



TAIPALSAARI

PAPPILANNIEMEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA OSITTAINEN KUMOAMI- NEN



**Kaavaselostus
EHDOTUS**

12.12.2018

KUNNANHALLITUKSEN HYVÄKSYMÄ
KUNNANVALTUUSTON HYVÄKSYMÄ

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Suunnittelualueen sijainti ja kuvaus	2
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.3	Selostuksen liiteasiakirjat	3
1.4	Kaavatyöhön liittyvät muut asiakirjat, selvitykset ja lähdemateriaali	3
2	TIIVISTELMÄ	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet ja aikataulu	3
2.2	Asemakaavan tiivistelmä	3
3	LÄHTÖKOHDAT	3
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	3
3.1.1	Luonnonympäristö	3
3.1.2	Rakennettu ympäristö	4
3.1.3	Liikenne	4
3.1.4	Kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	5
3.1.5	Maanomistus	5
3.1.6	Pohjakartta	5
3.2	Suunnittelutilanne	5
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)	5
3.2.1	Maakuntakaava	5
3.2.2	Yleiskaava	6
3.2.3	Asemakaava	6
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	7
4.1	Suunnittelun tarve ja tavoitteet	7
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	7
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	7
4.3.1	Osalliset	7
4.3.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	7
4.3.3	Viranomaisyhteistyö	7
4.3.4	Vaihtoehtotarkastelu	7
4.3.5	Yleiskaavallinen tarkastelu	8
4.3.6	Palaute luonnos- ja ehdotusvaiheesta	8
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	9
5.1	Kaavan rakenne	9
5.1.1	Mitoitus ja aluevaraukset	9
5.2	Asemakaava perusteluineen	9
5.2.1	Asuinpienalojen korttelialue (AP)	9
5.2.2	Suojelualue (S-1)	9
5.2.3	Vesialue (W)	9
5.2.4	Kumottavat alueet	9
5.2.5	Kaavamerkinnot ja määräykset	9
5.3	Kaavan vaikutukset	10
5.3.1	Vaikutukset liikenteeseen	10
5.3.2	Vaikutukset yhdyskuntarakenteen eheyteen	10
5.3.3	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	10
5.3.4	Vaikutukset maisemaan	10
5.3.5	Sosiaaliset vaikutukset	10
5.3.6	Taloudelliset vaikutukset	10
5.3.7	Vaikutukset pohjavesiin	11

5.3.8	Epävarmuustekijät	11
5.3.9	Haitallisten vaikutusten lieventäminen	11
5.3.10	Asemakaavamuutoksen suhde muihin kaavoihin ja valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	11
6	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS	11
6.1	Toteuttamisen aikataulu	11
6.2	Toteuttamista edeltävät luvat	11
6.3	Toteuttamisen seuranta	11

LIITTEET JA OHEISMATERIAALI

Kaavakartta
Kaavamerkinnot
Asemakaavan tilastolomakkeet
Pappilanniemen luontoselvitys 2007
Kaavoittajan vastineet luonnosvaiheen lausuntoihin ja mielipiteisiin

TAIPALSAAREN KUNTA PAPPILANNIEMEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA OSITTAINEN KUMOAMINEN

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Suunnittelualueen sijainti ja kuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Taipalsaaren kunnassa Pappilanniemen uudella asuinalueella, joka sijaitsee Kirkonkylän taajaman eteläpuolella.



Suunnittelualueen seudullinen sijainti

Muutosalueet on osoitettu sinisellä rajauksella ja kumottavat alueet keltaisella ympyrärajauskella.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan koko nimi on "Pappilanniemen asemakaavan muutos ja osittainen kumoaminen".

Asemakaavalla kumotaan ylimääräiset vaikeasti toteutettavat venevalkama-alueet. Rivitalotontteja muutetaan asuinpientalotonteiksi, koska rivitalorakentamiselle ei tunnu olevan kysyntää alueella.

