

## TAIPALSAAREN KUNTA

### Konstunrannan asemakaavan muutos

#### Kaavaehdotus 11.3.2022, kaavanlaatijan vastine palautteesta 3.10.2022

Kaavaehdotuksesta jätettiin kuulemisaikana (7.4. – 6.5.2022) neljä lausuntoa ja viisi muistutusta. Lausuntojen ja muistutusten sisältö on esitetty *kursivoituna* seuraavassa lyhyesti (ks. tarkemmin palautteen sisältö alkuperäisistä lausunnoista tai muistutuksista). Kaavanlaatijan vastine jätetyistä lausunnoista ja muistutuksista:

##### 1. Etelä-Karjalan liiton lausunto 28.4.2022

*Kaavaratkaisu täydentää ja eheyttää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja tukeutuu olemassa olevaan infraan, maakuntakaavan suunnittelumääräysten mukaisesti. Kaavaratkaisu turvaa luonto- ja kulttuuriperintökohteiden olemassaolon, sekä varmistaa virkistysalueiden riittävyden. Kaavaratkaisu on maakuntakaavan mukainen.*

*Huomioitavaa alueen toteutuksessa: Taipalsaaren kunnan tulisi huomioida alueen toteutuksessa Pien-Saimaan melontareitti (Kuivaketveleen kierros) ja pyrkiä kehittämään uimarannan ympäristöä myös melojien taukopaikkana. 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 toteuttaminen voisi olla osa suunniteltua Taipalsaari-Saimaanharju ulkoilureittiä.*

*Etelä-Karjalan liitolla ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.*

Vastine: Merkitään tiedoksi.

##### 2. Lappeenrannan seudun ympäristötoimen ympäristöterveydenhuollon lausunto 29.4.2022

*Lappeenrannan seudun ympäristötoimen ympäristöterveydenhuollon palveluyksikkö Taipalsaaren kunnan terveydensuojeluviranomaisena on tarkastanut kaavaehdotuksen ja toteaa, ettei sillä ole lausuttavaa.*

Vastine: Merkitään tiedoksi.

##### 3. Etelä-Karjalan museon lausunto 4.5.2022

###### Rakennettu kulttuuriympäristö

*Suunnittelualueella sijaitsee 1960-luvulla rakennettu poikkeuksellisen hyvin arkkitehtonisena kokonaisuutena säilynyt entinen sairaala-alue. Museo on kaavamuutoksen luonnosvaiheessa antamassaan lausunnossa 4.10.2021 (Dnro LPR/27/12.03.03.07/2021) todennut: ”Museo esittää,*

*että sairaala-alueen kaavoituksessa huomioitaisiin olemassa olevien rakennusten hyödyntäminen siltä osin kuin se rakennusten kunnon perusteella on mahdollista. Lisäksi museo esittää, että sairaala-alueen uudisrakentamista ohjattaisiin kaavamääräyksiin, niin että se noudattelisi yleisilmeeltään sairaala-alueen ominaispiirteitä.”*

*Kaavaselosteessa sekä kaavanlaatijan vastineessa on todettu, että sairaala-alueen asuinrakennuskanta on purkukuntoista ja tyhjillään. Sairaalan päärakennus on edelleen käytössä ja tavoitteena on mahdollistaa päärakennuksen alueelle monipuolista käyttöä. Museon näkökulmasta on valitettavaa, ettei kaavaluonnoksessa ole osoitettu säilytettäväksi eheän sairaala-alueen asuinrakennuksia. Uudisrakentaminen sovitettuna alueen olemassa olevaan kokonaisuuteen olisi luonut alueelle mielenkiintoista rakentamisen ajallista kerrostumaa ja sairaala-alueen kulttuurihistoria olisi noussut oikeuksiinsa lisärakentamisen rinnalla.*

*Museo muistuttaa, että MRL 12 §:n mukaan rakentamisen ohjauksen tavoitteena on edistää rakentamista, joka perustuu elinkaariominaisuuksiltaan kestäviin ja taloudellisiin, sosiaalisesti ja ekologisesti toimiviin sekä kulttuuriarvoja luoviin ja säilyttäviin ratkaisuihin. Tutkimuksissa on todettu korjausrakentamisen olevan vähäpäästöisempi vaihtoehto kuin uudisrakentamisen (Purkaa vai korjata? Hiilijalanjälkivaikutukset, elinkaarikustannukset ja ohjauskeinot. Ympäristöministeriön julkaisuja 2021:9).*

