

Vehkataipaleen osayleiskaavan muutos

Virranniemi

Selostusosa 7.5.2025



Maisemaa suunnittelualan rantalaiturilta.



DI Jarmo Mäkelä
Mussalontie 428
48310 Kotka
0400 220 082

jarmo.makela@karttaako.fi

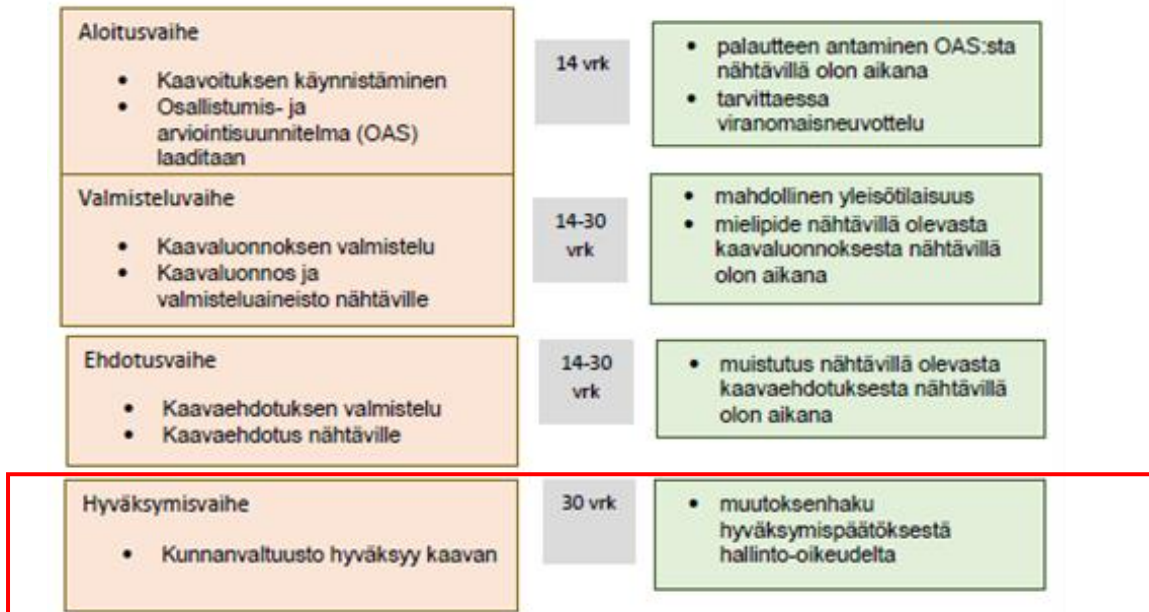
SISÄLLYSLUETTELO

Suunnittelun aikataulu ja vaiheet	2
1. PERUSTIEDOT	3
1.1. Yleistiedot ja sijainti	
1.2. Suunnittelutilanne	
1.21 Maakuntakaava	
1.22 Osayleiskaava	
1.23 Ranta-asemakaava	
1.24 Pohjakartta	
1.25 Rakennusjärjestys	
1.3. Maanomistus	
1.4. Luonto ja maisema	
1.5. Rakennuskanta ja muinaismuistot	
2. TAVOITTEET	12
3. OSAYLEISKAAVAN MUUTOS	13
3.1. Yleiskaavaratkaisu	
3.2. Kaavan mitoitus	
4. KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	19
5. YHTEYSTIEDOT	23

Kaavaselostuksen liitteet:

1. Muistio aloitusneuvottelusta 17.8.2022
 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 9.4.2024, täydennetty 29.10.2024
 3. Luontoselvityksen raportti 20.10.2022 (biologi FM Jouko Sipari)
 4. Muinaisjäännösinventointi 2015 (Mikroliitti Oy)
 5. Muinaisjäännöstutkimus 2016 (Mikroliitti Oy)
 6. Muistio muinaismuistolain 13§:n mukaisesta neuvottelusta 24.10.2024
 7. Vastine kaavaluonnoksesta jätettyyn palautteeseen 29.10.2024
 8. Muistio viranomaisneuvottelusta 7.3.2025
 9. Vastine kaavaehdotuksesta jätettyyn palautteeseen 7.5.2025
- Osayleiskaavan muutoskartta ja -merkinnät 7.5.2025

Suunnittelun aikataulu ja vaiheet:



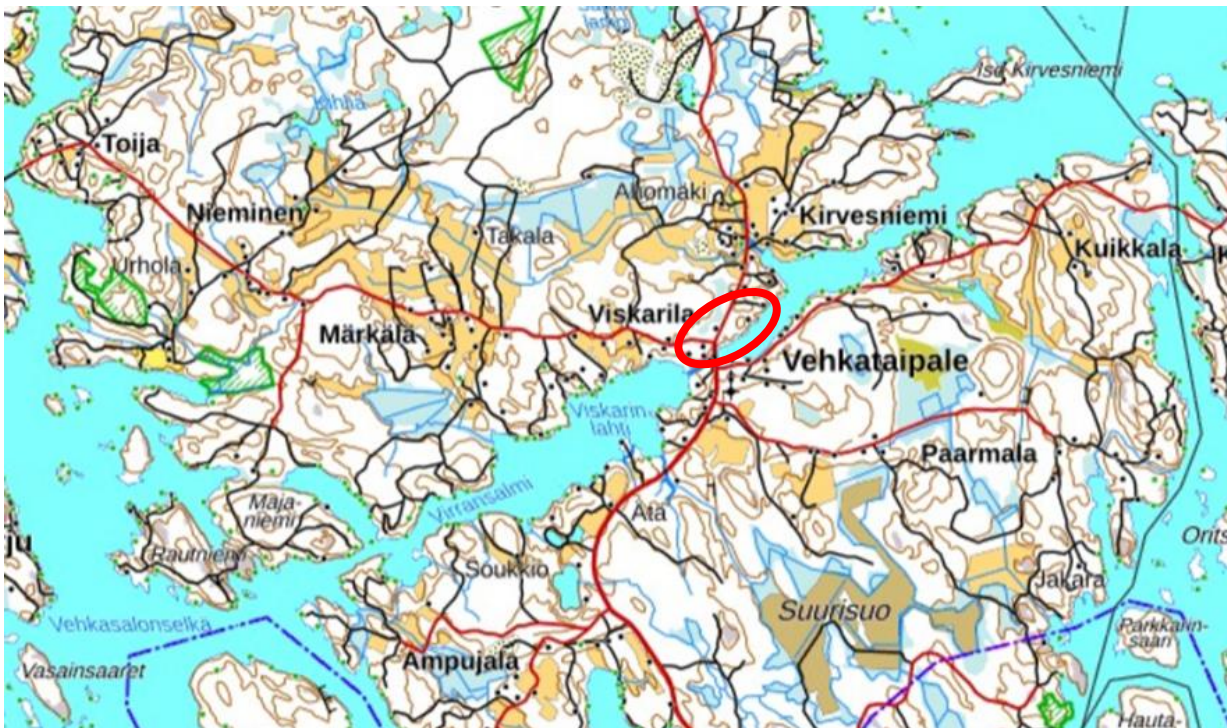
Kuva 1. Kunnan yleinen kaavoituksen prosessikaavio.

- Virranniemen tilan maanomistajan tapaaminen ja alustavat maastotyöt 16.6.2022.
- Luontoselvitys kesä-heinäkuussa 2022 (biologi Jouko Sipari, raportointi 20.10.2022).
- Aloitusvaiheen keskustelutilaisuus viranomaisten ja kunnan kanssa 17.8.2022. Teknisen lautakunnan päätös kaavatyön käynnistämisestä 22.9.2022 § 205.
- Suunnittelualueen ja tavoitteiden tarkentuminen, keskustelut maanomistajien kanssa. Kunnallistekniikan suunnittelun alustavia kustannuksia hahmotetaan.
- Vaihtoehtoisten maankäyttömallien laadinta ja osayleiskaavan **alustava kaavaluonnos** syksyllä 2023, esittely maanomistajille ja kunnalle. Keskustelu tavoitteista jatkuu.
- Kaavoittaja toimitti **osallistumis- ja arviointisuunnitelman** (OAS) ja kaavaluonnoksen kunnalle huhtikuussa 2024. Tekninen lautakunta käsitteli aihetta 16.5.2024.
- **Osayleiskaavan kaavaluonnos ja OAS asetettiin yleisesti nähtävillä** ja osallisilla oli mahdollisuus antaa siitä palautetta 22.5. – 22.7.2024 välisenä aikana (ei huomautuksia). Nähtävillä pitämisestä (MRL 62§) tiedotettiin kunnan ohjeiden mukaan. Myös tarvittavat viranomaislausunnot pyydettiin tässä vaiheessa.

