

TAIPALSAAREN KUNTA

LAASANNIEMEN RANTA-ASEMAKAAVA

Kaavaselostus *ehdotus 6.4.2020*



Kaavamuutosalueen kalliorantaa



Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 6. huhtikuuta 2020 päivättyä asemakaavakarttaa.

1 PERUS JA TUNNISTETIEDOT

1.2 Kaava-alueen sijainti



KUVA 1 Suunnittelualueen sijainti

Suunnittelualue sijoittuu Pien-Saimaan Vehkasalonselälle ja samalla Taipalsaaren kuntakeskuksen koillispuolelle. Suunniteltava kokonaisuus muodostuu Taipalsaaren kunnan tiloista Laasanniemi 831-433-1-87, Vanhatupa 831-433-1-112 ja Nieminen 831-433-1-134 (osa). Suunnittelualueen koko on reilu 18 hehtaaria.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on ”Laasanniemen ranta-asetakaava”. Kaavan tarkoituksena ja tavoitteena on todeta kaavallisesti alueella jo olemassa olevat rakennuspaikat sekä suunnitella tonttikohtainen maankäyttö. Lisäksi tavoitteena on tutkia alueen uudisrakentamisen mahdollisuudet ja sijoittuminen.

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
- Luontoselvitys
- Asemakaavan seurantalomake
- Ranta-asetakaavan merkinnät ja määräykset
- Ranta-asetakaavakartta 1:2000

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala muodostuu Taipalsaaren kunnan tiloista kuntakeskuksen itäpuolella, vesistöalueen takana, niemisen kyläalueella. Alue sijaitsee vajaa 10 kilometrin etäisyydellä kuntakeskuksesta (Kirkonkylästä) lounaaseen. Suunnittelukokonaisuus muodostuu mantereella sijaitsevasta Laasanniemen alueesta ja siihen liittyvästä Aittaluodosta Laasanniemen eteläpuolella. Yleissilmäyskartta on selostusosan alussa.

3.1.2 Luonnonympäristö

Elokuussa 2019 tehtiin Taipalsaaren Laasanniemen suunnittelualaalla maankäyttö- ja rakennuslain mukainen luonto- ja maisemainventointi. Inventoinnin on tehnyt Biologi Jouko Sipari. Tässä yhteydessä inventointi on tiivistetty ja siitä on lainattu vain osia tekstistä. Inventointi on kokonaisuudessaan tämän raportin liitteenä.

Työssä inventoitiin suunnittelualan luonnonsuojelulain 29§ mukaiset suojellut luontotyytit, metsälain 10§ mukaiset erityisen tärkeät elinympäristöt, vesilain 15a§ ja 17a§ tarkoittamat pienvedet sekä muut arvokkaat kohteet. Suunnittelualan eläin- ja kasvilajiston inventoinnissa arvioitiin uhanalaisten lajien (Luonnonsuojelulaki 46§) ja erityistä suojelua tarvitsevien lajien (LSL 47§) sekä luontodirektiivin liitteen IV(a) lajien esiintymisalueiksi sopivia kohteita.

Suunnitteluala käytiin läpi systemaattisesti kartoittamalla. Lajistoa koskeva selvitystyö keskittyi kasvistoon. Muu lajisto ja muut mahdolliset luontoarvot, joilla voisi olla vaikutusta alueen maankäytön suunnitelmaan, käytiin läpi kasvistoselvityksen yhteydessä. Tässä yhteydessä inventointi on tiivistetty ja siitä on lainattu vain osia tekstistä. Inventointi on kokonaisuudessaan tämän raportin liitteenä.

Johtopäätökset ja suositukset

Suunnittelualan kasvilajisto todettiin monipuoliseksi mutta tavanomaiseksi kangasmetsien ja keskiravinteisten lehtojen lajistoksi. Kaikilla biotoopeilla oli todettavissa kulttuuribiotoopeille tyypillistä lajistoa. Metsät todettiin suurimmaksi osaksi hakatuiksi kasvaen nuorta koivuvaltaista taimikkoa. Hakkaamaton metsä todettiin keski-ikäiseksi kuusivaltaiseksi sekametsäksi, joka rakenteeltaan oli tyypillistä talousmetsää. Rauhoitettuja tai uhanalaisia kasvilajeja ei todettu. Kolopuita alueella todettiin niukasti, lähinnä kallioniemien alueella ja itäosan paikallisteiden risteyksessä, jossa todettiin runsaammin kookkaita haapoja. Liito-oravaa tai merkkejä liito-oravan oleskelusta alueella ei todettu. Alueella ei todettu liito-oravalle soveliaita elinympäristöjä. Alueella inventointiaikaan todettu linnusto osoittautui lajistoltaan tavanomaiseksi kangasmetsien ja oligotrofisten rantojen

lajistoksi (mm. peippo, käpytikka, mustarastas, metsäkirvinen, västäräkki ja vihervarpunen). Uhanalaisia lintulajeja ei todettu.

Suunnittelualueella ei todettu sellaisia kasvi-, lintu- tai nisäkäslajeja tai suojeltavia biotooppeja (direktiivin IV(a) lajit), joilla olisi vaikutusta maankäytön suunnitteluun. Laasanniemen länsisivun rakentamattomat kallioniemet ovat maisemallisesti merkittäviä (LIITTEET, Kartta 1.). Niemien paahteisimmissa osissa oli todettavissa hieman myös kalliomännikköä, joka korostaa niemien maisemallista merkitystä.