*Positiivinen huomio on sairaalan päärakennuksen säilyminen alueella. Museo toivoo, että sairaalarakennuksen kuntoa ja sen käyttöastetta ylläpidetään ja kehitetään edelleen. Sairaalarakennus on hyödynnettävissä hyvällä suunnittelulla korttelialueelle kaavamerkinällä osoitettuun toimitilarakennuskäyttöön (KTY). Museo esittää, että korjausrakentamista ko. korttelissa ohjataan asemakaavassa merkinnällä: Korjausrakentamisessa rakennuksen ominaispiirteet tulee säilyttää. Museolla ei ole muuta huomautettavaa rakennetun kulttuuriympäristön osalta.*

Vastine: Sairaala-alueen huonokuntoinen rakennuskanta on kokonaisuutena kunnalle erittäin merkittävä taloudellinen riskitekijä. Kaikkien rakennusten säilyttäminen ei ole mahdollista rakennusten huonon kunnon takia. Varsinkin päärakennuksen osalta uusiokäyttö on kuitenkin ollut jo mahdollista ja sinne on aktiivisesti pyritty etsimään myös uusia toimijoita. Rakennuksen korjausrakentamisessa pyritään noudattamaan museon lausunnoissa esitettyjä ominaispiirteitä.

#### Arkeologinen kulttuuriperintö

*Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta museo toteaa, että kohde Taipalsaari Konstunkangas / muinaisjäännösrekisteritunnus 831010005 on esitetty selkeästi sekä ehdotusvaiheen kaavakartalla että kaavamerkinöissä.*

*Mahdollisen vedenalaisen muinaisjäännöksen Taipalsaari Konstunluoto / rekisteritunnus 1000026670 tilanne on kaavaehdotuksessa edelleen epätyytyttävä. Museo näkee edelleen parempana ratkaisuna, että selvitys tehdään valmiiksi nyt asemakaavatyön yhteydessä, jotta kohteen suojelustatus ja laajuus ovat selvillä. Näin välttyään mm. turhilta kaavamerkinöiltä.*

Vastine: Selvitystarve on selkeästi tuotu esille kaavamääräyksissä ja selvitys tehdään, jos alueelle kohdistuu toimenpiteitä.

#### 4. Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto 1.6.2022

*Kaakkois-Suomen ELY-keskus on antanut 19.4.2021 kaavaluonnoksesta lausunnon. Kaavaluonnosta koskevan lausunnon sisältö on otettu nyt vireillä olevassa kaavaehdotuksessa kattavasti huomioon.*

*Kaavaehdotuksen osalta Kaakkois-Suomen ELY-keskus lausuu vielä seuraavaa: Kaavaluonnokseen verrattuna kaavaehdotuksen kaavakartan osalta on tehty muutos koskien kaavaluonnoksen korttelia 246. Kaavaluonnoksessa kyseinen kortteli oli esitetty erillispientalojen korttelialueena (AO) merkinnällä. Nyt kaavaehdotuksessa tämä kyseisen korttelin alue on esitetty lähivirkistysalueena (VL). Käytännössä viheralueiden määrää on kaavakartalla lisätty, mitä voidaan pitää yhteiskäyttöalueiden turvaamisen kannalta perusteltuna ratkaisuna. Kaavaehdotukseen on myös lisätty uutena alueena korttelit 222 ja 223, jotka on merkitty erillispientalojen korttelialueena (AO).*

Vastine: Merkitään tiedoksi.

*Luonnosvaiheen kommentit on otettu riittävästi huomioon kaavaehdotuksessa. Kaavakartassa on virhe pohjavesialueen osalta. Kaava sijoittuu vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle, mutta siellä ei ole pohjavedestä riippuvaisia ekosysteemejä, joten kirjaus ", jonka pohjavedestä pinta- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen." tulee poistaa.*

Vastine: Kaavamääräyksestä poistetaan tekstiä lausunnon mukaisesti.