- Työneuvottelut kunnan kanssa. Kunnan ja maanomistajien tarkennetut tavoitteet kaavaehdotukseen.
- > Kaavaehdotus osayleiskaavan muutoksesta laadittiin saadun palautteen perusteella ja toimitettiin kuntaan lokakuussa 2024.
- **Kaavaehdotus** asetettiin teknisen lautakunnan käsittelyn jälkeen yleisesti nähtäville 27.11.-26.12.2025 (MRA 19§) ja siitä pyydettiin vielä tarvittavat lausunnot. Osallisilla oli mahdollisuus antaa siitä palautetta (muistutus). Kaavanlaatijan vastineet palautteesta ja tarkistukset kaavaratkaisuun löytyvät liitteestä 9.
- Kunnanvaltuuston on tarkoitus hyväksyä osayleiskaavan muutosehdotus keväällä 2025.
- Mahdollisuus valitukseen hyväksymispäätöksestä (Itä-Suomen hallinto-oikeus/Korkein hallinto-oikeus).

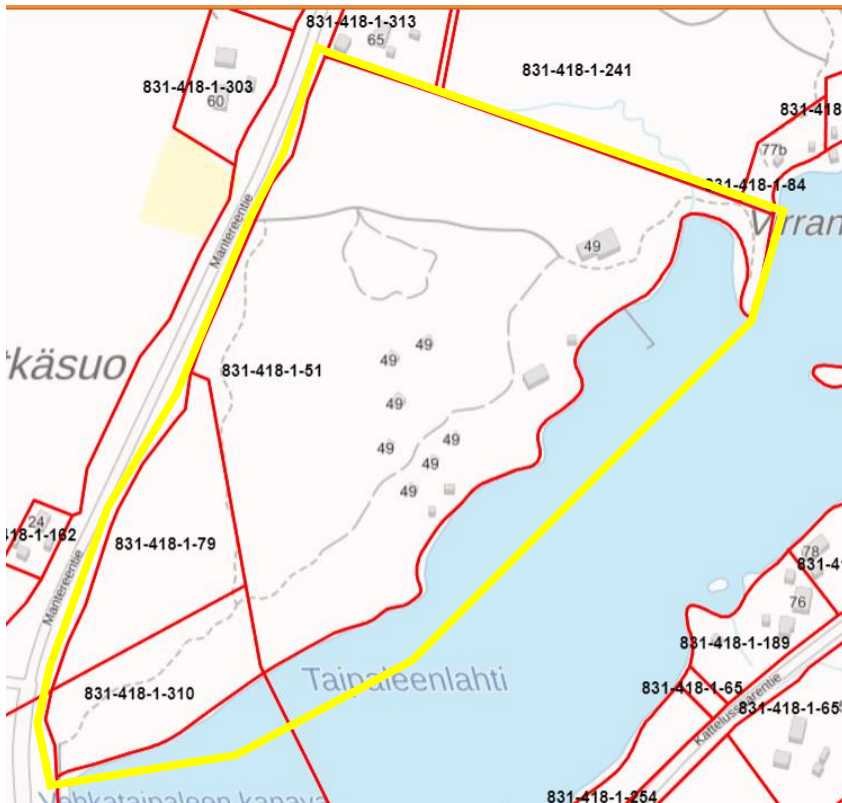
1 PERUSTIEDOT

1.1 Yleistiedot ja sijainti



Kuva 2. Suunnittelualueen yleispiirteinen sijainti maastokartalla on ympyröity punaisella.

Virranniemen suunnittelualue muodostuu yhteensä noin 11 hehtaarin kokoisesta alueesta Suur-Saimaan Kirveslahden länsiosassa Taipaleenlahdella. Alueella on rantaviivaa yhteensä noin 835 metriä ja se sijaitsee Taipaleenlahden pohjoisrannalla. Alueen länsipuolelle jää Vehkataipaleentie, jonka alta kulkee Vehkataipaleen kanava. Suunnittelualueelta on noin 12 km matka Taipalsaaren kunnan keskusta. Alueen tilat ovat yksityisessä omistuksessa.



Kuva 3. Suunnittelualueeseen kuuluvat kolme tilaa rajattuna keltaisella. Lähde: Taipalsaaren karttapalvelu.

Suunnittelualueen muodostavat seuraavat yksityisten maanomistajien tilat:

831-418-1-51 Virranniemi, 8,77 ha
831-418-1-79 Kumpula, 1,34 ha
831-418-1-310 Taipale, 1,05 ha

1.2 Suunnittelutilanne

Valtioneuvosto päätti **valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista** 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtioneuvoston päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet konkretisoituvat pääasiassa kaavoituksen kautta. Maakuntakaavalla on tässä keskeinen rooli. Nyt käsiteltävää kaavahanketta koskevat tavoitteet ovat lähinnä:

- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

1.21 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Etelä-Karjalan maakuntakaava (kuva 4), jossa on useita sitä koskevia merkintöjä. Virranniemi kuuluu mm. kyläalueeseen, kulttuurimaisema-alueeseen sekä pohjavesialueeseen. Alueella sijaitsee muinaismuistomerkintä. Länsipuolella kulkee seututie ja etelässä laivaväylä.



Kuva 4. Ote Etelä-Karjalan maakuntakaavasta. Virranniemi kuuluu osittain kulttuurimaisema-alueeseen ja pohjavesialueeseen. Lähde: Etelä-Karjalan maakuntaliitto, maakuntakaavayhdistelmä.

Etelä-Karjalan maakuntakaavassa alueelle on osoitettu suunnittelua ohjaavina merkintöinä:



KYLÄALUE (at/mv, at/ma, at/mk)

Merkinnällä osoitetaan liikenneyhteyksiltään hyviä ja palvelutasoltaan vaihtelevia kehittyviä maaseudun kyliä.

Suunnittelumääräys:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava ympäristöönsä niin, että kylän omaleimaisuus ja viihtyisyys vahvistuvat. Tulee myös huolehtia, että arvokkaat maiseman ja ympäristön ominaispiirteet säilyvät ja luonto- ja kulttuuriperintöarvojen säilyminen turvataan. Asumisen ohella suunnittelussa on tuettava alueen luonteeseen soveltuvan elinkeinotoiminnan sijoittumista sekä parannettava kylän elinvoimaisuuden edellytyksiä, varmistettava kylien liikenneyhteydet päätieverkkoon ja selvítettävä yhteisen vesihuollon sekä uusiutuvan energian käyttö- ja toteuttamismahdollisuudet.



Merkinnällä osoitetaan **matkailu- ja virkistyspainotteinen kyläalue**, jonka suunnittelussa ja kehittämisessä otetaan huomioon erityisesti matkailu- ja virkistyspalvelujen kehittäminen.



Merkinnällä osoitetaan **kulttuuripainotteinen kyläalue**; alueen toteuttamisessa otetaan erityisesti huomioon alueen maiseman ja kulttuurihistorian arvot mm. kirkkoympäristöt.



Merkinnällä osoitetaan **muu kehittyvä kyläalue**, jonka kehittämisen painopiste on elinvoimainen maaseutuasuminen. Vähimmäistavoitteena on olemassa olevien palvelujen säilyminen.

ma/km



ma/km

MAAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ KULTTUURIHISTORIALLINEN YMPÄRISTÖ / KOHDE

Merkinnällä osoitetaan kulttuurihistoriallisen ympäristön vaalimisen kannalta maakunnallisesti tärkeät rakennetut ympäristöt. Merkinnän osoittamilla osa-alueilla ei ole metsänhoidollisia rajoituksia, mutta kohdealueille sijoittuvat taajamien läheiset sekä maisemallisesti tärkeät metsäalueet tulisi käsitellä alueen kulttuuriarvot säilyttäen. Alueilla, joilla on osa-aluemerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, päämaankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä.

Suunnittelumääräys:

Osa-alueen maankäytön ja toimenpiteiden suunnittelussa on otettava huomioon rakentamisen soveltuminen arvokkaaseen ympäristöön.



TÄRKEÄ POHJAVESIALUE

Merkinnällä osoitetaan pohjavesialueet, jotka ovat ympäristöhallinnon luokituksen mukaisesti I tai II -luokan pohjavesialueita.

Suunnittelumääräys:

Alueita koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, että pohjaveden laatu ei niiden vaikutuksesta vaarannu. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on vesiensuojelunäkökohdat otettava huomioon siten, ettei alueen käyttöä vedenhankintaan vaaranneta.



MUINAISMUISTOKOHDE

Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävät muinaisjäännökset. Kaikki muinaismuistot, myös vielä löytymättömät, on suojeltu muinaismuistolaila (295/1963).



LAIVAVÄYLÄ, UUSI / KEHITETTÄVÄ

Merkinnällä osoitetaan tärkeimmät uudet ja kehitettävät laivaväylät.

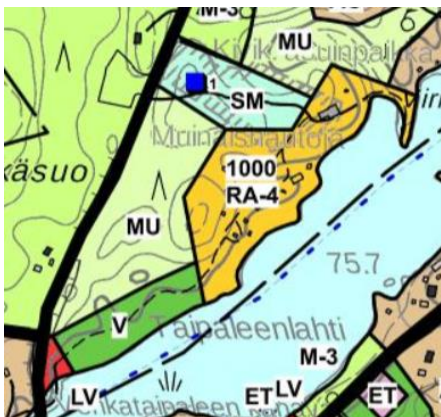
Suunnittelumääräys:

Ennen alueella tehtäviä vesirakennustöitä on oltava yhteydessä Museovirastoon, jotta vedenalaista kulttuuriperintöä koskevan inventoinnin tarve voidaan arvioida.

