

TAIPALSAAREN KUNTA

Konstunrinne asemakaavan muutos

Korjattu kaavaehdotus 2.11.2023, kaavanlaatijan vastine palautteesta 20.2.2024

Taipalsaaren kunnan tekninen lautakunta hyväksyi Konstunrinteen asemakaavan ja päätti kokouksessaan 19.10.2023 § 77 asettaa kaava-asiakirjat nähtäville 30 päivän ajaksi. Korjatusta kaavaehdotuksesta jätettiin kuulemisaikana 5.12.2023 mennessä kahdeksan muistutusta ja neljä lausuntoa (9.2.2024 mennessä). Lausuntojen ja muistutusten sisältö on esitetty *kursivoituna* seuraavassa lyhyesti (ks. tarkemmin palautteen sisältö alkuperäisistä lausunnoista tai muistutuksista). Kaavanlaatijan vastine jätetyistä lausunnoista ja muistutuksista:

1. Lappeenrannan seudun ympäristötoimen ympäristönsuojelun lausunto 15.1.2024

Ympäristönsuojelupäällikkö Taipalsaaren kunnan ympäristönsuojeluviranomaisena ilmoittaa lausuntonaan Konstunrinteen asemakaavaehdotuksesta, ettei siitä ole huomautettavaa. Kaavaehdotuksessa on huomioitu 20.4.2021 annetussa lausunnossa esitetyt seikat viitasammakon ja hulevesien osalta.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

2. Lappeenrannan seudun ympäristötoimen ympäristöterveydenhuollon lausunto 26.1.2024

Lausunto koskee sekä Konstunmäen että Konstunrinteen asemakaavojen muutosten kaavaehdotuksia. Lappeenrannan seudun ympäristötoimen ympäristöterveydenhuollon palvelualue kunnan terveydensuojeluviranomaisena on tutustunut asemakaavaehdotuksiin ja toteaa, ettei niistä ole lausuttavaa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

3. Etelä-Karjalan museon lausunto 1.2.2024

Arkeologinen kulttuuriperintö:

*Konstunrannan asemakaava-alueella sijaitsee kivistä kivikautisen asuinpaikan jäännös, joka on Museoviraston rekisterissä nimellä Taipalsaari Konstunkangas / 831010005. Muinaisjäännös on osoitettu kartassa merkinnällä sm-1. Kohteen raja-
aus on tarkentunut pohjoisosasta kaavakartan laatimisen jälkeen alueella tehtyjen tarkastusten myötä. Ajantasainen raja-
aus on hyvä päivittää kaavakarttaan.*

Vastine: Päivitetään kohteen uusi alueraja-
us kaavakarttaan lausunnon mukaisesti.

Kaavakartassa on merkinnällä sm-2 esitetty uimarannan edustalla oleva vedenalainen hylky. Kohde on muinaisjäännösrekisterissä mahdollisena muinaisjäännöksenä nimellä Taipalsaari Konstunluoto/1000026670. Kohteen status ja suunnittelumääräys ovat ongelmallisia. Museo on lausunut samasta asiasta kaavaluonnoksen (23.4.2021) ja aiemman ehdotuksen tiimoilta (04.05.2022). Muinaismuistolaki (295/1963) ei tunne mahdollista muinaisjäännöstä, joten tällaisia

merkintöjä ei ole mielekästä käyttää kaavassa (vrt. mahdollisesti suojeltu rakennus, mahdollinen luonnonsuojelualue tms.). Määräys jättää myös epäselväksi, mikä taho arkeologisen selvityksen tulevaisuudessa tekisi, mikäli lv-alueelle olisi tarkoitus rakentaa sellaisia venelaitureita, jotka voivat vaikuttaa pohjassa sijaitsevaan jäännökseen. Muinaismuistolain 13 §:n mukaan vastuu on kaavoituksen yhteydessä: kaavoitusta suunniteltaessa on hyvissä ajoin otettava selko siitä, saattaako kaavoituksen toimeenpaneminen tulla koskemaan kiinteää muinaisjäännöstä. Samoin maankäyttö- ja rakennuslain (1999/132) 9 §:n mukaan: kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin.

Vastine: Selvitystarve on jo selkeästi tuotu esille kaavamääräyksissä ja selvitys tehdään, jos alueelle tai sen lähiympäristöön kohdistuu toimenpiteitä. Alueen omistajana kunnalla on vastuu tarvittavien selvitysten tekemisessä. Alueen nykyinen käyttö ei uhkaa mahdollista muinaisjäännöstä. On mahdollista ja todennäköistäkin ettei lähialueelle ole tarpeen rakentaa koskaan uusia laitureita.

Rakennettu ympäristö:

Alueella ei sijaitse kaavatyön yhteydessä huomioon otettavaa kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskantaa. Museolla ei ole huomautettavaa Konstunrinteen asemakaavasta rakennetun ympäristön osalta.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

4. Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto 7.2.2024

Lausunto koskee sekä Konstunmäen että Konstunrinteen asemakaavojen muutosten kaavaehdotuksia.