Suositus. Suunnittelualueella ei todettu rauhoitettuja tai uhanalaisia kasvilajeja, uhanalaisia lintulajeja tai uhanalaisille lajeille (direktiivin IV(a) lajit) soveltuvia elinympäristöjä, jotka olisi erityisesti huomioitava maankäytön suunnittelussa. Laasanniemen etelä- ja länsisivun rakentamattomat kallioniemet kalliomäntyineen ovat maisemallisesti merkittäviä, jonka vuoksi ne tulisi jättää nykytilaansa. Aittaluoto pienialaisena (alle 2ha) kallioluotona on maisemallisesti merkittävä ja sillä kasvava männikkö (CIT) on metsälain tarkoittama harvapuustoinen kalliometsä, jonka vuoksi Aittaluoto tulisi jättää nykytilaansa.



KUVA 2 ja 3 Kallioinen harjanne suunnittelualueen keskellä sekä Aittaluodon länsiosaa

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen tilalla Nieminen 831-433-1-134 on yksi olemassa oleva rakennettu lomarakennuspaikka (päärakennus 56 k-m², sauna 11 k-m² ja talousrakennus) tilan pohjoiskärjessä. Tämä alue on vuokrattu.



KUVAT 4 ja 5 Tilan Nieminen pohjoispään vuokrattu lomarakennuspaikka

Tilalla on niin ikään vuokra-alueella asuinrakennuspaikka (päärakennus 98 k-m, ulkorakennus 27 k-m², sauna 10 k-m² ja katos), joka sijaitsee tilan keskivaiheilla, etelään aukeavana paikkana.



KUVAT 6 ja 7 Tilan Nieminen etelään avautuvan rakennuspaikan päärakennus ja rantasauna



KUVAT 8 ja 9 Tilan Nieminen etelään avautuvan rakennuspaikan ulkorakennuksia

Tilan Nieminen omassa käytössä on noin 10 k-m² rantasauna tilan länsipuolella.



KUVAT 10 ja 11 Tilan Nieminen rantasauna

Tilalla Laasanniemi 831-433-1-87 sijaitsee rakennuspaikka, joka on vakituisen asumisen käytössä. Samassa pihapiirissä päärakennuksen (137 k-m²) kanssa sijaitsee talousrakennus (32 k-m²) ja rannassa rantasauna (noin 10 k-m²). Lisäksi pihapiirin länsipuolella sijaitsee pienehkö loma-asumus/aittarakennus (n. 10 k-m²) urheilukenttäalueen laidalla.



KUVAT 12 ja 13 Tilan Laasanniemi päärakennus ja takana vilahtava talousrakennus



KUVAT 14 ja 15 Tilan Laasanniemi rantasauna ja aitta

Tilalla Vanhatupa 831-433-1-112 sijaitsee vanha 70-luvulla paikalle siirretty hirsirakennus (noin 100 k-m²), joka toimii loma-asuntona sekä pieni tavaravaja ja huussi. Päärakennus on lopputarkastettu vuonna 1975.



KUVAT 16 ja 17 Tilan Vanhatupa 831-433-1-112 aluetta

3.1.4 Maanomistus

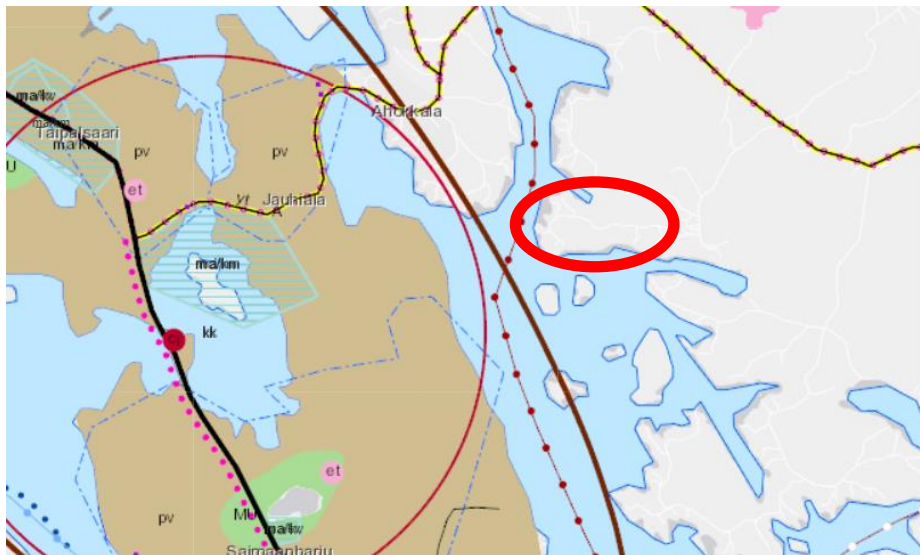
Kaavamuutosalue on kokonaan yksityisten maanomistajien omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

Alueella ei ole voimassa asemakaavaa tai yleiskaavaa. Alueella ei myöskään ole vireillä muita kaavahankkeita.