Pääosa kaavamuutosalueesta sijoittuu Etelä-Karjalan maakuntakaavassa osoitettuun maakunnallisesti merkittävään kulttuurihistorialliseen ympäristöön, Vehkataipaleen pumppuasema ympäristöineen. Voimassa olevan maakuntakaavan taustaselvityksessä ”Etelä-Karjalan maisema- ja kulttuurialueselvitys, osa 2, 2008, aluetta kuvataan seuraavasti: Kirveslahden ja Viskarinlahden välinen 300 metriä pitkä kannas puhkaistiin kanavalla, jolloin pumppuasemalla saatettiin pumpata vettä Suur-Saimaasta Pien-Saimaaseen. Rakennustyöt valmistuivat vuonna 1936. Pumppuaseman ympäristö muokattiin puistomaiseksi ja rakennettiin asemanhoitajalle klassistinen asuinrakennus. Punatiilinen pumppuasema ja kanava, asemanhoitajan asuinrakennus ja koulu muodostavat maisemallisesti merkittävän kokonaisuuden. Alueen kulttuuriympäristön arvot sijoittuvat selkeästi Vehkataipaleentien / Mantereentien länsipuolelle, vaikka aluerajaus ulottuu pidemmälle itään.

1.22 Osayleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa 26.4.1995 vahvistettu **Vehkataipaleen osayleiskaava** (kuva 5), johon tämä kaavamuutos kohdistuu. Osayleiskaavassa suunnittelualueen itäosa on osoitettu pääosin yhteisrantaisten loma-asuntojen alueeksi RA-4-merkinnällä. Länsiosassa on voimassa merkintä MU eli maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ympäristöarvoja ja ulkoilun ohjaamistarvetta. Läntisellä ranta-alueella on puolestaan virkistysalueen (V) merkintä ja pienehkö venevalkama (LV). Suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitsee muinaismuistoalue (SM), jolla on tehty alkuperäisen kaavan jälkeen arkeologinen inventointi vuonna 2015 ja tutkimus 2016 (Mikroliitti Oy).



Kuva 5. Ote Vehkataipaleen digitoidusta osayleiskaavasta. Suurin osa alueesta on osoitettu RA-4- ja MU-alueeksi. Lähde: Taipalsaaren karttapalvelu.

Osayleiskaavassa Virranniemeä koskevat seuraavista merkinnöistä V, RA-4, LV, SM JA MU.

V	VIRKISTYSALUE.
RA	LOMA-ASUNTOJEN ALUE. RAKENNUSPAIKAN KOKONAISRAKEN- NUSOIKEUS ON 150 k-m ² .
RA-4	YHTEISRANTAISTEN LOMA-ASUNTOJEN ALUE.
LV	VENESATAMA/VENEVALKAMA.
ET	YHDYSKUNTATEKNISEN HUOLLON ALUE.
SM	MUINAISMUISTOALUE.
M-3	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE. ALUEELLE VOIDAAN SALLIA RAKENNETTAVAN MYÖS HAJA-ASUTUSLUONTAINEN RAKENTAMINEN. RAKENNUSPAIKAN PINTA-ALAN TULEE TÄL- LÖIN OLLA VÄHINTÄÄN 5000 m ² .
MT	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE. ALUEELLE SAA SI- JOITTAA AINOASTAAN MAA- JA METSÄTALOUDEN KANNALTA VÄLTTÄMÄTTÖMIÄ RAKENTEITA.
MU	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON YMPÄRIS- TÖARVOJA JA ULKOILUN OHJAAMISTARVETTA. ALUEELLE SAA SIJOITTAA AINOASTAAN MAA- JA METSÄTALOUDEN JA ULKOI- LUN KANNALTA VÄLTTÄMÄTTÖMIÄ RAKENTEITA.
W	VESIALUE.

Kuva 6. Vuonna 1995 vahvistetun Vehkataipaleen osayleiskaavan merkinnät. Lähde: Taipalsaaren karttapal-
velu, Taipalsaaren kunta.

1.23 Ranta-asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevaa **asemakaavaa** tai ranta-asemakaavaa.

1.24 Pohjakartta

Kaavan **pohjakarttana** käytetään Lappeenrannan kaupungin aikanaan alueelle laatimaa yksityis-
kohtaista karttaa kiinteistörajoilla täydennettynä.

1.25 Rakennusjärjestys

Taipalsaaren kunnanvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 19.5.2021 § 14. Rakennusjär-
jestys tuli voimaan 29.6.2021.

1.3 Maanomistus

Kaavamuutosalueen omistavat yksityiset maanomistajat.

1.4 Luonto ja maisema

Taipalsaaren Vehkataipaleessa Virranniemen osa-alueella tehtiin luontoselvitys ja aiemman luontoselvityksen päivitys kesä-heinäkuussa 2022 (biologi Jouko Sipari). Alueelta selvitettiin kasvilaisuus ja lepakot. Inventointien yhteydessä seurattiin myös alueen linnustoa sekä mahdollisia muita luontotekijöitä ja luonnonarvoja, joita suunnittelualueella mahdollisesti voisi olla. Raportti kuvineen löytyy kokonaisuudessaan kaavan liitteistä. Alla otteita selvityksen tuloksista ja suosituksista:

Lepakot:

Lepakkoselvityksessä ei todettu lepakoita alueella. Valoisissa harjumetsissä, jotka kesällä ovat paahteisia ja kuivia biotooppeja, lepakoita esiintyy yleensäkin varsin vähän. Suunnittelualan rannat ovat avoimia eikä rantapuusto kaarru vesialueen ylle. Mahdollisesti rannan biotoopin avoimuudesta johtuu, ettei rantavyöhykkeessäkään todettu lepakoita.

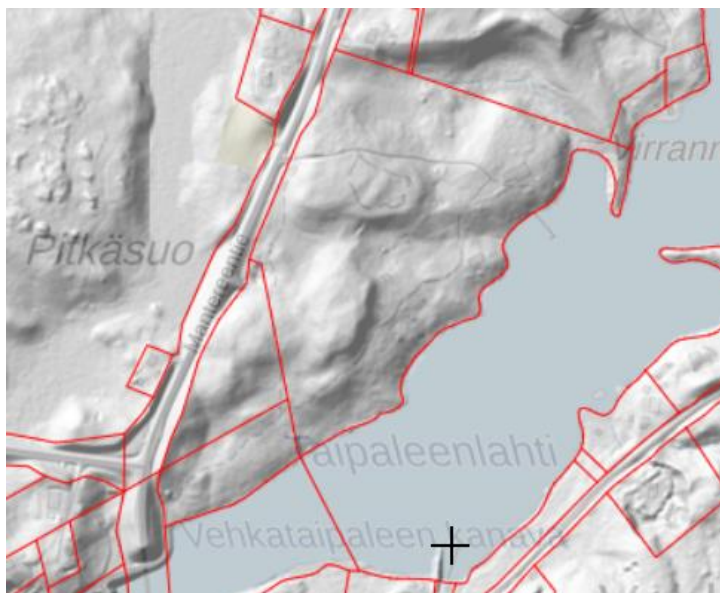
Kasvillisuus:

Kasvi-inventoinnissa koko suunnittelualue kartoitettiin systemaattisesti. Harjumäkien kuivimmilla ja paahteisimmilla paikoilla todettiin mm. häränkieltä sekä kangasvuokkoa, joka on uhanalainen (VU-laji). Itäisempi löytöpaikoista on sama kuin vuoden 2015 inventoinnissa, läntisempi paikallistien varressa on todettu tässä inventoinnissa. On mahdollista, että vuonna 2015 todetun kangasvuokkojen kasvupaikan päälle on rakennettu tie ja asuntovaunun paikoitusalue, sillä tässä inventoinnissa vuoden 2015 karttaan merkityltä rajaukselta oli kangasvuokkoa todettavissa vain yhdeltä kasvupaikalta. Häränkieli on vähälukuinen kuivien kankaiden laji mutta se ei ole uhanalainen. Muutoin metsäalueet todettiin lajistoltaan monipuolisiksi, mutta tavanomaisiksi tuoreiden ja kuivien kankaiden metsiksi. Metsälajistossa oli ihmistoiminnan jäljiltä todettavissa myös kulttuuri-biotoopeille tyypillistä lajistoa.

