TAIPALSAAREN KUNTA

Konstunrannan asemakaavan muutos

Kaavaluonnos 9.3.2021

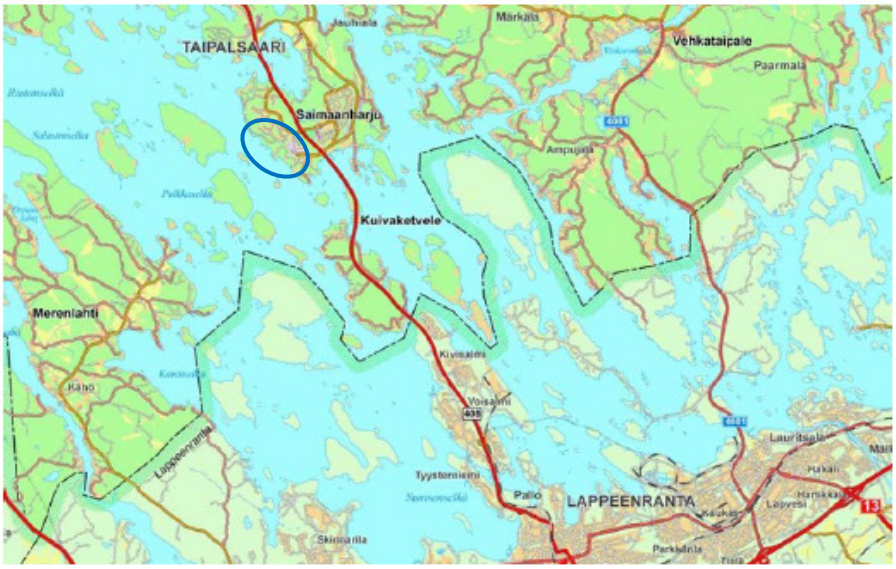


Entistä sairaala-aluetta syksyllä 2020

DI Jarmo Mäkelä
Heikinkatu 7
48100 Kotka
0400 220082
jarmo.makela@karttaako.fi

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti



Suunnittelualue likimäärin rajattu sinisellä

Asemakaavan muutoskohde sijaitsee Taipalsaaren kunnassa Konstunkankaan taajaman lounaisella ranta-alueella (Konstunhiekka, Konstunniemi) sekä entisellä sairaala-alueella (nyk. Taipolis). Etäisyydet läheisen Saimaanharjun palveluihin ovat noin kilometrin luokkaa. Varsinainen Taipalsaaren kuntakeskus eli Kirkonkylä sijaitsee noin neljä kilometriä alueesta pohjoiseen.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi

Konstunrannan asemakaavan muutos.

Kaavan tarkoitus

Tavoitteena on edelleen hyvin vetovoimainen pientalovaltainen asuinalue Saimaan rannalla, palveluiden lähellä ja runsaiden virkistysalueiden keskellä !

1.3 Sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 1
1.1 Kaava-alueen sijainti 1
1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus 1
1.3 Sisällysluettelo 1
2 TIIVISTELMÄ 4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet 4
2.2 Asemakaava 4
2.21 Korttelialueet 4
2.22 Liikenneratkaisu 5
2.23 Virkistysalueet ja venevalkamat 5
2.3 Toteuttaminen 5
3 LÄHTÖKOHDAT 6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 6
3.11 Alueen yleiskuvaus 6
3.12 Luonnonympäristö 7

3.121 Luonnonolot ja maisema ... 7
3.122 Pohjavesi ... 8
3.13 Rakennettu ympäristö ... 10
3.131 Väestö ja palvelut ... 10
3.132 Liikenne ja reitit ... 11
3.133 Ympäristön häiriö- ja riskitekijät ... 12
3.134 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot ... 12
3.135 Tekninen huolto ... 13
3.14 Maanomistus ... 13
3.2 Suunnittelutilanne ... 14
3.21 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ... 13
3.22 Maakuntakaava ... 14
3.23 Yleiskaava ... 16
3.24 Asemakaava ... 16
3.25 Rakennusjärjestys ... 17
3.26 Pohjakartta ... 18