Molemmissa kaavoissa on tarkoitus tuoda uutta asuinrakentamista. Tämän osalta kaavoissa voisi määrätä, että suunnittelualueilla olisi sovellettava energiatehokkaan rakentamisen periaatteita. Energiankulutus tulisi pitää alhaisena ja suunnittelualueella tulisi olla valmius hyödyntää uusiutuvia energianlähteitä. Rakennusten suuntaamisessa ja tilojen suunnittelussa tulee huomioida esim. aurinkoenergian hyödyntäminen ja passiivinen auringon valolta suojautuminen. Rakennusten teknisten tilojen suunnittelussa ja mitoituksessa on hyvä varautua mahdolliseen esimerkiksi aurinkoenergian hyödyntämiseen. Molempien kaavojen yleisissä määräyksissä on otettu kantaa rakennuksen koon, mittasuhteiden, materiaalin ja värityksen suhteen. Rakennusten sävyjen osalta voi olla tarpeen ilmasto- ja kestävyysnäkökulmasta tarpeen antaa lisäohjeistusta. Tummat rakennuksen keräävät enemmän lämpöä hellejaksojen aikana ja voivat edellyttää ylimääräistä viilennystä.

Vastine: Kaavan yleisiin määräyksiin ei ole tarpeen lisätä näin yksityiskohtaisia rakennusten energiatehokkuutta ja ulkoasua koskevia määräyksiä. Merkitään tiedoksi hyödylliset ohjeet, myös alueen mahdollisille tuleville rakentajille.

Vesihuollon osalta nostetaan, että Konstunrinteen asemakaavaehdotuksen kaakkoisosassa on aluetta, joka ei sisälly vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen. Myös kyseinen alue tulisi liittää vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen.

Vastine: Kyseinen alue kuuluu jo vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen, lausunnon tulkinta johtuu mahdollisesti vanhoista rajauksista. Kunta toimittaa uudet rajaukset ELY-keskukselle. Yleiset määräykset ovat tältä osin riittävät.

Luonnonsuojelun osalta todetaan, että viitasammakot on ELY-keskuksen näkemyksen mukaan otettu riittävällä tavalla huomioon kaavassa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

1. Muistutus 27.11.2023

Muistuttaja vastustaa laajasti kaavaratkaisua, etenkin sen mittasuhteiden, taloudellisuuden, luontoarvojen ja virkistysalueiden osalta. Muistuttaja toteaa, että kaavan otsikointi on lainvastainen: kyseessä pitäisi olla asemakaavan laajennus eikä muutos. Muistuttaja myös kritisoi kaavan nimeämistä uudelleen Konstunrinteeksi ja toteaa sen olevan vain silmänkääntötemppe, jotta osa kuntalaisista ei näkisi realistisesti sen vaikutuksia yhteiseen rantaan, metsään ja luonnon monipuolisuuteen.

Vastine: Kyseessä on pääasiassa teknisesti ja juridisesti asemakaavan muutos ja laajenemista tapahtuu vain vesialueen osalta ja pienillä yksityisten omistamilla kiinteistöillä. Kaavaa ei myöskään voi nimetä lainvastaisesti, vaan nimestä päätetään tapauskohtaisesti siten että se parhaiten kuvaa käsiteltävää aluetta. Kaava-alueen jakamisesta johtuneesta nimenmuutoksesta huolimatta vaikutukset rantaan, metsään ja luontoon on edelleen otettu huomioon kattavasti ja niiden osalta on tehty lukuisia selvityksiä kaavaratkaisun tueksi. Varsinaiselle ranta-alueelle ei tule uutta omarantaista rakentamista kunnan maille, vaan uudet tontit sijoittuvat nimenomaan rinteeseen alueelle.

Muistuttaja esittää huolensa siitä, että asemakaava-alueelle ei jää rakentamatonta ja rauhoitettua virkistysaluetta jätettyä kaistaletta tarpeeksi EU-direktiivillä suojellulle viitasammakolle. Viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikkoja koskee hävittämis- ja heikentämiskiello. Muistuttajan mukaan kaava sotii suoraan viittä eri valtakunnallista alueidenkäyttötavoitetta vastaan, jotka se nimeää ottaneensa huomioon.

Vastine: Aiemmassa Itä-Suomen hallinto-oikeuden päätöksessä (6.7.2018) todetut virheet on korjattu ja mm. viitasammakon reviirit on osoitettu merkinnällä luo-1. Omarantaisten tonttien rakentaminen ei ole kaavassa mahdollista kunnan maille. Kaikki luontoselvitysten muutkin arvokohteet on huomioitu kaavaratkaisussa täysimääräisesti.

Viitasammakon (ja muidenkin luontoarvojen) osalta kaavaratkaisu on täysin alueelle laadittujen luontoselvitysten ja viranomaisvaatimusten mukainen. Todettakoon edelleen, että aiemmissa viranomaiskannanotoissa kaavaehdotuksessa esitetty ratkaisu on hyväksytty laajasti (myös viitasammakon osalta). Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen on kaavoitusta ohjaavana viranomaisena valvottava, että kaavoituksessa, rakentamisessa ja muussa alueiden käytössä otetaan huomioon vaikutuksiltaan valtakunnalliset ja merkittävät maakunnalliset asiat. Kaavatyön aikana on pidetty useita virallisia ja epävirallisia työneuvotteluita ELY-keskuksen kanssa. Kaikki vaaditut selvitykset on tehty, eikä kaavaehdotuksesta annetussa lausunnossa ole lisävaatimuksia selvitysten tai vaikutusten arvioinnin suhteen (ks. sivun yläosa).

Etelä-Karjalan kokonaismaakuntakaavan seurantaraportissa väestön keskittymistä taajamiin pidetään hyvänä yhdyskuntarakenteen kannalta: ”Kun asuminen keskittyy taajamiin, on tällä suotuisa vaikutus yhdyskuntarakenteeseen. Yhdyskuntarakenteen tiivistyminen ja eheytyminen edistää myös valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.”