Etelä-Karjalan maakuntavaltuusto hyväksyi 9.6.2010 uuden **maakuntakaavan** ja Ympäristöministeriö vahvisti sen 21.12.2011. 1. vaihemaakuntakaava on vahvistunut 19.10.2015. Nyt käsillä olevalla alueella ei ole maakuntakaavassa merkintöjä, mutta alueen edustalla vesistössä on osoitettu uuden/kehitettävän laivaväylän merkintä. Merkintä viittaa osaltaan Kutilan kanavan rakentamisvaraukseen, josta tosin ei ole tehty rakentamispäätöstä, mutta kanavan toteuttaminen on kuitenkin vahvasti Etelä-Karjalan liiton tavoitteena.

Etelä-Karjalan liitto on kaavaluonnoksesta antamassa lausunnossaan todennut, että liitto on tehnyt ja tekee edelleen edunvalvontatyötä Kutilan kanavahankkeen edistämiseksi. Alueen YVA-tarveharkinta on vireillä ja siitä odotetaan päätöstä. Mikäli uuttaa YVA-selvitystä ei tarvita, ollaan varsin lähellä kanavan rakentamisen luvitusvaihetta.



KUVA 18 Ote maakuntakaavasta, suunnittelualue punaisella

Nyt **voimassa oleva rakennusjärjestys** on hyväksytty Taipalsaaren kunnanvaltuustossa 22.8.2018. § 38 ja tuli voimaan 1.11.2018.

Ranta-asemakaavan muutoksen **pohjakarttana** käytetään Maanmittauslaitoksen maastotietokantaa täydennettynä laserkeilausaineistosta johdetulla tarkemmalla maastotiedolla. Karttaan lisätään informatiivisessa tarkoituksessa nykyinen kiinteistöjaotus.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Aloite kaavan laatimiseen on tullut alueen maanomistajilta, jotka ovat keskustelleet kaavan alustavista tavoitteista Taipalsaaren kunnan edustajien kanssa. Taipalsaaren

tekninen lautakunta on kokouksessaan 4.12.2020 käsitellyt Laasanniemen ranta-
asemakaavan luonnosaineiston ja päättänyt nähtäville asettamisesta.

Laasanniemen ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä ranta-
asemakaavaluonnos on ollut Taipalsaaren kunnan teknisellä osastolla ja
internetsivuilla virallisesti nähtävillä 2.1.-31.1.2020. Ranta-asemakaavan nähtävillä
olosta on ollut kuulutus kunnan virallisella ilmoitustaululla ja kuulutus on lisäksi
julkaistu Länsi-Saimaa-lehdessä 2.1.2020. Lisäksi lähimpiä naapureita on tiedotettu
kaavaluonnoksen nähtävillä olosta kirjeitse.

Osalliset ovat voineet jättää kaavaluonnoksesta huomautuksen. Ranta-
asemakaavaluonnoksesta on pyydetty lausunnot Lappeenrannan seudun
ympäristötoimelta (Ympäristönsuojelu ja ympäristöterveys), Etelä-Karjalan liitolta ja
Taipalsaaren rakennusvalvonnalta.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumista ja vuorovaikutusta on kuvattu tarkemmin liitteenä olevassa
osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa
täydennetään tarvittavilta osin kaavaprosessin edetessä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Yleiskaavan ja maakuntakaavan antamat tavoitteet

Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, joten suunnittelussa on otettu
huomioon myös mitä Maankäyttö- ja rakennuslaki sanoo yleiskaavan
sisältövaatimuksista (MRL 39 §):

"Yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon siten kuin siitä
edellä säädetään.

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä
energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön,
luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta
tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Edellä 2 momentissa tarkoitettut seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät. Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa."

Kaikki edellä mainitut vaatimukset on otettu huomioon soveltuvin osin ranta-
asemakaavaa laadittaessa.

Muut tavoitteet

Alueella on useampia maanomistajia, joilla on yhteinen tavoite todeta alueen nykyrakentamistilanne ja turvata jo rakennettujen rakennuspaikkojen tulevaisuuden rakentamismahdollisuuksia. Erityisesti tilan Laasanniemi osalta on tarkoitus räätälöidä kaavaratkaisu useamman kiinteistönomistajan omien tavoitteiden sekä omistussuhteiden osuuskien mukaan.

Yksityiskohtaisemmat tavoitteet on alla lueteltu kiinteistöittäin.

Tila Nieminen

Yleisenä tavoitteena on osoittaa alueelle nykyiset rakennuspaikat kunnan nykytason rakennusoikeuden mukaisesti sekä osoittaa alueella oleva venevalkaman alue tilan länsiosaan.

Tilan pohjoisosassa on vuokrattu alue, jolle on rakennettu loma-asunto talousrakennuksineen. Alueelle on tavoitteena osoittaa kaavalla tavanomainen lomarakennuspaikka.

Eteläosan rakennetun vakituisen asunnon alueelle on tavoitteena osoittaa kaavavaraus, joka mahdollistaa loma- tai vakituisen asunnon rakentamismahdollisuuden.

Tilan eteläisellä ranta-alueella olevan rantasaunan rantaosuudelle on tavoitteena osoittaa yksi lomarakentamisen mahdollistava rakennuspaikka.

Tilan tausta-alue jää tavanomaiseksi metsämaaksi, joka soveltuu sellaisenaan virkistäytymiseen. Metsämaan läpi kulkee alueelle suuntautuva tieyhteys ja tältä osin pysynee ennallaan.