Rantavyöhykkeen kasvilajisto indikoi dys-oligotrofista vettä, joskin vesikasvilajistoa indikoi jonkinasteista ravinteisuuden nousua (paikoin oli todettavissa mm. järviruokoa ja ulpukkaa, Virranniemen länsipuolen lahdessa myös kurjenmiekkää). Rantavyöhykkeen kasvilajisto todettiin pääpiirteissään tavanomaiseksi itäsuomalaisten suurten reittivesien lajistoksi. Vuonna 2005 tehdyssä selvityksessä pidettiin mahdollisena, että alueen lounaisosan saraikko (pääasiassa viiltoja jouhisaraa) olisi metsälain tarkoittamaa rantaluhtaa. Tässä inventoinnissa todettiin saraikkovyöhyke hyvin kapeaksi sekä kasvustoltaan harvaksi ja katkonaiseksi, jonka vuoksi kyseistä rantavyöhykettä ei voi pitää metsälain tarkoittamana kohteena.

Suositukset:

Suunnittelualueella ei todettu lepakoita eikä liito-oravalle soveliaista elinympäristöä. Suunnittelualueella ei todettu uhanalaisia lintulajeja. Suunnittelualueella todettiin uhanalaista kasvia kahdessa eri paikassa. Puunkorjuulle ei ole rajoitteita mutta kaikenlaista maaperän muokkausta ja metsänhoidollista äestystä hakkuiden jälkeen tulisi välttää lajin turvaamiseksi. Suunnittelualueella ei todettu muita sellaisia luonnonympäristöjä tai muita luontotekijöitä, joita pitäisi ottaa alueen maankäytön suunnittelussa huomioon



Kuva 7. Rinnevarjostuskuva ja kiinteistörajat suunnittelualueella. Suunnittelualueen keskellä korkeuserot ovat suuremmat. Lähde: Maanmittauslaitos, karttapaikka.

Alueelle tehtiin kaavoittajan maastokäynti suunnittelun alkuvaiheessa 16.6.2022. Maastokäynnillä kuvattiin ja kartoitettiin alueen maisemaa, maastoa ja rakennuksia yleispiirteisesti. Alla kuvia maastokäynniltä:



Kuvat 8a. Suunnittelualueen pohjoisosan rinnettä (vas.) ja näkymä etelään kohti rantaa (oik.). Keskellä sijaitsee vuokrattuja mökkejä ja asuntovaunuja.



Kuvat 9a. Rinnekasvustoa (vas.) ja päätyvä tie rannassa (oik.).



Kuvat 10ab. Itäosan rehevää rantaa (vas.) ja maisema idästä kohti järveä taustalla näkyy mökkikylää ja päärakennus (oik.).

1.5 Rakennuskanta ja muinaismuistot

Alueen nykyinen rakennuskanta koostuu Virranniemen lomakylän rakennuksista (ks. kuva 11). Alueella on tällä hetkellä voimassa vain Vehkataipaleen osayleiskaava, jossa kiinteistö 831-418-1-51 on yhteiskäyttöisten loma-asuntojen alue. Nykyisin paikalla on karavaanari- ja mökkialue, johon kuuluvat mm. päärakennus, 7 kpl lomamökkejä ja 2 sauna. Mökit ja vaunupaikat on pääosin vuokrattu pitkäaikaisilla sopimuksilla. Maanomistajan mukaan rakennukset ovat peräisin 1960-70-luvuilta ja alkavat olla saneeraus- tai purkukuntoisia.

Edellä mainittuja rakennuksia ja niiden pihapiirejä lukuun ottamatta suunnittelualue on enimmäkseen maa- ja metsätalousvaltaista aluetta. Länsiosa on kokonaan rakentamatonta ja sinne kulkee polku.



Kuva 11. Asemapiirros, jossa näkyvät vuokramökit, suurehko päärakennus ja kaksi sauna rannassa. Alueelle on ollut suunnitteilla myös uusi sauna.



Kuvat 12ab. Kuvan kaltaisia lomamökkejä on alueella yhteensä 7 kappaletta (vas.). Rinteen yläosassa sijaitsee lomakylän päärakennus (oik.).



Kuvat 13ab. Idänpuoleinen rantsauna (vas.). Alueella on useita pieni talousrakennuksia, kuten grillikatos (oik.) ja puuvajaja.

Suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitsee **muinaismuistoalue**, jolla on tehty arkeologinen inventointi vuonna 2015 ja lisätutkimuksia vuonna 2016 (Mikroliitti Oy, ks. liitteet 4 ja 5). Kyseinen alue on osoitettu myös nykyisessä osayleiskaavassa merkinnällä SM. Kulttuuriympäristön palveluikkunasta kohde löytyy nimellä Kirveskylä (kuva 14). Kohteen kuvauksen mukaan röykkiöt sijaitsevat kapean Kirveslahden luoteisrannalla, kesäsiirtolan alueella. Alueella on ainakin 45 kivi- röykkiötä, muutama pohjoisempana ja tien länsipuolella. Ainakin osa lieene viljelyraunioita. Kirveskylän lisäksi alueelta löydettiin inventoinnissa 2015 myös puolustusvarustus/juoksuhauta. Syksyllä 2024 järjestettiin muinaismuistolain 13§:n mukainen neuvottelu, jonka jälkeen suunnittelualueella on seuraavat muinaisjäännökset (ks. muistio liitteenä 6):



Kuva 14. Taipalsaari Kirveskylä / 831010025. Muinaisjäännösalueet ja suojellut röykkiöt punaisella. Muinaisjäännössuojelusta vapautetut röykkiöt kuvattu harmaina palloina.

2 TAVOITTEET

Suunnittelutyön alkuvaiheen aikana 16.6.2022 järjestettiin tapaaminen maastossa, minkä jälkeen tavoitteita tarkennettiin. Alueella tehtiin luontoselvitys kesä-heinäkuussa 2022 (biologi Jouko Siipari, raportointi 20.10.2022). ELY-keskuksen kanssa järjestettiin työneuvottelu 17.8.2022, jonka jälkeen vaihdettiin ”kaavatyökalua” ranta-asemakaavasta kyläkaavamaiseen osayleiskaavan muutokseen. ELY-keskuksen mielestä näin selkeä muutos maankäytössä vaatii myös yleiskaavan muutoksen. Aiheesta keskusteltiin vielä maanomistajien, kunnan ja kaavoittajan kesken kunnassa.

Alun perin suunnittelu koski ainoastaan suurinta tilaa 831-418-1-51. Myöhemmin mukaan tulivat myös naapurissa sijaitsevat tilat 831-418-1-79 ja 831-418-1-310 (Teknisen lautakunnan päätös 22.9.2022 § 205). Kaavan aluerajauksesta ja tavoitteista on keskusteltu sen jälkeen vielä useaan otteeseen maanomistajien, kunnan ja kaavoittajan kesken.

Alueelle tehtiin aikoinaan yleiskaavan muutosta sen ollessa vielä Lappeenrannan kaupungin omistuksessa (tavoitteena ympärivuotinen asuminen) mutta hanke jäi kesken. Alueelle on tehty varsin kattavat selvitykset aikoinaan (pohjakartta, muinaismuistot, luontoselvitys). Lähistöllä on muun muassa muinaismuistoalue: kiviröykkiöitä ja Salpalinjan varustuksia, jotka on otettava huomioon suunnittelussa.

Maanomistajien tavoitteena on nyt luopua yleiskaavan esittämästä matkailukäytöstä ja siirtyä ympärivuotiseen asumiseen. Lähellä on Vehkataipaleen koulu ja sijainti on muutenkin hyvä kylärakenteen keskellä. Ainakaan lähivuosina ei ole tulossa kunnan puolesta koko vanhan yleiskaavan saneerausta. Ranta-asemakaavan laatiminen puolestaan ei mahdollistaisi yhtä paljon vakituista asumista, vaan lähinnä matkailuun ja loma-asumiseen painottuvan suunnittelun.