---

#### 1. Muistutus 2.5.2022

*Päällisin puolin tarkasteltuna nähtävillä oleva kaavaehdotus vastaa aiempaa ehdotusta, tai on osin parempi. Muistuttaja on huolissaan alueen luonto- ja virkistysarvojen säilymisestä. Tehtyjen luontoselvitysten ja oman pitkäaikaisen alueen tuntemuksen mukaan alueella esiintyy runsaasti erilaisia lintuja, ja on muutoinkin hyvin monimuotoinen varsinkin Konstunniemen itäpuolelle jäävän lahden ympäristössä. Rantametsässä on runsaasti eri-ikäistä lahoppua ja ruovikko sopii monille lintulajeille. Muistuttajan mielestä luo-1 aluetta voisi laajentaa ylemmäksi rantametsikköön.*

Vastine: Laajennetaan aiemmin luontoselvityksen mukaisesti osoitettua luo-1 kaavamerkintää vielä rantametsikköön Konstunniemen itäpuolella, vaikka rantametsien hoidossa on noudatettava erityistä huolellisuutta jo muutenkin.

Asemakaavoitetuilla VL-alueilla on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus (maisematyö lupa). Maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n 2 momentin mukaisesti lupaa ei kuitenkaan tarvita asemakaavan toteuttamiseksi tarpeellisten taikka myönnetyn rakennusluvan tai toimenpideluvan mukaisten töiden suorittamiseen eikä vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin. Maankäyttö- ja rakennuslain 140 §:n 1 momentin mukaisesti maisematyölupaa 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 avohakkuuta ja maanmuokkausta, koska se vaikeuttaisi alueen käyttämistä kaavassa varattuun käyttötarkoitukseen.

*Toivon myös hulevesien hallinnan mahdollisimman hyvää suunnittelua Pien-Saimaan rehevöitymisen estämiseksi.*

Vastine: Tältä osin on jo riittävä yleinen kaavamääräys.

*Konstunrinteentien ja kiinteistölleni johtavan ajoyhteyden risteyksestä voi muodostua vaarallinen, jos riittävästä näkyvyydestä ei huolehdita. Toivoisin viereisten tonttien rakennusalojen viistämistä risteyskohdassa.*

Vastine: Viistetään rakennusaloja muistutuksen mukaisesti.

*Nykyinen sähkönsyöttö tilalleni kulkee kaava-alueen lävitse. Tämä tulee huomioida ja järjestää kunnan toimesta siten, ettei minulle koidu lisäkustannuksia.*

Vastine: Merkitään tiedoksi.

## 2. Muistutus 3.5.2022

*Konstunrannan rannanpuoleista osuutta ei pitäisi toteuttaa, koska on ilmeistä, että kunnallistekniikan kustannus rakennuspaikkaa kohti on niin korkea, etteivät tontit tule kustannus-  
hyötysuhteisesti käymään kaupaksi nykyisessä suhdannetilanteessa.*

Vastine: Kaavaehdotuksen kustannustehokkuutta kunta on vielä pohtinut teettämällä alueelle tarkemmat laskelmat kesän 2022 aikana (selostusosan liite 13). Laskelmien perusteella voidaan edelleen 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. Myös kunnallistekniikan rakentaminen tulee vaiheistaa ja ajoittaa kysynnän mukaan. Kaavaratkaisu soveltuu erinomaisesti osa-alueittain tapahtuvaan etenemiseen.

*Ns. entisen sairaala-alueen toteuttaminen on syytä toteuttaa joutuisasti. Siihen liittyy ”lääkäritalon” purku, mädän rivitalon hävittäminen, entisen hoitajatalon purkaminen sekä entisen lämpökeskuksen purku. Lisäksi on varauduttava entisen sairaalan purkuun ennen kuin se voi joutua Museoviraston säilytettävien rakennusten listalle.*

Vastine: Merkitään tiedoksi. Kaavassa ei ole esitetty suojelu- tai säilyttämismerkintöjä kyseiselle alueelle. Ks. myös vastine museon lausuntoon edellisessä kohdassa 3.

