.

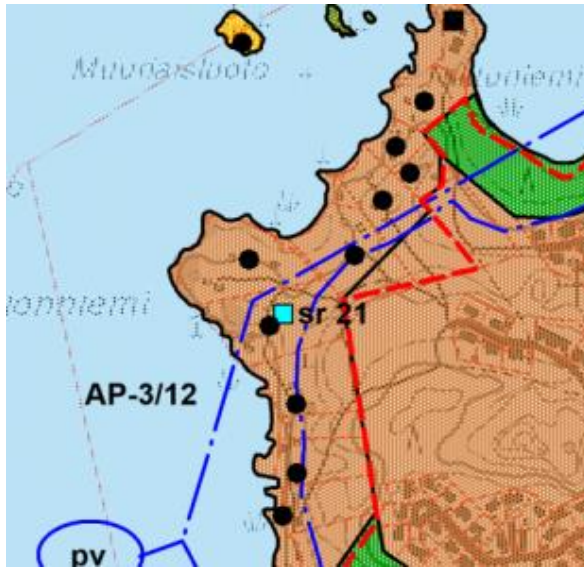
Alue varataan pääasiassa yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön sekä siihen liittyville rakenteille ja vähäisille rakennuksille.



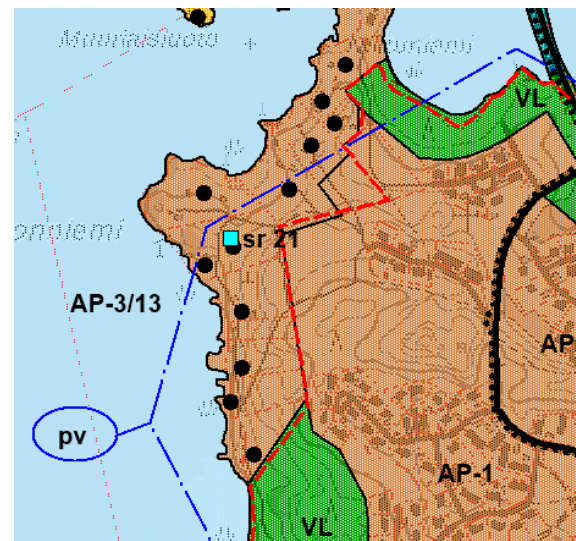
VIRKISTYSALUE.

Alue varataan pääasiassa yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön sekä siihen liittyville rakenteille ja vähäisille rakennuksille.

Vaikutus kaavakarttaan:



Ote kaavaehdotuksesta.



Ote hyväksyntään menevästä kaavasta.

51 Muistutus

Muistutuksen pääkohdat:

Taipalsaaren Kirkonkylän, Saimaanharjun ja Ketveleen osayleiskaavan laatijoiden yksi tavoite on hyvä elinympäristö.

"Rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeuduttava ympäristöönsä niin, että omaleimaisuus ja viihtyisyys vahvistuvat ja mm. ympäristö- ja luontoarvojen säilyminen turvataan sekä varmistetaan virkistysalueiden riittävyys" (OAS+selostusosa).

Kunnan itse asettamat tavoitteet eivät osayleiskaavaehdotuksessa käytännössä toteudu.

Konstunrannan rakentamaton alue (pl. uimarannan alue) sekä isot, laajat alueet Konstun kankaalla on nyt varattu AP-1- eli pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi. Nykyisessä, vuonna 2012 hyväksytyssä Saimaanharjun asemakaavassa alueet ovat virkistysaluetta (VL). Kaavaehdotuksen muutos merkitsisi virkistytymismahdollisuuksien oleellista vähenemistä ja luontoalueiden pirstoutumista.

Konstun ranta-alueen ja Konstunkankaan välittömällä vaikutusalueella asuu noin puolet kunnan väestöstä, joten virkistysalueiden riittävyys on oleellisen tärkeää. **Vapaat ranta-alueet ovat Taipalsaarella jo muutoinkin vähissä.**

Kannattaa myös muistaa, että luonnon ja monimuotoisuuden parantamiseen tähtäävä Euroopan komission ennallistamisasetusehdotuksen kuudes artikla nyky muodossaan **velvoittaa säilyttämään viheralueiden ja latvuspeitteisten alueiden pinta-alan vähintään samansuuruisena kuin se oli vuonna 2021.** Ehdotettu osayleiskaava on ristiriidassa tämän tavoitteen kanssa kaavoittamalla kokonaan Konstun kankaan umpeen sekä muuttamalla Konstunrannan virkistysalueet pientalotonteiksi.

Luontoselvityksessä todetaan: "Luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeista alueella esiintyy todennäköisesti myös lepakoita". Selvityksessä on mm. mainittu isoviiksisiiippa, joka on rauhoitettu ko. direktiivin mukaan. Kaavoituksen suhteen ohjeistus on "Kaavoitusten ja muiden maankäyttösuunnittelujen yhteydessä on kuitenkin syytä välttää isoviiksisiiipoille ja muille lepakoille tärkeiden piilopaikkojen ja saalistusalueiden hävittämistä. Poikaskolonioita tai talvehtivia lepakoita ei saa häiritä. Metsien ja puistojen kolopuiden säästäminen on monien muiden eläinryhmien tavoin myös lepakoille tärkeää. Lepakoille voidaan ripustaa myös lepakkopönttöjä lepopaikoiksi. Lajille tärkeillä lepo-, lisääntymis- ja ruokailupaikoilla pitää välttää voimakasta läpi yön valaisemista". Lajin esiintyminen Konstunrannassa on syytä selvittää ja varmistaa ennen kaavoituksesta päättämistä edes yleiskaavatasolla.