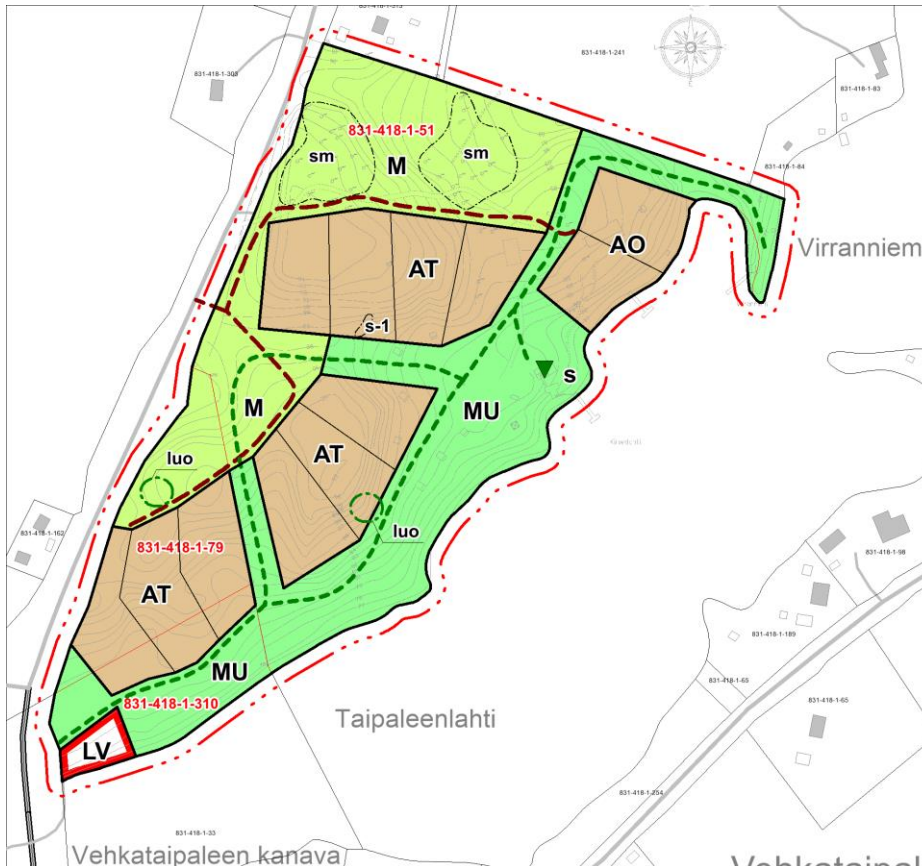
Edellä mainittujen seikkojen takia suunnittelussa on päädytty osayleiskaavan muutokseen ja kyläkaavamaiseen ratkaisuun, jossa alueelle tullaan osoittamaan kyläalueen (AT) varauksia. Myös maakuntakaavassa on osoitettu alueelle kyläalueen merkintä, jossa matkailua ja virkistystä on korostettu. Kyläyleiskaava (ts. nykyisen Vehkataipaleen osayleiskaavan muutos) ei vaatisi enää erikseen asemakaavatarkastelua. AKL 44 § on täydentynyt ja tämän mittakaavan hankekin taipuu vielä kyläyleiskaavaan.

Muita huomioitavia seikkoja:

- nykyisen kiinteistöjaotuksen huomiointi alue- ja rakennuspaikkarajauksissa
- kulttuurimaiseman arvot
- ulkoilun ohjaustarpeen huomioiminen rannassa sekä venevalkama
- luontoselvityksessä löydetty uhanlaiset kasvit ja muut luontoarvot (mm. pohjavesialue)
- muinaismuistot alueella

3 OSAYLEISKAAVAN MUUTOS

3.1 Yleiskaavaratkaisu



Kuva 15. Ote Vehkatakaleen osayleiskaavan muutoksen kaavaehdotuskartasta. Kaavakartta mittakaavassa ja kaavamerkinntät löytyvät selostuksen yhteydestä.

Osayleiskaavan muutoksessa alueelle on suunniteltu melko tiivis kylämäinen ratkaisu, joka mukaillee myös maakuntakaavan merkintöjä (at/mk, muu kehittyvä kyläalue). Alueella on yhteensä 10 kappaletta **AT**-rakennuspaikkoja (kyläalue). Alueelle saa rakentaa pysyvää asutusta ja asumista häiritsemätöntä työpaikkatoimintaa. Asuinrakennuksen rakennuspaikan pienin koko on 3000 m². Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 300 k-m². Asuinrakennuksen lisäksi saa rakentaa saunan, aitta- ja talousrakennuksia (max. 4 kpl). Rakennuspaikalle sallittu kokonaiskerrosala saa olla enintään 400 k-m². Rakennuspaikka on liitettävä keskitettyyn kunnallistekniikkaan, mikäli tämä on kohtuullisin edellytyksin mahdollista. Rakennuslupa voidaan myöntää suoraan tämän yleiskaavan perusteella (AKL 44§).

Omarantaiset rakennuspaikat (2 kpl) on osoitettu merkinnällä **AO**, erillispientalojen asuntoalue. Asuinrakennuksen rakennuspaikan pienin koko on 3000 m². Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 250 k-m². Asuinrakennuksen lisäksi saa rakentaa saunan, aitta- ja talousrakennuksia (max. 4 kpl). Rakennuspaikalle sallittu kokonaiskerrosala saa olla enintään 350 k-m². Rakennuspaikka on liitettävä keskitettyyn kunnallistekniikkaan, mikäli tämä on kohtuullisin edellytyksin mahdollista. Rakennuslupa voidaan myöntää suoraan tämän yleiskaavan perusteella (AKL 72§).

Nykyinen sauna on osoitettu erillisenä merkintänä **s** (erillinen saunan rakennuspaikka). Uuden saunarakennuksen kerrosala ei saa ylittää 30 k-m².

Suunnittelualueen kylämaisten rakennuspaikkojen ulkopuolelle jäävät tavanomaiset metsäalueet on osoitettu merkinnällä **M** (maa- ja metsätalousvaltainen alue). Kaavamääräyksen mukaan alue on tarkoitettu maa ja metsätalouden harjoittamiseen.

Lähempänä rantaa sijaitsevat metsäiset alueet on puolestaan osoitettu merkinnällä **MU** (maa- ja metsätaloustalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta). Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueella on voimassa AKL 43.2 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Alueen rakennusoikeus on siirretty maanomistajakohtaisesti saman maanomistussyksikön rakentamiseen tarkoitetuille alueille. Alueelle saa sijoittaa ainoastaan maa- ja metsätalouden sekä ulkoilun kannalta välttämättömiä rakenteita sekä saunan kaavakartan mukaisesti.

Lounaanpuoleiseen rantaan jää nykyiselle paikalleen venevalkama-alue **LV**. Alueen käytöstä tulee sopia maanomistajan kanssa ja/tai käyttöoikeus on muodostettava maanmittaustoimituksessa (rasitetoimitus). Alueella on jo nyt rasitteita veneiden pitoon ja autopaikoille.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät kaksi uhanalaisen kasvin esiintymää on osoitettu merkinnällä **luo** (luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue). Alueella ei saa tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka vähentävät sen luontoarvoa.

Pohjoisosan muinaisjäännöksi luokitellut kiviröykkiöt sekä juoksuhauta on osoitettu omilla suojelumerkinnoillaan. Kiviröykkiöt ovat kaavassa merkinnällä **sm** osoitettuja muinaismuistolain 295/63 rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännösalueita. Alueen kaivaminen, peittäminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Juoksuhauta on sen sijaan osoitettu merkinnällä **s-1** sotahistoriallisena alueena. Alueella olevat sotahistorialliset rakenteet on säilytettävä. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Rakennuspaikkojen sijoittelussa on pyritty välttämään muinaismuistoalueelle menemistä.

Osayleiskaavan muutoksen yleisissä määräyksissä sanotaan lisäksi:

Rakentaminen:

Tämän yleiskaavan muutoksen AT-, AO- ja MU-alueilla saa myöntää rakentamisluvat yleiskaavan mukaiseen rakentamiseen ilman asemakaavaa (AKL 44§ ja 72§).

Alueen maankäytön ja toimenpiteiden suunnittelussa on otettava huomioon rakentamisen soveltuminen maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurihistorialliseen ympäristöön.

Rakentamislupaa ei saa myöntää ennen kuin rakennuspaikat on merkitty maastoon. Maasto-olosuhteista ja pohjakartan tarkkuudesta johtuen rakentamiseen osoitettujen alueiden rajoista voidaan poiketa vähäisessä määrin, jos se on tarpeen teiden tai rakennusten sijoittamisen kannalta.

Ranta-alueiden kunnostamisesta ja ruoppauksista on oltava yhteydessä ympäristöviranomaisiin.

Rakennuspaikan käytöstä, rantaviivan pituudesta, rakennusten vähimmäisetäisyyksistä sekä rakennusten alimmasta lattiatasosta määrätään seuraavasti:

- Alueelle sijoitettavien rakennusten vähimmäisetäisyydet rantaviivasta:
 - Rantasaunat, kerrosala yli 25 k-m² etäisyys rantaviivasta 25 m
 - Rantasaunat, kerrosala alle 25 k-m² etäisyys rantaviivasta 15 m
 - Asuinrakennus, kerrosala yli 80 m² etäisyys rantaviivasta 40 m
 - Asuinrakennus, kerrosala alle 80 m² etäisyys rantaviivasta 25 m
 - Aitat, varastot yms. etäisyys rantaviivasta 15 m
 - Grillikodot ja vastaavat etäisyys rantaviivasta 10 m
 - Muut rakennuskohteet tulee sijoittaa vähintään 15 m päähän rantaviivasta
- Kaikkien rakennuskohteiden etäisyys kiinteistön rajoista tulee olla vähintään 4 metriä. Kokonaiskattopinta-ala saa olla enintään 25 % rakennuspaikan pinta-alasta.
- Vene- ja rantavajojen sijoittuminen ja korkeusasema harkitaan tapauskohtaisesti. Venevajan tulee olla sekä julkisivultaan, että väriykseltään maisemaan sopiva. Rakentamisessa on pitäydyttävä perinteisissä rakentamistyyliissä eikä rakennuksen sijoituksella saa rikkoa luonnonmaisemaa.
- Rakentamislupaviranomainen voi myöntää etäisyyttä koskevasta määräyksestä poikkeuksen, jos se on maasto-olosuhteiden johdosta välttämätöntä ja rakennus sopeutuu maastoon ja maisemaan.
- Saimaan rannalle rakennettavien rakennusten alimpien tulvavedestä vaurioituvien rakennusosien tulee olla vähintään korkeudella N2000 +78.00 m, johon tulee lisätä vielä mahdollisen aaltoilun aiheuttama lisäkorkeus.
- Rakennuspaikan rantavyöhykkeen puusto tulee pääosin säilyttää. Rakennusten tulee olla korkeusasemaltaan, muodoltaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään maisemaan sopivia. Kirkkaat värit on kielletty julkisivuissa. Kattomuodoista sallittuja ovat tummat harja- tai pulpettikatot, luonnonläheiset värit.
- Rakennuksen suunnittelun yhteydessä on selvitettävä tarve mahdollisen radonhaitan torjuntaan.