Talouden osalta muistuttaja kyseenalaistaa kaavassa osoitetut 37 erillispientalojen (AO) tonttia. Kunnan budjetti ja laskelmat eivät anna ymmärtää, että tarvittavan infrastruktuurin jälkeen kunnan

budjetti kääntyisi tästä voitolle edes kymmenessä vuodessa kunnallisverotuksen ansiosta. Muistuttaja esittää myös huolensa siitä, että kuntalaiset maksavat hinnan, jos kilpailuvaltina toiminut rauhallinen luontotekijä menetetään. Muistuttaja kritisoi myös kunnan aiempaa kaavoitusta ja toteaa, että kaavoitettuja alueita on pilattu ennenkin ja nyt pitäisi nähdä alueen muu mahdollinen potentiaali etukäteen.

Vastine: Taloudelliset asiat on käsitelty jo aiemmin kaavoituksen aikana ja kaavaratkaisu perustuu kattaviin selvityksiin. Kaavaehdotuksen kustannustehokkuutta kunta pohti aikaisemmin muun muassa teettämällä alueelle tarkemmat laskelmat kesän 2022 aikana (ks. selostuksen liitteet). Laskelmien perusteella voitiin osoittaa, että tontinmyynnistä saatavilla tuloilla saadaan katettua kunnallistekniikan kustannukset alueella. Tonttivarantoon ja siihen liittyviin taloudellisiin riskeihin kunta voi helpoiten vaikuttaa esim. vaiheistamalla uusien alueiden toteuttamista ja markkinointia sekä kunnallistekniikan rakentamista.

Taipalsaaren kunnan tavoitteena on edelleenkin osoittaa alueelle uusi vetovoimainen Saimaan vesistöön tukeutuva korkeatasoinen asuinalue monipuolistamaan kunnan tonttitarjontaa. Nyt esitetyllä kaavaratkaisulla kunta vastaa kysyntään pitkälle tulevaisuuteen. Asemakaavojen ajan tasalla pitäminen sekä tulevaisuuteen varautuminen on kunnille jatkuvaa toimintaa ja kuuluu kiinteästi kunnan rakennetun ympäristön kehittämiseen ja kaavoitukseen. Kunnan tulee seurata asemakaavojen ajankäytösäilytystä ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi (MRL 60.1 §).

Kunnan omistuksessa oleville alueille ei ole osoitettu omantunneita tontteja ja uudisrakentamisen sekä rannan väliin on jätetty riittävät virkistysalueet/ulkoilureitit. Virkistyskäytön osalta hyödynnetään myös jo nykyisin aktiivisessa käytössä olevaa ulkoilualuetta. Alueen kiistattomasti merkittävät virkistyskäyttöarvot tekevät nyt kaavoitettavasta alueesta hyvin vetovoimaisen myös asuinrakentamisen näkökulmasta.

2. Muistutus 29.11.2023

Muistuttaja vastustaa laajasti kaavahanketta ja toteaa, että kaavaehdotuksessa ei ole huomioitu kunnanvaltuuston 17.1.2023 kokouksen ohjeistusta. Kokouksessa kaava päätettiin palauttaa uudelleen valmisteluun ja jaettavaksi kahdeksi kaavaksi siten, että sairaala-alueen kaavoitusta jatketaan ja Konstunrannan alue jää lähivirkistysalueeksi. Kokouksen jälkeinen toiminta on pöytäkirjamerkintöjen yms. osalta ollut puutteellista ja tulkinnanvaraista, mikä on johtanut siihen, että tekninen lautakunta on tulkinnut päätöstä omalla tavallaan. Kaava jaettiin teknisen lautakunnan kokouksessa 19.10.2023 Konstunrinteen ja Konstunmäen alueisiin. Muistuttajan mukaan sisällöllisiä muutoksia ei kuitenkaan kaavoihin tehty. Muistuttaja toteaa, että kaava-aineisto on osittain vanhentunutta esimerkiksi maanomistuksien osalta. Lisäksi kunnan nettisivuilla nähtävillä oleva kaavamateriaali on puutteellista ja sieltä puuttuvat aiemmat luontoselvitykset yms.

Vastine: Korjattu kaavaehdotus on laadittu ja jaettu kahteen osaan kunnan esittämien toiveiden ja tavoitteiden mukaisesti ja etenee nyt uudelleen kohti valtuustoa. Maanomistusasiat tarkistetaan vielä ja päivitetään tarvittaessa selostusosaan. Kunnan nettisivuilla ovat olleet nähtävillä kaikki varsinaiseen Konstunrinteen kaavaan liittyvät liitteet ja asiakirjat.

Muistuttaja kritisoi sitä, että rantaan ei ole jätetty tarpeeksi metsäisiä suojavyöhykkeitä. Muistuttajan mukaan 3D-mallinnus on ristiriidassa kunnan oman 2.11.2023 korjatun kaavaehdotuksen kanssa. Lisäksi tontit on kaavoitettu liian lähelle rantaviivaa ja korttelien 240 ja 241 kohdalla etäisyys rannasta jää alle 20 metriin. Vedenpinnan noustessa ilmastonmuutoksen myötä tämä etäisyys jää tätäkin pienemmäksi, sillä Konstun ranta-alue kuuluu tulvavaarariskin

piiriin. Viitasammakoiden vaatima suojavyöhyke tulisi olla vähintään 50 metriä leveä ja nykytilaan jätettävä metsäinen vyöhyke. Muistuttajan mukaan kaavaan on jätetty suositellut suojavyöhykkeet vain sairaalan alapuolella olevalle lahdekkeelle, mutta ei muualle. Lisäksi 3D-mallinnut näyttää, että alueella tullaan raivaamaan pusikoita, mikä on viitasammakon luonnonsuojelulain mukaisen suojelun vastaista. Konstunrinteen kaava-alue on ainutlaatuinen ja arvokas luontokokonaisuus ja lisäksi alueella on runsaasti lahoppua. Alue olisi todennäköisesti mahdollista saada Metso-suojeluohjelman piiriin. Lisäksi alueelta olisi tarpeen tehdä lahoppuselvitys.

