



TAIPALSAARI



Kaavoituskatsaus 2018

Sisällysluettelo

Mikä on kaavoituskatsaus?	3
Osallistuminen ja vuorovaikutus, kaavaprosessi	3
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	5
Maakunnan suunnittelu	5
Maakuntakaava	6
Taipalsaaren maapoliittinen ohjelma	7
Keskeiset linjaukset	7
Arvio maa-alueiden riittävydestä	7
Taipalsaaren asuntopoliittinen ohjelma	8
Keskeiset linjaukset	8
Arvio asumiseen varattujen rakennuspaikkojen riittävydestä	8
Taipalsaaren kaavoitus	9
Yleiskaavat	9
Asemakaavat	11
Ranta-asemakaavat	12
Muut suunnitelmat ja hankkeet	12
Rakennusjärjestys	12
Vesihuollon kehittämissuunnitelma	12
Kartta-aineisto	13
Lisätietoja	13

Mikä on kaavoituskatsaus?

Maankäyttö- ja rakennuslaissa 7 § säädetään kaavoituskatsauksen laadinnasta.

Kunnan tulee vähintään kerran vuodessa laatia katsaus kunnassa ja maakunnan liitossa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista, jotka eivät ole merkitykseltään vähäisiä (kaavoituskatsaus). Siinä selostetaan lyhyesti kaava-asiat ja niiden käsittelyvaiheet sekä sellaiset päätökset ja muut toimet, joilla on välitöntä vaikutusta kaavoituksen lähtökohtiin, tavoitteisiin, sisältöön ja toteuttamiseen. Kaavoituskatsauksen yhteyteen on kysynnän sitä edellyttäessä liitettävä arvio asumiseen varattujen tonttien riittävydestä. Kaavoituskatsauksesta on tiedotettava sen tarkoituksen kannalta sopivalla tavalla.

Kaavoja valmistelevien viranomaisten on tiedotettava kaavoituksesta sillä tavoin, että niillä, joita asia koskee, on mahdollisuus seurata kaavoitusta ja vaikuttaa siihen.

Kaavat valmistellaan lainsäädännön asettamissa puitteissa asukkaiden, viranomaisten ja muiden yhteistyötahojen kanssa. Kaavoituksen valmistelusta vastaa Taipalsaaren kunnassa hallinto ja tekninen toimi. Kunta on palkannut elokuun 2018 alusta Savitaipaleen kunnan kanssa yhteisen maankäyttöinsinöörin, joka vastaa kunnan kaavoitustoiminnan organisoinnista.

Kaavoituskatsaus julkaistaan vuosittain elo-syyskuun aikana ja kunnan kotisivuilla. Valtuusto päättää kunnan maapolitiikan ja asuntopolitiikan linjauksista valtuustokausittain.

Kaavojen nähtäville asettamisesta päätetään maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä asetuksessa. Kunnassa toimivalta on määritelty kunnan hallintosäännössä.

Osallistuminen ja vuorovaikutus, kaavaprosessi

Kaavahankkeissa osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnitellussa käsitellään. Tavoitteena on lisätä osallisten vuorovaikutusmahdollisuuksia mahdollisimman aikaisessa vaiheessa.

Ennen varsinaista maankäytön suunnittelua kaavahanke laitetaan vireille ja siitä laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). Siinä selvitetään kaavahankkeen sijainti, tavoitteet, keskeiset arvioitavat vaikutukset, kaavan eteneminen sekä kaavahankkeen osalliset ja miten heillä on mahdollisuus vaikuttaa kaavaan. Kaavan vireille tulosta tiedotetaan laittamalla OAS nähtäville joka yksinään tai kaavaluonnoksen yhteydessä.

Kaavat pidetään nähtävillä vähintään kahdessa vaiheessa: luonnos- eli valmisteluvaiheessa ja ehdotusvaiheessa. Pienialainen asemakaavan muutos voidaan laittaa pelkästään ehdotuksena nähtäville. Joissakin tapauksissa joudutaan

ehdotusvaiheen nähtävillä olo uusimaan tai järjestämään kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen ns. osallisten kuuleminen.

