



## ***Taipalsaaren kunnan Kaavoituskatsaus 2022***



**Hyväksyntä: Tekninen lautakunta 22.9.2022 § 204**

## Sisällysluettelo

<b>Mikä on kaavoituskatsaus?</b> .....	3
<b>Osallistuminen ja vuorovaikutus, kaavaprosessi</b> .....	3
<b>Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet</b> .....	5
<b>Maakunnan suunnittelu</b> .....	5
<b>Maakuntakaava</b> .....	6
<b>Taipalsaaren maapoliittinen ohjelma</b> .....	7
<b>Keskeiset linjaukset</b> .....	7
<b>Arvio maa-alueiden riittävydestä</b> .....	8
<b>Taipalsaaren asuntopoliittinen ohjelma</b> .....	8
<b>Keskeiset linjaukset</b> .....	8
<b>Arvio asumiseen varattujen rakennuspaikkojen riittävydestä</b> .....	8
<b>Taipalsaaren kaavoitus</b> .....	9
<b>Yleiskaavat</b> .....	9
<b>Asemakaavat</b> .....	11
<b>Ranta-asemakaavat</b> .....	12
<b>Rakennusjärjestys</b> .....	12
<b>Vesihuollon kehittämissuunnitelma</b> .....	12
<b>Kartta-aineisto</b> .....	13
<b>Lisätietoja</b> .....	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 nähtävälle asettamisesta päätetään maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä asetuksessa. Kunnassa toimivalta on määritelty kunnan hallintosäännössä.

## Osallistuminen ja vuorovaikutus, kaavaprosessi

Kaavahankkeissa osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon 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 nähtävälle joko erillisenä tai kaavaluonnoksen yhteydessä.

Kaavat pidetään nähtävillä vähintään kahdessa vaiheessa: luonnos- eli valmisteluvaiheessa ja ehdotusvaiheessa. Pienialainen vaikutuksiltaan vähäinen asemakaavan muutos voidaan laittaa suoraan ehdotuksena nähtävälle. 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).

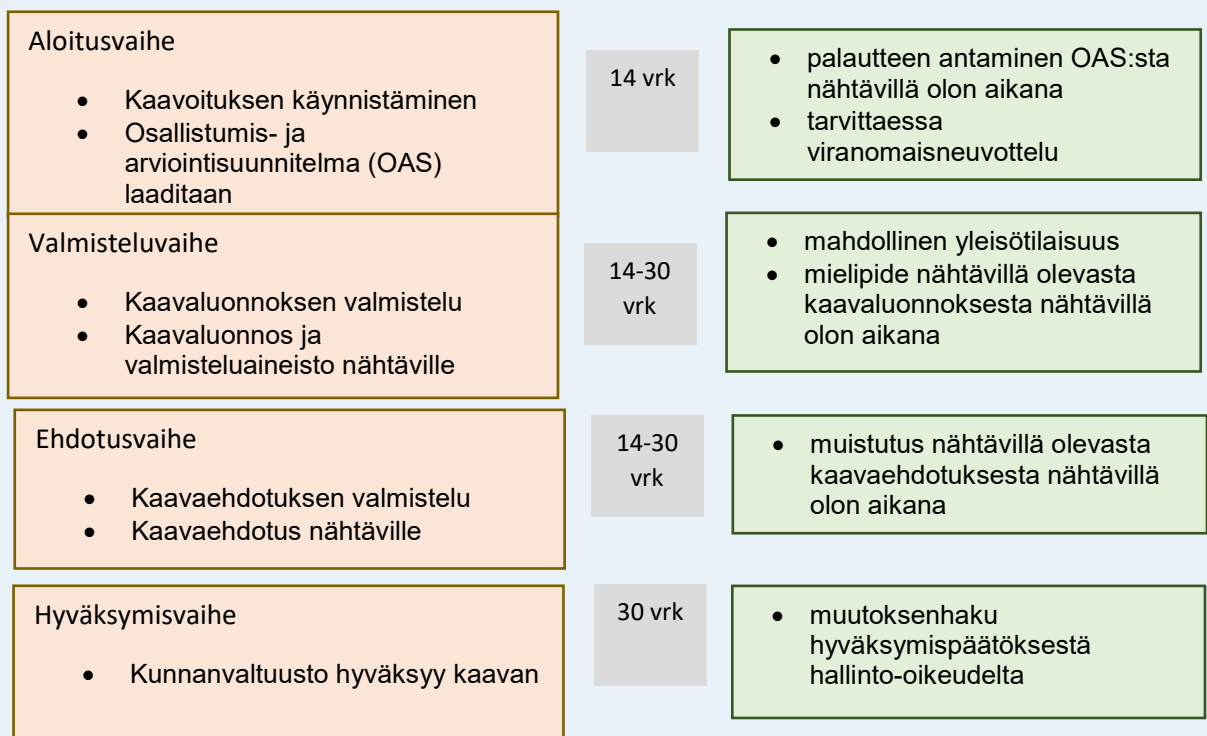
Ehdotusvaiheessa kaava pidetään julkisesti nähtävänä vähintään 30 vuorokauden ajan (MRL 65 §, MRA 19 §, MRA 27 §), lukuun ottamatta vaikutukseltaan vähäistä asemakaavan muutosta, joka voi olla ehdotuksena nähtävillä vähintään 14 päivää. Nähtävillä olon päättymispäiväksi säädetään aina arkipäivä.