## 3. Muistutus 5.5.2022

*Muistutuksessa vastustetaan laajasti kaavaratkaisua. Muistuttajan mukaan perusongelma kaavassa on se, että melko yhtenäinen, rauhallinen luontokohde Saimaan rannalla pilkkoutuisi taajamaksi ja kapeiksi metsäkaistaleiksi. Kaavan toteutuessa luontokohde rikkoutuisi peruuttamattomasti, mikä heikentäisi alueen luonto- ja virkistysarvoja merkittävästi. Lähiluonnon merkitys ihmisille on erittäin merkittävä, ja oletettavasti se vain kasvaa jatkossa. Konstun rannan luonto palvelee koko Konstu-Saimaanharjun alueen asukkaita, sekä myös muita kuntalaisia ja ulkopaikkakuntalaisia.*

*Onko Taipalsaarella todella tarve näin monelle uudelle tontille? Jo kaavoitettuja on myymättä vielä yli 30 kpl Pappilanniemessä. Lisäksi Konstu-Saimaanharju-alueella on tällä hetkellä myynnissä vajaa 20 asuntoa myymättä (etuovi.com).*

Vastine: Kunnan yleisenä tavoitteena on edelleen osoittaa alueelle uusi vetovoimainen Saimaan vesistöön tukeutuva korkeatasoinen asuinalue monipuolistamaan kunnan tonttitarjontaa. Kunnan omistuksessa oleville alueille ei ole osoitettu omarantaisia tontteja ja uudisrakentamisen sekä rannan väliin on jätetty riittävät virkistysalueet/ ulkoilureitit. Virkistyskäytön osalta on haettu myös uusia mahdollisuuksia hyödyntää jo aktiivisessa käytössä olevaa ulkoilualuetta. Itä-Suomen hallinto-oikeuden päätöksessä (6.7.2018) todetut virheet on korjattu. Mm. viitasammakon reviirit on osoitettu merkinnällä luo-1. Kaikki luontoselvitysten muutkin arvokohteet on huomioitu kaavaratkaisussa täysimääräisesti.

Nyt esitetyllä kaavaratkaisulla kunta vastaa kysyntään pitkälle tulevaisuuteen. 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.

Asemakaavojen ajan tasalla pitäminen on kunnille jatkuvaa toimintaa. Kaavojen toteutumisen seuraaminen ja ajan tasaisena pitäminen kuuluvat kiinteästi kunnan rakennetun ympäristön kehittämiseen ja kaavoitukseen. Kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi (MRL 60.1 §). Etelä-Karjalan kokonaismaakuntakaavan seurantaraportissa väestön keskittymistä taajamiin pidetään hyvänä yhdyskuntarakenteen kannalta: ”Kun asuminen keskittyy taajamiin, on tällä suotuista vaikutus yhdyskuntarakenteeseen. Yhdyskuntarakenteen tiivistyminen ja eheytyminen edistää myös valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.”

*Miksi kunta haluaa kaavoittaa asuinalueeksi juuri Konstun ranta-alueen, jolla on suuret luonto- ja virkistysarvot? Tätä ei perustella juuri lainkaan. Maakuntakaavaa käytetään perusteluna tiiviiseen taajamatyyppiseen rakentamiseen, mikä on itsessään ymmärrettävää. Se ei kuitenkaan suoraan pakota tai ohjaa rakentamista nimenomaan tälle ranta-alueelle. Esimerkiksi Kirjamoinniemessä, Hauhianrannan pohjoisosissa ja Konstun pohjoisosissa vaikuttaisi olevan tiivistämisen varaa.*

*Millä tavoin uudet asunnot nostavat tässä tapauksessa alueen vanhojen asuntojen kysyntää? Ennenkin heikentää kysyntää, koska lähiluonto heikkenee.*

Vastine: Alueen kiistattomasti merkittävät virkistyskäyttöarvot tekevät nyt kaavoitettavasta alueesta hyvin vetovoimaisen myös asuinrakentamisen näkökulmasta. Esitetyn kaavaratkaisun mukaan Konstunhiekkan uimaranta on edelleen suunnittelualan 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 rakentamatonta rantaviivaa jää alueelle edelleen noin kilometrin verran. Kadun rakentamisella ja liikenteen paremmalla ohjauksella estettäisiin alueella nykyisin osin holtittomasti tapahtuva maastoajo huonosti kulutusta kestäväällä ranta-alueella. Alueen kehittyessä myös uimarannan palveluvarustusta olisi mahdollista parantaa ja lisätä näin ollen koko alueen vetovoimaisuutta.

Alueen olemassa olevat virkistysreitit on otettu huomioon kaavaratkaisussa pääosin nykyistä tiestöä ja polkuverkostoa hyödyntäen. Uusien korttelialueiden kohdalla on osoitettu korvaavat yhteydet siten, että koko suunnittelualan läpi kulkeva virkistyskäyttö voi jatkua edelleen ilman esteitä.