Tila Laasanniemi

Alueella on tehty lähiaikoina sukupolvenvaihdos. Alueen omistaa jatkossa kolme perhettä ja alueen toimintojen yhteensovittaminen vaatii tarkkaa suunnittelua. Perheiden tavoitteena on säilyttää alue omistuksessaan ja lisäksi mahdollistaa kehittämistä jatkossa. Tavoitteena on osoittaa alueelle rakennusoikeutta siten, että se mahdollistaa nykyisten rakennusten säilyttämisen ja uusien rakentamista. Alueelle sijoittuisi jatkossa siten sekä vakituista että lomarakentamista (2 kpl) talousrakennuksineen. Uutta rakentamista edustaisi maltillisten kokoisten loma-

asuntojen rakentaminen. Lisäksi yhdelle uudelle rantasaunalle tulisi osoittaa rakennuspaikka. Nykyisen ns. päärakennuksen rantasaunan rakennuspaikalle tulisi osoittaa hiukan lisärakennusoikeutta tulevaisuutta varten.

Tila Vanhatupa

Tavoitteena on osoittaa alueelle loma-asumisen mahdollistava kaavamerkintä nykytilanteen mukaisesti ja osoittaa alueelle nykytason mukainen rakennusoikeus.



KUVA 19 maisemakalliota tilan Laasanniemi alueella

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Kaavaluonnoksen kuulemisvaiheen aikana saatava palaute on otettu huomioon kaavaehdotusta laadittaessa, niiltä osin kuin alla on lueteltu:

Asiakirjoista saapui neljä pyydettyä lausuntoa. Lisäksi Kaakkois-Suomen ELY-keskus oli halunnut omasta pyynnöstään lausua asiasta. Lisäksi saapui yksi kirjallinen huomautus.

Lappeenrannan ympäristötoimi, ympäristönsuojelu 17.12.2019. Kaavamääräyksiin tulisi täsmentää vesi- ja jätehuoltomääräyksiä. Kaavamääräystä *"Hulevedet tulee pääsääntöisesti pyrkiä imeyttämään oman kiinteistön alueelle, eikä niitä tulisi johtaa imeyttämättä vesistöön."* pitää täsmentää seuraavasti:

- Hulevedet tulee käsitellä/ imeyttää omalla tontilla, eikä käsittelemättömiä hulevesiä saa johtaa suoraan vesistöön.

Muilta osin kaavaluonnosaineistosta ei ollut huomautettavaa.

VASTINE: *Täsmennetään esitetyllä tavalla.*

Etelä-Karjalan liitto 19.12.2019. Liitto toteaa, ettei alueelle ole maakuntakaavassa esitetty aluevarauksia, mutta alueen editse kulkee uuden kehitettävän laivaväylän merkintä. Lausunnossa E-K liitto kuitenkin korostaa, että liitto on tehnyt ja tekee edelleen edunvalvontatyötä Kutilan kanavahankkeen edistämiseksi. Alueen YVA-tarveharkinta on vireillä ja siitä odotetaan päätöstä. Mikäli uuttaa YVA-selvitystä ei tarvita, ollaan varsin lähellä kanavan rakentamisen luvitusvaihetta. E-K liitto pitää tärkeänä, että kaavan laatija ja maanomistaja ovat tietoisia tilanteesta.

VASTINE: Maanomistajan edustajalle on toimitettu em. liiton lausunto, jossa on selvitys kanavahankkeen tilanteesta. Merkitään liiton lausunto tiedoksi.

Lappeenrannan ympäristötoimi, ympäristöterveys 27.1.2020. Ei huomautettavaa ranta-asetuskaavaluonnoksesta.

Taipalsaaren kunta, rakennusvalvonta, rakennustarkastaja Mikko Manninen 31.1.2020. Taipalsaaren rakennusvalvonta kehottaa kaavaratkaisun muuttamista siten, että kaavaluonnoksessa osoitettujen RA-paikkojen rakennusoikeus olisi maksimissaan 250 kem perustuen aikaisempiin kunnan alueella laadittuihin kaavoihin.

VASTINE: *Muutetaan rakennusoikeus esitetyllä tavalla.*

Tilan Nieminen alueella korttelissa 1 esitetään kaavaratkaisua muutettavaksi siten, että vanhan saunan uudelleen rakentaminen sallitaan samalle paikalle, vain mikäli se tuhoutuu. Samalla rannanpuoleista rakennusaluetta olisi syytä suurentaa.

VASTINE: *Muutetaan kaavaratkaisua edellä esitetyllä tavalla.*

Tilalla Laasanniemi esitetään vapaa-ajan asuinrakennuksen (tosiasiallis. kyseessä nukkuma-aitta) rakennusalan sijoittamista siten, että vanha olemassa oleva rakennus sijoittuisi kokonaan rakennusalan sisälle.

VASTINE: *Muutetaan kaavaratkaisua edellä esitetyllä tavalla. Tämä rakennus tullaan tosin todennäköisesti purkamaan myöhemmin.*

Kaava-asiakirjoissa ei ole esitetty tarkkaa kantatilamitoitusta. Sellaisen esittämistä kaava-asiakirjojen yhteydessä ehdotetaan. Samalla esitetään selvitettäväksi, onko tilan rakennuspaikat erilliset, ja jos on niin ne tulisi osoittaa kaavaratkaisussa omina rakennuspaikkoinaan.

