

TAIPALSAAREN KUNTA

Kuivaketveleen yrityspuiston asemakaava

Kaavaehdotus 25.4.2024, kaavanlaatijan vastine palautteesta 11.11.2024

Taipalsaaren kunnan tekninen lautakunta päätti kokouksessaan 16.05.2024 § 40 asettaa kaavaehdotusasiakirjat MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 30 päivän ajaksi kunnan nettisivuille ja ilmoitustaululle. Kaavaehdotuksesta jätettiin kuulemisaikana (22.5. – 26.7.2024) viisi lausuntoa ja yksi muistutus. Lausuntojen ja muistutuksen sisältö on esitetty *kursivoituna* seuraavassa lyhyesti (ks. tarkemmin palautteen sisältö alkuperäisistä dokumenteista). Kaavanlaatijan vastine jätettyihin lausuntoihin ja muistutukseen on tiivistelmien jälkeen.

1. Lappeenrannan seudun ympäristötoimen ympäristöterveydenhuollon lausunto 5.8.2024

Kaavamääräyksissä Taipalsaarentien tuntumassa oleville tonteille esitetään 30 dB(A) äänieristävyysrakennevaatimus. Meluselvityksen mukaan rakennuksen ulkovaipan 30 dB(A) äänieristävyydellä alitetaan VNa 993/1992 asuin-, potilas- ja majoitushuoneelle asetettu päiväohjearvo 35 dB(A) ja yöohjearvo 30 dB(A) noin 20...30 m tien keskilinjasta. Meluselvityksessä kuitenkin esitetään, että suunnitteluvaiheessa olisi suositeltavaa tehdä tarkentavia melumittauksia lähimpien asuinrakennusten piha-alueilla meluarvojen varmistamiseksi ja meluntorjuntatoimenpiteiden mitoitusta varten. Ympäristöterveydenhuolto katsoo, että asuintonteilla tulisi olla myös melulta suojattua piha-aluetta. Mahdollisten uusien rakennusten sijoittelussa tulee huomioida, että rakennukset mahdollistaisivat myös melulta suojattua piha-aluetta. Tontille tulee sijoittaa rakennuksia tai suojarakennelmia siten, että liikenteen aiheuttama melu piha-alueella ja oleskeluun käytettävillä terasseilla ei ylitä melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) arvoja päivällä (klo 7-22) 55dB ja yöllä (klo 22-7) 45dB. Asuinhuoneissa melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 35dB eikä yöohjearvoa 30dB. Ympäristöterveydenhuolto ehdottaakin, että kaavamääräyksiin lisättäisiin määräys, jonka mukaan uuden rakennusluvan yhteydessä tulee esittää asunto- ja tonttikohtaiset ratkaisut melun vaimennustoimenpiteiksi. Tarvittaessa tulee tehdä tonttikohtaisia melumittauksia.

Vastine: Lisätään lausunnon mukaisesti kaavamääräys melun huomioinnista: ”Asumiseen käytettävillä alueilla melutaso ei saa ylittää ulkona päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB(A), eikä yöohjearvoa 45 dB(A). Asuinkiinteistöillä tulee olla osoitettavia melun ohjearvot alittavaa oleskelutilaa ulkona. Melunormit tulee otettavaksi huomioon, kun kohteessa tehdään uudisrakentamiseen verrattavia toimenpiteitä. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää asunto- ja tonttikohtaiset ratkaisut melun vaimennustoimenpiteiksi. Tarvittaessa tulee tehdä tonttikohtaisia melumittauksia.” Ks. myös vastine ympäristönsuojelulle kohdassa 3.

2. Etelä-Karjalan liiton lausunto 8.8.2024

Koska alueella ei ole voimassa yleiskaavaa, on maakuntakaava ohjeena laadittaessa asemakaavaa. MRL 54 §:n mukaisesti kaavaselostuksessa on huomioitu myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksesta säädetään. Toimitilarakennusten korttelialue ja erillispientalojen korttelialue soveltuvat maakuntakaavan taajamatoimintojen alueelle. Maakuntakaavan kasvukeskusalueen laatukäytävän

suunnittelumääräyksen mukaisesti kaavaratkaisu hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja turvaa toimivat ja turvalliset liikenneyhteydet. Kaavaratkaisu on maakuntakaavan mukainen. Etelä-Karjalan liitolla ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

3. Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto 15.8.2024

Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue:

Alueidenkäytön sekä luonnonsuojelun kommentit kaavaluonnosta koskien on huomioitu kaavaehdotuksessa. Näiden osalta ei ole huomautettavaa kaavaehdotukseen.