Ylipäätään on omituista teetättää luontoarviolta ja olla noudattamatta sen suosituksia edes erityisen herkäksi merkittyjen luontokohteiden suhteen (esim.: Konstunrannan viitasammakkoalueet, joiden suojaetäisyyttä 50 m ei kunnioiteta).

Konstunrannan kaavoitus on saanut **laajaa vastarintaa** Taipalsaarella erityisesti sen suurimmassa taajamassa Saimaanharju/Konstu, jossa asuu merkittävä osuus koko kunnan asukkaista.

Aiheesta on tehty mm. **kolme erityyppistä kansalaisaloitetta**:

- Konstun ranta-alueen asuinrakentamisesta luopuminen (kesäkuu 2020, 248 kuntalaista, kaikkiaan 332)
- Konstun ranta-alueen asuinrakentamisesta luopuminen ja virkistyskäytön kehittäminen (kesä 2021, 201 kuntalaista, kaikkiaan 291)
- Kansanäänestys Konstun kaavaluonnoksesta (joulukuu 2021, 237 kuntalaista)

Kansalaisaloitteet eivät ole vaikuttaneet kaavan käsittelyyn. Kansanäänestysaloite äänestettiin nurin kunnanvaltuuston kokouksessa 17.1.23 äänin 14-13.

Samassa 17.1.23 kunnanvaltuuston kokouksessa Konstunrannan asemakaavaehdotus päätettiin **jakaa kahteen osaan** (ranta / sairaala). Ehdotuksen saatesanoissa todettiin edettävän sairaalan alueen kanssa. Tätä ei kuitenkaan kirjattu kokouksen pöytäkirjaan.

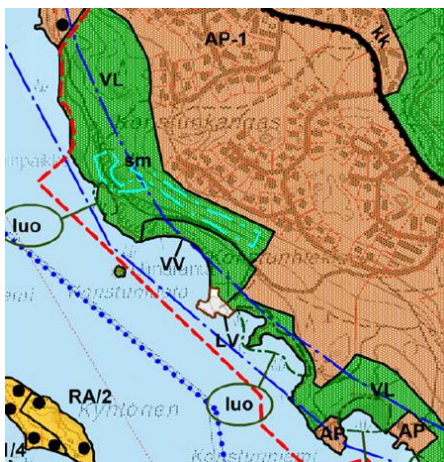
Lisäksi kunnanvaltuuston kokouksessa 21.3.23 (11/27 edustajaa) jätettiin **valtuustoaloite** Konstunrannan virkistysalueena säilyttämisen puolesta.

Vastustan ehdotettua osaleiskaavaa Konstun osalta. Konstun virkistysalueiden pinta-alaa ei saa vähentää verrattuna nykyiseen asemakaavaan ja erityisesti Konstunranta pitää jättää joko uimarannaksi (kaavamerkintä VV) tai virkistyskäyttöön (VL).

Vastine:

Konstunrannan AP-1-aluetta ympäröivät alueet on osoitettu virkistyskäyttöön, joten alueelle jää edelleen mahdollisuuksia virkistyskäytölle, vaikka AP-1-alueelle tulisi uutta rakentamista. AP-1-merkinnän määräyksen mukaisesti alueiden tiivistämistä tutkitaan asemakaavalla. Tarkemmassa suunnittelussa on mahdollista huomioida virkistysmahdollisuudet alueen sisällä sekä alueen mahdolliset pienialaiset luontoarvokohteet. Ranta-alueelle on jätetty VL-aluetta yleiskaavassa.

Vaikutus kaavakarttaan: Ei muutosta.



Ote kaavaehdotuksesta.

52 Muistutus

Muistutuksen pääkohdat:

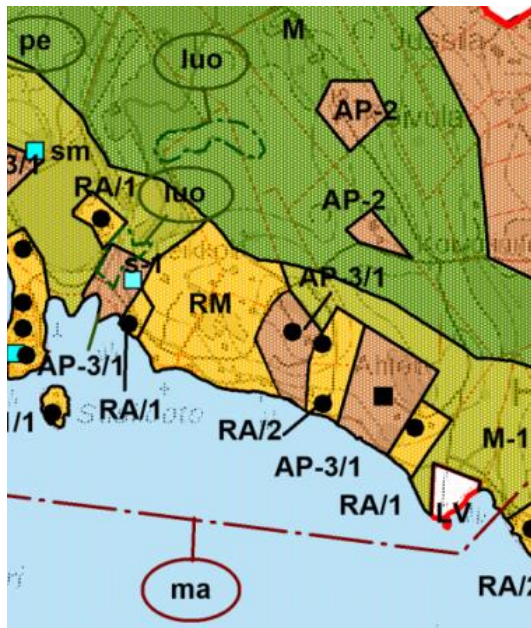
Muistutus:

Osa tilastani on merkitty RM alueeksi jolla on merkintä "ei saa lohkoa yksittäiseksi rakennuspaikoiksi". Jos lohkominen tässä tapauksessa tarkoittaa ettei sitä RM aluetta, joka sattuu minun tilalleni, ei voi jakaa esim. perheiden kesken ottaen huomioon koko alueen M alue mukaanluettuna, en voi hyväksyä ja vastustan kyseistä merkintää Leikkola-tilani kohdalla.

Vastine:

Leikkolan alueen lupatilanne on tarkistettu ja kaavassa on osoitettu AP-3, RA sekä erillisen saunan rakennusoikeudet toteutuneen mukaisesti.

Vaikutus kaavakarttaan:



Ote kaavaehdotuksesta.



Ote hyväksyntään menevästä kaavakartasta.

53 Muistutus

Muistutuksen pääkohdat:

Taipalsaaren osayleiskaavassa Leikkolan kohdassa olevalla RM-merkityllä alueella sijaitsee mm. N.N. Kp x-xx tila. RM alueesta sanotaan, että sitä ei saa lohkoa yksittäisiksi rakennuspaikoiksi.