VASTINE: *Kantatilanmuodostus tullaan esittämään kaavaehdotuksessa. Uusia rakennuspaikkoja ei osoiteta alueelle. Tilaa Laasanniemi tullaan tulevaisuudessa hallinnoimaan keskinäisin sopimuksin, eli kiinteistö pysyy yhtenä rakennuspaikkana. Kortteliin 2, ARA-1 tontille kirjataan lohkomiskielto tilanteen selkeyttämiseksi. Kortteli 4 poistetaan, osoitetaan olemassa olevan saunan ala (siirto kauemmas rantaviivasta).*

Ma- alueiden osalta kaavamääräykseen tulisi lisätä MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus (maisematyölupavelvoite).

VASTINE: *Muutetaan kaavaratkaisua edellä esitetyllä tavalla.*

Kaavamerkintöihin ja -määräyksiin kohtaan ”Ensimmäinen luku ilmoittaa suurimman sallitun asuntokerrosalan neliömetrimäärän” rakennusvalvonta esittää muutettavaksi muotoon ”Ensimmäinen luku ilmoittaa suurimman sallitun asuinrakennuksen/vapaa-ajan asuinrakennuksen kerrosalan neliömäärän.” perustuen MRL 115 §:n määräyksiin.

VASTINE: *Muutetaan kaavaratkaisua edellä esitetyllä tavalla.*

Esitetyn kaavamääräyksen ”Hulevedet tulee pääsääntöisesti pyrkiä imeyttämään oman kiinteistön alueelle, eikä niitä tulisi johtaa imeyttämättä vesistöön” rakennusvalvonta esittää määräyksen muutettavaksi muotoon: ”Hulevedet tulee käsitellä oman kiinteistön alueella. Hulevesiä ei saa johtaa suoraan vesistöön”.

VASTINE: *kts. Lappeenrannan ympäristötoimi, ympäristönsuojelu 17.12.2019 antama lausunto ja vastine siihen.*

Esitetyn kaavamääräyksen ”Loma-asuntojen rakennuspaikoilla tulee suosia kuiva- tai kompostoivaa käymälää, ellei ole mahdollista liittyä yhteispuhdistamoon.” rakennusvalvonta esittää muutettavaksi muotoon: Rakennuspaikoille tehtävän kuiva- tai kompostoivan käymälän tulee olla tiivispohjainen. Käymälä tulee rakentaa tulvavesikorkeuden yläpuolelle. Rakennusvalvonnan mukaan tämä olisi linjassa kunnan rakennusjärjestyksen kanssa.

VASTINE: *Muutetaan kaavaratkaisua edellä esitetyllä tavalla.*

Matti ja Jukka Turkia, kirjallinen huomautus 30.1.2020. Huomautus koskee erityisesti korttelia nro 4. Huomautuksen mukaan ko. korttelin rakentaminen tulisi häiritsemän luonnonrauhaa sekä viereistä loma-asuntoa. Perusteena em. kaavoituksen ”rypäsajattelu” eli rakennusten sijoittaminen ryhmiin ei huomauttajien mukaan toteudu kaavaratkaisussa ja hävitetään vapaata rantaa. Ehdotetaan korttelin nro 4 rakennuspaikan poistamista tai siirtämistä korttelin 2 ja 3 väliin.

Huomauttajien mukaan kyseessä olisi vastoin muita kortteleita uusi rakennuspaikka. Alueella sijaitseva rantasauna on huonokuntoinen ja käyttämätön, josta ei nykytilanteessa ole haittaa luonnolle eikä eläimille. Uudet rakennukset tulisivat häiritsemään eläimiä ja muita alueella jo asuvia.

Alueelle kulkevan tien parantaminen lisäisi häiritsevää liikennettä kaava-alueen itäosissa, nykyinen tie ei kestä lisääntyvää liikennettä ja huomauttajat eivät tarvitse alueelle parempaa tietä.

Eläimille tulisi ympäristövaikutuksia, koska korttelin 4 alue on hirvieläinten kulkureitti välillä Laasanniemi- Koivusenniemi. Lisäksi huomauttajilla on havainto

liito-oravasta korttelin nro 4 alueella, vaikkakaan luontoselvityksessä ei ole todettu liito-oravalle soveliaita elinympäristöjä.

Laasanniemen alkuperiset omistajat halusivat säästää rantoja ja pitää niitä luonnonmukaisina.

Kaavaselostuksessa venevalkaman sijoittelussa on virhe (itäosa-länsiosa).

VASTINE: *Kaavaratkaisusta poistetaan kortteli 4. Alueelle osoitetaan ainoastaan rantasaunan rakennuspaikka, perustuen siellä nykyisin sijaitsevaan saunaan. Saunan sijaintia siirretään kuitenkin kauemmas huomauttajien kiinteistöstä ja kauemmas rantaviivasta. Rakennuspaikan sijoittaminen kortteleiden 2 ja 3 väliin ei ole mahdollista rannan jyrkkyyden takia (kts. korkeuskäyrät).*

Liikenne Niemisen tilan saunan paikalla osoitetaan ohjeellisena erillisenä kulkuyhteytenä suoraan Laasanniementieltä.

Alueella on tehty luontoselvitys, eikä ”merkittävästä sorkkaeläinten kulkureitistä” ole mainintaa. Maastossa ei ollut nähtävissä myöskään selkeää kulkureittiä/polkua, joka olisi ollut silmin havaittavissa. Sorkkaeläimet eivät ole myöskään uhanalaisia tai muulla tavoin luonnonsuojelulain mukaan erityisesti huomioitavia eikä niiden kulkureittiä siten ole tarpeen turvata kaavalla.

