

# Kierminkallion ranta-asemakaava

---

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



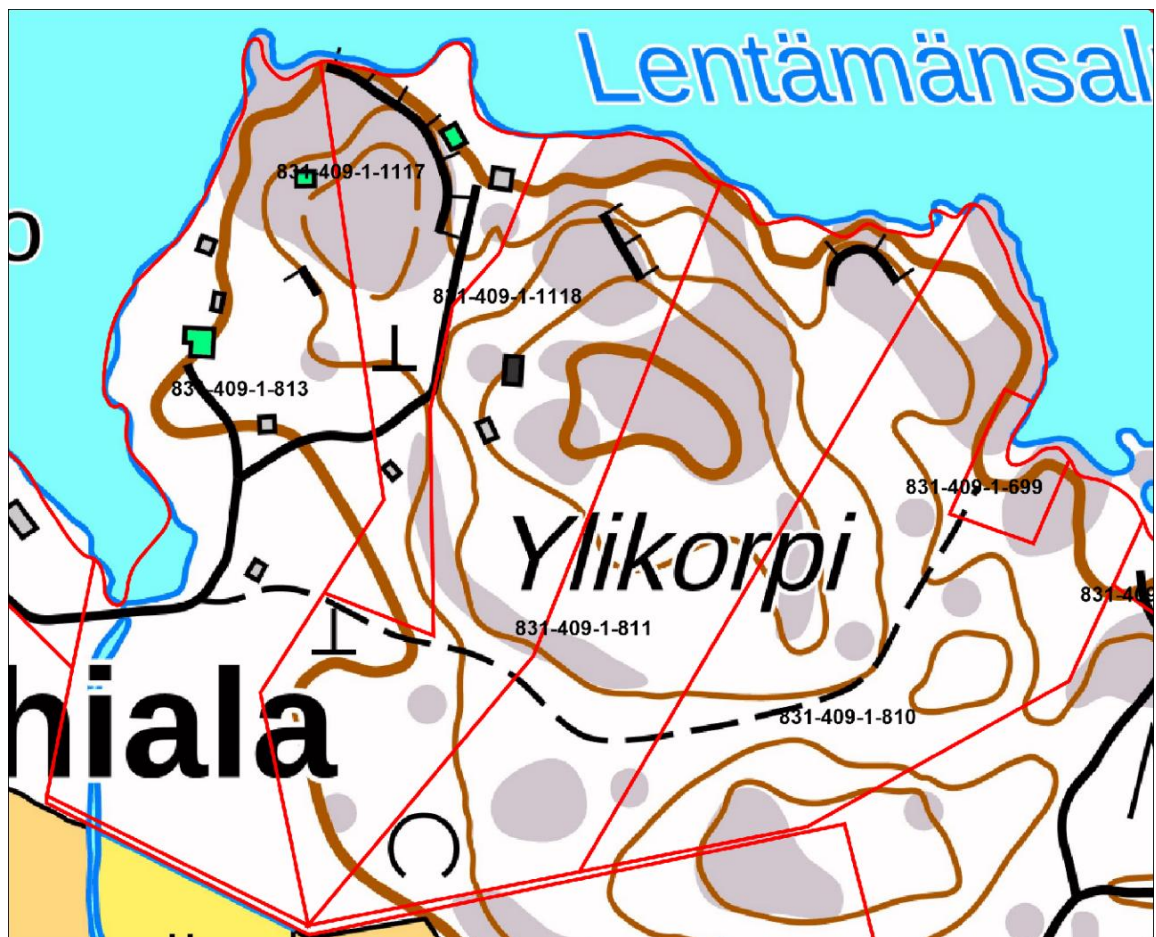
9.9.2025



### 3.2 Suunnittelualueen kuvaus

Kaava-alue kiinteistöt ovat käytännössä kauttaaltaan metsäisiä, eteläosissa valtapuustona kuusi ja pohjoisosissa mänty. Aluskasvillisuus on pääosin melko köyhää varjostavan täysikasvuisen puuston seurauksena. Kalliot ovat sammaleisia, metsässä valtaosa aluskasvillisuudesta on mustikkaa. Pohjoisrannat ovat pääosin jyrkkiä, paikoitellen jyrkäniteitä. Kalliorannat ilmenevät maastokartan harmaista alueista. Kallioilla kasvaa kohtalaisen paljon kalliomäntyjä. Korkeussuhteet ovat sisäosissa aluettakin vaativia. Rakennuspaikkojen sijoittaminen ja täydentäminen vaatii yksityiskohtaista suunnittelua.

Puolet kiinteistöistä on rakennettu, puolet ovat rakentamatta. Alueen rakennuskanta ilmenee alla olevasta maastokartasta. Vanhin rakennuskanta 1950-luvulta on kiinteistöllä 1-813, joka on alueen kantatila. Uusin rakennuskanta on kiinteistöllä 1-1118, minkä loma-asunto on vuodelta 1995. Loma-asuntokäytössä olevien rakennusten määrä em. kiinteistöillä on yhteensä neljä ja erillisten saunojen lukumäärä 2. Talousrakennuksia on kaiken kaikkiaan pikkuvajoja mukaan lukien 9. Rakennuskanta ilmenee alla olevasta maastokartasta, josta kuitenkin puuttuu 3 pikkuvajaa.



