



## **HAUHIANRANNAN KORTTELIN 99 ASEMAKAAVAN MUUTOS**



**Kaavaselostus**  
**Luonnos**

20.11.2020

## 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 .....                                           | 7  |
| 4.3.6 | Palaute luonnos- ja ehdotusvaiheesta.....                                   | 8  |
| 5     | ASEMAKAAVAN KUVAUS .....                                                    | 8  |
| 5.1   | Kaavan rakenne .....                                                        | 8  |
| 5.1.1 | Mitoitus ja aluevaraukset.....                                              | 9  |
| 5.2   | Asemakaava perusteluineen.....                                              | 9  |
| 5.2.1 | Erillispientalojen ja/tai loma-asuntojen korttelialue. (AO/RA).....         | 9  |
| 5.2.2 | Lähivirkistysalue (VL).....                                                 | 9  |
| 5.2.3 | Kaavamerkinnot ja määräykset .....                                          | 9  |
| 5.3   | Kaavan vaikutukset .....                                                    | 9  |
| 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 ja pintavesiin .....                                | 10 |
| 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  
Kaavamerkinnät  
Asemakaavan tilastolomakkeet (ehdotusvaihe)  
Kaavoittajan vastineet luonnosvaiheen lausuntoihin ja mielipiteisiin

## TAIPALSAAREN KUNTA HAUHIANRANNAN KORTTELIN 99 ASEMAKAAVAN MUUTOS

### 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

#### 1.1 Suunnittelualueen sijainti ja kuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Taipalsaaren kunnassa Saimaanharjun asemakaava-alueella Hauhianrannassa.



Suunnittelualueen seudullinen sijainti

*Muutosalue on osoitettu keltaisella rajauksella.*

## 1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan koko nimi on "Hauhianrannan asemakaavan muutos korttelissa 99".

Asemakaavalla jaetaan yksi erillispientalojen ja/tai loma-asuntojen korttelialueen tonttia kahdeksi ja muutetaan alueen kulkuyhteyksiä VL-alueella.

## 1.3 Selostuksen liiteasiakirjat

- Kaavakartta
- Kaavamerkinnot
- Asemakaavan tilastolomakkeet (ehdotusvaihe)

## 1.4 Kaavatyöhön liittyvät muut asiakirjat, selvitykset ja lähdemateriaali

- Etelä-Karjalan maakuntakaava
- Maakuntakaavan vaihekaava 1
- Saimaanharjun asemakaavan ajantasaistaminen 2011

# 2 TIIVISTELMÄ

## 2.1 Kaavaprosessin vaiheet ja aikataulu

Kaavamuutoksen tarve on tullut maanomistajan aloitteesta

Tekninen lautakunta teki kaavan laatimispäätöksen 10.11.2020.

Kaavaluonnos valmistui marraskuussa 2020

Kaavaluonnos oli nähtävillä.....

Kaavaehdotus oli nähtävillä .....

## 2.2 Asemakaavan tiivistelmä

Asemakaavalla yksi AO/RA-tontti jaetaan kahdeksi tontiksi ja osoitetaan niille ajoyhteys.

# 3 LÄHTÖKOHDAT

## 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

### 3.1.1 Luonnonympäristö

Varsinaista luonnonympäristöä ei ole juurikaan ole. Tonteilla kasvaa melko iäkkäitä havu- ja lehtipuita.



*Alueen puustoa*

### 3.1.2 Rakennettu ympäristö

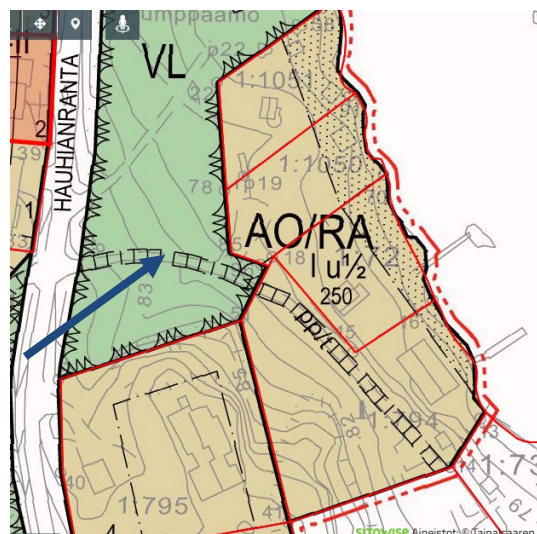
Tonteille on rakennettu 1948 ja 1986 valmistuneet vapaa-ajan rakennukset. Lisäksi on pieniä talousrakennuksia.