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 §, MRA 27§, MRA 30 §) kuulutetaan valtuuston päättämässä paikallislehdissä tarpeen mukaan, aina kunnan sähköisellä ilmoitustaululla ja kunnan kotisivuilla ([www.taipalsaari.fi](http://www.taipalsaari.fi)).

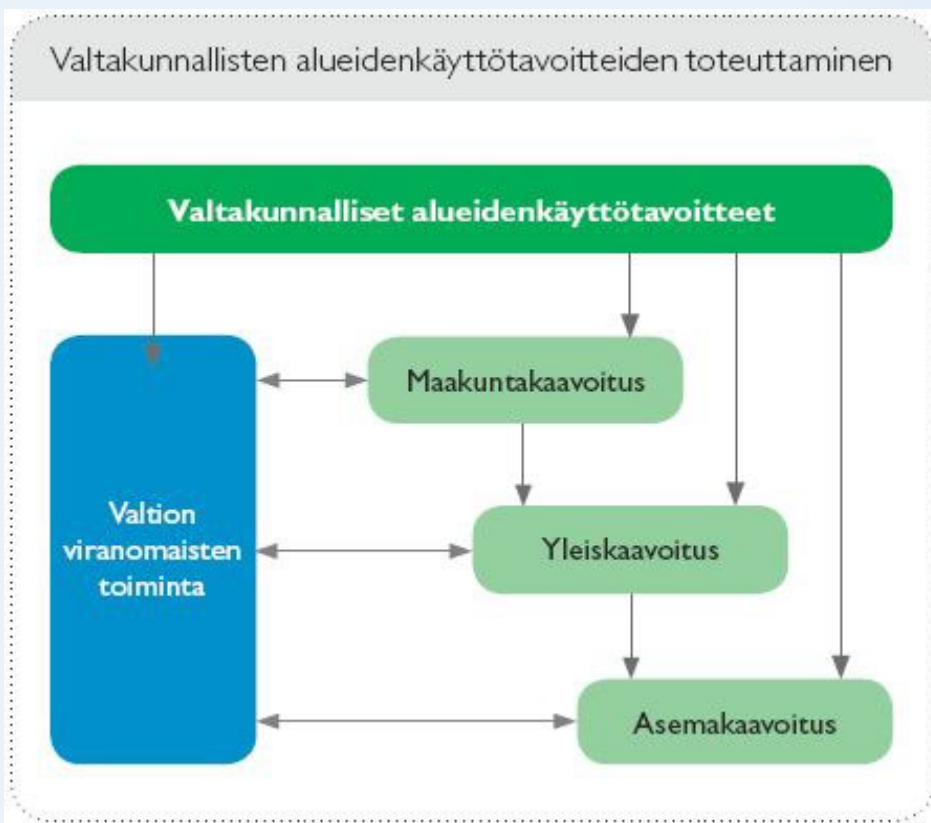
Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta voi osallinen jättää kirjallisen mielipiteensä ja huomautuksen / muistutuksen nähtävillä oloajan kuluessa. Jos osallisuus ei tule suoraan ilmi hakemuksesta esim. maanomistuksen kautta, tulee osallisuus perustella mielipiteessä.

Kaavojen hyväksymisestä päättää hallintosäännön perusteella kunnanvaltuusto. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on kuntalain mukaan 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-alaisten 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

<https://liitto.ekarjala.fi/maakuntasuunnittelu/aluesuunnittelu/maakuntakaava/>

### *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 vaihekaava 2*

Etelä-Karjalan 2. vaihemaakuntakaavan lähtökohtana on Lappeenrannan seudun jätevedenpuhdistamon toteuttamismahdollisuuksien varmistaminen.