Vesi- ja jätehuoltoa koskevat määräykset:

Kaava-alue sijoittuu kokonaan vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle. Alueella tapahtuvaa rakentamista ja muita toimintoja rajoittaa pohjaveden ja maaperän pilaamiskiellot ja ohjaa vesitaloushankkeen yleinen luvanvaraisuus. Alueella ei sallita toimintaa, josta voi aiheutua pohjaveden tai maaperän pilaantumiseriskiä. Alueelle ei saa sijoittaa pohjaveden laatua tai määrää vaarantavaa toimintaa.

Rakentamislupahakemuksissa on osoitettava, että puhdasta vettä on saatavissa ja että jätevesistä huolehditaan siten, ettei pohjavesiä ja pintavesiä saastuteta.

Yleiseen viemäriverkostoon kuulumattomien kiinteistöjen jätevesihuolto tulee hoitaa ympäristönsuojelulain, terveydensuojeluasetuksen sekä kunnan ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti. Lisäksi on noudatettava asetusta haja-asutusalueen jätevesikäsittelystä.

Jätevedet käsitellään siten kuin Taipalsaaren kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä ja rakennusjärjestyksessä talousjätevesien käsittelystä säädetään. Jätevesijärjestelmää koskeva suunnitelma on liitettävä rakennus- tai toimenpidelupahakemukseen tai rakentamista koskevaan ilmoitukseen.

Kiinteistön sade- ja kuivatusvedet tulee imeyttää kiinteistöllä. Myös rakentamisen aikaiset vaikutukset tulee ennakoida ja varmistaa, ettei käsittelemättömiä hulevesiä pääse valumaan vesistöön. Alueen hulevesiä ei saa missään tilanteessa johtaa maantieverkon 14784 kuivatusjärjestelmiin.

Kiinteiden jätteiden keräyksessä ja käsittelyssä tulee noudattaa voimassa olevia Etelä-Karjalan yleisiä jätehuoltomääräyksiä.

Käytännön toimenpiteitä, jotta edellä mainitut määräykset voidaan toteuttaa:

Ympäristönsuojeluviranomaisen näkemyksen mukaan keskitetty vesi- ja jätevesihuolto turvaisi kiinteistöille parhaiten puhtaan talousveden saannin ja määräykset täyttävän jätevesien käsittelyn. Kunta ei kuitenkaan aio osallistua tämän alueen vesihuollon kustannuksiin, vaan siitä vastaavat maanomistajat (nykyisen verkoston kapasiteetti ei riitä näin monelle uudelle rakennuspaikalle).

Maanomistajat ovat tietoisia siitä, että alueen vesihuollon järjestämisessä tarvitaan pohjavesialueen takia erityistä huolellisuutta, ja he ovat valmiita siitä aiheutuviin kustannuksiin. Suunnitelmien tarkentaminen tässä vaiheessa on taloudellinenkin riski, kun koko kaavatyön yllä leijuu valitusmahdollisuus + keskinäiset sopimukset. Sen takia edellä on esitetty viranomaislausuntojen perusteella riittävän tarkat yleismääräykset, joita noudattamalla turvataan alueen pohja- ja pintavedet. Sen lisäksi viranomaislausunnoissa on todettu mm. seuraavaa:

On huomioitava, että jätevesijärjestelmien osalta Ympäristöministeriö on antanut omat ohjeelliset metrimääräiset suojaetäisyydet puhdistetun jäteveden purkupaikasta ja jätevesien käsittelyjärjestelmästä esim. vesistöön, talousvesikaivoon, ojaan, tontin rajaan, tiehen, rakennuksiin, lämpökaivoon ja pohjaveteen. Ympäristöministeriön ohjeellisia suojaetäisyyksiä on syytä noudattaa (Lähde YO_2017_Haja_asutuksen_jätevedet_Final.pdf).

Viranomaisneuvottelussa todettiin mm. seuraavaa:

Pohjavesialueella ei voi imeyttää jätevesiä ja mm. vessavedet on ohjattava umpisäiliöön. Vaikka olisi puhdistamo, niin siitä ei voi imeyttää maaperään, vaan pitää ohjata pohjavesialueen ulkopuolelle. Pohjavesialue ulottuu myös vesialueelle ja putki olisi vedettävä pidemmälle. Tuleeko vesilain mukaisen luvan arviointi? **Kiinteistökohtainen ratkaisu on ok:** esim. umpikaivot vessavesille, harmaavesisuodatin tms. suodatinkenttä (ei imeytyskenttää).

Yhtenä esimerkkinä käytännön toteutukseen voidaan nostaa Rotomonin RM 5500 -umpisäiliö (5,5 m³), joka on matala ja kestävä lokasäiliö haastaviinkin kohteisiin. Umpisäiliö on ympäristöystävällinen vaihtoehto, koska jätevedet kuljetetaan puhdistettavaksi kunnalliselle jätevedenpuhdistamolle. Se soveltuu jätevesijärjestelmäksi esimerkiksi tärkeille pohjavesialueille, vesistöjen välittömään läheisyyteen ja pienille tonteille (lähde: rotomon.fi).

Myös **keskitetty ratkaisu** tarkoittaen paikallista käsittelyä pienpuhdistamossa on lain mukaan toteutettavissa.

Yhtenä esimerkkinä käytännön toteutukseen voidaan nostaa AVALON Panospuhdistamo, joka koostuu etukaivosta ja prosessikaivosta, jossa jäteveden puhdistaminen tapahtuu. Tuote on jaettu kahteen irralliseen osaan, joka mahdollistaa varsin vapaan sijoittelun niin asennussyvyyden kuin myös puhdistamon säiliöiden sijainnin suhteen. Mikäli viemäriputki saneerattavasta rakennuksesta sijaitsee syvällä maanpinnasta mitaten, niin se voidaan kytkeä suoraan kiinni etukaivoon aina 2,3 metrin syvyyteen saakka.

Jäteveden puhdistaminen tapahtuu prosessikaivossa ja puhdistetun veden viemärintiliitos sijaitsee sen yläosassa. Se mahdollistaa poistoviemäröinnin toteuttamisen joko paineputkella tai tavanomaisella 110mm viettoviemärillä ja halutussa syvyydessä. Viemäroinnin toteuttaminen paineputkella mahdollistaa esimerkiksi maastoesteiden kiertämisen tai ylittämisen ja tarvittaessa viemäroinnin myös ylärinteeseen, mikäli suojaetäisyys edellyttää puhdistetun veden purkupaikan sijoittamista sinne.

Puhdistamo on tiivis rakenne ja se soveltuu asennettavaksi myös pohjavesialueelle. Lukuisat asiakkaamme ovat voineet ratkaista jätevesien puhdistuksen myös pohjavesialueella ja puhdistettu vesi on viemäroity puhdistamosta suoraan pohjavesialueen rajan ulkopuolelle ilman erillisiä pumppaamoratkaisuja. Myös useilla alueilla, joissa paikalliset ympäristönsuojelumääräykset ovat edellyttäneet umpisäiliön käyttöä, AVALON Panospuhdistamo on hyväksytty poikkeuslupamenettelyn myötä käytettäväksi ja toteutus on ollut umpisäiliötä taloudellisempi ja ekologisempi kokonaisratkaisu (lähde: avalonnordic.fi).

Metsänhoitoa ja maataloutta koskevat määräykset ja suositukset:

Metsänhoidossa noudatetaan metsätalouden kehittämiskeskus Tapion antamia metsänhoitosuosituksia ja ranta-alueilla erityisesti rantametsiä koskevia metsänhoitosuosituksia ja metsälakia.

Liikenteen osalta on todettu seuraavaa: Maantien 14784 suoja-alue on maantien keskilinjasta mitattuna 20 metriä. Maantien suoja-alueella ei saa olla rakenteita tai rakennetta, eikä maaston muotoja saa muuttaa.