Kaava-alue käsittää kartasta ilmenevät kiinteistöt 831-409-1-813, 831-409-1-1117, 831-409-1-1118, 831-409-1-811, 831-409-1-810 ja 831-409-1-699.



Maanmittauslaitoksen ilmakuvasta ilmenee alueen puuston peitteisyys.

### 3.3 Maanomistus

Ranta-asemakaava-alueen kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa.

## 4. Tavoitteet

Alueelle hyväksytyssä osayleiskaavassa (kts. kohta 5.3) Rakentamisalueiden sijoittelussa ei ole mm. kaavan mittakaavasta ja vaativasta topografiasta johtuen kaikilta osin optimaalisella tavalla rajattu rakennuspaikkoja. Ranta-asemakaavassa tarkennetaan ja täydennetään tältä yleiskaavaratkaisua ottamalla yksityiskohtaisesti huomioon maasto- ja luontosuhteita. Yleiskaavan kokonaiskerrosaloja ei ylitetä, mutta korttelialueiden käyttötarkoitusta ja kerrosalojen jakautumista eri käyttötarkoituksiin täsmennetään. Kiinteistön Kierminkallio 1-1118 rantaan osoitetaan rantasaunan rakennusala.

## 5. Suunnittelutilanne

### 5.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat maankäytön suunnittelua valtakunnallisella tasolla ja ovat tarkemman suunnittelun ohjeena. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on osaltaan tukea ja edistää alueidenkäyttölain yleisten tavoitteiden ja laissa määriteltyjen alueidenkäytön suunnittelun tavoitteiden saavuttamista. Keskeisimpiä näistä

tavoitteista ovat kestävä kehitys ja hyvä elinympäristö. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät paikallisuunnitteluun ensisijaisesti maakuntakaavoituksen kautta.

## 5.2 Maakuntakaavoitus

Tällä hetkellä Etelä-Karjalassa on voimassa ympäristöministeriön 21.12.2011 vahvistama Etelä-Karjalan maakuntakaava, 19.10.2015 vahvistettu Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaava ja 6.9.2023 voimaan tullut Etelä-Karjalan 2. vaihemaakuntakaava. Maakuntakaavassa ranta-asemakaava-alue on osoitettu taajatoimintojen alueeksi (A).

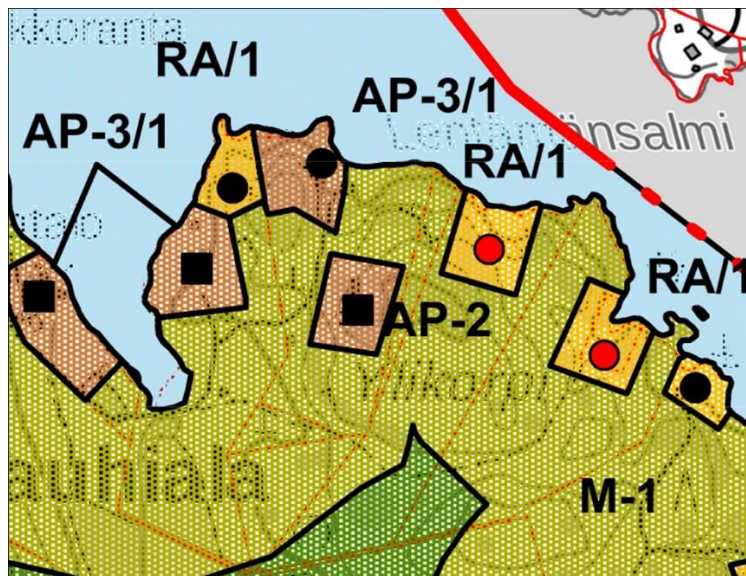
## 5.3 Yleiskaavoitus

Alueelle on Taipalsaaren kunnanvaltuusto 19.5.2025 hyväksynyt Taipalsaaren Kirkonkylän, Saimaanharjun ja Ketveleen osayleiskaavan. Kunnanvaltuuston päätöksestä on valitettu, joten kaava ei ole vielä lainvoimainen.

Kaavassa ranta-asemakaava-alueelle on osoitettu yksi yhden rakennuspaikan pientalovaltainen asuntoalue (AP-2), kaksi yhden rakennuspaikan pientalovaltaista asuntoaluetta (AP-3) ja kolme loma-asuntoaluetta (RA), joissa kussakin on yksi rakennuspaikka. AP-3-rakennuspaikkojen kokonaisrakennusoikeus on enintään 400 kerrosala-m<sup>2</sup> ja RA-rakennuspaikkojen kokonaisrakennusoikeus enintään 250 kerrosala-m<sup>2</sup>. AP-2-alueen rakennusoikeus määräytyy rakennusjärjestyksen mukaan.