Kaava hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 13.12.2021, mutta hyväksymispäätöksestä valitettiin Itä-Suomen hallinto-oikeuteen eikä kaava saavuttanut suoraan lainvoimaa.

### *Etelä-Karjalan maakuntakaava 2040*

Etelä-Karjalan maakuntahallitus päätti kokouksessaan 24.4.2019 maakuntakaavan päivitystyön aloittamisesta. Kaavasta käytetään nimitystä Etelä-Karjalan maakuntakaava 2040. Kaavatyötä on aloitettu erilaisin kaavaa tukevin taustaselvityksin. Muutokset toimintaympäristössä ja alueen kehitysnäkymät edellyttävät maakuntakaavojen ajantasaistamista ja päivittämistä. Kaavassa käsitellään koko maakunnan tai useamman kunnan yhteiset, laajat maankäytön linjaukset sovittaen yhteen eri maankäytön tarpeet. Kaava on kokonaismaakuntakaava. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävillä 3.6–2.7.2021.

### *Etelä-Karjalan maakuntakaavayhdistelmä*

Kokonaismaakuntakaavasta ja vaihekaavasta on laadittu epävirallinen kaavojen yhdistelmäkartta, jossa on esitettyä molemmat voimassa olevat kaavat. Lisäksi voimassa olevien kaavojen kaavamerkinnät ja määräykset on koottu yhteiseen epäviralliseen kaavaselostukseen. Tämä helpottaa maakuntakaavoituksen tarkastelua. Yhdistelmäkartta selostuksineen löytyy liiton kotisivuilta:

<https://liitto.ekarjala.fi/maakuntasuunnittelu/aluesuunnittelu/maakuntakaavayhdistelma/>

## Taipalsaaren maapoliittinen ohjelma

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

**Voimassa oleva maapoliittinen ohjelma valmistui vuoden 2020 lopulla.**

## 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.

## 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 elämäntilanteeseen 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. Viimeisin asuntopoliittinen ohjelma on laadittu vuosille 2014 – 2020 ja se kaipaisi uudistamista.

## 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 riittävyden. 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 yli 30 pientalotonttia ja sekä yksi kerrostalotontti.



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

## 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.

#### Käynnissä olevat yleiskaavat tai kaavamutokset:

a) **Kirkonkylän – Saimaanharjun – Ketveleen alueen yleiskaava**

Luonnosvaihe oli nähtävillä kesällä 2021

b) **Suur-Saimaan osayleiskaavan kokonaisu päivittäminen**

Kaavan luonto- ja maisemaselvityksiä on tehty kesällä 2021

Varsinainen kaavoitus käynnistyy syksyllä 2022

c) **Pien-Saimaan osayleiskaavan muutokset** Ukkola-Haikola-Leväinen

osa-alueella, kaava on aloitusvaiheessa

#### Käynnistettävät uudet yleiskaavat tai kaavamutokset seuraavan viiden vuoden kuluessa:

a) **Maaveden, Vehkasalonselän, Solkein ja Pönniälän rantayleiskaava**

- Alueelta puuttuu rantarakentamista ohjaava oikeusvaikutteinen yleiskaava. Lappeenrannan Lämpövoima Oy on laadittanut YVA selostuksen laajaa vedenottamohanketta varten Pönniälänkankaalle. Vedenottamohankkeen toteuttaminen edellyttää yleiskaavan laatimista ainakin vedenottamon vaikutusalueelle.