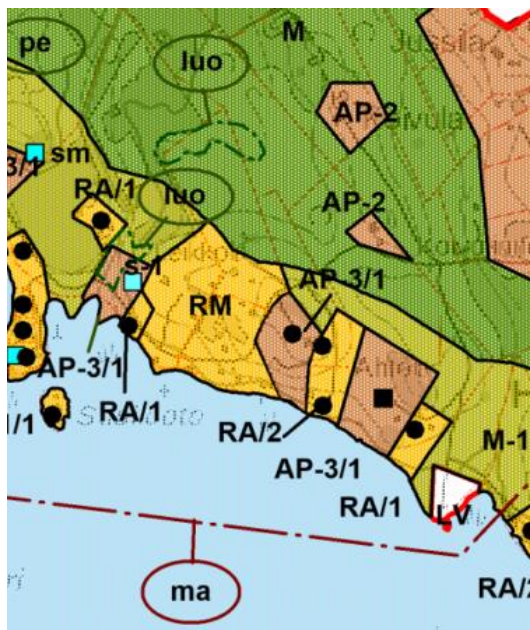
Kp:n perilliset (N.N., N.N., N.N. ja N.N.) ovat rakentaneet alueelle 4 kesämökkiä lisärakennuksineen. Olemme suunnitelleet alueen lohkomisen lähitulevaisuudessa. Emme harjoita matkailu- tai vuokraustoimintaa.

Alueemme on tyypillinen loma-asuntoalue, joten se tulisi merkitä RA- merkinnällä omana kokonaisuutenaan.

Vastine:

Leikkolan alueen lupatilanne on tarkistettu ja kaavassa on osoitettu AP-3, RA sekä erillisen saunan rakennusoikeudet toteutuneen mukaisesti.

Vaikutus kaavakarttaan:



Ote kaavaehdotuksesta.



Ote hyväksyntään menevästä kaavakartasta.

54 Muistutus

Muistutuksen pääkohdat:

Viittaan puhelintiedusteluun 14.3.2023 rakennuspaikan saamiseksi omistamalleni kiinteistölle X xxx-xxx-xxxx-xxxx, joka sijaitsee Telkkälän kylän Lapinsaassa noin 1.3 km kirkkorannasta. Ks. kuva. Kiinteistön pinta-ala on noin 0,6 ha ja sillä on rantaviivaa noin 260 m molemmin puolin Lapinsaarta. Olen saanut kiinteistön haltuuni 25. tammikuuta 1973 tehdyllä kauppakirjalla eli yli 50 vuotta sitten asuessani Taipalsaarella.

Nyt asemakaavan tarkistuksessa haen kiinteistölleni rakennuspaikkamerkintää.

Hakemukseni tueksi haluan mainita seuraavaa:

1. Puhelimessa sain kuulla, että kiinteistöni on merkitty kaavassa metsämaaksi. Tontti on käytännöllisesti katsoen kokonaisuudessaan kalliota eli mielestäni joutomaata, jonka nykyistä vuosikymmenien aikana jyrkän kallion päälle ja painumiin syntynyttä puustoa ei voi myydä.
2. Kallioinen tontti ei ole tuottanut lainkaan metsätuloja 50 vuoden omistusaikanani. Kuitenkin siitä on maksettu koko ajan kiinteistövero kunnalle ensin mökkikiinteistö ja sitten metsämaastatuksen perusteella.
3. Maakaari lainsäädäntöineen uudistunee vuonna 2024 ja mitä todennäköisimmin mahdollistaa rakennuspaikan tontilleni.
4. Olemme pitäneet itsestään selvänä, että kun sopiva aika tulee, niin rakennamme tontille mökin tai rakennuksen. Sitä varten olen viime vuonna ostanut moottoriveneen. Sillä on laituripaikka kirkkorannassa.
5. Kaksi tyttärtäni omistavat Lapinsaassa yhdessä vanhempieni kanssa naapurikiinteistön, Y. Toiveeni on päästä viettämään tulevia eläkepäiviäni heidän seurassaan ja tukeaan. Tarkistimme vielä verotoimistosta maksetut kiinteistöverot.

Olemme maksaneet kiinteistöstä vuoteen 2015 saakka kiinteistövero Saarimökkitontin mukaisesti 42 vuoden ajan. Metsämaan arvon mukaisesti verottaja on maksattanut veroa viimeiset 7 vuotta. Maksatus on tapahtunut osin takautuvasti.

Pidän myös verottajan lukujen pohjalta vaatimustamme saada rakennuspaikka merkittyä uuteen kaavaan perusteltuna.

Vastine:

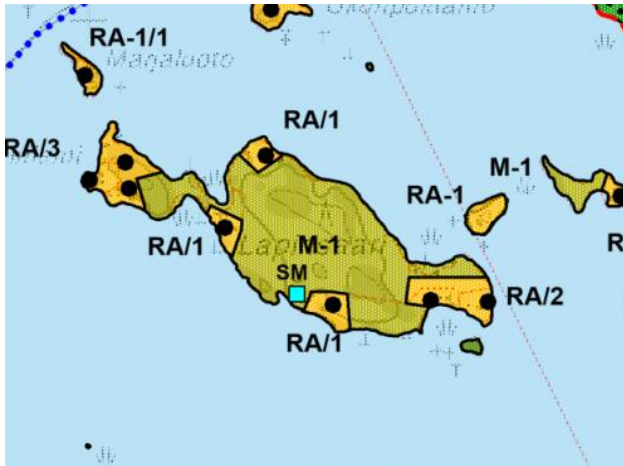
Tila xxx-xxx-xxxx-xxxx kuuluu samaan emätilaan tilojen xxx-xxx-xxxx-xxxx, xxx-xxx-xxxx-xxxx, xxx-xxx-xxxx-xxxx, xxx-xxx-xxxx-xxxx, xxx-xxx-xxxx-xxxx ja xxx-xxx-xxxx-xxxx kanssa.