Luonnosvaiheen nähtävillä oloajan pituutta ei ole lainsäädännössä määritelty (MRA 30 §). Yleensä kaava on luonnosvaiheessa nähtävillä kuukauden ajan, kuitenkin vähintään kahden viikon ajan (14 vrk).

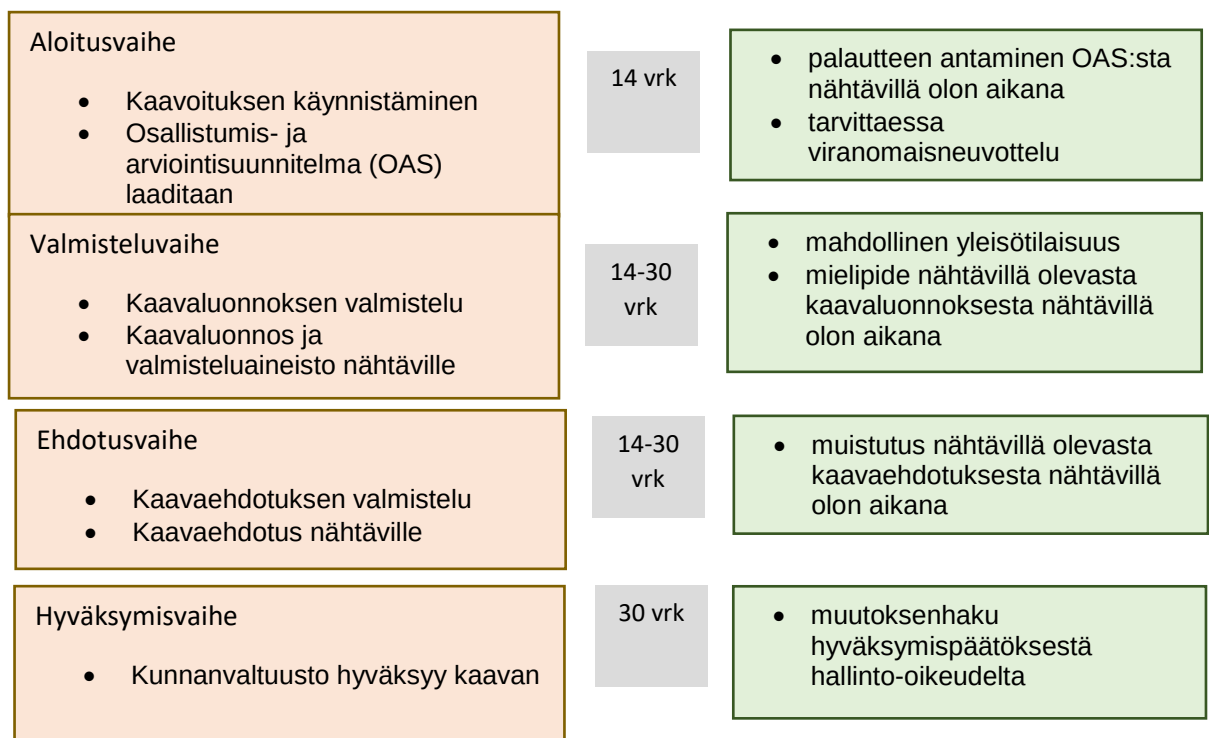
Ehdotusvaiheessa kaava pidetään julkisesti nähtävänä vähintään 30 vuorokauden ajan (MRL65 §, MRA 19 §, MRA 27 §), lukuun ottamatta vaikutukseltaan vähäistä asemakaavan muutosta, joka voi olla ehdotuksena nähtävillä vähintään 14 päivää.

Mikäli kaavaan tehdään ehdotusvaiheen nähtävillä olon jälkeen olennaisia muutoksia, tulee kaava asettaa uudelleen nähtäville (MRA 32§). Kuitenkin mikäli tarkistukset koskevat ainoastaan yksityistä etua ja osallisia kuullaan erikseen, ei nähtävillä olon uusiminen ole tarpeen.

Kaavojen nähtävillä oloista (MRA 19 §, MRA27§, MRA 30 §) kuulutetaan valtuuston päättämissä paikallislehdissä, kunnan ilmoitustaululla ja kunnan kotisivuilla (www.taipalsaari.fi).