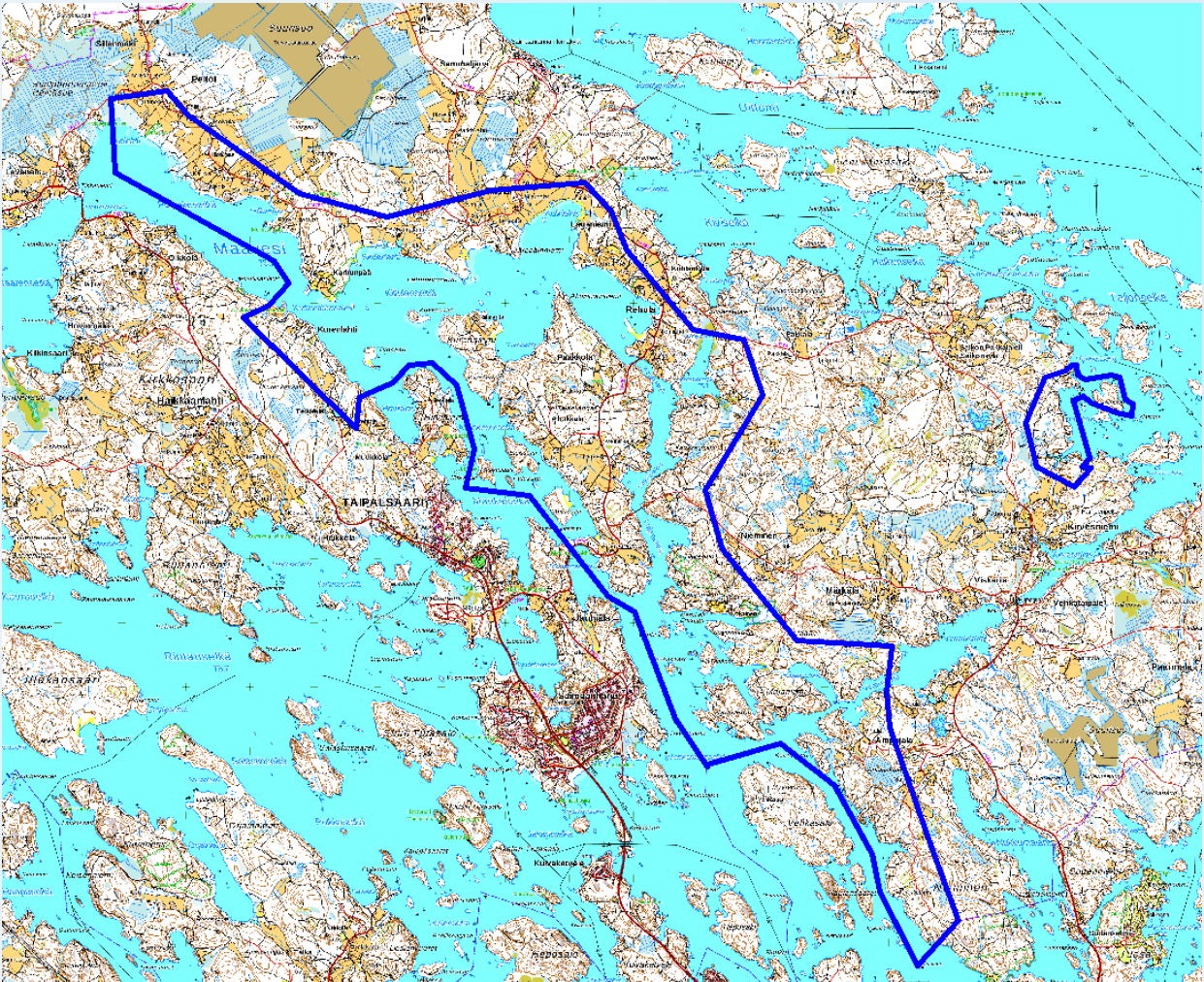
b) **Vehkataipaleen alueen yleiskaava**

- Kaava on laadittu 1990-luvun alkupuolella ja kaipaa ajantasaistusta

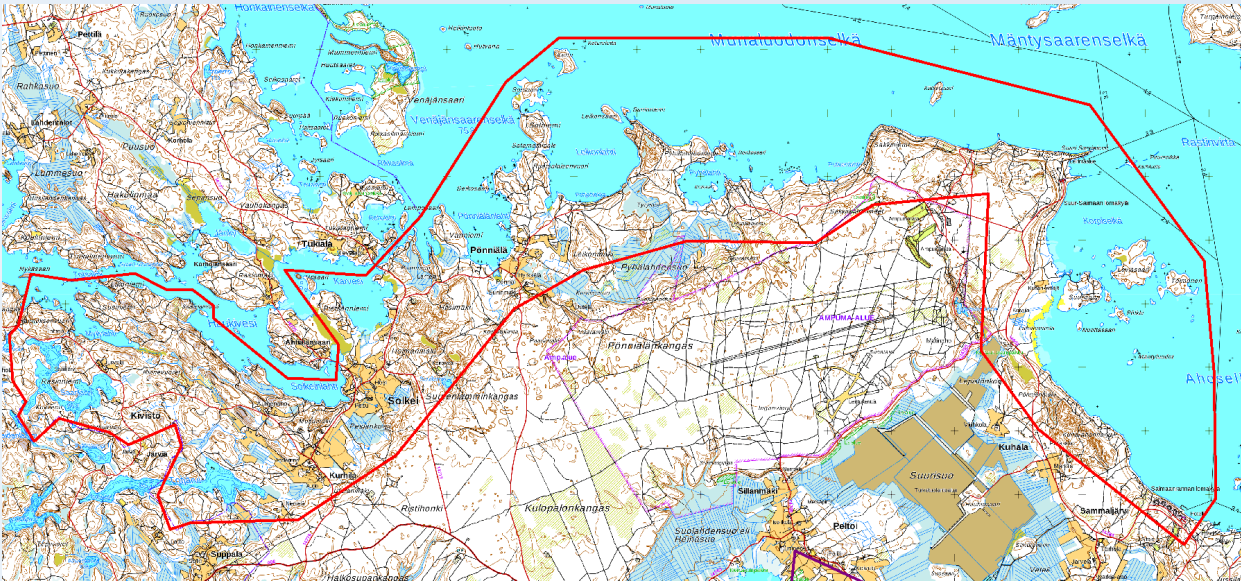
- Mahdollista laatia myös erillinen kyläyleiskaava keskeisimmille kyläalueille. Ns. Viranniemen alueen kyläyleiskaavasta tehdään käynnistämispäätöksiä syksyllä 2022.