Vastine: Viitasammakon ja luonnon osalta on tehty kattavat selvitykset, jotka eivät tue alueen osoittamista esimerkiksi Metso-ohjelmaan. Ks. vastine myös kohdassa 1. Kaavaratkaisu on selvitysten ja viranomaisten kanssa käytyjen keskusteluiden mukainen. 3D-mallinnus on esimerkinomainen esitys alueen käytöstä tulevaisuudessa, eikä sitä saisi tulkita liian yksityiskohtaisesti esimerkiksi säilytettävän puuston ja istutusten osalta.

Asemakaavoitetuilla VL-alueilla on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus (maisematyöluupa). Maankäyttö- ja rakennuslain 140 §:n 1 momentin mukaisesti maisematyöluupaa ei saa myöntää mikäli toimenpide vaikeuttaa alueen käyttämistä kaavassa varattuun tarkoitukseen. Asemakaavan lähivirkistysalueella (VL) on näin ollen jo kielletty maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti isot maisemakuvaa muokkaavat toimenpiteet, jotka estäisivät alueen käytön lähivirkistysalueena. Eli alueella ei voida suorittaa esimerkiksi voimakkaita hakkuita ja maanmuokkausta, koska se vaikeuttaisi alueen käyttämistä kaavassa varattuun käyttötarkoitukseen. Kunnan omistamille maa-alueille osoitetut uudet korttelialueet ovat selkeästi Saimaan tulvariskiä korkeammalla tasolla ja kaavassa on riittävät yleiset määräykset tältä osin.

Muistuttaja toteaa, että Konstunrinne-kaava-alue tulisi säilyttää kuntalaisten lähivirkistysalueena ja myös kuntalaiset ovat tätä mieltä. Jos kuntaäänestys olisi pidetty kuntalaisten aloitteen mukaisesti, olisi tämä selvinnyt. Konstunrannan tyypisiä suurehkoja rakentamattomia rantametsiä ei enää ole juuri jäljellä tai ne ovat kaukana, toisin kuin lähivirkistysalueena toimiva Konstunranta. Alueelle ei tarvitse lähteä erikseen autolla esimerkiksi Saimaanharjun alueelta, vaan se sopii myös pikaiselle lenkille. Ylipäättänsä Taipalsaaren virkistysalueista ja -reiteistä kannetaan huolta ja Konstunrinteen kaavaehdotus uhkaa katkaista kuntalaisten luontaiset kulkureitit. Rantaviivaa myötäilevää polkua ei voi kostean hetteikön takia sijoittaa lähemmäs rantaa ja ilmastonmuutoksen nostaessa Saimaan vedenpinnan korkeutta, vaikeutuu kulkeminen entisestään. Todennäköistä on myös että rannanpuoleisten tonttien omistajat tulevat ajan myötä häiriöihin vedoten estämään kulkemisen tonttien ja rannan välillä kokonaan.

Vastine: Esitetyn kaavaratkaisun mukaan Konstunhiekkan uimaranta on edelleen suunnittelualueen virkistyskäytön keskeisin osa, eikä sitä ole supistettu lainkaan (pinta-alaa lähes 2 hehtaaria ja rantaviivaa noin 350 metriä). Tämä riittää jatkossakin hyvin palvelemaan Konstun alueen asukkaita ja hyvin laajasti muitakin kyseisen alueen käyttäjiä. Yleiset virkistysalueet jatkuvat tästä luoteen suuntaan jatkossakin siten, että yhtenäistä rakentamattomaa rantaviivaa jää alueelle edelleen noin kilometrin verran. Alueen olemassa olevat virkistysreitit on otettu huomioon kaavaratkaisussa pääosin nykyistä tiestöä ja polkuverkostoa hyödyntäen. Uusien korttelialueiden kohdalla on osoitettu korvaavat yhteydet siten, että koko suunnittelualueen läpi kulkeva virkistyskäyttö voi jatkua edelleen ilman esteitä. Myös vedenpinnan mahdollinen nousu ja tulvariskit on otettu huomioon suunnittelussa.

Muistuttaja viittaa useisiin kuntalaisaloitteisiin ja toteaa kuntalaisten mielipiteen olevan selkeästi Konstunrannan rakentamista vastaan. Kuntalaisaloite keräsi vuonna 2020 yhteensä 332 allekirjoitusta, vuonna 2021 291 allekirjoitusta ja vuoden kuntalaisaloite kuntaäänestyksestä 267 allekirjoitusta. Lisäksi Konstunrannassa oli kesällä 2023 vieraskirja, jossa sai lähettää terveisiä

päättäjille. Vieraskirja on toimitettu sähköisesti kaikille kunnan päättäjille; kirjaan kertyi lähes 230 allekirjoitusta ja 150 viestiä. Vain yhdessä viestissä toivottiin ranta-alueen rakentamista ja lopuissa sitä vastustettiin. Lopussa muistuttaja listaa seikkoja, jotka eivät puolla Konstunrinteen rakentamista.