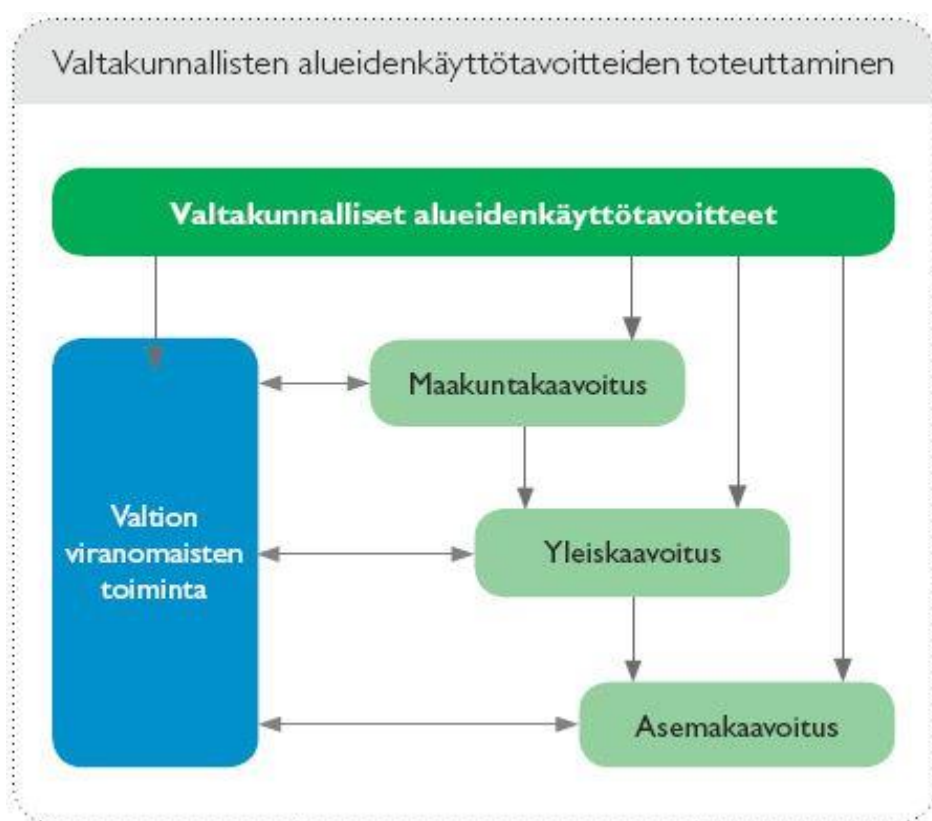
Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta voi osallinen jättää kirjallisen mielipiteensä ja huomautuksen nähtävillä oloajan kuluessa.

Kaavojen hyväksymisestä päättää kunnanvaltuusto. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on valitusmahdollisuus Itä-Suomen hallinto-oikeuteen ja edelleen Korkeimpaan hallinto-oikeuteen (KHO). Kaava tulee voimaan, kun sen hyväksyminen on saatettu yleisesti tiedoksi kuuluttamalla.



Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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. Valtakunnallisissa alueidenkäyttö-tavoitteissa linjataan maamme alueidenkäyttöä pitkälle tulevaisuuteen. Tavoitteilla vastataan niihin haasteisiin, joita mm. muuttoliikkeen vaikutukset aluerakenteeseen, yhdyskuntarakenteen eheyttämisen tarve, elinympäristön laatuvaatimukset, luonnon- ja rakennusperinnönsäilyminen ja yhteysverkostojen toimivuus alueidenkäytölle asettavat. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista tulee edistää valtion viranomaisten toiminnassa, maakunnan suunnittelussa ja kuntien kaavoituksessa.



Maakunnan suunnittelu

Etelä-Karjalan liitto vastaa aluekehitysviranomaisena maakunnan kehittämiseen liittyvistä tehtävistä. Tehtävä on määrätty maakunnan liitoille alueiden kehittämisestä säädettyssä laissa. Aluekehityksen toimilla parannetaan maakunnan kilpailukykyä, väestön hyvinvointia ja osaamista.