### c) Läntisen Pien-Saimaan yleiskaava

- Kaava on laadittu 1990-luvulla ja kaipaa ajantasaistusta
- Kaavassa on mm. todella laajat metsätalousalueet. Niiden kumoamista on syytä harkita.
- Mahdollisuus laatia myös erillinen kyläyleiskaava Merenlahden keskeisimmille kyläalueille



*Maaveden ja Vehkasalonselän rantayleiskaava alueen alustava rajaus*



Solkein – Pönniälän alueen rantayleiskaavan alustava rajaus

## Asemakaavat

### Vireillä olevat asemakaavat:

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

#### a) **Konstunrannan ja sairaala-alueen asemakaava:**

- Asemakaavan laatiminen aloitettiin uudestaan syksyllä 2020 ja mukaan otettiin vanha sairaala-alue. Kaava menee hyväksymiskäsittelyyn syksyllä 2022.

#### b) **Kuivaketveleen yrityspuiston asemakaava.**

- Asemakaavan laatiminen aloitettiin talvella 2020. Kaavaehdotusvaiheeseen päästään loppuvuodesta 2022.

#### c) **Kirkonkylän asemakaavamuutokset ja laajennukset**

- Asemakaavan laatiminen aloitettiin talvella 2022.

### Käynnistettävät uudet asemakaavat tai kaavamuutokset seuraavan viiden kuluessa:

a) **Kirkonkylällä** on useita muutostarpeita ja osittain myös kaavan laajennusmahdollisuuksia. Kaavamuutokset voi olla tarpeen pilkkoa useampaan kaavahankkeeseen.

**b) Kuivaketveleen uuden asemakaavan laatiminen**

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

**c) Pohjois-Ketveleen asemakaavan ajantasaistus ja laajennus**

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

**d) Saimaanharjun alueen kaavamuutokset**

- Asemakaavalla on mm. tarpeellista tutkia epäkäytännöllisten pienten puisto- ja virkistysalueiden poistamista ja liittämiseksi tonttien lisäalueiksi.

### 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.

#### Vireillä olevat ranta-asemakaavahankkeet:

Tällä hetkellä ei ole vireillä uusia ranta-asemakaavahankkeita.

### Rakennusjärjestys

Taipalsaaren kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 19.5.2021 § 14. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 29.6.2021.

### Vesihuollon kehittämissuunnitelma

Vesihuollon kehittämissuunnitelma on tehty vuosille 2017–2021. Vesihuollon kehittämissuunnitelman päivitys laaditaan 2022 – 2023.

## 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	<a href="mailto:samuli.kakko@taipalsaari.fi">samuli.kakko@taipalsaari.fi</a>
Mikko Litmanen	Puh. 040 167 6610	<a href="mailto:mikko.litmanen@taipalsaari.fi">mikko.litmanen@taipalsaari.fi</a>
Antti Hirvikallio	Puh. 040 835 7826	<a href="mailto:antti.hirvikallio@taipalsaari.fi">antti.hirvikallio@taipalsaari.fi</a>

Valmisteilla olevista kaavahankkeista löytyy tietoa kunnan nettisivuilta.

[www.taipalsaari.fi](http://www.taipalsaari.fi)

Kunnan karttapalvelusta löytyvät ajantasaiset yleis- ja asemakaavakartat merkintöineen sekä kunnan opaskartta. Myös valmiiksi hinnoitellut myytävissä olevat tontit löytyvät samasta palvelusta.

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