Muistutuksessa esitetyt vaihtoehtoiset uudet asuinrakentamisen alueet sijaitsevat aivan nykyisessä asutuksessa kiinni, mikä todennäköisesti vain aiheuttaisi vastustusta niilläkin alueilla.

*Kaavoittajan aiemmasta vastineesta huomaa hyvin, ettei näitä (osallisten) toiveita ole oikein kuultu.*

Vastine: Osa kuntalaisista on varmasti pettynyt vaikutusmahdollisuuksiinsa. Kaikkien odotukset eivät aina voi toteutua, koska kaavoitus on useiden eri asioiden yhteen sovittamista. Kuntalaisten mielipiteet ovat tässäkin hankkeessa keskenään ristiriitaisia, jolloin kuntapäätäjät tekevät parhaaksi katsomansa kaavaratkaisun kokonaisuus 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 puitteissa kunta. Kunnan ratkaisovaltaa rajoittavat maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetty kaavan sisältövaatimukset, yleiset harkintavaltaa 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.

*Useita kohteita on kyllä jätetty rakentamisen ulkopuolelle, mutta jos aivan vieressä on asuintontti, ei sitä voi enää pitää kovin hyvänä luonto-, matkailu tai virkistyskohteena. Tämän merkitystä ei ole tuotu esille. Joitain olemassa olevia polkuja ja reittejä on säästetty, mutta suuri osa jää rakennetun alueen alle. Virkistysaluetta jää toki alueelle edelleen, mutta on epäselvää että luodaanko sinne uusia reittejä, vai jääkö kaikki luonnontilaan? Luonnontilaiseen, mahdollisesti tiheään metsään ei helposti muodostu uutta polkua, varsinkaan jos ei ole lupaa raivata aluskasvillisuutta. Lisäksi ihmisillä voi olla korkea kynnyks kulkea umpimetsässä aivan tontin rajalla, jos ei ole merkittyä tai valmista reittiä. Siksi korvaavien reittien muodostumien on melko epävarmaa. Merkitty rantaraitti olisi hyvää virkistysalueen kehittämistä, jos luonnonrauha säilyisi. Nyt kuitenkin tontit tulevat aivan siihen viereen, ja rantaraitille jäisi vain 20-30 m leveä kaistale. Muistuttaja ehdottaa, että toteutetaan rantaraitti, mutta ei ranta-alueen tontteja. Tämä parantaisi virkistysalueen saavutettavuutta ja nostaisi virkistysalueen arvoa.*

Vastine: Tämä huoli korvaavien reittien toteutumisesta on hyvinkin aiheellinen, on kuitenkin 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 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 toteuttaminen voisi olla osa suunniteltua Taipalsaari-Saimaanharju ulkoilureittiä.” Toisaalta kyseiset ranta-alueen tontit ovat merkittävässä roolissa alueen kustannusten kattamisessa, joten niitä ei voi poistaa.

*Esteetön, mahdollisesti valaistu reitti Kirjamoinniemestä Konstun uimarannalle ja edelleen Lotjapolulle keräisi varmasti kiitosta, ja nostaisi alueen käyttötasoa. Myös Konstun rantatien pohjoispuolinen parkkipaikka vaikuttaisi hyvältä. Tien eteläpuolista metsää muistuttaja pyrki*

*kaatamaan mahdollisimman vähän, ja kehittäisi palveluita sen lomaan, mikäli mahdollista. Leikkipaikan ja eteläisemmän parkkipaikan alle jäävät suuret haavat ovat yksi alueen luonnon nähtävyyksistä, erityisesti ruska-aikaan. Rantatien pohjoispuoli sopisi parkkipaikaksi paremmin. Pitkä vinoparkki tien varressa ei veisi paljoa tilaa, ja toisi paljon uutta parkkitilaa.*

Vastine: Merkitään tiedoksi.