Maakunnan suunnittelun tärkeimmät asiakirjat ovat maakuntakaava, maakuntaohjelma sekä sen toimeenpanosuunnitelma. Maakuntaohjelmassa sovitaan kehittämisen yhteisistä tavoitteista. Ohjelmalla sovitaan yhteen myös valtion aluehallintoviranomaisille kuuluvat toimenpiteet Etelä-Karjalassa (<http://www.ekarjala.fi/liitto/>). Maakuntakaavan ja maakuntaohjelman sisältö kytkeytyy toisiinsa, mutta ne ovat kuitenkin itsenäisiä asiakirjoja. Aluekehittämistyötä tehdään yhdessä jäsenkuntien, valtion alueviranomaisten sekä lukuisten sidosryhmien kanssa.

Etelä-Karjalan liiton tehtäviin kuuluvat myös

- Alueellisen pitkän ja keskipitkän aikavälin koulutustarpeiden ennakkoinnin yhteensovittaminen
- Liikennejärjestelmäsuunnitelmatyön johtaminen ja yhteistyön organisointi
- Luonnonvaroja ja ympäristöä koskevien alueellisten, laaja-alaisen suunnitelmien johtaminen ja organisointi

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. Maakuntakaavalla ohjataan kuntien yleis- ja asemakaavoitusta seudullisella tasolla. Maakuntakaava voidaan laatia myös vaiheittain, jotakin tiettyä aihekokonaisuutta käsittelevänä kaavana.

Etelä-Karjalan kokonaismaakuntakaava

Etelä-Karjalan voimassa oleva kokonaismaakuntakaava vahvistettiin ympäristöministeriössä 21.12.2011.

Maakuntakaavan kartat ja asiakirjat taustaselvityksineen sekä seurantaraportti löytyvät liiton kotisivuilta <http://www.ekarjala.fi/liitto/suunnittelu-ja-kehittaminen/maankayton-suunnittelu/>

Etelä-Karjalan vaihekaava 1

1.vaihemaakuntakaavaa aloitettiin laatimaan kaupan ja rajaliikenteen vahvan kehittymisen ja kauppaan liittyvän lain uudistamisen vuoksi. Vaihemaakuntakaavan teemoina ovat kauppa, matkailu, elinkeinot ja liikenne. vaihekaavaa varten laadittiin erillinen ympäristövaikutusten arviointiraportti. Ympäristöministeriö vahvisti Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavan 19.10.2015.

Vaihekaavan kartat ja asiakirjat taustaselvityksineen löytyvät Etelä-Karjalan liiton kotisivuilta: <http://www.ekarjala.fi/liitto/suunnittelu-ja-kehittaminen/maankayton-suunnittelu/vaihekaava/>

Etelä-Karjalan maakuntakaavayhdistelmä

Kokonaismaakuntakaavasta ja vaihekaavasta on laadittu epävirallinen kaavojen yhdistelmäkartta, jossa on esitettynä molemmat voimassa olevat kaavat. Lisäksi voimassa olevien kaavojen kaavamerkinnot ja määräykset on koottu yhteiseen epäviralliseen kaavaselostukseen. Tämä helpottaa maakuntakaavoituksen tarkastelua. yhdistelmäkartta selostuksineen löytyy liiton kotisivuilta: <http://www.ekarjala.fi/liitto/suunnittelu-ja-kehittaminen/maankayton-suunnittelu/maakuntakaavayhdistelma>

Taipalsaaren maapoliittinen ohjelma

Kunta vastaa alueidenkäytön suunnittelusta alueellaan. Kunnan maapolitiikka käsittää maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet.

Maankäyttö palvelee kunnan strategisten ja asuntopoliittisten päämäärien saavuttamista. Kunta on määritellyt asuntopoliittisessa ohjelmassa 2014-2020 asukasluvun kasvutavoitteeksi 50 uutta asukasta vuodessa. Huomioiden tulo- ja lähtömuuton tämä tarkoittaa noin 30 asukkaan nettomääräistä lisäystä vuodessa.

Keskeiset linjaukset

Kunnan maankäytön päätavoitteena on varmistaa kysyntää vastaava tonttitarjonta eheässä ja tasapainoisessa yhdyskuntarakenteessa, jossa kunnan ja yksityisten toimijoiden on mahdollista järjestää asukkaiden sekä yritysten tarvitsemat toimivat ja laadukkaat sekä kustannustehokkaat lähipalvelut.