1.3 Selostuksen liiteasiakirjat

- Kaavakartta
- Kaavamerkinnät
- Asemakaavan tilastolomakkeet (ehdotusvaihe)

1.4 Kaavatyöhön liittyvät muut asiakirjat, selvitykset ja lähdemateriaali

- Etelä-Karjalan maakuntakaava
- Maakuntakaavan vaihekaava 1
- Pappilanniemen asemakaava
- Pappilanniemen luontoselvitys 2007

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet ja aikataulu

Kaavamuutoksen tarve on tullut esille kunnan sisäisessä kehittämisessä.

Tekninen lautakunta teki kaavan laatimispäätöksen 13.9.2018.

Kaavaluonnos valmistui syyskuussa 2018.

Kaavaluonnos oli nähtävillä 8 – 23.11.2018.

Kaavaehdotus oli nähtävillä

2.2 Asemakaavan tiivistelmä

Asemakaavalla kumotaan ylimääräiset venevalkama-alueet ja muutetaan kolmen korttelin osalta käyttötarkoituksia.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on jo osittain ihmisen muokkaamaa. Alueen kadut on rakennettu. Korttelialueilla on tehty avohakkuut 5 – 8 vuotta sitten. Hakkuiden jälkeen alueet ovat lähteneet kasvamaan lähinnä lehtipuuta.



Alueen puustoa AR-korttelista



Alueen rantaa läntisimmän LV-alueen kohdalta

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Rivitalokortteleiksi kaavoitut alueet ovat rakentamattomia. Kiinteistönmuodostus on tehty lohkomalla kaavan jälkeen. Myös nykykaavan LV-alueet ovat luonnontilaisia.

3.1.3 Liikenne

Pappilanniementie toimii alueen kokoojakatuna.

Katuverkoston osalta ajoneuvotietoja ei ole saatavilla.

Kevyt liikenne:

Pappilanniemen tien varressa on myös kevyen liikenteen väylä.

3.1.4 Kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole tiedossa arvokkaita kulttuuriympäristöarvoja eikä muinaismuistoja.

3.1.5 Maanomistus

Kaava-alue on kunnan omistuksessa lukuun ottamatta Taipaleen osakaskunnan omistamia vesialueita.

3.1.6 Pohjakartta

Kaava laaditaan digitaaliselle pohjakartalle.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on:

- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa,
- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys,
- toimia kaavoituksen ennakoivan ja vuorovaikutteisen viranomaistyön välineenä valtakunnallisesti merkittävissä alueidenkäytön kysymyksissä sekä edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa.

Uusimmat alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018

3.2.1 Maakuntakaava

Maakuntakaava

”Maakuntakaava on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen yleispiirteinen suunnitelma maakunnan alueiden käytöstä. Siinä esitetään maakunnan yhdyskuntarakenteen ja alueidenkäytön perusratkaisut sekä maakunnan tavoiteltu kehitys keskipitkällä ja pitkällä aikavälillä. Maakuntakaavan tehtävänä on myös välittää valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet kuntakaavoitukseen.” (Etelä-Karjalan liitto)

Taipalsaaren kunta kuuluu Etelä-Karjalan liittoon ja siten myös sen alaisuudessa laadittavan maakuntakaavan vaikutuspiiriin.

Ympäristöministeriö vahvisti maakuntakaavan 21.12.2011.

Ensimmäinen vaihekaava kattaa koko maakunnan ja teemana on kaupallisten palveluiden, elinkeinoelämän ja liikenteen kehittämismahdollisuudet. Se tulee vahvistuessaan korvaamaan 21.12.2011 vahvistetun Etelä-Karjalan maakun-

takaavan vaihekaavan aluevarausten osalta. Muilta osin vahvistettu maakuntakaava jäi voimaan.

Etelä-Karjalan I vaihekaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 19.10.2015.