Emätilan laskennallinen rakennusoikeus on 2,39 (~2) ja emätilalla on 5 käytettyä rakennusoikeutta. Emätila on ylittänyt laskennallisen rakennusoikeutensa eikä uusia rakennuspaikkoja voida osoittaa vaarantamatta maanomistajien tasapuolista kohtelua.

Verottajan näkemykset eivät ohjaa kaavoitusta.

Vaikutus kaavakarttaan:

Ei muutosta.



Ote kaavaehdotuksesta.

55 Muistutus

Muistutuksen pääkohdat:

Hei,

Ilmottaisin mahdollisesta rakentamisesta tontille xxx-xxx-xxxx-xxxx Vasainsaaressa.

Tontti on aikanaan sukupolven vaihdoksen seurauksena siirtynyt minulle. Tähän olisi mahdollisesti lähitulevaisuudessa tarkoitus rakentaa pieni saunallinen mökki.

Toivottavasti tunnus on oikea.

Vastine:

Emätilan mitoituslaskelmat on tarkistettu. Tila xxx-xxx-xxxx-xxxx kuuluu samaan emätilaan (xxx-xxx-xxxx-xxxx X) seuraavien tilojen kanssa:

xxx-xxx-xxxx-xxxx
xxx-xxx-xxxx-xxxx
xxx-xxx-xxxx-xxxx
xxx-xxx-xxxx-xxxx
xxx-xxx-xxxx-xxxx
xxx-xxx-xxxx-xxxx
xxx-xxx-xxxx-xxxx
xxx-xxx-xxxx-xxxx
xxx-xxx-xxxx-xxxx
xxx-xxx-xxxx-xxxx
xxx-xxx-xxxx-xxxx
xxx-xxx-xxxx-xxxx

Emätilan laskennallinen rakennusoikeus on 11,45 (~11) ja emätilalla on käytettyä rakennusoikeutta 11 kpl. Emätila on käyttänyt rakennusoikeutensa eikä uusia rakennuspaikkoja voida osoittaa vaarantamatta maanomistajien tasapuolista kohtelua.

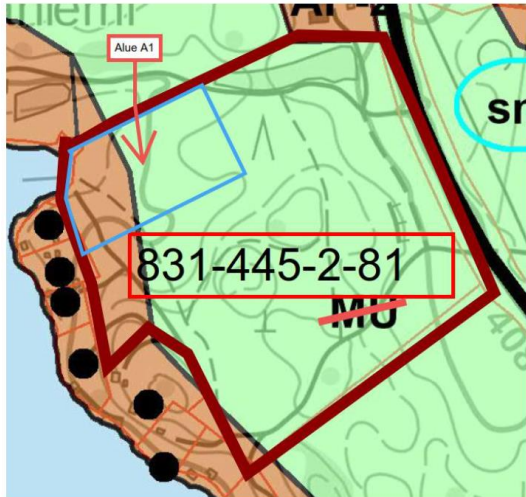
Vaikutus kaavakarttaan: Ei muutosta.



Ote kaavaehdotuksesta.

56 Muistutus

Muistutuksen pääkohdat:



MU-1 alue. Kaavaluonnoksessa kuvan alue oli osoitettu MU alueeksi ja kaavaehdotuksessa se on merkattu MU-1 alueeksi.

MU-1-alueen merkintä vaaditaan muutettavaksi M-alueeksi. Perusteina muutokselle:

- ”Suomessa on laajat jokamiehenoikeudet. Merkinnän tulisi perustua arvioon käyttäjämääristä ja suunnitelmaan ulkoilun ohjaamisesta. Merkinnän hyväksyttävyyden kannalta on tärkeää, että merkinnän perustelut sekä oikeudelliset, taloudelliset ja toiminnalliset vaikutukset käyvät ilmi kaavaselostuksessa.” (1) Milloin tällainen selvitys on tehty ja mitkä sen tulokset ovat? Maanomistajia ei ole tällaisesta informoitu eikä selvityksen tuloksia ole tuotu kaavaselostuksessa ilmi. Näin ollen vaadimme perusteltua selvitystä, miksi kyseisen alueen on katsottu olevan ”ulkoilun kannalta maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävää.” On varsin erikoista, että kaavassa ei ole esitetty mitään perusteluja sille, miksi kyseiset alueet on merkitty MU-1 alueeksi.
- Alueelle kohdistuu jokamiehenoikeudella tapahtuvaa ulkoilua, joten tämän takia aluetta ei ole tarpeen erikseen osoittaa MU-1 alueeksi. Jokamiehenoikeuksien voodaan katsoa tarjoavan riittävät ulkoilumahdollisuudet. Mikäli kiinteistön rantarakentamisoikeus on kokonaisuudessaan käytetty, sitä suuremmalla syyllä tulisi turvata se, että muualle kiinteistön alueelle on tulevaisuudessa mahdollista rakentaa myös pysyvää asutusta.
- Kyseisiä alueita ei ole maakuntakaavassa merkitty MU-1 alueiksi → Maankäyttö- ja rakennuslain 4 luvun 32 §:n 1 – 2 momenttien mukaan ”maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta otettava maakuntakaava huomioon, pyrittävä edistämään kaavan toteuttamista ja katsottava, ettei

toimenpiteillä vaikeuteta kaavan toteuttamista.” → MU-1 merkintä ei ole maakuntakaavan mukainen eikä sillä näin ollen edistetä maakuntakaavan toteuttamista.