*Tonttien vapaa-ajanrakennukset*

### 3.1.3 Liikenne

Hauhianrantatieltä erkaantuu rasitetie, jota pitkin kuljetaan näille tonteille.



*Kulku tonteille*

### 3.1.4 Kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole tiedossa arvokkaita kulttuuriympäristöarvoja eikä muinaismuistoja.

### 3.1.5 Maanomistus

Alueen tontit ovat yksityisen omistuksessa ja VL-alue kunnan. Asemakaavamuutos koskee tiloja Luotola 831-409-1-72 ja Otonranta 831-409-1-794. Näillä tiloilla on täysin yhtenäiset yksityiset maanomistajat. VL-alue on osa kunnan omistamaa tilaa Hauhianranta 831-409-1-964.

### 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)*

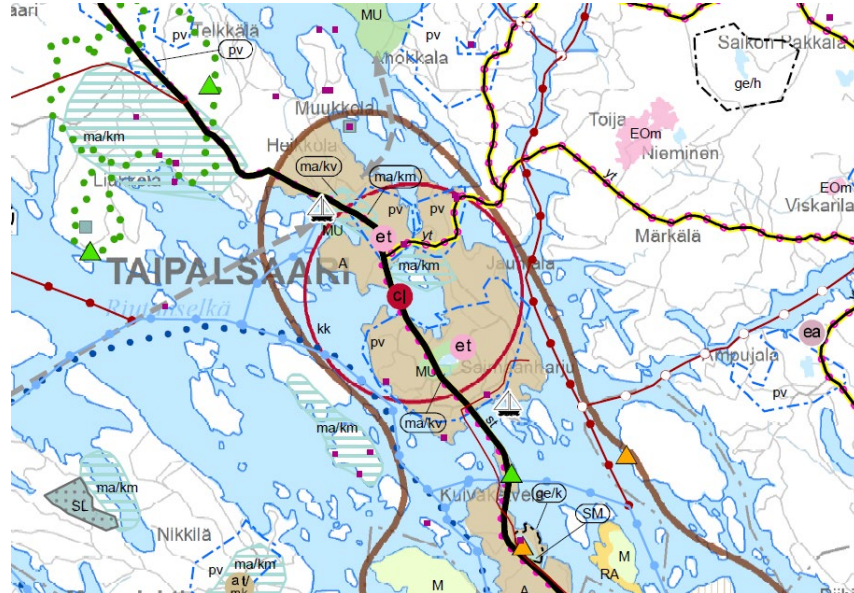
Taipalsaaren kunta kuuluu Etelä-Karjalan liittoon ja siten myös sen alaisuudessa laadittavan maakuntakaavan vaikutuspiiriin.

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 maakun-  
takaava jäi voimaan.

Etelä-Karjalan I vaihekaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 19.10.2015.



Ote Etelä-Karjalan maakuntakaavasta suunnittelualueelta

Maakuntakaavassa kaavamuuotosalueelle osoitettu seuraavia varauksia:

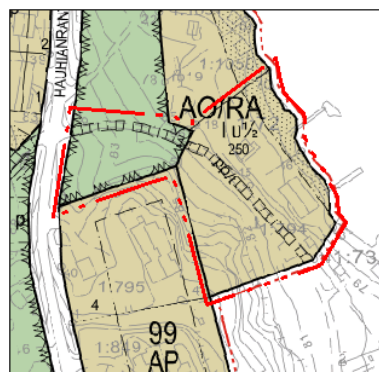
- TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE
- KASVUKESKUSALUEEN LAATUKÄYTÄVÄ
- TAAJAMARAKENTEEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE
- POHJAVESIALUE

### 3.2.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista kunnan laatimaa yleiskaavaa. Yleiskaavan laadinta on käynnissä.

### 3.2.3 Asemakaava

Alueella on voimassa Taipalsaaren kunnanvaltuuston 22.2.2012 hyväksymä asemakaava.