#### 4. Muistutus 6.5.2022

*Muistuttajien vaatimuksena on kaavaehdotuksen korttelin 247 tontin nro1 muuttaminen VL alueeksi. Tosin koko kortteli 247 palauttaminen takaisin alkuperäiseen virkistysaluekäyttöön olisi tarkoituksen mukaista. Vaatimuksen perusteluina on runsaasti yksityiskohtia, jotka muistuttajien mielestä heikentävät korttelin 223 viihtyisyyttä.*

Vastine: Kaavaehdotus parantaa merkittävästi nykyisten kortteleiden 223 ja 224 tontteja poistamalla alueelta käyttämättömän VL-kaistaleen, nostamalla tonttien rakennusoikeuksia ja laajentamalla tontteja. Siihen nähden korttelin 247 esitetyt haitat eivät ole lainkaan kohtuuttomia muistuttajille. Uuden ja vanhan korttelin välille on jo esitetty 35 metriä leveä VL-alue, mitä voidaan sinällään pitää jo riittävänä. Muistutuksen perusteella tontin 247/1 rakennusala kaventetaan vielä 10 metriä läntiseltä osaltaan. Näin ollen nykyisen rakennuskannan ja uuden rakennusalan välinen etäisyys on noin 60 metriä.

#### 5. Muistutus 6.5.2022

*Muistutuksessa vastustetaan laajasti asemakaavamuutosta. Saimaanharjun/ Konstun keskeisen vetovoimatekijän ja asukkaiden laajassa virkistyskäytössä olevan alueen tuhoaminen esitetyllä kaavamuutoksella on muistuttajien mielestä lyhytnäköistä kaavoituspolitiikkaa, joka ei palvele kuntalaisten etuja.*

Vastine: Ks. kohdassa 3.

*Korttelien 241 ja 241 välinen käytävä on erittäin kapea, n. 5 m. Onko käytännöllinen ulkoilijoille?*

Vastine: Kyseinen käytävä katkaisee yhtenäisen korttelialueen ja on tarkoitettu vain siirtymiseen laajemmille virkistysalueille.

*Korttelien 241 ja 242 etäisyydet rannasta. Onko etäisyys viitasammakoiden esiintymisalueesta riittävä (min 50 m)? Ainakin 241:stä rantaan kapeimmillaan on vain n. 20-30 m. Venelaitureille varatun alueen eteläreuna on lähes kiinni viitasammakoiden esiintymisalueessa ('luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue'). Viitasammakkojen suojavyöhykevaatimus on vähintään 50 metriä. Tämä ei ehdotuksessa toteudu.*

Vastine: Viitasammakon (ja muidenkin luontoarvojen) osalta kaavaratkaisu on täysin alueelle laadittujen luontoselvitysten ja viranomaisvaatimusten mukainen. Todettakoon tässäkin yhteydessä, että viranomaiskannanotoissa (ks. kohdat 1-4) kaavaehdotuksessa esitetty ratkaisu on hyväksytty laajasti. Myös maisemallisiin seikkoihin, pohjaveden suojeluun ja Saimaan veden laatuun on jo kiinnitetty erityistä huomiota (ks. kaavamääräykset).

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.

*Venelaiturit niemen pohjoispuolella tulee säilyttää nykyisessä 'vaatimattomassa' muodossa palvelun lähinnä kulkua lähimökeille. Mikäli laiturit mitoitetaan laajemmalle venekannalle, niin suuremmat vesiliikennemäärät voivat muodostaa riskin hiekkarannan ja kyseisen niemen uimareiden turvallisuudelle ja viihtyvyydellekin.*

Vastine: Niemen pohjoisrannan käyttö säilyy pienimuotoisena alueella sijaitsevien rasitteiden mukaisesti.

*Liittymä Ankkurikaarelta on suunniteltava niin, että välittömässä läheisyydessä oleville kiinteistöille ei koidu haittaa. Liikennenopeudet on risteysalueella rajattava fyysisillä hidastimilla tms. tasolle max 40 km/h. Kokemuksesta tiedämme, että monet autoilijat ajavat Ankkurikaarella reilua ylinopeutta. Risteyksen turvallisuus on varmistettava. Edellytämme että lähikiinteistöjä kuunnellaan tarkemman suunnittelun aikana.*

Vastine: Merkitään tiedoksi. Liikenteellisesti vaativalle alueelle on pyritty kaavassa jättämään riittävästi aluetta tarkempaa katusuunnittelua varten.

*Jos lopulta esitetty kaava hyväksytään, niin ehdotettu vaiheittainen toteutusjärjestys tulee aloittaa sairaalan alueesta. Tällöin voidaan säilyttää ranta-alue mahdollisimman pitkään virkistyskäytössä.*

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Edellisissä kohdissa mainitut vähäiset korjaustarpeet on huomioitu 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 3.10.2022



DI Jarmo Mäkelä / KARTTAAKO OY