Alueen rantojen käytöstä päättävät nykyiset omistajat. Alueelle ei olla osoittamassa yhtään kokonaan uutta rakennuspaikkaa.

Venevalkaman sijainti on ilmoitettu kaavaselostuksessa väärin ja se korjataan selostukseen.

Kaakkois-Suomen ELY-keskus, 24.2.2020. ELY-keskuksen lausunto on asian merkityksellisyysnähteen hyvin laaja ja siinä on selostettu paljon asioita taustoitukseksi. On sinänsä hieno asia, että lausuntoon on paneuduttu ja asioita on selvitetty. ELY-keskuksen lausunnosta on kuitenkin hyvin työlästä löytää olennaiset yksityiskohdat, joista on tässä nimenomaisessa työssä erityisesti otettava huomioon.

Lausunnosta voi löytää joitakin yksittäisiä yhtäläisyyksiä Taipalsaaren rakennusvalvonnan lausuntoon, esim. kantatilaselvityksen ja RA-paikkojen rakennusoikeuksien suhteen. Tästä syystä vastine ELY-keskuksen lausuntoon on pääasiassa selostettu kohdassa ”Taipalsaaren kunta, rakennusvalvonta, rakennustarkastaja Mikko Manninen 31.1.2020.” Muilta osin vastine alla.

Osallisten luetteloon pyydetään lisäämään Kaakkois-Suomen ELY-keskus.

VASTINE: *Lisätään ELYn toiveesta osallisiin, vaikka MRL 18 §:n viitaten asiassa ei käsitellä valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä asioita.*

Kortteli 4.

VASTINE: Kortteli 4 poistetaan ranta-asemakaavaehdotuksesta ja jätetään saunan rakennusala jo siellä ennestään olevan rantasaunan perusteella. Rantasauna on kuitenkin uudistamistarpeessa, joten sijaintia on järkeistetty sijoittamalla rakennusala kauemmas rantaviivasta (nyt noin 2 metrin päässä rantaviivasta).

ELY-keskuksen lausunnossa oli esitetty, ettei vuokrattu maa-ala voi muodostaa automaattisesti rakennuspaikkaa ilman lohkomista (esim. vuokratut maa-alueet). Lisäksi oli esitetty kysymyksiä rakennuksista, joita ei ole rekistereissä.

VASTINE: Kaavoittajalla on erilainen käsitys asiasta. Lohkomisella ei voi nimenomaan lisätä rakennuspaikkoja automaattisesti, ts. lohkominen rakennuspaikaksi ei vielä muodosta rakennuspaikkaa. Toisaalta taas, mikäli vuokratulle maa-alueelle on saatu aikanaan loma-asunnolle tai muulle päärakennukselle rakennuslupa, sille on kaavoittajan käsityksen mukaan muodostunut rakennuspaikka. Oikeus rakentamiseen on tullut tutkia aikanaan rakennusluvan hakemisen yhteydessä, eikä sitä ole syytä asettaa kaavoituksessa kyseenalaiseksi. Toisin sanoen saavutettua etuutta ei voi kaavalla sivuttaa. Tämä siksi, että rakentamisperiaatteet ovat olleet eri aikakausilla erilaisia, jolloin niitä ei voi nykysäännöksiin perustuen ohittaa ilman vahingonkorvausvelvollisuutta.

Vaikka kaikkia rakennuksia ei alueella ole jostakin syystä viety RaHun rekistereihin, ovat ne olleet paikallaan vuosikymmenet (tietynlainen nautinta). Tulee huomioida myös, että sähköisissä rekistereissä on puutteita vanhimpien rakennustietojen osalta.

Rakennelma tilan Niemisen tilan taustamaalla, M-alueella, on vanha konekatos.

Kaavan muodostama tarkoituksenmukainen kokonaisuus/ muut maanomistajat. ARA-merkintä.

VASTINE: Alueen muut maanomistajat (jo rakennetut tilat) eivät ole halunneet lähteä prosessiin mukaan, asiaa on tiedusteltu prosessin alussa. Tilat esitetään kantatilaselvityksessä siltä osin, kuin ne kantatilaan kuuluvat.

ARA-merkintää on käytetty yleisesti mm. yleiskaavapuolella eri puolilla maata.

Yleisten määräysten sana vesi- ja jätehuolto tulee muuttaa sanaksi jätevesihuolto.

VASTINE: Sanassa on kirjoitusvirhe. Sen tulisi olla vesi- ja jätevesihuolto. Korjataan kaavaehdotukseen.

Yleiskaavan laatiminen alueelle.

VASTINE: Tässä hankkeessa on kyse maanomistajan laatimasta ranta-asemakaavasta, johon kunta on maanomistajien kanssa yhteisesti päätenyt. Maanomistaja ei voi käytännössä vaikuttaa kovinkaan paljon siihen, missä vaiheessa kunta laatii alueelle yleiskaavan. Siksi asiasta lausuminen ei liene tässä yhteydessä olennaista.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1.1 Mitoitus

Kaavaratkaisu on edellisellä sivulla esitettyjen tavoitteiden mukainen ja se perustuu kunnan rakennusjärjestykseen, olemassa oleviin lupiin, viimeaikaisiin rantayleiskaavoihin, ympäristönäkökohtiin ja maastotarkasteluun.