- Kyseisen kiinteistön osalta MU-1:ksi merkattu alue ei pääosin sijaitse rannalla tai rannan tuntumassa. Vesistöltä (Pien-Saimaalta) ei ole näköyhteyttä valtaosaan kyseisestä alueesta, joten on kohtuutonta luokitella koko alue MU-1 alueeksi.
- Kaavamerkintä vaikuttaa osaltaan myös maa-alueiden arvoon. MU-1 alueiksi merkittyjen alueiden arvo tulee laskemaan, sillä kyseisille alueille ei ole mahdollista esimerkiksi rakentaa pysyvää asutusta.
- Ehdotettu kaava ei kohtelee maanomistajia esimerkiksi Saimaanharjun ja Kuivaketveleen osalta Suomen perustuslain (731/1999) 6 §:n mukaisesti yhdenvertaisesti. → Kuivaketveleen alue lähes kokonaan MU/ MU-1 aluetta.
- Myös Kuivaketveleen sisällä maanomistajia kohdellaan kaavassa eriarvoisesti, sillä esimerkiksi Teivonkankaan alue on merkitty AP-alueeksi → Kaava suosii näitä maanomistajia, sillä tällä alueella maan arvo tulee nousemaan merkittävästi. Tätä ei voida pitää maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun kannalta perusteltuna eikä se näin ollen edistä perustuslain 6 §:n yhdenvertaista kohtelua.
- Kuvassa merkitylle A1-alueelle on maanomistaja testamentissaan tuonut ilmi tahtonsa antaa testamentin saajalle rantaoikeudellisen tontin kooltaan 5000 m², jolle voi rakentaa kiinteistön. Vaaditaan AP-alueen ulottamista sinisen alueen mukaisesti, jotta maanomistajan testamentin tahto tulee täytettyä.



Hiekkaniemi. Kaavaluonnoksessa kuvan alue oli osoitettu MU alueeksi (Kuva 3) ja kaavaehdotuksessa se on merkattu MU-1 alueeksi. MU-1 alue vaaditaan muutettavaksi AP-3 alueeksi, kahdelle eri rakennuspaikalle, jotka lohkotaan nykyisestä tilasta. Rakennuspaikkojen koot yli 5000 m² ja niille on Laakalahdentieltä tieoikeus olemassa.

Perusteita muutokselle:

- Kuvan alueelle on tarkoitus rakentaa vähintään kaksi eri kiinteistöä.

-
- Kuvan alue ei ole metsäaluetta. Aluetta ei voida pitää ulkoilun kannalta maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävänä, sillä alueella ei ole esimerkiksi polkuja tai muita ulkoilureittejä, vaan alue on takapiha-/ puutarha-alue, jolla kasvaa mm. marjapensaita ja omenapuita. Edes jokamiehenoikeudet eivät anna lupaa tulla kiinteistön piha-alueelle. Näin ollen vaadimme, että kyseinen kaavamerkintä tullaan vaihtamaan AP-alueeksi.
 - ”Suomessa on laajat jokamiehenoikeudet. Merkinnän tulisi perustua arvioon käyttäjämääristä ja suunnitelmaan ulkoilun ohjaamisesta. Merkinnän hyväksyttävyyden kannalta on tärkeää, että merkinnän perustelut sekä oikeudelliset, taloudelliset ja toiminnalliset vaikutukset käyvät ilmi kaavaselostuksessa.” (2) Milloin tällainen selvitys on tehty ja mitkä sen tulokset ovat? Maanomistajia ei ole tällaisesta informoitu eikä selvityksen tuloksia ole tuotu kaavaselostuksessa ilmi. Näin ollen vaadimme perusteltua selvitystä, miksi kyseisen alueen on katsottu olevan ”ulkoilun kannalta maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävää.” On varsin erikoista, että kaavassa ei ole esitetty mitään perusteluja sille, miksi kyseiset alueet on merkitty MU-1 alueeksi.
 - Mikäli kiinteistön rantarakentamisoikeus on kokonaisuudessaan käytetty, sitä suuremmalla syyllä tulisi turvata se, että muualle kiinteistön alueelle on tulevaisuudessa mahdollista rakentaa myös pysyvää asutusta.
 - Kyseisiä alueita ei ole maakuntakaavassa merkitty MU-1 alueiksi → Maankäyttö- ja rakennuslain 4 luvun 32 §:n 1 – 2 momenttien mukaan ”maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Viranomaisten on suunnitellussaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta otettava maakuntakaava huomioon, pyrittävä edistämään kaavan toteuttamista ja katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta kaavan toteuttamista.” → MU-1 merkintä ei ole maakuntakaavan mukainen eikä sillä näin ollen edistetä maakuntakaavan toteuttamista.
 - Kaavamerkintä vaikuttaa osaltaan myös maa-alueiden arvoon. MU-1 alueiksi merkittyjen alueiden arvo tulee laskemaan, sillä kyseisille alueille ei ole mahdollista esimerkiksi rakentaa pysyvää asutusta.
 - Ehdotettu kaava ei kohtele maanomistajia esimerkiksi Saimaanharjun ja Kuivaketveleen osalta Suomen perustuslain (731/1999) 6 §:n mukaisesti yhdenvertaisesti. → Kuivaketveleen alue lähes kokonaan MU/ MU-1 aluetta.
 - Myös Kuivaketveleen sisällä maanomistajia kohdellaan kaavassa eriarvoisesti, sillä esimerkiksi Teivonkankaan alue on merkitty AP-alueeksi → Kaava suosii näitä maanomistajia, sillä tällä alueella maan arvo tulee nousemaan merkittävästi. Tätä ei voida pitää maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun kannalta perusteltuna eikä se näin ollen edistä perustuslain 6 §:n yhdenvertaista kohtelua

toisistaan, alueilla on metsätalouden harjoittaminen sallittua. MU-1-merkintä ei anna kunnalle oikeutta tehdä alueella ulkoilun edistämistoimenpiteitä eikä virkistyskäyttöä erityisesti ohjata alueelle.