3.2 Kaavan mitoitus

Kaavaratkaisulla on haettu alueelle kokonaisuutena kunnan ja kaikkien alueen maanomistajien kannalta yhdyskuntarakenteellisesti toimivin, tasapuolisin ja taloudellisesti järkevin ratkaisu. Siten että alueelle jää myös runsaasti vapaata rantaa ja ulkoilumahdollisuuksia tuleville asukkaille ja myös kaikille kyläläisille. Kaavan mitoitusta pohdittaessa on otettu huomioon myös nykyinen yleiskaava, mutta siten että lainsäädännössä tapahtuneet muutokset vuonna 2017 (AKL 44§) kyläyleiskaavan osalta ovat korostetusti tässä esillä. Aikaisemman lainsäädännön perusteella tällaisilla rakentamisen painealueilla yleiskaavan käyttö suoraan ohjaavana kaavana ei ollut mahdollista.

Perinteisesti esimerkiksi kyläyleiskaavoilla on määritelty hajarakennusoikeus käyttämällä esimerkiksi pinta-alaan perustuvaa rakennusoikeuslaskentaa, joka voi periaatteiltaan olla käytännössä samanlaista rakennusoikeutta kuin vaikka kantatiloihin ja rantaviivaan perustuva laskennallinen rakennusoikeus. Mitoittava ja kantatiloihin perustuva rakennusoikeus ei kuitenkaan maankäytön

suunnitteluperiaatteiden mukaisesti useinkaan johda esimerkiksi vähähiilisyiden periaatteilla tai muutoinkin kovin järkevään lopputulokseen uusien rakennuspaikkojen sijoittamisen kannalta. Sijoittaminen hajautuu ja tiiviitä tavoiteltavia kokonaisuuksia on harvoin mahdollista saavuttaa.

Ympäristöministeriö kyläyleiskaavan oppaassa todetaan mm. seuraavaa: ”Kyläyleiskaavoituksen lopputuloksena tulee olla toteutuskelpoinen, maaseutumainen ja eheä kylärakenne. Rakennuspaikkojen määrä ja sijainti tulee suunnitella kokonaisuuden kannalta kohtuullisella, hyvien suunnitteluperiaatteiden mukaisella ja tasapuolisella tavalla.

Kyläyleiskaavan mitoituksen tulee perustua olemassa olevan rakentamisen määrän lisäksi kunnan ja kylän perusteltuun ja realistiseen väestökehitysarvioon. Lisäksi voidaan kartoittaa kylän maanomistajien halukkuutta myydä rakennuspaikkoja. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun ja kaavan hyväksyttävyyden kannalta on tärkeää, että alueen maanomistajat saavat tilansa pinta-alaan, olosuhteisiin ja aiemmin hyödynnettyyn rakennusoikeuteen nähden kohtuullisen määrän rakennuspaikkoja, vaikka se johtaisi rakennuspaikkojen määrän ylimitoitukseen. Vähäinen ylimitoitus on perusteltua myös siksi, etteivät kaikki rakennuspaikat maaseudulla yleensä toteudu.”

Maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta oppaassa todetaan mm. seuraavaa: ”Kaikille maanomistajille on annettava yhtäläinen mahdollisuus rakentamiseen luonnonolosuhteet ja muu ympäristö huomioon ottaen. Tällöin verrataan keskenään maanomistajia, joiden maat sijaitsevat samalla tavalla esimerkiksi yhdyskuntarakenteeseen, ympäriväan asutukseen, rakennettavuuteen tai ympäristön arvoihin nähden. Myös maanomistajan aiemmin käyttämä rakennusoikeus otetaan huomioon.” Vehkataipaleen kylärakennetta laajemmin tarkasteltaessa voidaan helposti todeta, että nyt käsiteltävä alue muodostaa poikkeuksellisen keskeisen, vetovoimaisen ja maltillisesti rakennetun kokonaisuuden (ks. seuraava kuva 16). Näin ollen kunnalta oli johdonmukainen päätös laatia yleiskaavan muutos nyt käsiteltävälle alueelle (Tekla 22.9.2022 § 205).



Kuva 16. Karttaote Vehkataipaleen kylän keskeisestä alueesta ja suunnittelualueen sijainti punaisella korostettuna

Kyläyleiskaavoituksen yhteydessä kaavan laadinnan yhtenä lähtökohtana on syytä tarkastella kylän kiinteistöjaotusta ja sen kehitystä. Mahdollista emätilaperiaatteen käyttöä rakennuspaikkojen laskennassa tulee kuitenkin aina harkita paikallisista lähtökohdista käsin. Joissain tapauksissa voi olla järkevämpää luopua emätilaperiaatteesta, sillä emätilaperiaatteen käyttäminen voi aiheuttaa yhdyskuntarakenteen pirstoutumista rakennusoikeutta määritettäessä. Ns. kantatila- tai emätilatarkastelu on tehty kyseisille tiloille kaavoitustyön alussa ja todettu, että Virranniemi 1-51 (rek. 4.2.1955) ja Kumpula 1-79 (rek. 29.4.1957) ovat ns. alkuperäisiä kantatiloja. Taipaleen tilasta 1-310 on aiemmin erotettu yksi rakennuspaikka koulun vierestä vuonna 2005.

Omarantaisen rakennuskannan osuus kaavoissa vertailtuna:

- vastaranta nykyisessä kaavassa (Taipaleenlahti-Kirveslahti), 1700/2000 m = **85%**
- suunnittelualue nykyisessä kaavassa (RA-4), 550/835 m = **65%**
- suunnittelualue tässä kaavaehdotuksessa (AO ja saunat), 250/835 m = **30%**

Vertailu osoittaa esitetyn kaavaratkaisun olevan hyvinkin maltillinen nykytilanteeseen ja vertailukohtaansa nähden. Suunnittelualueen tilojen sisäinen tasapuolisuus on turvattu vertaamalla rakennuspaikkojen lukumäärää suhteessa tilojen pinta-aloihin (n. 1 rakennuspaikka/ hehtaari).

Kaikki edellä mainittu huomioon ottaen kaavaluonnoksessa on osoitettu 10 kappaletta vetovoimaisia AT-rakennuspaikkoja ns. keskeltä kylää. Rakennuspaikkojen pinta-alat ovat vähintään 3000 neliömetriä. Jokaisen AT-rakennuspaikan kokonaiskerrosala on maksimissaan 400 k-m². Tästä kerrosalasta yksiasuntainen asuinrakennus saa olla maksimissaan 300 k-m² ja lisäksi saa rakentaa saunan sekä aitta- ja talousrakennuksia (max. 4 kpl). Nykyiset saunat on osoitettu erillisinä merkinä (erillinen saunan rakennuspaikka). Uuden saunarakennuksen kerrosala ei saa ylittää 30 k-m².

4 KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Alueidenkäyttölaki 9 § Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

”Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämien tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.”

Vehkataipaleen osayleiskaavan muutoksen suunnittelun eri vaiheissa on pyritty selvittämään tulevia vaikutuksia ja niiden merkittävyyttä sekä mahdollisten kielteisten vaikutusten minimoimista.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Aikaisemmassa osayleiskaavassa alueella on sallittu melko tehokas lomakylämäinen matkailurakentaminen (RA-4, 1000 kerrosneliömetriä). Tämän kaavamuutoksen myötä siirrytään kohti tavanomaisia ympärivuotisen asumisen mahdollistavia kyläalueen rakennuspaikkoja. Kaavaratkaisu myös päivittää vanhan osayleiskaavan käyttötarkoitukset nykypäivää vastaaviksi.

Uusille alueille on osoitettu vain kaksi omarantaista AO-rakennuspaikkaa alueen itäosaan, jossa on jo nykyisin suuri lomakylän päärakennus ja sen laituri. Länsiosaan osoitetaan kolme uutta AT-rakennuspaikkaa, jotka sijaitsevat takamaalla ja joilla on mahdollisuus rannan ja venevalkaman yhteiskäyttöön. Muilta osin rakennuskanta on jo olemassa olevaa (lomamökit 7 kappaletta). Vanhoja mökkikylään kuuluvia rakennuksia etenkin takamaastossa on suunniteltu purettavaksi tulevaisuudessa. Niiden tilalle muodostuu kyläalueeseen kuuluvia AT-rakennuspaikkoja, joiden pinta-ala on vähintään 3000 neliometriä.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutoksessa osoitetut rakennuspaikat kasvattavat vetovoimaisuuttaan kaavamerkintöjen päivittyessä nykypäivään. Myös tilojen taloudellinen arvo kasvaa rakennuspaikkojen osoittamisen myötä.

Metsätalouden elinvoimaisuus varmistetaan osayleiskaavan merkinnöillä M ja MU. Takamaaston maa- ja metsätalousalueet ja rantavyöhykkeen maa- ja metsätalousalueet on osoitettu omilla merkinnöillään.

Alueelle tarvitsee hyvin todennäköisesti kaavan toteuttamisen myötä rakentaa uutta yhdyskuntatekniikkaa, vesihuollon ratkaisuja on pohdittu ja ne tarkentuvat vielä rakentamislupamenettelyn aikana. Vesihuollon taloudellisesti järkevä toteuttaminen saattaa olla riippuvainen riittävän suuren rakennuspaikkojen määrästä. Suunnittelualue sijaitsee jo keskeisellä paikalla Vehkataipaleen kylän keskellä.