KANTATILASELVITYS

Kaavaehdotuksessa esitetyn ratkaisun pohjaksi alueelta on laadittu kantatilaselvitys. Selvityksen mukaan rantarakentamisen kantatilana on Nieminen 831-433-1-15 (rekisteröity 8.10.1936) josta on lohkottu tilat 68 ja 69 vuonna 1972, 87 vuonna 1986, 112 vuonna 2001 ja 122 vuonna 2006. Kaikki erotetut tilat ovat ennestään rakennettuja.

MITOITUS

Kantatilan alueella on noin 1,8 km todellista rantaviivaa. Mitoitettavaa rantaviivaa on koko kantatilan alueella noin 1,2 km. Se muodostaa Saimaan alueella yleisesti 6-7 mitoituslukua käytettäessä noin 7-8 rakennuspaikkaa kantatilan alueelle.

Kantatilan alueella on tällä hetkellä rakennettu yhteensä 7 rakennuspaikkaa. Lisäksi tilan Nieminen alueella on rakennettu rantasauna. Kaava-alueen todellinen rantaviiva on noin 1,3 km.

Kaavalla osoitetaan **kortteliin 1** loma-asuntojen korttelialue merkinnällä RA. Alueen nykyiset rakennukset sijaitsevat rantaviivan tuntumassa, jonne kaavaratkaisussa osoitetaan rakennusala vierasmajalle sekä talousrakennukselle, yhteensä v60 + t20 k-m². Lisäksi saunarakennukselle rantaviivan tuntumassa osoitetulle rakennusosalalle on osoitettu saunalle 15 k-m² rakennusoikeutta nykyisen paikalla sijaitsevan rakennuksen mukaisesti. Rakennuspaikan takaosan rakennusosalalle on osoitettu rakennusoikeutta 120 + t35 k-m², eli 120 päärakennukselle ja 35 talousrakennuksille. Rakennusalojen ulkopuolelle on jätetty jyrkimmät kalliorannat. Korttelin 1 kokonaisrakennusoikeus on **250 k-m²**.

Kortteliin 2, tontille 1 on osoitettu loma-asuntojen korttelialue merkinnällä RA. Alueen päärakennus sijaitsee tasanteella, jota ympäröi jyrkähköt kalliot, mistä syystä kallioalueet on jätetty rakennusalan ulkopuolelle. Rakennusosalalle on osoitettu rakennusoikeutta 220 + t30 k-m², eli 220 päärakennukselle ja 30 talousrakennukselle. Kortteli 2, tontin 1 kokonaisrakennusoikeus on **250 k-m²**.

Tontille 2 on osoitettu ympärivuotisten asuinrakennusten ja loma-asuntojen korttelialue. Rakennusoikeutta osoitettu olemassa olevan päärakennuksen ja talousrakennuksen rakennusosalalle 140 + t50 k-m², eli 140 päärakennukselle ja 50 talousrakennuksille. Päärakennuksen saunan rakennusala on osoitettu nykyiselle paikalleen päärakennuksesta lounaaseen ja sinne rakennusoikeutta saunaa varten on osoitettu merkinnällä sa 20 (20 k-m²).

Tontille 2 on päärakennuksen lisäksi sallittu kahden pienehkön loma-asunnon rakentaminen talousrakennuksineen päärakennuksen itä- ja länsipuolelle. Länsipuolelle sijoittuu rakennusala, jolle rakennusoikeutta on osoitettu 100 k-m² päärakennukselle. Itäpuolelle sijoittuu rakennusala, jolle rakennusoikeutta on sijoitettu 120 + t20 k-m², eli 120 päärakennukselle ja 20 talousrakennukselle. Läntisen rakennusalan etualalle on osoitettu saunan rakennusala sa 20 (20 k-m²).

Korttelin 2, tontin 2 yhteenlaskettu rakennusoikeus on **470 k-m²**. Määrä perustuu erityisesti alueen kokoon ja siihen, että nykyiset rakennukset sijoittuvat selkeästi perinteisestä rantarakentamisesta poiketen rannan taustalle, jopa 60-70 metrin päähän rannasta.

Kortteliin 3 on osoitettu ympärivuotisten asuinrakennusten tai loma-asuntojen korttelialue merkinnällä ARA. Rakennusosalalle on osoitettu rakennusoikeutta 320 + t55 k-m², eli 320 päärakennukselle ja 55 talousrakennukselle. Rakennusalan etualalle on osoitettu saunan rakennusala sa 25 (25 k-m²). Korttelin 3 kokonaisrakennusoikeus on **400 k-m²**.

Ennestään Niemisen tilalla olevan **saunan** rakennusala on osoitettu kaava-alueen itäiseen osaan tilojen 831-433-1-68 ja 831-433-1-69 välissä olevalle rannan osalle. Nykyinen sauna on huonokuntoinen ja vaatii uudistamista, joten saunan rakennusala on osoitettu nykymääräysten mukaisesti kauemmas rantaviivasta. Lisäksi sijaintia on tarkistettu rakennettavuudeltaan parempaan paikkaan hiukan länteen sen nykyiseltä sijainniltaan.

Kaavalla ei muodosteta uusia rakennuspaikkoja, eli rakennuspaikkojen lukumäärä ja esim. kantatilamitoitus säilyy ennallaan.