Kunnanvaltuuston hyväksymässä maapolitiikan toteuttamisohjelmassa 2014-2020 määritellään suunnitteluajaksolle käytännön toimenpiteet maanhankinnan ja kaavoituksen osalta. Näillä toimenpiteillä turvataan maapolitiikan tavoitteiksi asetettujen tavoitteiden ja toimenpiteiden käytännön toteutus. Kaavoitukseen kytketään entistä tiiviimmin ympäristön viihtyisyyteen ja turvallisuuteen liittyvä tarkastelu.

Arvio maa-alueiden riittävydestä

Kunta on hankkinut suunnitelmallisesti kaavoitukseen soveltuvia maa-alueita nk. laatukäytävän alueelta kuntapalvelujen läheisyydestä Kirkonkylän, Jauhialan ja Kuivaketveleen alueilta. Alueiden arvioidaan riittävän asemakaavoituksen tarpeisiin 10 – 15 vuoden aikajaksolle.

Taipalsaaren asuntopoliittinen ohjelma

Kuntien yhtenä palveluna on järjestää asukkailleen asunto-olot niin, että kuntalaisilla on käytettävissään elämätilanteeseen ja asumistarpeisiin nähden hyvä ja tarkoituksenmukainen asunto. Tämä toiminta on tavoitteellista ja täten on laadittu Taipalsaaren asuntopoliittisen ohjelma, jossa kuvataan asumisen tilaa ja strategisia tavoitteita.

Keskeiset linjaukset

Taipalsaaren kunta tarjoaa asukkailleen viihtyisiä, turvallisia ja laadukkaita asumismahdollisuuksia lähellä peruspalveluja.

Kunta luo edellytyksiä kysyntää vastaavalle tarjonnalle hankkimalla raakamaata 5-10 vuoden tarpeita vastaava määrän ja kaavoittamalla niitä asuinkäyttöön. Rakentaminen tulee painottumaan omistusasuntotuotantoon Pappilanniemen, Jauhialan, Konstun ja Kuivaketveleen alueille.

Vuokra-asuntojen puolella painopisteenä on vanhusten palveluasuntotuotanto. Kunnan kannalta keskeisessä roolissa käytännön toteutuksessa on Kiinteistö Oy Taipalsaaren Asunnot.

Arvio asumiseen varattujen rakennuspaikkojen riittävydestä

Maanhankinta on mahdollistanut kaavoitukseen sopivien maa-alueiden riittävyyden. Asumiseen soveltuvia rakennuspaikkoja on tällä hetkellä riittävästi, mutta hienoista pulaa on teolliseen yritystoimintaan soveltuvista tonteista eikä näköpiirissä ole tähän välitöntä ratkaisua.

Pappilanniemen kaavoitetulta alueelta on vapaana vielä noin 30 pientalotonttia ja neljä rivitalotonttia sekä yksi kerrostalotontti.

Taipalsaaren sairaala-alueen kaupan myötä kunta on saanut haltuunsa kiinnostavan kehittämisalueen, joka mahdollistaa jatkossa erilaisia asumis- ja yritystoimintaan liittyviä ratkaisuja.

Kunnanvaltuusto on kokouksessaan 28.6.2017 hyväksynyt Konstunrannan kaavan. Kaava ei kuitenkaan saanut lainvoimaa vaan Itä-Suomen hallinto-oikeus hylkäsi sen.

Taipalsaaren kaavoitus

Yleiskaavat

Yleiskaava on yleispiirteinen, mutta kuitenkin maakuntakaavaa tarkempi maankäytönsuunnitelma, jonka laatiminen on kunnan lakisääteinen tehtävä. Yleiskaava sisältää maankäyttövaraukset eri tarkoituksiin, kuten teollisuuteen, asumiseen, virkistykseen. Yleiskaava voi käsittää koko kunnan alueen tai osia siitä. Yleiskaavalla ohjataan taajamien, rantojen ja maaseutukylien rakentamista. Taajamissa ja niiden kasvualueilla yleiskaava ohjaa asemakaavojen laatimista. Yleiskaavan laatimisprosessi kestää yleensä 3 - 5 vuotta.