Vastine: Osa kuntalaisista on varmasti pettynyt vaikutusmahdollisuuksiinsa. Kaavoittaja on pyrkinyt huomioimaan osallisten toiveet ja korjausehdotukset. Kaikkien osallisten odotukset eivät kuitenkaan aina voi toteutua, koska kaavoitus on useiden eri asioiden yhteen sovittamista. Kuntalaisten mielipiteet ovat tässäkin hankkeessa keskenään ristiriitaisia, jolloin kuntapäättäjät tekevät parhaaksi katsomansa kaavaratkaisun kokonaisuus ja pitkän aikavälin seuraukset huomioon ottaen. Hallinto-oikeudet ovat päätöksissään tuoneet esille muun muassa seuraavia näkökohtia:

- Vuorovaikutus ei tarkoita, että maanomistajan tai osallisen mielipide olisi ratkaiseva, vaan kaavan sisällöstä päättää lain säätämässä puiteissa kunta. Kunnan ratkaisuvalltaa rajoittavat maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetty kaavan sisältövaatimukset, yleiset harkintavalltaa rajoittavat perusteet sekä Suomen perustuslain yhdenvertaisuusperiaate. Yhdenvertaisuusperiaate edellyttää, ettei alueiden maanomistajia aseteta toisistaan poikkeavaan asemaan, ellei siihen kaavan sisältöä koskevat säännökset huomioon ottaen ole maankäytöllisiä perusteita.
- Vuorovaikutus ei ole puutteellista sillä perusteella, ettei osallisten esittämiä vaatimuksia tai mielipiteitä ole kaikilta osin toteutettu kaavassa taikka että esitetyt mielipiteet ja muistutukset eivät ole johtaneet kaavan muuttamiseen.
- Päätös ei ole lainvastainen sen vuoksi, että kaikki muistutukset tai muut asiassa esitetyt mielipiteet eivät ole vaikuttaneet asemakaavan sisältöön muistutusten esittäjien haluamin tavoin.

3. Muistutus 3.12.2023

Muistuttaja vastustaa laajasti kaavaehdotusta ja on nostanut siitä esille 10 seikkaa. Muistuttaja nostaa esille suuren taloudellisen riskin sekä samalla imagoriskin kunnalle: alueen infran rakentaminen maksaa paljon ja taakkana voivat olla myös kasvavat korkokulut. Tonttien myynnillä voidaan kattaa osa kuluista, mutta vasta jälkikäteen. Tonttien menosta kaupaksi ei myöskään ole varmuutta (ks. Pappilanniemi) ja kunnan Talousarvio 2024 maalaa huonoa kuvaa tulevaisuudesta. Kaavan oletetaan tuovan verotuloja, mutta on mahdollista, että osa alueelle muuttavista on jo taipalsaarelaisia tai pääomatulovaltaisia. Samalla alueen yksi tärkeä luonto- ja virkistysalue heikkenee, mikä tuo kunnalle negatiivista huomiota. Kunnan olisi vaikeampaa näyttäytyä luonnonläheisenä ja paljon rantaviivaa omaavana kuntana markkinoinnissa. Tämä imagotappio voi realisoitua myös taloudelliseksi menetyksiksi, jos vapautuvat asunnot eivät houkuttele asukkaita. Muistutuksen kolmannessa kohdassa viitataan myös luonnon arvostuksen nousu ja lähiluonnon heikkeneminen kaavan myötä. Muistuttaja toteaa, että kaavan kanssa kannattaisi ottaa kymmenen vuoden aikalisä.

Vastine: Taloudelliset riskit on otettu kunnassa huomioon. Kustannusten ja tulojen osalta on tehty selvityksiä ja laskelmia. Ks. vastine kohdassa 1. Tonttivarantoon ja siihen liittyviin taloudellisiin riskeihin kunta voi helpoiten vaikuttaa esim. vaiheistamalla uusien alueiden toteuttamista ja markkinointia. Myös kunnallistekniikan rakentaminen tulee vaiheistaa ja ajoittaa kysynnän mukaan. Kaavaratkaisu soveltuu erinomaisesti osa-alueittain tapahtuvaan etenemiseen.

Muistuttaja kyseenalaistaa kaavaan suunniteltujen Konstunrinteen tonttien tarpeen. Alueen nykyinen kaava on vuodelta 2012 ja lisäksi Konstunmäelle on kaavoitettu suuri määrä tontteja. Muistuttaja esittää muita mahdollisuuksia rantatonttien saamiseksi: esimerkiksi kesämökkien

muuttamista vakituisiksi asuinpaikoiksi voisi helpottaa tai yksityisten maille voisi mahdollistaa uudisrakentamista. Suurempia kokonaisuuksia lähellä taajamaa voisi olla Muukkolan kylässä, Hirvilahden länsirannalla tai Muukkolanlahdessa. Muistuttaja kaipaa parempia perusteluja sille, että virkistysalueelle kaavoitetaan tontteja – kyseessä on arvostirriitä yleisen kunnan edun ja tonttien ostajien välillä.