Vesihuollon osalta kaavaehdotuksessa tulee vielä huomioida seuraavaa: Ehdotuksen kaava-alue ei tällä hetkellä kuulu vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen. YKR-taajamarajaus kattaa kaavaehdotuksen alueella tällä hetkellä olemassa olevan rakentamisen. Ehdotusvaiheen kaavamääräyksissä on todettu: "Alueen tontit tulee liittää kunnalliseen vesihuoltoverkkoon." Asemakaava-alue on tarkoituksenmukaista liittää vesihuollon toiminta-alueeseen.

Vastine: Alueen tontit tullaan liittämään vesihuollon toiminta-alueeseen. Muilta osin merkitään tiedoksi.

Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue:

Asemakaava rajautuu maantiehen 408, jonka keskimääräinen vuorokautinen liikennemäärä ko. kohdassa on noin 5 608 ja vastaavasti kesäkaudella noin 6169 ajoneuvoa vuorokaudessa. Voimassa oleva nopeusrajoitus on 70 km/h. Liikennemäärät ovat huomattavan korkeat yksiajorataiselle tielle, lisäksi vuorokautinen liikennetuotos on painottunut pendelöintiliikenteen mukaisesti. Liikenteellisesti haastavinta on saapua kaava-alueelle maantieltä 408 Lappeenrannan suunnasta sekä vastaavasti poistua asemakaava-alueelta Taipalsaaren suuntaan.

Asemakaavaprosessin luonnosvaiheessa Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue esitti, että kaavaselostuksessa tulee arvioida myös tulevaisuudessa kaavoitettavan Kuivaketveleen asuinalueen potentiaalinen asukasmäärä ja liikennetuotos. Tämä tieto on olennaista tienpitäjälle, sillä tässä kaavavaiheessa esitetään liittymää valtio-omisteiseen maantiehen. Kaavoittajan mukaan arviointia ei kuitenkaan ole tehty työn haastavuuden vuoksi.

Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue huomauttaa tässä vaiheessa, että Kaakkois-Suomen ELY-keskus ei tule kustantamaan yksinomaan kaavoituksesta johtuvaa maantien leventämistä ja liittymäolosuhteiden parantamista. Mikäli leventämistarpeita Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen näkemyksen ja sitä tukevan liikennedatan perusteella syntyy, Taipalsaaren kuntaa tullaan lähestymään kustannusvastuusialla aiheuttaja maksaa -periaatteen mukaisesti. Rakentamistarpeista sovitaan tarkemmin myöhemmin. Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue pitää todennäköisenä, että kaavoituksesta johtuen maantie 408 asemakaavassa osoitetun liittymän kohdalle tarvitaan väistötila. Tämä kustannusjakoon liittyvä periaate tulee kirjata kaavaselostukseen ja kunnan tulee varautua kustantamaan väistötila tulevaisuudessa. Nykyinen Teivonsaarentien liittymä tulee teknisin toimenpitein muuttaa vain kävelyn ja pyöräilyn väyläksi Taipalsaaren kunnan kustantamana.

Vastine: Kirjataan lausunnossa mainittu kustannuksiin liittyvä periaate vielä kaavaselostukseen. Muilta osin merkitään tiedoksi.

4. Lappeenrannan seudun ympäristötoimen ympäristönsuojelun lausunto 16.8.2024

Luonnosvaiheen jälkeen tehdyn melumallinnuksen perusteella melun ohjearvot yömelun (22-07) sekä päivämelun (07-22) ylittyvät Taipalsaarentietä lähinnä olevilla asuintonteilla.

Rakennustekninen kaavamääräys sisämelun ohjearvojen alittamiseksi ei ole riittävä ulkomelun osalta. Asumiseen osoitetulla alueella tulee ulkoilua varten olla osoitettavissa melun ohjearvot täyttävää oleskelutilaa. Kaavamääräykseen tulee lisätä seuraava määräys ulkomelua koskien: Asumiseen käytettävillä alueilla, melutaso ei saa ylittää ulkona päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB(A), eikä yöohjearvoa 45 dB(A). Asuinkiinteistöillä tulee olla osoitettavia melun ohjearvot alittavaa oleskelutilaa ulkona. Määräyksessä esitetyt melunormit tulee otettavaksi huomioon, kun kohteessa tehdään uudisrakentamiseen verrattavia toimenpiteitä. Tällöin voidaan katsoa, että kyseessä on uuden alueen asemakaavan toteuttaminen, jolloin tulee huomioitavaksi asemakaavassa esitetyt meluohjearvot.