Ote Etelä-Karjalan maakuntakaavasta suunnittelualueelta

Maakuntakaavassa kaavamuuotosalueelle osoitettu seuraavia varauksia:

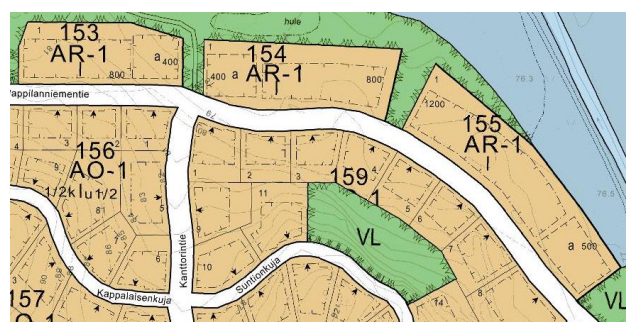
- TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE
- KASVUKESKUSALUEEN LAATUKÄYTÄVÄ
- TAAJAMARAKENTEEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE

3.2.2 Yleiskaava

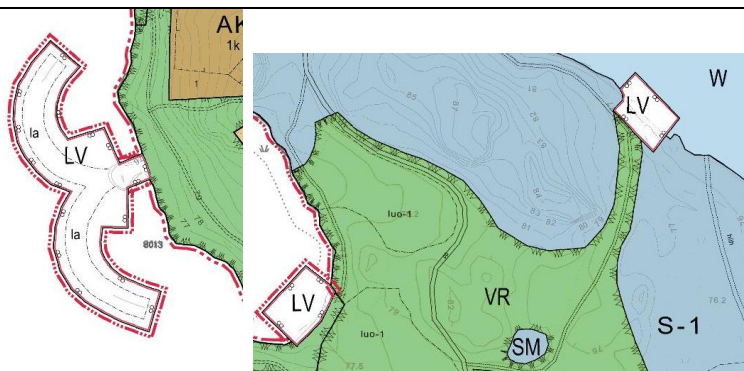
Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista kunnan laatimaa yleiskaavaa.

3.2.3 Asemakaava

Alueella on voimassa Taipalsaaren kunnanvaltuuston 16.2.2011 ja 29.10.2014 hyväksymät asemakaavat.



Asemakaavaote korttelit 153 - 155



Asemakaavaote venevalkamat

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tarve ja tavoitteet

Asemakaavan muutostarve on lähtenyt liikkeelle kunnan aloitteesta. Asemakaavaratkaisulla pyritään mahdollistamaan alueen rakentuminen pientalovaltaiseksi. Ylimääräiset venevalkama-alueet poistetaan, koska niiden toteuttaminen tulisi liian kalliiksi eikä niille myöskään ole tarvetta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Tekninen lautakunta on tehnyt 13.9.2018 päätöksen kaavan laadinnasta. Kaavasuunnittelusta vastaa kunnan maankäyttöinsinööri Antti Hirvikallio.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Taipalsaaren kunta
Lähialueen asukkaat ja maanomistajat
Taipaleen osakaskunta
Media
Viranomaiset

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n perusteella kyseessä on vähäinen asemakaava, josta ei tarvitse laati erillistä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Kaavaluonnoksesta on mahdollista antaa mielipiteitä. Ne huomioidaan mahdollisuuksien mukaan suunnittelun edetessä. Kaavaehdotuksesta voi jättää muistutuksen. Valtuuston hyväksymispäätöksestä voi valittaa Hallinto-oikeuteen (Kuntalaki 135 §).

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Luonnos- ja ehdotusvaiheen kuulemisen aikana pyydetään kirjalliset tarpeelliset viranomaislausunnot.

4.3.4 Vaihtoehtotarkastelu

Kaavan teknisen luonteen takia varsinaista vaihtoehtotarkastelua ei tehdä.

4.3.5 Yleiskaavallinen tarkastelu

MRL 54 §:n mukaan on alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään:

Asemakaavan muutos ja kumoaminen täyttää yleiskaavan sisältövaatimukset seuraavin perustein:

1. Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

Alue sijaitsee tiiviisti suunnitellulla asuinalueella ja hyödyntää olemassa olevia rakenteita sekä infraa.

2. Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Alueet liittyvät olemassa oleviin katu- ja johtoverkostoihin.

3. Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan pientalojen rakentamismahdollisuuksia sekä tuetaan julkisten sekä kaupallisten palveluiden jatkuvuutta Kirkonkylällä.

4. Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti kevyenliikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla.

Kaavamuutos tukee otsikossa mainittuja asioita. Julkiset palvelut ovat saavutettavissa kevyen liikenteen keinoin. Joukkoliikennettä on mahdollisuus hyödyntää jossain määrin.

5. Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen ympäristöön.

Kaavamuutoksella ei pienennetä laajoja Pappilanniemen virkistysalueita.

6. Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Uudet asukkaat tuovat uusia asiakkaita elinkeinoelämälle.

7. Ympäristöhaittojen vähentäminen

Mahdollisia ympäristöhaittoja lievennetään kaavamääräyksillä.

8. Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Kaavamuutos ei kosketa arvokkaita ympäristöjä, rakennettua ympäristöä eikä arvokkaita maisema-arvoja.

9. Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Virkistykseen varatut alueet eivät pienene kaavamuutoksen myötä.

4.3.6 Palaute luonnos- ja ehdotusvaiheesta

Erillisellä liitteellä

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutoksella muutetaan kolme AR-korttelia kolmeksi AP-kortteliksi. Samalla tehdään AP-tonteille ohjeellinen tonttijako. Kaksi LV-aluetta kumotaan ja yksi LV-alue muutetaan ympäröivän maankäytön mukaiseksi.

5.1.1 Mitoitus ja aluevaraukset

Kaava-aluetta kuvaavat keskeiset mitoitus tiedot aluevarauksineen on esitetty liitteenä olevassa tilastolomakkeessa.

5.2 Asemakaava perusteluineen

5.2.1 Asuinpientalojen korttelialue (AP)

Osoitetaan kolme AP-korttelia. Tontteja niissä on yhteensä 10 kpl. Tonttien koot vaihtelevat 1 600 – 2 300 m². Tonttikohtainen rakennusoikeus on 300 k-m². Rakentaminen voi olla 1½ kerroksista. Kaikilta tonteilta on suora liittymä Pappilanniementiehen.

5.2.2 Suojelualue (S-1)

Pieni osa pohjoisimmasta LV-alueesta merkitään suojelualueeksi ympäröivän maankäytön mukaisesti.

5.2.3 Vesialue (W)

Pieni osa pohjoisimmasta LV-alueesta merkitään vesialueeksi ympäröivän maankäytön mukaisesti.

5.2.4 Kumottavat alueet

Kaksi Pappilanniemen venevalkama-alueista (LV) kumotaan. Alueelle jäävä laajahko venevalkama-alue riittää täyttämään maankäytölliset mitoitus tarpeet. Lisäksi voimassa oleva asemakaava sallii veneiden säilytyksen VL-6-alueella.

5.2.5 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamääräykset perustuvat soveltuvin osin ympäristöministeriön ohjeistamiin asemakaavamerkintöihin.

Määräyksiä osoitetaan seuraavasti:

Rakennusalueet on liitettävä keskitettyyn vesi- ja viemäriverkostoon.

Rakennuspaikoilla syntyvät hulevedet tulee käsitellä kiinteistöllä.

Rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon maaperän ja täyttömaiden mahdollinen radonpitoisuus.

AP-kortteleihinkin on osoitettava autopaikkoja vähintään 1,5 ap/asunto

5.3 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä (Maankäyttö- ja rakennuslaki 9 § ja Maankäyttö- ja rakennusasetus 1 §). Vaikutuksia arvioidaan koko kaavaprosessin aikana sen eri vaiheissa.

Vaikutusten arviointi on tehty asiantuntija-arvioina kaavoittajan ja sidosryhmien yhteistyönä. Vaikutusten arviointi on osa suunnitteluprosessia, ja vaikutuskysymyksiä on pohdittu kaavoitusprosessin kuluessa järjestetyissä erilaisissa kokouksissa ja neuvotteluissa.