Vastine: Kaavaratkaisu on kunnan esittämien tavoitteiden mukainen, mahdollista imagohaittaa on pyritty minimoimaan ottamalla huomioon esimerkiksi kaikki taustaselvitysten asettamat rajoitteet kaavaratkaisulle. Mm. viitasammakko on jo voimakkaasti muuttanut kaavaratkaisua pitkän prosessin aikana. Alueen vetovoiman merkitys nykyisille ja tuleville kuntalaisille on keskeisessä osassa suunnittelua. Muistuttaja on esittänyt hyviä ehdotuksia rantatonttien lisäämiseksi, mutta Konstunrinnettä vastaavia alueita ei ole taajaman läheisyydessä yhtä vetovoimaisilla paikoilla.

Muistuttaja esittää huolensa myös viitasammakosta ja siitä, että kartalla esitetty suoja-alue on vain Konstunniemen kaakkoispuolella. Konstunniemen ja uimarannan välisellä alueella sitä ei ole esitetty ja rantaviivan ja tontin reunan välissä on vain 20-25 m tilaa.

Vastine: Viitasammakosta on tehty kattavat selvitykset ja ne on ELY-keskuksen näkemyksen mukaan otettu riittävällä tavalla huomioon kaavassa. Katso vastine myös kohdassa 1. Rantaraitin leveys on riittävä, sillä kunnan omistamalle alueelle ei ole sallittua rakentaa omarantaisia tontteja.

Muistuttaja kysyy, jääkö Konstun maja yleiseen käyttöön, jos kaava hyväksytään. Tämä olisi tärkeää, sillä majalla toimii aktiivinen saunaseura, joka on tuonut alueelle yhteisöllistä ja avointa toimintaa. Toimintaan on kuulunut yleinen sauna kolmesti viikossa, saunatapahtumia ja yksityisvuorojen tarjoamista kuntalaisille. Olisi suuri menetys, jos toiminta lakkaisi.

Vastine: Merkitään tiedoksi. Konstun majan ja saunan osalta ei ole vielä tehty päätöksiä.

Kaavassa uimarannan lähellä olevat leikkipuisto ja kaksi parkkipaikkaa veisivät suuren osan metsää pois. Muistuttaja ehdottaa, että toimintoja tuotaisiin mieluummin hienovaraisesti nykyisen puuston sekaan esim. rannan pohjoispuolelle. Nykyiset parkkipaikatkin ovat riittäneet hyvin ja lisäävät parkkipaikat voisi toteuttaa esim. tien reunaan. Jätehuollossa on korjattavaa, sillä roskat eivät usein mahdu roskiksiin. Suunniteltu rantaraitti on hyvin kapea.

Vastine: Merkitään ehdotukset tiedoksi. Leikkipuiston ja parkkipaikkojen osalta tarkempi suunnittelu tapahtuu myöhemmin asemakaavaa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Myös ns. rantaraitin osalta on luontevaa tarkentaa reittien sijaintia ja toteuttamistapaa maastossa tarkemman jatkosuunnittelun yhteydessä. Kaavaratkaisu sinällään turvaa jo virkistysreittien jatkuvuuden ja leveyden (min. 20 metriä rannassakin). Myöskään viitasammakon takia kunnan tonteista ei voi muodostaa omarantaisia (luo-1).

Maakuntaliiton aiemmassa lausunnossa esitetty suositus jatkotoimista on hyvä pitää kunnassa myös mielessä: ”Omakotitalotonttien markkinoinnissa tulee selkeästi tuoda esiin, että kunnan tarjoamat tontit eivät ole omarantaisia. Suositeltavaa olisi rantaan osoitettujen virkistysreittien rakentaminen ennen omakotitonttien rakentamista, jotta ristiriidoilta voitaisiin välttyä. Virkistysreittien toteutus voisi olla osa suunniteltua Taipalsaari-Saimaanharju ulkoilureittiä.” Toisaalta kyseiset ranta-alueen tontit ovat merkittävässä roolissa alueen kustannusten kattamisessa, joten niitä ei voi poistaa.

4. Muistutus 4.12.2023

Taipalsaaren kunnan Kirkonkylän, Saimaanharjun ja Ketveleen osayleiskaava on vielä ehdotusvaiheessa ja siihen liittyvät huomautukset ovat vielä käsittelyssä. Voiko asemakaavamuutosta viedä eteenpäin näinkin erikoisessa kohteessa kuin Konstunrinne ilman pätevää yleiskaavaa? Muistuttaja myös huomauttaa, että puhutaan asemakaavan muutoksesta, vaikkei alueella ole muutettavaa asemakaavaa – eikö ensin pitäisi laajentaa olemassa olevaa kaavaa ja sitten kohdistaa muutos? Onko tässä kyseessä käsittelyvirhe? Muistuttajan mukaan kaava on tuotu nähtäväksi puutteellisesti, eikä kaikkia kaavamateriaaliin liittyviä dokumentteja ole tuotu esille kaavaa esitteleville sivuille.

Vastine: Suunnittelussa on otettu kaavahierarkian mukaisesti huomioon maakuntakaavan varaukset ja mitä maankäyttö- ja rakennuslaki sanoo yleiskaavan sisältövaatimuksista (MRL 39 §), ks. selostusosan kohta 4.42. Myös ehdotusvaiheessa oleva osayleiskaava on otettu huomioon suunnittelussa ja Konstunrinteen kaavaratkaisu noudattaa täysimääräisesti vireillä olevan osayleiskaavan tavoitteita ja kaavaratkaisuja. Kaavan nimeämisen osalta ks. kohta 1. Kyseessä ei ole käsittelyvirhe. Kaava aineistoinen on ollut nähtävillä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

Korttelien 241 ja 242 etäisyydet rannasta ovat paikoitellen vain 20- 30 m. Rantaruohikko/kaislikko on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo-1). Viitasammakkojen suojavyöhykevaatimus on vähintään 50 metriä, eikä tämä toteudu ehdotuksessa. Venelaitureille varatun alueen reuna on lähes kiinni viitasammakkojen esiintymisalueessa.