Viimeisimmät hyväksytyt yleiskaavat:

Kvalt 18.12.2013 § 76	Kattelussaari-Jänkäsälön osayleiskaava
Kvalt 27.08.2014 § 30	Suur-Saimaan osayleiskaavan muutos Ilkonsaari ja Myhkiösaari
Kvalt 17.5.2017 § 20	Osayleiskaavamuutos Päiviön saari tilalla Päiviö

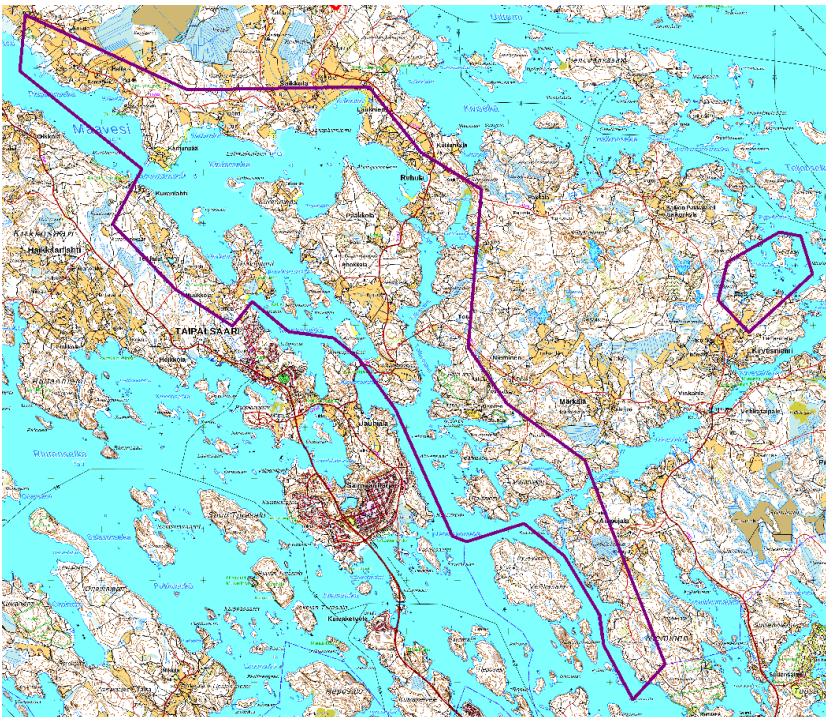
Käynnistettävät uudet yleiskaavat tai kaavamuutokset seuraavan viiden kuluessa:

- a) Kirkonkylän – Saimaanharjun – Ketveleen alueen yleiskaava:
 - Alueelta puuttuu oikeusvaikutteinen taajamarakentamista ohjaava yleiskaava. Päättarkoitus on ohjata yhdyskuntarakennetta ja asemakaavoitusta. Lievealueilla yleiskaava voi toimia rakennusluvan perustana.
- b) Maaveden ja Velkasalonselän rantayleiskaava
 - Alueelta puuttuu rantarakentamista ohjaava oikeusvaikutteinen yleiskaava
- c) Solkein – Pönniälän alueen rantayleiskaava
 - Alueelta puuttuu rantarakentamista ohjaava oikeusvaikutteinen yleiskaava
- d) Vehkataipaleen alueen yleiskaava
 - Kaava on laadittu 1990-luvun alkupuolella ja kaipaa ajantasaistusta
- e) Läntisen Pien-Saimaan yleiskaava
 - Kaava on laadittu 1990-luvun alkupuolella ja kaipaa ajantasaistusta

Kaavassa on mm. todella laajat metsätalousalueet. Niiden kumoamista on syytä harkita.



Kirkkonkylän – Saimaanharjun – Ketveleen alueen yleiskaavan alustava rajaus



Maaveden ja Velkasalonselän rantayleiskaava alueen alustava rajaus



Solkein – Pönniälän alueen rantayleiskaavan alustava raja

Asemakaavat

Vireillä olevat asemakaavat:

Asemakaavoitusta ohjaavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maakuntakaava ja yleiskaava. Asemakaava on kaavoista yksityiskohtaisin. Se palvelee välitöntä rakentamista. Asemakaavan laatii kunta.

Konstunrannan asemakaavan muutos käynnistettiin kunnanhallituksen kehittämisjaoston päätöksellä 20.04.2015 § 19. Kunnanvaltuusto on kokouksessaan 28.6.2017 hyväksynyt Konstunrannan kaavan. Itä-Suomen hallinto-oikeus kumosi asemakaavan kokonaisuudessaan 6.7.2018 antamallaan päätöksellä.