Arvioinnit perustuvat olemassa oleviin selvityksiin ja muuhun lähtötietomateriaaliin. Suunnittelualueeseen on tutustuttu maastossa.

Kaavoituksen alkaessa tunnistettiin alustavasti kaavaan liittyvät vaikutukset ja mietittiin niiden merkittävyyttä.

Kaavalla voi olla lähtökohtaisesti vaikutuksia liikenteeseen, turvallisuuteen, työpaikkoihin, pohjavesiin ja ilmanlaatuun.

Vaikutuksia peilataan suurelta osin voimassa olevaan kaavaan nähden.

5.3.1 Vaikutukset liikenteeseen

AP-tonttien rakentuminen tulee lisäämään jonkin verran henkilöautoliikennettä. Voimassa olevaan kaavaan nähden muutokset ovat neutraaleja.

LV-alueiden poistaminen keskittää alueen venevalkamatoiminnot yhdelle alueelle; samoin valkama-alueelle johtavan autoliikenteen. Voimassa olevaan kaavaan nähden tämä on kestävämpi ja taloudellisempi ratkaisu.

5.3.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteen eheyteen

Maakuntakaavassa alue kuuluu taajamatoimintojen alueeseen. Alue kuuluu osana Kirkonkylän taajamarakennetta. Kaavalla ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavia vaikutuksia.

5.3.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavalla on vähän vaikutusta rakennettuun ympäristöön.

5.3.4 Vaikutukset maisemaan

Rakennetut tontit muuttavat alueen maisemaa taajamarakenteen suuntaan.

5.3.5 Sosiaaliset vaikutukset

Asemakaavamuutoksella on ainoastaan vähäisiä sosiaalisia vaikutuksia.

5.3.6 Taloudelliset vaikutukset

Kaavan toteutuminen lisää kunnan verotuloja. Rakennetulle infralle saadaan enemmän käyttökatetta.

5.3.7 Vaikutukset pohjavesiin

Alue ei kuulu luokiteltuihin pohjavesialueisiin. Kaikki rakentamiseen varatut alueet tullaan liittämään keskitettyyn vesi- ja jätevesiverkostoon.

5.3.8 Epävarmuustekijät

Vaikutusten arvioinnin tuloksiin liittyy epävarmuustekijöitä. Vaikka asema-kaava määrittelee alueiden käyttötarkoituksen, lopputulos saattaa poiketa suunnitellusta, varsinkin jos toteutusaikataulu pitkittyy tai rakentaminen toteutuu esim. suunniteltua paljon pienemmällä volyymillä.

5.3.9 Haitallisten vaikutusten lieventäminen

Kaavan laadinnan kuluessa on pohdittu arvioitujen haitallisten vaikutusten lievennysmahdollisuuksia. Haitallisia vaikutuksia on pyritty lieventämään kaavamääräyksillä.

5.3.10 Asemakaavamuutoksen suhde muihin kaavoihin ja valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Asemakaavamuutos ei ole ristiriidassa voimassa olevan maakuntakaavan kanssa. Myös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden vaatimukset täyttyvät tällä asemakaavalla mm. yhdyskuntarakenteen eheyttäminen.

6 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS

6.1 Toteuttamisen aikataulu

Kaavan toteutuminen voi alkaa kaavan saatua lainvoiman, edellyttäen että muut luvat ja suunnitelmat ovat valmiina.
Kunnallistekniikan tonttiliitoksia joudutaan rakentamaan lisää.

6.2 Toteuttamista edeltävät luvat

Alueiden toteuttaminen edellyttää normaalia rakentamisen lupaprosessia.

6.3 Toteuttamisen seuranta

Taipalsaaren kunta valvoo viranomaisen roolissa alueen jatkosuunnittelua ja rakentamista.



Antti Hirvikallio
RI, YKS 371