Vastine: Viitasammakon osalta kaavaratkaisu on täysin alueelle laadittujen luontoselvitysten ja viranomaisvaatimusten mukainen. Viranomaiskannanotoissa kaavaehdotuksessa esitetty ratkaisu on hyväksytty laajasti (ks. myös kohta 1 vastine). Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen on kaavoitusta ohjaavana viranomaisena valvottava, että kaavoituksessa, rakentamisessa ja muussa alueiden käytössä otetaan huomioon vaikutuksiltaan valtakunnalliset ja merkittävät maakunnalliset asiat. Kaavatyön aikana on pidetty useita virallisia ja epävirallisia työneuvotteluita ELY-keskuksen kanssa. Kaikki vaaditut selvitykset on tehty, eikä kaavaehdotuksesta annetussa lausunnossa ole lisävaatimuksia selvitysten tai vaikutusten arvioinnin suhteen.

Mahdollinen ruoppaus, melu, päästöt ja muut häiriöt ovat ristiriidassa läheisyydessä olevan luo-1 alueen vaatimusten takia. Voiko näillä rajoitteilla rakentaa laituria ollenkaan niemen eteläpuolelle? Muistuttajan mukaan venelaiturit niemen pohjoispuolella myös lisäävät vesiliikennemäärää ja muodostavat riskin uimareiden turvallisuudelle ja viihtyvyydelle.

Vastine: Tarkemmassa suunnittelussa pystytään turvaamaan uimareiden ja veneilijöiden turvallisuus sekä myös alueen luontoarvot. Niemen pohjoisrannan käyttö säilyy pienimuotoisena vain alueella sijaitsevien rasitteiden mukaisesti.

Muistuttaja myös huomauttaa, että Konstunrinne on ainutlaatuinen laajempi metsäinen alue Saimaan rannalla ja lähellä taajamaa – sen virkistys ja vetovoima tulisi priorisoida kunnan päätöksissä sillä Kirkkosaaren vapaita ranta-alueita on yllättävän vähän jäljellä. Muistuttajan mielestä Konstunrinne (ranta) tulisi jättää virkistyskäyttöön ja kohdistaa sen sijaan rakentaminen Konstunmäkeen (sairaala-alue), kuten 17.1.2023 kunnanvaltuuston kokouksen päätösehdotuksessa esitettiin.

Vastine: Ks. vastineet edellisissä kohdissa. Kuntalaisten käyttöön jää edelleenkin runsaasti yleistä virkistysaluetta.

5. Muistus 4.12.2023

Muistuttaja on kiinteistönomistaja ja pitää Konstunrinteen kaavaa täysin sopimattomana, sillä alueella on Kirkkosaaren ainoa virkistykseen soveltuva alue.

Vastine: Virkistyskäytön säilymiseen liittyen ks. edelliset kohdat. Virkistyskäyttö voi jatkua alueella tulevaisuudessakin, vaikka Konstunrinteeseen osoitetaan asuinrakentamista.

Luontoselvityksissä ei ole havaittu muurahaissinisiipiä, jotka ovat äärimmäisen harvinaisia perhosia. Muistuttaja toteaa, että Taipalsaaren esiintymä saattaa olla Konstunrinteen alueella. Aiemmin myös kangasvuokkoja on esiintynyt kaavan rinneosassa. Muistutuksen liitteenä on uutinen liittyen muurahaissinisiipeen ja sen esiintymiseen Suomessa.

Vastine: Kaava-alueella on tehty lukuisia eri luontoselvityksiä ja niissä löydetty arvot on otettu kaavassa huomioon. Muurahaissinisiivistä tai kangasvuokosta ei ole tehty havaintoja. Samoissa selvityksissä tehtiin havaintoja kangasvuokosta suunnittelualueen ulkopuolella Konstunkankaalla.

6. Muistutus 4.12.2023

Muistuttajan päähuolenaiheena on luonnon monimuotoisuuden kärsiminen alueella. Konstunrinne on viimeinen virkistysalueeksi sopiva hieman suurempi kokonaisuus koko Kirkkosaarella. Kaava ei myöskään ehdi toteutettavaksi ennen EU:n ennallistamisdirektiiviasetuksen voimaantulusta, mikä edellyttää kunnalta merkittäviä toimia lisärakentamisen kompensoimiseksi. Muistuttaja toteaa, että Konstunrinteen luontoarvoja on selvitetty riittämättömästi. Suunnittelualueella on ollut muun muassa kangasvuokkoja sekä äärimmäisen harvinaisia perhosia, joita luontoselvittäjä ei ole tunnistanut.

Vastine: Alueen luonnon osalta on tehty lukuisia selvityksiä kaavoituksen aikana (ks. kaavan liitteet ja edelliset vastineet). Kaavaratkaisu on myös luontoarvoista vastuussa olevien viranomaisten vaatimusten mukainen (ks. viranomaislausunnot).