Maakuntakaavassa Kuivaketveleen alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi merkinnällä A. Merkinnän määräyksen mukaisesti alueen suunnittelussa: "Erityistä huomiota tulee kiinnittää luonto- ja maisema-arvojen sekä kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilyttämiseen. Sisäisten puisto- ja virkistys- sekä muiden vapaa-alueiden riittävyys tulee varmistaa." Yleiskaavassa osoitettu MU-1-merkintä toteuttaa siten maakuntakaavaa.

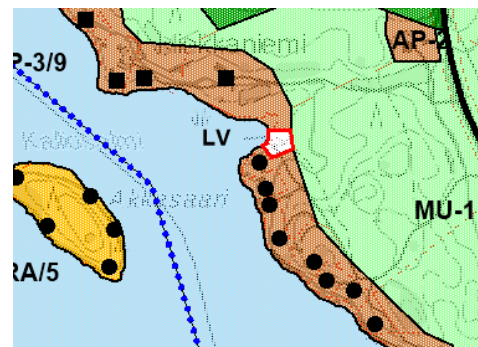
Voimassa olevan asemakaava-alueen välittömässä läheisyydessä ranta-alueen lisärakentaminen ratkaistaan asemakaavalla. Tässä yleiskaavassa alueelle ei voida osoittaa uusia rakennuspaikkoja alueelle.

Muutetaan LV-alueen rajausta alla esitetyn kuvan mukaisesti.

Vaikutus kaavakarttaan:



Ote kaavaehdotuksesta.



Ote hyväksyntään menevästä kaavasta.

57 Muistutus

Muistutuksen pääkohdat:



Tälle alueelle on suunnitteilla rakentaa kaksi kiinteistöä. Tonttien koot ovat yli 5000 m².

MU-1-alueen merkintä vaaditaan muutettavaksi M-alueeksi, kuva 1. Perusteina muutokselle:

- ”Suomessa on laajat jokamiehenoikeudet. Merkinnän tulisi perustua arvioon käyttäjämääristä ja suunnitelmaan ulkoilun ohjaamisesta. Merkinnän hyväksyttävyyden kannalta on tärkeää, että merkinnän perustelut sekä oikeudelliset, taloudelliset ja toiminnalliset vaikutukset käyvät ilmi kaavaselostuksessa.” (1) Milloin tällainen selvitys on tehty ja mitkä sen tulokset ovat? Maanomistajia ei ole tällaisesta informoitu eikä selvityksen tuloksia ole tuotu kaavaselostuksessa ilmi. Näin ollen vaadimme perusteltua selvitystä, miksi kyseisen alueen on katsottu olevan ”ulkoilun kannalta maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävää.” On varsin erikoista, että kaavassa ei ole esitetty mitään perusteluja sille, miksi kyseiset alueet on merkitty MU-1 alueeksi.
- Alueelle kohdistuu jokamiehenoikeudella tapahtuvaa ulkoilua, joten tämän takia aluetta ei ole tarpeen erikseen osoittaa MU-1 alueeksi. Jokamiehenoikeuksien voodaan katsoa tarjoavan riittävät ulkoilumahdollisuudet.
- Kyseisen kiinteistön osalta MU-1:ksi merkattu alue ei ole kosketuksessa vesialueeseen (rantaan), minkä takia on kohtuutonta luokitella alue MU-1 alueeksi.
- Mikäli kiinteistön rantarakentamisoikeus on kokonaisuudessaan käytetty, sitä suuremmalla syyllä tulisi turvata se, että muualla kiinteistön alueelle on tulevaisuudessa mahdollista rakentaa myös pysyvää asutusta.
- Kyseisiä alueita ei ole maakuntakaavassa merkitty MU-1 alueiksi → Maankäyttö- ja rakennuslain 4 luvun 32 §:n 1 – 2 momenttien mukaan ”maakuntakaava on ohjeena

laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta otettava maakuntakaava huomioon, pyrittävä edistämään kaavan toteuttamista ja katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta kaavan toteuttamista.” → MU-1 merkintä ei ole maakuntakaavan mukainen eikä sillä näin ollen edistetä maakuntakaavan toteuttamista.

- Kaavamerkintä vaikuttaa osaltaan myös maa-alueiden arvoon. MU-1 alueiksi merkittyjen alueiden arvo tulee laskemaan, sillä kyseisille alueille ei ole mahdollista esimerkiksi rakentaa pysyvää asutusta.
- Ehdotettu kaava ei kohtele maanomistajia esimerkiksi Saimaanharjun ja Kuivaketveleen osalta Suomen perustuslain (731/1999) 6 §:n mukaisesti yhdenvertaisesti. → Kuivaketveleen alue lähes kokonaan MU/ MU-1 aluetta.
- Myös Kuivaketveleen sisällä maanomistajia kohdellaan kaavassa eriarvoisesti, sillä esimerkiksi Teivonkankaan alue on merkitty AP-alueeksi → Kaava suosii näitä maanomistajia, sillä tällä alueella maan arvo tulee nousemaan merkittävästi. Tätä ei voida pitää maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun kannalta perusteltuna eikä se näin ollen edistä perustuslain 6 §:n yhdenvertaista kohtelua.
- Lisäksi Kuvassa 2 esitetylle punaisella merkatussa alueella on suunnitteilla kahden kiinteistön rakentaminen. rakennuspaikat täytyisi huomioida ja kyseisten kiinteistöjen alueet merkitä AP alueeksi.