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET ... 19

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ... 19
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset ... 19
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö ... 19
4.31 Osalliset ... 19
4.32 Vireilletulo ... 19
4.33 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt ... 19
4.4 Asemakaavan tavoitteet ... 19
4.41 Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet ... 19
4.42 Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet ... 20
4.5 Tutkitut vaihtoehdot ... 21

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS ... 24

5.1 Kaavan rakenne ... 24
5.11 Mitoitus ... 24
5.12 Palvelut ... 24
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ... 24
5.3 Aluevaraukset ... 24
5.31 Korttelialueet ... 24
5.32 Muut alueet ... 25
5.321 Virkistysalueet ja venevalkamat ... 25
5.322 Liikennealueet ja kulkuyhteydet ... 25
5.4 Kaavan vaikutukset ... 26
5.41 Suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavaan ... 26
5.411 Maakuntakaava ... 26
5.412 Yleiskaava ... 26
5.42 Vaikutus rakennettuun ympäristöön ... 27
5.421 Yhdyskuntarakenne ja palveluiden järjestäminen ... 27
5.422 Sosiaaliset vaikutukset ... 27
5.423 Vesihuolto ja sen taloudellisuus ... 27
5.424 Rakennettu kulttuuriympäristö ... 27
5.425 Liikenne ... 27
5.43 Luonnonympäristö ... 27
5.44 Taloudelliset vaikutukset ... 28
5.5 Ympäristöhäiriöt ... 28

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS ... 29

6.1 Havainnekuva ... 29
6.2 Toteuttaminen ... 29
6.21 Toteuttamisen aikataulu ... 29

Liitteet

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 9.3.2021
2. Muistio työneuvottelusta 9.1.2019
3. Konstunrannan ympäristö- ja linnustoselvitys, FCG suunnittelu ja tekniikka Oy 13.8.2015
4. Konstunrannan täydentävä linnustoselvitys, FCG suunnittelu ja tekniikka Oy 23.5.2016
5. Konstunrannan asemakaavan muutosalueen arkeologinen tarkkuusinventointi, Museovirasto 31.10.–2.11.2016
6. Konstunrannan viitasammakkoselvitys, FCG suunnittelu ja tekniikka Oy 13.8.2018
7. Täydentävä luontoinventointi, Tmi Jouko Sipari 26.8.2019
8. Konstunrannan vesihuollon yleissuunnitelma, Ramboll 16.8.2019
9. Täydentävä luontoinventointi, Tmi Jouko Sipari 5/2020
10. Asemakaavan seurantalomake (ehdotusvaiheessa)



Ilmakuvaa entisen sairaalan alueelta, otettu mukaan suunnittelualueeseen syksyllä 2020

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitus on käynnistetty Taipalsaaren kunnan aloitteesta.

Suunnittelualueen nykyinen asemakaava on hyväksytty vuonna 2012, jolloin Konstunkankaan alueelle tehtiin laaja asemakaavan saneeraus/ päivitys. Arkkitehtikilpailu nyt käsiteltävälle ranta-alueelle järjestettiin vuoden 2014 lopulla. Pian sen jälkeen aloitettiin uusin tavoittein kaavamuutos, jonka tavoitteena oli voimakkaasti kehittää varsinkin ranta-aluetta asuinrakentamisen suuntaan. Kyseinen kaavatyö päättyi Itä-Suomen hallinto-oikeuden päätökseen 6.7.2018, jolla se kumosi kunnanvaltuuston päätöksen 28.6.2017.

Tekninen lautakunta päätti kokouksessaan 16.8.2018 § 71, ettei kunta hae valituslupaa em. päätöksestä ja käynnisti kaavamuutoksen pikaisesti uudelleen. Kunta on viranhaltijapäätöksellään 3.9.2018 13§ tilannut kaavatyön Karttaako Oy:ltä.