Muistuttajan mukaan kaavan vireilläolo on pysäyttänyt Pappilanniemen kaava-alueen markkinoinnin ja aiheuttaa siten kunnalle taloudellista vahinkoa. Vapaa-ajan käyttöön suunniteltu rantakaistale on muistuttajan mukaan liian kapea täyttääkseen tarkoituksensa. Muistuttaja ehdottaa vaihtoehtoa aluetta suojeltavaksi Metso-ohjelmaan, jolloin kunta saisi tuottoa siitä, että luopuu asuinalueeksi kaavoittamisesta. Muistuttaja myös vaatii Konstunrinteen kaavoittamisesta luopumista. Lopussa kritisoidaan palautteen (muistutuksen) antamisen vaikeutta ilman sopivia ohjelmistoja (Adobe Pro tms.).

Vastine: Taloudellisia vaikutuksia on selvitetty laajasti ja kokonaisuudessaan kaavalla on laskettu olevan kunnan taloudelle positiivisia vaikutuksia (ks. vastineet edellä, varsinkin kohta 1). Edellisissä vastineissa on käsitelty laajasti myös muistutuksessa todettuja virkistys- ja luontoarvoja. Muistutus on ollut mahdollista antaa kunnan nettisivuilta löytyvän lomakkeen kautta tai paperisena versiona esim. tulostettuna. Tähän ei tarvita erityisiä ohjelmistoja.

7. Muistutus 5.12.2023

Muistutus koskee viitasammakon elinolosuhteiden turvaamista. Kevään 2020 lisäselvityksissä (ks. liite 9) havaittiin viitasammakon levinneen edelleen pohjoisen suuntaan; miten voidaan todeta, että edellä mainittu asia on voimakkaasti vaikuttanut kaavaratkaisuun? Selvityskartassa ylemmän nuolen kohdalla korttelin 242 tonttien rajat ulottuvat rannasta vain n.20-25 metrin etäisyydelle. Ranta on hyvin tasaista ja pehmeää maa-ainesta ja muistuttaja toteaa, ettei tuossa kohtaa

mitenkään täyty edellä mainittu 50 metrin suojavajöhyke. Korttelin 241 kohdalla 50 metrin suojaetäisyys ei myöskään täyty rannan puoleisten tonttien osalta.

Vastine: Ks. aiemmat vastineet varsinkin kohdissa 1-4.

Lisäksi tontin ja rannan väliin on merkitty rakennettavaksi ulkoilureitti, jonka rakentaminen vaatii täyttömaa-ainesta, jonka mukana tulevat valumavedet todettiin edellä haitalliseksi. Muistuttajan omien kuulohavaintojen mukaan viime keväänä viikolla 19 korttelin 242 kohdalla ranta-alueella kuultiin ja nauhoitettiin erittäin voimakasta viitasammakon soidinääntelyä. Näillä perusteilla kaavaehdotus ei täytä kyseisessä kohdassa viitasammakon elinolosuhteiden turvaamiselle edellytettäviä vaatimuksia.

Vastine: Viitasammakon ja luonnon osalta tehdyt selvitykset ovat kattavia. Kaikki vaaditut selvitykset on tehty, eikä kaavaehdotuksesta annetuissa viranomaislausunnoissa ole lisävaatimuksia selvitysten tai vaikutusten arvioinnin suhteen. Ks. myös edellisten kohtien vastineet ja lausunnot.

8. Muistutus 5.12.2023

Muistuttajan mukaan rakentamisesta ja kaavoituksesta tulisi pidättäytyä kunnan taloustilanteeseen vedoten. Infrastruktuuribudjetti tulisi peilata vuoden 2025 kustannustasoon, sillä nyt ei tiedetä mitkä kustannukset ovat. Takaisinmaksuaika ei ole selvillä kunnanvaltuuston päätöksen perustaksi.

Vastine: Kaavahankkeen taloudellisuutta ja kustannuksia on selvitetty kunnan toimesta. Alueen rakentamisen ja infrastruktuurin toteuttaminen on mahdollista osissa. Katso myös aiemmat vastineet varsinkin kohdissa 1 ja 3, myös kaavan laajennuksen osalta.

Muistuttaja toteaa, että ehdotuksesta puuttuvat viitasammakolle tarkoitetut väylät tonttien välissä ja teiden alituskanavat. Viitasammakoiden elinpiiri on 300 m rannasta ja asemakaavaa tulisi rajata rannasta pois, jotta niille jää suojaavaa ekosysteemiä. Samoin asemakaavan raja tulisi rajata maksimissaan 10 m viimeisestä tontista, jottei poikkeusluvallakaan uimarannan taakse tai toiselle puolelle pysty rakentamaan.

Vastine: Viitasammakon osalta on tehty kattavat selvitykset ja asiasta on neuvoteltu vastuussa olevien viranomaisten kanssa. Ks. vastineet edellisissä kohdissa, varsinkin 1-4.

Edellisissä kohdissa mainitut vähäiset tekniset korjaustarpeet on huomioitu hyväksyntään menevissä kaava-asiakirjoissa. Kaava-prosessissa voidaan seuraavaksi edetä asemakaavan hyväksyntään. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen (MRL 65§).

Kaavan ja rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevasta päätöksestä on lisäksi viivytyksettä ilmoitettava niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä pyytäneet kaavan tai rakennusjärjestyksen ollessa nähtävillä. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on tiedotettava sekä kaava ja kaavaselostus julkaistava mahdollisuuksien mukaan myös sähköisesti (MRA 94§).

Kotkassa 20.2.2024



DI Jarmo Mäkelä / KARTTAAKO OY