Vastine:

MU-1-merkinnällä on osoitettu alueita, joilla on ajateltu olevan erityistä merkitystä jokamiehenoikeudella tapahtuvan ulkoilun kannalta huomioiden alueen lähistölle toteutunut ja suunniteltu rakentaminen. Metsänhoidollisilta vaikutuksiltaan MU-1 ja M-1 eivät eroa toisistaan, alueilla on metsätalouden harjoittaminen sallittua. MU-1-merkintä ei anna kunnalle oikeutta tehdä alueella ulkoilun edistämistoimenpiteitä eikä virkistyskäyttöä erityisesti ohjata alueelle.

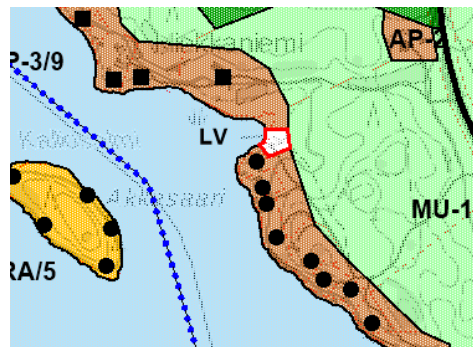
Maakuntakaavassa Kuivaketveleen alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi merkinnällä A. Merkinnän määräyksen mukaisesti alueen suunnittelussa: ”Erityistä huomiota tulee kiinnittää luonto- ja maisema-arvojen sekä kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilyttämiseen. Sisäisten puisto- ja virkistys- sekä muiden vapaa-alueiden riittävyys tulee varmistaa.” Yleiskaavassa osoitettu MU-1-merkintä toteuttaa siten maakuntakaavaa.

Voimassa olevan asemakaava-alueen välittömässä läheisyydessä ranta-alueen lisärakentaminen ratkaistaan asemakaavalla. Tässä yleiskaavassa alueelle ei voida osoittaa uusia rakennuspaikkoja alueelle.

Vaikutus kaavakarttaan: Ei muutosta tilan 2-82 osalta.



Ote kaavaehdotuksesta.



Ote hyväksyntään menevästä kaavasta.

58 Muistutus

Muistutuksen pääkohdat:

Nähtävänä olevassa yleiskaavassa on lisätty 3 vapaa-ajan tonttia Ruusin Turasalon pohjoisosaan itärannalle.

Ottaen huomioon, että vastarannalla Kyntösessä on 4 olemassa olevaa vapaa-asuntoa, lähempänä vastapäisessä Kallio-Kyntösessä yksi vapaa-ajan asunto sekä vieressä Ruusin Turasalon itärannalla kaksi toistaiseksi rakentamatonta rantakaavantonttia, niin tässä vesistön osassa rakennuspaikkojen määrä yleiskaavaehdotuksesta johtuen uhkaa nousta yli lain ja suositusten salliman. Yllä mainitut saaret muodostavat pienimuotoisen vesistöalueen, joka liittyy vain salmien kautta ympäröivään laajempaan vesistöön.

Jos Ruusin Turasalon pohjoisosan itärannalle sijoitetaan rantatontteja, tällöin tällä alueella ei toteudu Maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:n 1 momentin vaatimus:

Ranta-alueille tulee jäädä riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

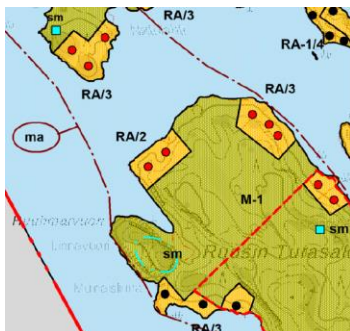
Lisäksi huomautan, että Konstun uimarannan vieressä on rasiteoikeudella 9 vene- ja auto-paikkaa, sekä niiden haltijoilla tieoikeus, joille on perustettu Saunaniemen yksityistiekunta. Tieyhteys on olemassa. Jos kaava aiheuttaa mitään muutoksia, niin tieyhteys on tehtävä vähintään samanveroisena, suorana tienä. Nykyisten rantatonttien kulkuyhteydet tulee turvata täysimääräisesti.

Vastine:

Tila xxx-xxx-xxxx-xxxx on emätila, jonka laskennallinen rakennusoikeus on 4,31 (~4). Tilalla on yksi käytetty rakennusoikeus eli emätilalla on jäljellä 3 rakennusoikeutta. Lisäksi tilalle on siirretty maanomistajan toiveesta 2 rakennusoikeutta tilalta xxx-xxx-xxxx-xxxx. Mitoituslaskelmien mukaisesti tilalle voidaan siten osoittaa 5 uutta rakennuspaikkaa. Tilalle jää tästä huolimatta vapaata rantaviivaa kolmessa eri osassa yhteensä noin 1 kilometrin verran eli alueelle jää riittävästi vapaata yhtenäistä rantaviivaa.

Maanomistaja ei ole esittänyt muutoksia rakennuspaikkoihin, joten niitä ei ole perustelua muuttaa.

Vaikutus kaavakarttaan: Ei muutosta.



Ote kaavaehdotuksesta.

59 Muistutus

Alla kuva ja liitteenä huomautuslomakkeet kummastakin kiinteistöstä.

Muistutuksen pääkohdat:



Vastine:

Rakennuspaikkojen rajausta voidaan muuttaa. Laajennusta ei kuitenkaan voida tehdä yhtä laajana kuin on toivottu, jotta rakennuspaikat eivät varaa kohtuuttoman paljon rantaviivaa.

Vaikutus kaavakarttaan:



Ote kaavaehdotuksesta.



Ote hyväksyntään menevästä kaavasta.

60 Muistutus

Muistutuksen pääkohdat:

Teen muistutuksen Konstunrannan kaavoittamista vastaan seuraavien perusteluiden kera.