Liitteenä 1 olevassa päivitetyssä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) on esitelty laajemmin ja tarkemmin kaavaprosessin vaiheita ja suunniteltua aikataulua. OAS oli ensimmäisen kerran nähtävillä jo 13.12.2018 - 4.1.2019. Siitä annetut palautteet (kolme viranomaislausuntoa ja yksi huomautus) päivitettiin OAS:maan ja on pyritty ottamaan huomioon kaavaratkaisussa.

Työneuvottelu ELY-keskuksen kanssa pidettiin 9.1.2019, muistio liitteenä 2.

Tekninen lautakunta käsitteli ensimmäisen kaavaluonnoksen rannan osalta 2.4.2019. Kaavaluonnos pidettiin MRA 30 §:n mukaisesti nähtävänä 11.4. - 10.5.2019. Kaavaluonnokseen liittyvä osallisten kuulemistilaisuus pidettiin 27.4.2019 Saimaanharjun kirjastolla. Ensimmäinen kaavaehdotus rannan osalta asetettiin nähtäville 8.11. - 9.12.2019 (MRA 27§).

Keväällä 2020 edellä mainittu ranta-aluetta koskeva kaavaehdotus oli jo etenemässä kunnan hyväksymiskäsittelyyn, kun vallitseva koronaepidemia keskeytti hallinnolliset toimet väliaikaisesti. Lisäksi alueelta tehtiin kevään 2020 aikana uusia havaintoja viitasammakosta, jonka perusteella alueelle tehtiin uudet inventoinnit tältä osin. **Selvityksessä todettiin viitasammakon levittäytyneen myös aiempaa pohjoisemmalle rannan osuudelle, mikä johti kaavaratkaisun uudelleen arviointiin tältä osin !!** Alueelle laadittiin uusia vaihtoehtoja syksyllä 2020 ja suunnittelualue laajennettiin koskemaan myös entistä sairaala-aluetta. Kaavaluonnos näillä reunaehdoilla valmistui maaliskuussa 2021 ja asetetaan seuraavaksi nähtäville keväällä 2021.

2.2 Asemakaava

2.21 Korttelialueet

Alue on pääosin suunniteltu väljää pientaloasutusta varten (AO, AP, AP-1).

Kaavassa on osoitettu 63 erillispientalojen (**AO**) tonttia, joista nyt 6 on omarantaisia (yksityisten maanomistajien pääasiassa jo rakentuneet alueet). Keskimääräinen AO-tontin koko on 1811 m^2. Pienin tontti on 1160 m^2 ja suurin 4494 m^2. Rakennusoikeus on AO-tonteilla keskimäärin noin 404 kerrosala-m^2. Tehokkuus (e) vaihtelee välillä 0,08 - 0,25. Lähes kaikki yksityisten maanomistajien omarantaiset tontit ovat AO-tonteista väljimpiä tehokkuudeltaan (0,08 - 0,13).

Kaavassa on osoitettu lisäksi kolme asuinpienpientalojen (**AP, AP-1**) tonttia ei-omarantaisina. Pienin tonteista on 3025 m^2 ja suurin 3754 m^2. Tonteille on käytännössä mahdollista rakentaa myös rivitaloja, sekä indeksillä osoitetuille paikoille myös hoivapalvelujen toimitiloja, jos ne

luonteeltaan sopivat muun lähialueen toiminnan yhteyteen. Rakennusoikeus on AP-tonteilla 35 % tontin pinta-alasta (e=0,35). Näin ollen rakennusoikeutta AP-tonteilla on 1059 (247/9), 1193 (243/7) ja 1314 kerrosala-m^2 (245/3).

Entisen sairaalan päärakennuksen tontille (**KTY**) on osoitettu hyvin monipuolista toimintaa, Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Korttelialueelle voi sijoittua myös liiketiloja sekä palvelun ja majoituksen toimitiloja, jos ne luonteeltaan sopivat muun toiminnan yhteyteen.