## Asemakaavaote ja kaavamuutoksen raja

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Suunnittelun tarve ja tavoitteet

Asemakaavan muutostarve on lähtenyt liikkeelle maanomistajan aloitteesta. Asemakaavaratkaisulla pyritään jakamaan yksi tontti kahdeksi eri AO/RA-tontiksi.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Tekninen lautakunta on tehnyt 10.11.2018 päätöksen kaavan laadinnasta. Kaavasuunnittelusta vastaa kunnan maankäyttöinsinööri Antti Hirvikallio.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Taipalsaaren kunta  
Lähialueen asukkaat ja maanomistajat  
Jauhialan osakaskunta  
Media  
Viranomaiset

#### 4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n perusteella kyseessä on vähäinen asema-kaava, josta ei tarvitse laati erillistä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Kaavaluonnoksesta on mahdollista antaa mielipiteitä. Ne huomioidaan mahdollisuuksien mukaan suunnittelun edetessä. Kaavaehdotuksesta voi jättää muistutuksen. Teknisen lautakunnan 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 verkostoihin.

## 3. Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan pientalojen rakentamista sekä tuetaan julkisten sekä kaupallisten palveluiden jatkuvuutta Saimaanharjun taajama-alueella.

## 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. Joukkoliikenteen hyödyntämismahdollisuudet ovat vähäiset.

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

Kaavamuutoksella ei pienennetä 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 yksi AO/RA-tontti kahdeksi tontiksi. pp/t-varaus muutetaan ajoyhteydeksi.

### 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 Erillispien talojen ja/tai loma-asuntojen korttelialue. (AO/RA)

Osoitetaan kaksi AO/RA-tonttia. Tontit ovat kooltaan 2 280 ja 2 270 m<sup>2</sup>. Tonttikohtainen rakennusoikeus on 280 k-m<sup>2</sup>. Rakentaminen voi olla 1½ kerroksista. Rakennusalueet on rajattu maastollisesti toimivaksi kokonaisuudeksi. Rantavyöhykkeelle on osoitettu istutettavaa / luonnontilaisena säilytettävää aluetta.

### 5.2.2 Lähivirkistysalue (VL)

VL-alue on kaavamuutoksen alaisen ainoastaan teknisesti sen takia, että pp/t merkintä voidaan muuttaa ajoyhteydeksi.

### 5.2.3 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamääräykset perustuvat soveltuvien osien ympäristöministeriön ohjeistamiin asemakaavamerkintöihin.

Määräyksiä osoitetaan seuraavasti:

Alueen rakentamattomat osat, joita ei käytetä rakentamiseen tai oleskeluun, on pidettävä huolitellussa kunnossa.

Rakennuspaikoilla syntyvät hulevedet tulee käsitellä kiinteistöllä.

Ennen hulevesien imeyttämistä maaperään tulee varmistua teknisin toimenpitein, että hulevedet eivät aiheuta pohjaveden pilaantumisen riskiä millään tavoin.

AO-kortteleihin on osoitettava autopaikkoja vähintään 2 ap/asunto.

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

## 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, työpaikkoihin, pohja- ja pintavesiin.

Vaikutuksia peilataan suurelta osin voimassa olevaan kaavaan nähden.

#### 5.3.1 Vaikutukset liikenteeseen

AO/RA-tonttien muuttuminen tulee lisäämään jonkin verran henkilöautoliikennettä, mikäli rakentaminen toteutuu vakituisena asumisena. Voimassa olevaan kaavaan nähden muutokset ovat neutraaleja.

#### 5.3.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteen eheyteen

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

#### 5.3.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavalla on vähän vaikutusta rakennettuun ympäristöön.

#### 5.3.4 Vaikutukset maisemaan

Tontit ovat tällä hetkellä rakennettuja joten maisemavaikutukset jäävät vähäisiksi.

#### 5.3.5 Sosiaaliset vaikutukset

Asemakaavamuutoksella on ainoastaan vähäisiä sosiaalisia vaikutuksia.

#### 5.3.6 Taloudelliset vaikutukset

Kaavan toteutuminen lisää kunnan verotuloja, mikä tonteille sijoittuu vakituksia asukkaita. Rakennetulle infralle saadaan enemmän käyttökatetta.

#### 5.3.7 Vaikutukset pohjavesiin ja pintavesiin

Alue kuuluu käytännössä kokonaan Saimaanharjun tärkeään pohjavesialueeseen. Pohjavesialue ja ranta-alue asettavat vaatimuksia jätevesien käsittelylle. Alue ei ole vesihuoltolaitoksen toiminta-alue, joten kaavamääräyksillä ei velvoiteta liittymään kunnalliseen vesi- ja jätevesiverkostoon. Pohjavesialue aiheuttaa sen, että maalämpöjärjestelmät vaativat erillisen vesilain mukaisen luvituksen.

### 5.3.8 Epävarmuustekijät

Vaikutusten arvioinnin tuloksiin liittyy epävarmuustekijöitä. Vaikka asemakaava 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.

### 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