Tonttikoot on alueella pidetty reiluina, sillä korkeuserot alueella ovat paikoitellen merkittävät. Suurimmat rakennusmassat jäävät kaavaratkaisulla melko kauas rantaviivasta, tosin korkeuserojen takia sijoitus esim. korttelissa 1 tulee suhteellisen ylhäälle rinteeseen tai rinteiden lakialueelle. Maisemallisesti arvokkaimmat rantojen kallioalueet ja aittaluoto alueen eteläosassa on jätetty edelleen rakentamisen ulkopuolelle ja korostettu kaavamerkinnällä (ma) ja niille on osoitettu MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoite.

Kaavan rakentamaton alue on osoitettu maa- ja metsätalousalueena M.

ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE ON SELOSTUSOSAN LIITTEENÄ.

Yleiset kaavamääräykset alueella ovat:

Rakennukset on sopeutettava luonnonmaisemaan sijainnin, mittakaavan, tyylin, materiaalin ja värityksen osalta. Rakentamisessa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää tonttien puustoa ja arvokkaat kasvillisuuden reunavyöhykkeet, merkittävät luonnon kauneusarvot sekä luonnonmuodostumat.

Alueelle rakennettavien rakennusten alimpien tulvavedestä vaurioituvien rakennusosien tulee olla vähintään korkeudella N2000 +78.00 m, johon tulee lisätä vielä mahdollisen aaltoilun aiheuttama lisäkorkeus.

Rakennuksen suunnittelun yhteydessä tulee selvittää tarve mahdollisen radonhaitan torjuntaan.

Alueella tulee muutoin noudattaa kunnan rakennusjärjestyksen määräyksiä rakentamisesta, ellei kaavalla ole toisin määrätty.

Pääperiaatteena on, että vesi- ja jätehuolto voidaan hoitaa kiinteistökohtaisesti, ellei yhteisiin järjestelmiin ole mahdollista liittyä (ks. tarkemmin kaavamerkinnät ja -määräykset).

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisu tukee lähialueen yleisintä maankäyttömuotoa (omantalon loma-asutus ja haja-asutusluonteinen kyläasutus). Liikennejärjestelyihin kaavalla ei ole juurikaan vaikutuksia ja tieyhteydet pysyvät alueelle samoina kuin tähänkin saakka. Tontit on aseteltu niin, että ne eivät aiheuta häiriötä naapurikiinteistöille tai vastarannalle, tosin varsinaisesti uusia rantarakennuspaikkojaan ei varsinaisesti muodosteta, mutta jokaiselle olemassa olevalle rakennuspaikalle sallitaan lisärakentamista.

Kortteliin 2, tontti 2 alueen lisärakentamisella on ehkä suurimmat vaikutukset toteutuessaan. Toisaalta alueen nykyiset rakennukset sijaitsevat melko kaukana rantaviivasta, lähimmilläänkin noin 60 metrin päässä, joten siellä rakennukset eivät tule olemaan kokonaan perinteisesti rantaviivan läheisyydessä. Uudisrakentaminenkin tulee olemaan nykyvaatimuksiin nähden melko pienipiirteistä, eikä tule hallitsemaan maisemaa, vaikka rakentamisen sijoittuminen onkin sallittu hiukan rakennusjärjestyksen määräyksiä lähemmäs rantaviivaa.

5.4.2 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan

Paikalliset olosuhteet on kaavaratkaisussa pyritty ottamaan huomioon. Alueella ei ole todettu erityisiä luonnonarvoja, erityistä eläimistöä tai muuta sellaista luontoon liittyvää, joka tarvitsisi kaavaratkaisulla erityisesti huomioida. Maisemallisesti tärkeät alueet jätetään rakentamisen ulkopuolelle ja niiden arvoja on korostettu osoittamalla maisemallisesti merkityksellisille alueille omat merkintänsä (ma), joille on osoitettu kaavassa toimenpiderajoitus MRL 128 §:n mukaan.

Alueen vesistöön kaavamutoksella ei ole juuri lainkaan vaikutuksia. Nyt vireillä olevaan kaavamutokseen on otettu mukaan nykyaikaiset kaavamääräykset esim. jätevesihuollosta ja maiseman hoidosta, jotka auttavat osaltaan ympäristön tilaa. Suurin vesistön tilaan alueella tulevaisuudessa vaikuttava asia on Kutilan kanavan

mahdollinen rakentaminen, jolla olisi merkittävä vaikutus alueen vedenlaadun paranemiseksi.

Rakentaminen tulee sijoittumaan kallioiden väliin tai taakse, joten rakentamisen maisemalliset vaikutukset on pyritty sillä minimoimaan. Toki ranta- ja taustapuustoa on mahdollisesti raivattava jonkin verran lisärakentamisen tieltä, joten rakentamisella ja raivaamisella saattaa olla jonkin verran maisemallista merkitystä. Tosin puunkorjuu ja harventaminen alueella olisi ollut mahdollista ilman kaavaakin.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaikille rakennuspaikoille on jo rakennettu, joten maanomistajat toteuttavat kaavamuutoksen rakentamalla tontteja oman harkintansa mukaan. Kunta seuraa kaavan toteuttamista rakennuslupamenettelyn yhteydessä rakennusvalvonnan avulla.



KUVA 20 Näkymä tilalla Nieminen sijaitsevalle venevalkamapoukamalle