Konstunkaaren energialaitoksen asemakaavan muutos on valtuuston hyväksyttävänä loppuvuodesta 2018.

Käynnistettävät uudet asemakaavat tai kaavamuutokset seuraavan viiden kuluessa:

a) Pappilanniemen asemakaavan muutos:

- Alueelle osoitetulla kerrostalo- ja rivitalorakentamisella ei tunnu olevan kysyntää. Kaavamuutoksella voidaan tutkia kyseisille tonteille pientalorakentamisen sijoittamista.

b) Asemakaavan muutos Kirkonkylän vanhan kunnantalon tontin kohdalla:

- Erittäin hyvällä sijainnilla olevaa vajaakäyttöistä tonttia voitaisiin kaavallisesta kehittää asuin- ja liikerakentamiseen.

c) Sairaala-alueen asemakaavan muutos Kirjamoinniemessä

- Kunta on ostanut alueen rakennuksineen Lappeenrannan kaupungilta. Alueen jatkokehittäminen vaatii ideointia ja asemakaavallista tarkastelua.

d) Konstunrannan asemakaavan muutos

- Itä-Suomen hallinto-oikeuden hylättyä asemakaavan, tulee alue ottaa uuteen tarkasteluun huomioiden hallinto-oikeuden hylkäysperusteet.

e) Kuivaketveleen uuden asemakaavan laatiminen

- Kunta on hankkinut maata kaavoitustarkoituksiin. Lähinnä on ajatuksena pientalovaltaisen asumisen sijoittaminen

f) Pohjois-Ketveleen asemakaavan ajantasaistus

- Asemakaava on suurimmalta osin 1960-luvulta ja on sen takia vanhentunut.

Ranta-asemakaavat

Yksityisellä maanomistajalla on oikeus laatia omistamalleen ranta-alueelle ranta-asemakaava (MRL 74 §). Ranta-asemakaava laaditaan pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi (MRL 73 §) ja laatiminen tapahtuu maanomistajan toimesta ja kustannuksella.

Tarkastelujaksolla tulee muutamia uusia ranta-asemakaavahankkeita tarkasteluun sekä vanhojen ranta-asemakaavojen muutostöitä. Suur-Saimaan lomakylän ranta-asemakaava tulisi ottaa uudelleen tarkasteluun muuttuneiden tilanteiden takia.

Muut suunnitelmat ja hankkeet

Taipalsaaren liikenneturvallisuussuunnitelma hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 21.10.2015.

Maakunnallista liikenneturvallisuustyötä laaditaan parasta aikaa ja se valmistuu 2018.

Taipalsaaren pohjavesien suojeluohjelman laatiminen valmistui 2017 lopussa.

Rakennusjärjestys

Taipalsaaren kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 12.12.2001 § 78. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2002. Uusi rakennusjärjestys valmistuu ja hyväksytään 2018 loppupuolella.

Vesihuollon kehittämissuunnitelma

Vesihuollon kehittämissuunnitelma on tehty vuosille 2017-2021. Päivitettyä vesihuollon kehittämissuunnitelmaa ei ole tehty.

Kartta-aineisto

Yleiskaavan pohjakarttana käytetään Maanmittauslaitoksen ajantasaista peruskarttaa ja kiinteistörekisteriaineistoa. Asemakaavan pohjakartta laaditaan mittakaavaan 1 : 2 000. Pohjakartan hyväksyjänä toimii Lappeenrannan kaupungin geodeetti.

Lisätietoja

Tekninen toimi

Samuli Kakko	Puh. 0400 375 205	samuli.kakko@taipalsaari.fi
Mikko Manninen	Puh. 040 167 6610	mikko.manninen@taipalsaari.fi
Antti Hirvikallio	Puh. 040 835 7826	antti.hirvikallio@taipalsaari.fi

Valmisteilla olevista kaavahankkeista löytyy tietoa kunnan nettisivuilta.

www.taipalsaari.fi

Kunnan karttapalvelusta löytyvät ajantasaiset yleis- ja asemakaavakartat merkintöineen sekä kunnan opaskartta.

<https://taipalsaari.karttatiimi.fi/>