Rantavyöhyke muilta osin on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueella rantavyöhykkeellä (M-1). Taustamaasto, johon kuuluu kahden kiinteistön eteläisin reuna o maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M).

Yleiskaavaselostukseen liitteessä olevassa ranta-alueen mitoitusaulukossa on esitetty kunkin kiinteistön rakennuspaikkamääräinen rakennusoikeus lähtökohtatietoineen.



Ote Taipalsaaren kunnanvaltuuston hyväksymästä osayleiskaavasta.

#### 5.4 Asemakaavoitus

Alueella ei ole asemakaavaa.

#### 5.5 Rakennusjärjestys

Taipalsaaren rakennusjärjestys on hyväksytty 19.5.2021 ja astunut voimaan 29.6.2021. Uusi rakennusjärjestys on valmisteilla.

#### 5.6 Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

### 6. Vaikutusten arviointi ja suunnittelualueen selvitykset

#### 6.1 Vaikutusten arviointi

Alueidenkäyttölain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

MRA 1 § mukaisesti arvioidaan kaavan vaikutukset:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Lisäksi ranta-alueiden vaikutusten arvioinnissa on huomioitava sinne kohdistuvat AKL 73 §:n mukaiset erityiset sisältövaatimukset. Laadittaessa ranta-asemakaavaa pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle on sen lisäksi, mitä asemakaavasta muuten säädetään, katsottava, että:

- 1) suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön.
- 2) luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon
- 3) ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

#### 6.2 Laaditut selvitykset

Alueelle on laadittu luontoselvitys yleiskaavatyön yhteydessä. Se kattaa myös ranta-asemakaava-alueen. Muut selvitystarpeet arvioidaan suunnittelun aikana. Todennäköisesti muita selvityksiä ei ole tarpeet tehdä.

### 6.3 Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään Maanmittauslaitoksen maastokarttaa täydennettynä korkeuskäyrillä.

## 7. Osalliset

Osallisia ovat alueidenkäyttölain 62 §:n mukaan alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus osallistua kaavan laadintaan, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRK 62 §).

Osallisia ovat

- Alueen maanomistajat
- Lähialueiden maanomistajat ja asukkaat

Viranomaiset

- Kaakkois-Suomen ELY-keskus (ympäristö ja luonnonvarat)
- Etelä-Karjalan liitto
- Lappeenrannan museo

## 8. Viranomaisyhteistyö ja aikataulu

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) toimitetaan osallisille viranomaisille tiedoksi ja mahdollisia kommentteja varten. Kunta tiedottaa OAS:sta.
  - Kaavaehdotus laaditaan syksyllä 2025.
  - Kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeen mukaan lausunto viranomaisilta.
- Kun kaavaehdotus on ollut nähtävänä, järjestetään mikäli tarpeen viranomaisneuvottelu (AKL 66 §, MRA 26 §).

## 9. Tiedottaminen

Kaava kuulutetaan vireille asetetuksi sekä kaavaehdotus nähtäville ja lopulta kaava hyväksytyksi. Kuulutukset julkaistaan kunnan virallisella ilmoitustaululla osoitteessa [www.taipalsaari.fi](http://www.taipalsaari.fi). Lisäksi kaavan vireille tulosta kuulutetaan Etelä-Saimaassa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko kaavoituksen ajan kunnan kotisivuilla. Kaava-aineisto on virallisesti nähtävillä Taipalsaaren kunnan kotisivuilla, osoitteessa [www.taipalsaari.fi](http://www.taipalsaari.fi).

Kaavaan liittyvä aineisto on nähtävillä hankkeen kotisivuilla koko kaavaprosessin ajan.

## 10. Vuorovaikutus osallisten kanssa

Osalliset voivat hankkeen aikana olla yhteydessä kaavakonsulttiin. Lisäksi kaavoituksen aikana voidaan järjestää yleisötilaisuus, jossa kaavahanketta esitellään osallisille. Siitä tiedotetaan erikseen. Hankkeen edetessä järjestetään tarpeen mukaan myös erillisiä info- ja keskustelutapaamisia osallisten kanssa.

## 11. Yhteystiedot

Kaavan valmistelusta saa lisätietoja:

### **Kaavan laatija Sten Öhman**

MAANMITTARI ÖHMAN/OY SJÖKULLA AB

Långstrandintie 260, 10600 Tammisaari

Puh. 044 253 0464

[sten.ohman@netsten.fi](mailto:sten.ohman@netsten.fi)

Taipalsaaren kunnassa asiaa hoitaa

Toimistoinsinööri Eetu-Ville Venäläinen

Kellomäentie 1, 54920 Taipalsaari

Puh. 040 352 6999

[eetu-ville.venalainen@taipalsaari.fi](mailto:eetu-ville.venalainen@taipalsaari.fi)

### **Kommentteja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta**

Osallistumia osallistumis- ja arviointisuunnitelma voidaan alistaa ELY-keskukselle neuvotteluja varten, mikäli osallinen ei katso sitä riittäväksi.

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on saatavissa Taipalsaaren kunnasta tai kaavan laatijalta.