Vastine: Lisätään lausunnossa ehdotettu melua koskeva määräys kaavamääräykseen, ks. kohta 1.

5. Lappeenrannan kaupunginhallituksen lausunto 26.8.2024

Lappeenrannan kaupunki toteaa, että lausunnonle toimitettuun asemakaavaehdotukseen on lisätty määräyksiä tienvarsialueiden ulkovarastoinnista ja pihojen rajaamisesta (ks. luonnosvaiheen lausunto). Määräyksillä turvataan siistin ja korkeatasoisen taajamakuvan toteutuminen seututie 408:n varressa. Asemakaavaehdotukseen on myös lisätty selvitys liikennemeluvaikutuksista teollisuus- ja asuintonteilla. Selvityksessä todetaan edelleen, että suunnitteluvaiheessa on suositeltavaa tehdä tarkentavia melumittauksia lähimpien asuinrakennusten piha-alueilla meluarvojen varmistamiseksi ja meluntorjuntatoimenpiteiden mitoittamista varten. Lappeenrannan kaupungilla ei ole asemakaavaehdotukseen huomauttamista.

Kaupunginhallitus päätti antaa edellä esittelytekstissä olevan kaupunkikehityslautakunnan lausunnon Lappeenrannan kaupungin lausuntona Taipalsaaren kunnalle Kuivaketveleen yrityspuiston asemakaavasta. Kaupunginhallituksella ei ole täydennettävää lausuntoon.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

1. Muistutus 25.7.2024

Muistutus koskee kaava-alueeseen kuuluvaa tilaa 831-445-2-59, jolle on suunniteltu tulevan yksi toimitilarakennusten tontti sekä tiealuetta. Muistuttajat ovat jättäneet huomautuksen jo Kuivaketveleen Yrityspuiston asemakaavan luonnoksesta 31.1.2022, minkä jälkeen kaavasta poistui kaksi tonttia. Muistuttajat ovat ehdottaneet maanvaihtoa kunnan kanssa ja tuovat sen edelleen esille kunnan harkittavaksi.

Vaihtoehtoisesti muistuttajat voisivat käydä neuvotteluja omistamalleen maa-alueelle sijoitettavaksi suunnitellun toimitilarakennuksen tontin sekä tiealueen tarvitseman maapalstan tai koko kyseisen maapalstan myynnistä kunnalle. Tällöin kauppahinnan tulee määräytyä kunnan samalla alueella aiemmin käymien kauppojen mukaisesti. Muistuttajat pidättävät oikeuden tarjotun kauppahinnan hyväksymiseen/hylkäämiseen. Maakaupasta syntyneistä kustannuksista kuten lohkomiskustannuksista tulee kunnan vastata.

Mikäli edellä esitettyihin ratkaisuihin ei kunnan kanssa päästä, tulee kaavassa huomioida seuraavat asiat:

- 1. Kaavoituksesta aiheutuvista kustannuksista tulee kunnan kokonaisuudessaan vastata myös muistuttajien omistaman alueen osalta*
- 2. Tiealueen siirtomahdollisuutta pois muistuttajien omistamalta alueelta tulee vielä arvioida ja esittää riittävät perustelut tienpaikan sijoittamiselle maa-alueelle. Mikäli tie toteutetaan kaavaehdotuksessa määriteltyyn paikkaan, tie tulee sijoittaa niin, että siitä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa leveyden, sijainnin ja muiden tekijöiden osalta. Kunnan tulee korvata muistuttajille tiealueen aiheuttamat haitat metsätalouden harjoittajina. Korvaus tulee olla riittävä pysyvään haittaan nähden. Haittoja muistuttajille tulee syntyään metsänkasvatuksen estymisestä tiealueella ja sen välittömässä läheisyydessä. Tien leveydeksi on ilmoitettu noin 6 metriä + tarvittavat sivuajat ja mahdolliset kevyenliikenteen raitit.*
- 3. Muistuttajille tulee järjestää omistamalleen maalle riittävä kulkuyhteys metsätalouden harjoittamiseen.*

Vastine: Kunta ja maanomistaja ovat alustavasti sopineet maakaupasta suunnittelualueen osalta, kaavaehdotusta ei ole tarpeen muuttaa tältä osin.