Kaava sallii asuinalueilla yleensä kaksikerrosratkaisun (I u 3/4). Lisäksi kaava sallii useimmilla rinnetonteilla alarinteen puolella kaksi- tai kolmitasoratkaisun (1/2 k I tai 1/2 k I u 3/4). Konstunniemen kärjessä ja uimarannan lähellä luku on maisemallisesti aroilla paikoilla I tai I u 1/2.

Asukkaita alueelle on mahdollista sijoittua noin 300 - 400.

2.22 Liikenneratkaisu

Liikenne ranta-alueelle johdetaan Konstunkankaan taajaman Ankkurikaari-nimisen kokoojakadun ja olemassa olevan uimarannalle johtavan Konstunrantatien kautta. Pieni osa autoliikenteestä kulkee kaavoitettavalle alueelle edelleen Kirjamoinniemen asuinalueen läpi (nykyiset tieyhteydet jo olemassa olevalle asutukselle). Katuverkko myötäilee maaston muotoja ja on pyritty pitämään mahdollisimman suppeana (kaavatalous). Olemassa olevia rasiteteitä on rannan läheisyydessä osoitettu kevyemmällä merkinnällä (ajoyhteys). Sairaala-alueen liikenneratkaisut noudattelevat hyvin pitkälle nykyistä tieverkkoa. Nimistöä täydennetään ehdotusvaiheessa.

2.23 Virkistysalueet ja venevalkamat

Alueelle on osoitettu yhtenäinen laaja viheralueverkosto (**VL/VV/W**), johon on osoitettu ulkoilua varten laaja ohjeellinen virkistysreittiverkosto. Alue yhdistetään kaakon suunnalla Kirjamoinniemen alueeseen jalankululle ja polkupyöräilylle varatulla kadulla (pp). Osa reiteistä on jo nyt käytössä opastettuina reitteinä tai pienempinä polkuina. Virkistys- ja vesialueiden ympäristöarvot ja muinaismuistot on osoitettu asianmukaisesti (**luo-1, sm-1, sm-2**). Lähes koko alue on vedenhankintaa varten tärkeää pohjavesialuetta (**pv**).

Asutuksen ja uimarannan kannalta keskeiselle paikalle on osoitettu leikkipaikka (**le**) sekä pysäköintialueet (**p**).

Alueen toimivuuden kannalta keskeiselle paikalle Konstunhiekalle on edelleen osoitettu uimaranta-alue (**VV**). Alue on tarpeellinen ennen muuta kaava-alueen taustamaaston tontteja ja asukkaita varten sekä laajemminkin kuntalaisille. VV-alueelle on osoitettu huoltorakennusten rakennusoikeus.

Kaava-alueelle on osoitettu yksi venesatama/venevalkama (**LV**), joka on tarkoitettu alueen asukkaiden ja nykyisten venepaikan haltijoiden käyttöön.

2.3 Toteuttaminen

Alueen toteuttamisesta ei ole päätöksiä. On todennäköistä, että alueen katuverkko, kunnallistekniikka ja rakentaminen toteutetaan useassa eri vaiheessa 1-15 vuoden aikana. Kaavan rakenne on luonteva ja taloudellisesti järkevä toteuttaa esimerkiksi kolmelle eri toteuttamisvaiheelle rannan osalta (Konstunrantatie, ranta-alueet, Konstunrinteentie). Myös sairaala-alueen toteutus on mahdollista vaiheistaa 3-4 osaan kysynnän mukaan.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.11 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelukohteena on Konstunkankaan/ Saimaanharjun taajaman länsi-/ lounaispuolella olevat Konstunrannan ja entisen sairaalan alueet, joilla on Pien-Saimaan rantaviivaa n. 1900 metriä. Pinta-alaa suunnittelualueella on noin 47 hehtaaria. Tästä vesialuetta on n. 12 hehtaaria. Ranta-alue muodostuu kolmesta yksityisten maanomistajien omistamasta rakennetusta rakennuspaikasta sekä kunnan omistamasta virkistysalueesta/ uimarannan alueesta, jolla sijaitsee myös ns. Konstun maja.