Tarkastelen muistutuksessani Konstunrannan kaavaehdotusta kuntastrategian kautta. Tällä hetkellä ranta-alue tarjoaa monimuotoisen luontoelämyksen, silti helposti saavutettavissa, sadoille, ellei tuhansille kuntalaisille. Tiedämme lukuisten tutkimusten myötä, että luonnossa kävely parantaa merkittävästi elämänlaatua. Miten alueen kaavoittaminen ja kuntalaisilta ranta-alueen luonnosta nauttimisen pois vieminen sopii kuntastrategiaan? Strategiaan, jossa todetaan: *Hienoa, että olet valinnut Taipalsaaren kodiksesi. Haluamme parantaa elinolojasi entisestään.* Huolimatta alueelle jäävistä ulkoilureiteistä, niin se ei poista tosiasiaa elinolojen heikkenemisestä. Ulkoilu ei korvaa luontokokemusta.

Näen myös vahvan ristiriidan painopistealueiden kautta asiaa tarkasteltaessa. Kaikenikäiset samassa veneessä; tällä hetkellä ranta-alueen luonnosta voivat nauttia ihmiset vauvoista vanhuksiin, koska sinne on helppoa saapua, mutta alueen laajuuden ja monimuotoisuuden vuoksi isokin määrä ihmisiä löytävää oman rauhaisan sopukan vaikkapa lintujen tarkkailuun tai Saimaan aaltojen liplatuksen kuuntelemiseen. Ranta-alueella on helposti saavutettavissa aito luontokokemus ainutlaatuisen Saimaan rannalla. Olisiko jatkossa pienten lasten kanssa luontoon tutustuminen yhtä vaivatonta? Miten liikuntarajoitteiset ihmiset? Ja nythän ei ole kyseessä vain luonto vaan ainutlaatuinen Saimaan ranta-alue. Alueesta todetaan Taipalsaaren Kirkonkylän-Saimaanharjun-Ketveleen luontoselvitys 29 (67) raportissa: Konstunranta Arvoluokka: *Paikallisesti arvokas. Maisemallista arvoa on Konstunhiekkan alueen kuivilla mäntykankailla ja rantakalliolla sekä länsirannikolta avautuvalla järvimaisemalla. Alueella on uimaranta. Kohteella on paikallista maisema- ja virkistyskäyttöarvo.*

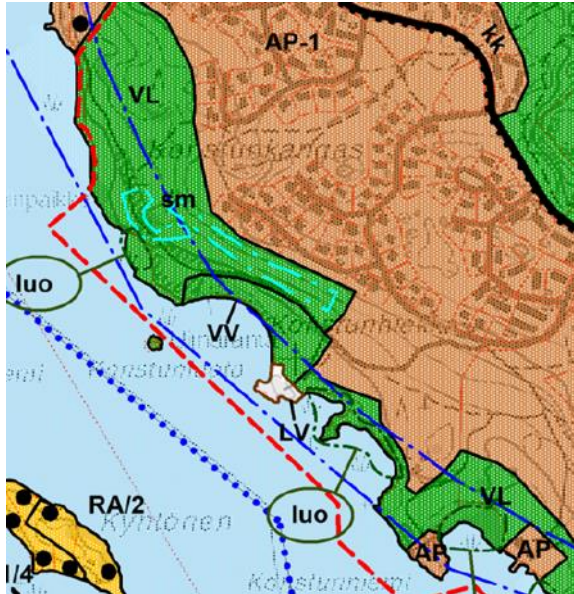
Toista painopistealuetta luontoa on strategiassa määritelty seuraavasti: *Kunnioitamme monimuotoista luontoamme ja teemme valintoja sen puolesta, sekä huomioimme ekologisuuden ja ympäristön kaikissa maankäytön ja rakentamisen ratkaisuissa.* Kaavoituksella on vaikea nähdä luonnon kunnioitusta tai ympäristön huomioimista maankäytön ja rakentamisen ratkaisussa.

Kolmas painopiste tasapainoinen talous linkittyy edellä mainittuun ekologisuuden ja ympäristön huomioimiseen maankäytön ja rakentamisen ratkaisuissa. Nyt esillä olevassa kaavassa on uskottavaa, että lähimpänä rantaa olevat tontit käyvät kaupaksi. Onko muuta perustetta olemassa keskemällä sijaitsevien tonttien kaupaksi menemisestä kuin vahva usko ja toivo? Tammikuun valtuustonkokouksessa kuulin Pappilanniemiessä olevan yhä yli 30 tonttia myymättä. Kuinka kestävä ja tasapainoinen talouden hoitaminen on tuhota luontoa ja kaavoittaa lisää tontteja, kun entisetkin ovat vuosikausia myymättä. Myöskään Kaakkois-Suomen taloudellinen ja väestöpohjan kehitys ei tue ajatusta tonttien kaupaksi menemistä. Onko rannan läheisyyteen kaavoitettujen tonttien lisäksi olemassa Konstunrannan alueella sellaisia tontteja, joita ei saisi kaavoitettua Sairaalanmäelle tai ei jo olisi olemassa Pappilanniemiessä?

Vastine:

Konstunrannan AP-1-aluetta ympäröivät alueet on osoitettu virkistyskäyttöön, joten alueelle jää edelleen mahdollisuuksia virkistyskäytölle, vaikka AP-1-alueelle tulisi uutta rakentamista. AP-1-merkinnän määräyksen mukaisesti alueiden tiivistämistä tutkitaan asemakaavalla. Tarkemmassa suunnittelussa on mahdollista huomioida virkistysmahdollisuudet alueen sisällä esimerkiksi reittien osalta. Ranta-alueelle on jätetty VL-aluetta yleiskaavassa.

Vaikutus kaavakarttaan: Ei muutosta.



Ote kaavaehdotuksesta.