Ympäristölliset vaikutukset

Kaavassa on pyritty minimoimaan vaikutukset ympäristölle. Siirtyminen tehokkaasta matkailurakentamisen mahdollisuudesta yksittäisiin ympärivuotisiin asuinrakennuspaikkoihin rauhoittaa kokonaisvaltaisesti ympäristöä. Ranta-alue on osoitettu merkinnällä MU (maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta). Kaavamääräyksen mukaan alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueella on voimassa AKL 43.2 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Alueen rakennusoikeus on siirretty maanomistajakohtaisesti saman maanomistussyksikön rakentamiseen tarkoitetuille alueille. Alueelle saa sijoittaa ainoastaan maa- ja metsätalouden sekä ulkoilun kannalta välttämättömiä rakenteita sekä saunan kaavakartan mukaisesti.

Vaikutukset maisemakuvaan, luontoarvoihin ja luonnon monimuotoisuuteen on selvitetty kattavasti luontoinventoinnissa. Inventoinnissa löydetyt uhanalaiset kasvit on osoitettu merkinnällä luo. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka saattavat vaarantaa alueen luontoarvoja.

Vaikutukset pohjaveteen, vesistöihin ja pienilmastoon eivät tule merkittävästi muuttumaan kaavamuutoksen myötä. Kaavan yleiset määräykset säätelevät vesi- ja jätehuollon järjestämistä siten, että rakentamisella ei aiheuteta vaaraa pohja- tai pintavesille. Taipaleenlahden vedenlaatu on luokiteltu erinomaiseksi. Vesienhoidon toimenpideohjelman mukaisesti vesistön tilaa ei saa huonontaa. Rakentamisaikaiset vaikutukset voivat aiheuttaa vesistöhaittoja kuten samentumaa ja ravinnepitoisuuksien nousua paikallisesti Taipaleenlahdella. Rakentamisen aikaiset vaikutukset tulee ennakoida ja varmistaa, ettei käsittelemättömiä hulevesiä pääse valumaan vesistöön.

Kulttuurilliset vaikutukset

Vaikutukset kulttuurihistoriallisiin arvokohteisiin, järvimaisemaan ja muinaismuistoihin on otettu huomioon kaavaratkaisussa. Vaikutukset järvimaisemaan on tutkittu luontoinventoinnissa ja suurin osa rannasta pysyy edelleen vapaana rakentamiselta.

Maisemallisesti keskeisen alueen arvot on huomioitu yleisellä kaavamääräyksellä: ”Alueen maankäytön ja toimenpiteiden suunnittelussa on otettava huomioon rakentamisen soveltuminen maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurihistorialliseen ympäristöön”. Yksityiskohtaisempaa suunnittelua ohjaa kaavamääräykset: ”Rakennuspaikan rantavyöhykkeen puusto tulee pääosin säilyttää. Rakennusten tulee olla korkeusasemaltaan, muodoltaan, materiaaleiltaan ja väritykseltään maisemaan sopivia. Kirkkaat värit on kielletty julkisivuissa. Kattomuodoista sallittuja ovat tummat harjat tai pulpettikatot, luonnonläheiset värit.”

Pohjoisosan muinaisjäännöksi luokitellut kiviröykkiöt sekä juoksuhauta on osoitettu omilla suojelumerkinnöillään. Kiviröykkiöt ovat kaavassa merkinnällä sm osoitettuja muinaismuistolain 295/63 rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännösalueita. Alueen kaivaminen, peittäminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydetty museoviranomaisen lausunto. Juoksuhauta on sen sijaan osoitettu merkinnällä s-1 sotahistoriallisena alueena. Alueella olevat sotahistorialliset rakenteet on säilytettävä. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydetty museoviranomaisen lausunto.

Liikenteelliset vaikutukset

Alueen liikennetarkistukset eivät tule merkittävästi muuttumaan kaavamuutoksen myötä. Kun vanhan osayleiskaavan lomakylärakentamisesta (vuokramökit ja asuntovaunut) siirrytään yksittäisiin AT- ja AO-paikkoihin, myös alueen liikenne oletettavasti rauhoittuu nykyiseen käyttöön verrattuna. Kaavaan on ohjeellisena merkattu uusi liittymän paikka, joka kokoaisi alueen liikenteen ennen sen jakaantumista rakennuspaikoille.

Sosiaaliset vaikutukset

Alueen turvallisuus ja viihtyisyys eivät tule muuttumaan kaavaratkaisun myötä. Aloituseuvotte- lussa todettua: Virranniemi on hyvä paikka lähteä kehittämään kylää, alueella on kysyntää vakitu- sen asumisen tonteille sekä paikallisilta että rakentajilta. Kyläläisten kanssa on ollut keskustelua: alueelle halutaan vakituista asumista ja kyläkoulun säilyttäminen on tärkeää. Suunnittelu toteut- taisi hyvin kyläläisten toiveita. Prosessin aikana kuullaan osallisten kommentit lähialueelta. Kaava- luonnoksesta ei jätetty huomautuksia, ehdotuksesta jätettiin yksi muistutus (vastine liitteessä 9).

Yleiskaavan sisältövaatimukset

Alueidenkäyttölaki määrää yleiskaavan sisältövaatimuksista (AKL 39 §). Huomioonotto on selvi- tetty seuraavassa. Numerointi (1-9) viittaa AKL 39 §:n 2 mom. numerointiin. Huomioonotto on ku- vattu kursivilla.

- 1) Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
Alue sijaitsee yleiseen tieverkkoon ja taajamien palveluihin nähden edullisesti. Sijainti yhdyskuntarakenteessa on edullisempi kuin sijainti valtaosalla nykyisen yleiskaava-alueen rannoista.
- 2) Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
Alueella on valmis tieverkko, sähköistys ja toimivat tietoliikenneyhteydet sekä nykyisellä rakennuskannalla valmiit kiinteistökohtaiset vedenhankintaa ja jätevesien käsittelyä koskevat ratkaisut.
- 3) Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
Kohdan 1 mukaisesti.
- 4) Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;
Alueen sijainti yhdyskuntarakenteessa on riittävän otollinen joukkoliikenteen ja keskitetyn jakeluliikenteen järjestämisen kannalta. Energia- vesi- ja jätehuollon osalta kohdan 1 mukaisesti.
- 5) Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
Ympäristössä ei ole tunnistettavia turvallisuusriskejä. Terveellisyys, tasapainoinen elinympäristö: Alue sijaitsee olevan asutuksen tuntumassa ja monipuolisessa maaseutuympäristössä.
- 6) Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
Alueen monipuolinen asuminen rikastuttaa kunnan elinkeinoelämää.
- 7) Ympäristöhaittojen vähentäminen;
Kaavaan sisältyy tiukat vesiensuojelua koskevat määräykset. Kylämäinen asuminen ei aiheuta erityisiä ympäristöhaittoja.
- 8) Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen;
Muinaismuistot on huomioitu kaavassa. Luonnonolojen ja maiseman vaaliminen on käsitelty laajasti tässä selostusosassa ja liitteenä olevassa luontoinventoinnissa.
- 9) Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.
Kaava-alueen rannoilla säilyy virkistykseen soveltuva alue (MU) ja venevalkama. Jokaisenoikeudet turvaavat jatkossakin yleisen virkistyskäytön tarpeet alueella.

Kaikki edellä mainitut vaatimukset on otettu huomioon yleiskaavan muutosta laadittaessa ja useimmat niistä ovat olleet korostetusti esillä jo suunnittelutyön alkuvaiheen tavoiteasettelussa. Samassa pykälässä todetaan, että yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.

Rantarakentamista ohjaavan kaavan sisältövaatimuksia koskevassa alueidenkäyttölain 73 §:ssä ei myöskään ole säädetty kilometrikohtaisesta rakennuspaikkojen enimmäismäärästä tai rantaviivan mittaustavasta. Kunnalle jää näin ollen varsin laaja liikkumavara päättää ranta-alueille sijoitettavan rakentamisen määrästä edellyttäen, että mitoitusperusteita soveltaen laadittu kaava täyttää mainitussa lainkohdassa asetetut sisältövaatimukset. Ranta-alueille jää myös riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

Erityisesti tällä alueella korostuvat ns. kyläyleiskaavan periaatteet, joiden perustana on AKL 44§.

5 YHTEYSTIEDOT

Kaavan laatija:

Karttaako Oy / DI Jarmo Mäkelä

Mussalontie 428, 48310 Kotka

p. 0400 220 082, sähköposti etunimi.sukunimi@karttaako.fi

Avustava suunnittelija:

Karttaako Oy / Kaavasuunnittelija FM Susanna Mäkelä

sähköposti etunimi.sukunimi@karttaako.fi

Taipalsaaren kunnan yhteyshenkilö:

Tekninen johtaja Samuli Kakko

Kellomäentie 1

54920 Taipalsaari

p. 040 774 9252, sähköposti: etunimi.sukunimi@taipalsaari.fi

Kotkassa 7.5.2025

Karttaako Oy



Jarmo Mäkelä DI, YKS 125