Rannan taustalla ei juurikaan ole rakentamista, ainoastaan uimarannalle ja venepaikoille johtava Konstunrantatie sekä laaja polkuverkosto. Vielä taaempana rannasta korkeuserot ovat paikoitellen hyvinkin suuret, hienoa harjumaastoa. Rannan tausta-alue on yleisilmeeltään, maisemaltaan ja luonnonoloiltaan hyvin "tasalaatuista", eli pääosin mäntyvaltaista kangasmaastoa. Rakennettavuudeltaan ja korkeussuhteiltaan alue on sen sijaan hyvin vaihtelevaa. Rannat avautuvat pääosin lounaaseen ja niemen kärjet ovat kallioisia. Konstunniemen kaakkoispuolella on myös soistuneita/ alavia alueita. Näin ollen maiseman yksityiskohtia on paljon ja rakentamisen sijoittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota luontaisen maiseman säilymiseen aiemmin selvityksissä todettujen ympäristöarvojen lisäksi.

Entinen sairaalan pääosin jo rakennettu alue erottuu selkeästi edellä mainitusta ranta-alueesta ja sijaitsee korkean harjanteen päällä (ks. ilmakuva sivulla 3). Lähimmillään sairaala-alueen lounaispuolen jyrkkä rinne on rantaviivasta noin 200 metrin etäisyydellä.



Alueen luoteisrantaa: uimalaituri, uimaranta, kaksi kallioista niemen kärkeä venepaikkoineen, välissä ruovikkoista aluetta, taustalla Konstunkankaan taajamaa harjun päällä



Alueen kaakkoisrantaa: Konstunniemen maisemallisestai arvokkaita kallioita sekä lomarakennuspaikka niemen kärjessä, uudehko asuinrakennuspaikka alavan alueen keskellä, välissä ruovikkoista viitasammakon esiintymisaluetta, taustalla Konstunkankaan taajamaa harjun päällä, oikeassa yläkulmassa näkyy massiivista entistä sairaalarakennusta

3.12 Luonnonympäristö

3.121 Luonnonolot ja maisema

Alueelle on edellistä asemakaavahanketta varten laadittu kattavasti luontoselvityksiä, joita nyt tässäkin hankkeessa hyödynnetään (liitteet 3, 4 ja 6). Alueelta on todettu luonnonarvoiltaan paikallisesti arvokkaita kohteita, jotka otetaan huomioon kaavaratkaisussa.

Johtopäätökset ja suositukset Konstunrannan ympäristö- ja linnustoselvityksestä (liite 3):

Selvitysalue soveltuu pääosin hyvin tai kohtalaisesti rakentamiseen. Selvitysalueella vaihtelevat lehtomaiset, tuoreet ja kuivahkot kangasmetsät sekä metsittyneet peltoalueet. Myös tuoretta lehtoa esiintyy laikuittain. Alueen keskiosiin sijoittuva hieman laajempi lehtoalue on mahdollinen metsälain 10§:n mukainen erityisen arvokas elinympäristö.

Maankäytön suunnittelussa keskeisiä huomioitavia alueita ovat selvityksessä esille tuodut linnuston kannalta arvokkaat alueet, sekä lehtoalue, joilla esiintyy uhanalaista luontotyyppiä. Arvokkaat luontokohteet suositellaan huomioitavaksi maankäytössä siten, että kohteet lähiympäristöineen jätetään rakentamisen ulkopuolelle.



Lehtoalue sairaalan rinteen alla

Kesän 2019 täydentävässä luontoselvityksessä (ks. liite 7) alueesta todettiin seuraavaa: "Alueelle rajattu arvokas luontokohde (osa alarinteen OMaT -lehtoa) on voimakkaasti muuttumassa. Ihmistoiminnan aiheuttama kuluminen, ravinteisuuden kasvun aiheuttama heinäisyyden lisääntyminen ja puutarhakarkulaisten runsastuminen on muuttamassa biotooppia eikä sitä voine pitää enää luonnontilaisen omaisena biotooppina. Rajatun alueen arvo luontokohteena todettiin tässä inventoinnissa melko vähäiseksi. Rajauksen voinee purkaa."

Johtopäätökset Konstunrannan täydentävästä linnustoselvityksestä (liite 4):

Konstunrannan alueen linnusto edustaa melko tavanomaista lehtomaisten ja tuoreiden kankaiden sekä lehtojen lajistoa. Etenkin alueen rehevämmässä eteläosassa linnuston pesimätiheys on melko suuri. Rannoilla pesii vähälukuisena ranta- ja vesilinnustoa.

Alueella havaittuja valtakunnallisesti uhanalaisia lajeja olivat hömötiainen, punatulkku sekä pajusirkku. Kaikki em. lajit esiintyvät Suomessa yhä melko runsaslukuisina, vaikka niiden kannat ovatkin valtakunnallisesti taantuneet voimakkaasti. Punatulkku ja hömötiainen vaativat pesimäympäristökseen varttunutta havupuuvaltaista metsää. Pajusirkun elinympäristöä ovat puolestaan ruovikot. Tällaisten elinympäristöjen säilyttäminen alueella edesauttaa lajien säilymistä Konstunrannan pesimälinnustossa.

Johtopäätökset ja suositukset Konstunrannan viitasammakkoselvityksestä (liite 6):

(Todettakoon, että seuraavat johtopäätökset eivät ehtineet vaikuttaa edelliseen kaavaratkaisuun tai hallinto-oikeuden päätökseen vuonna 2018)

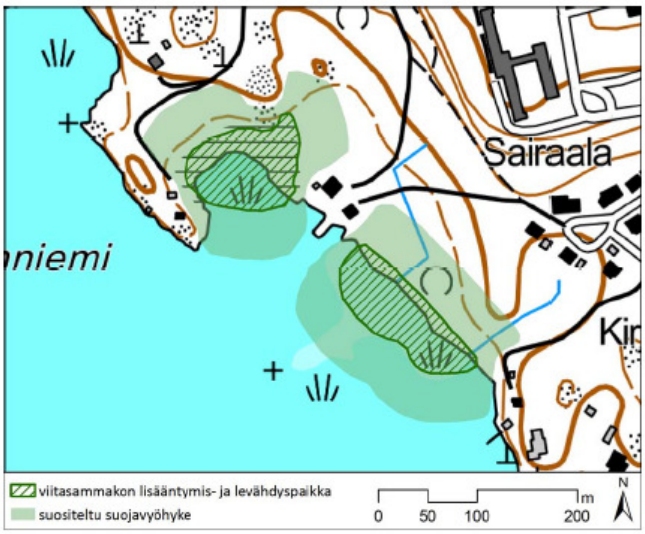
Viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikkoja koskee hävittämis- ja heikentämiskielto. Näillä alueilla ei tulisi suorittaa elinympäristöä radikaalisti muuttavia toimia kuten rakentamista, ruoppaamista tai vesikasvien niittoa.

Pienimuotoisesti on kuitenkin mahdollista, tarkasti suunnitellen ja työt ajoittaen sekä jaksottaen useammalle kaudelle, myös ruopata ja niittää vesikasveja, lisääntymispaikan heikentymättä merkittävästi. Umpeen kasvavilla paikoilla näin voidaan jopa parantaa oloja viitasammakoille. Kunnostus- ja hoitotoimet tulee kuitenkin suunnitella alue- ja paikkakohtaisesti yhdessä viitasammakkoasiantuntijan kanssa ja niiden vaikutuksia viitasammakoihin on suositeltavaa seurata. Yleisesti voidaan kuitenkin todeta, että mahdolliset toimet vesistön puolella tulisi suorittaa lisääntymiskauden (huhti-heinäkuu) ulkopuolella, silloin kun sammakot todennäköisimmin ovat maalla (elo-syyskuu) (Nieminen & Ahola (toim.) 2017).

Varjostavaa ja kosteampaa pienilmastoa ylläpitäviä puita ja pensaita ei tulisi poistaa lajin lisääntymis- ja levähdysalueilta, missä ne antavat suojaa viitasammakoille. Viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikkoja uhkaavat yleisesti maankäytön muutokset (elinympäristöjen väheneminen) ja pienvesien laadun heikkeneminen. Viitasammakko tarvitsee monimuotoisen elinympäristön, jossa on talvehtimis- ja lisääntymisalueet (vedessä) sekä suotuisaa elinympäristöä maalla. Mikäli jossain elinympäristön piirteessä tapahtuu haitallisia muutoksia, sillä on vaikutuksensa koko paikalliseen populaatioon. Myös muutokset elinympäristön lähialueilla saattavat välillisesti heikentää sen laatua. Mätimunat ovat herkkiä veden kiintoainekselle, joka munien pintaan kertyessään painaa ne pohjaan ja hidastaa kehitystä. Vesistöissä elävät nuijapäät hengittävät kiduksilla, joten kemikaalit tai vettä happamoittavat tekijät voivat haitata niiden kehitystä. Sama koskee ihon läpi hengittäviä veden alla talvehtivia yksilöitä (Nieminen & Ahola (toim.) 2017).

Suojaetäisyyksistä lisääntymis- tai levähdyspaikan lähelle ei ole muodostunut Suomessa selkeää käytäntöä (Nieminen & Ahola (toim.) 2017). Koska lisääntymis- ja levähdyspaikat käsittävät kuitenkin myös talvehtimisalueet sekä suojapaikat maalla kasvillisuuden suojassa on kutualuei-

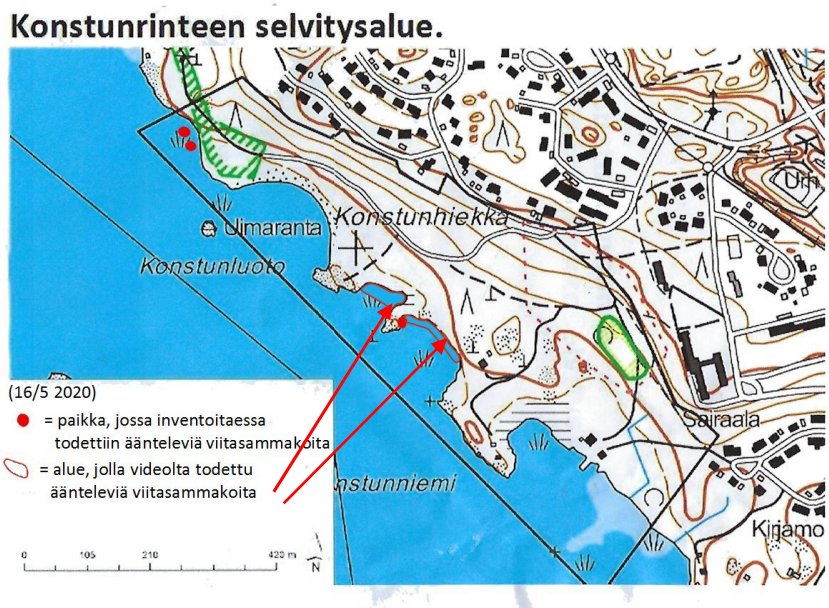
den lähiympäristöön suositeltavaa jättää riittävä suojavyöhyke, jolle ei osoiteta rakentamista tai muita maankäytön muutoksia. Tämä voi olla esimerkiksi maaston muodoista ja kasvillisuudesta riippuen rantaviivasta laskien vähintään viisikymmentä metriä leveä, nykytilaan jätettävä metsäinen vyöhyke varsinaisen lisääntymis- ja levähdyspaikan ympärillä. Esitys suositellusta suojavyöhykkeestä havaittujen lisääntymis- ja levähdyspaikkojen ympärille on esitetty seuraavassa kuvassa 5.



Kuva 5. *Suositellut suojavyöhykkeen lisääntymis- ja levähdyspaikkojen ympärille.*

Suojavyöhykkeen lisäksi on huomioitava koko lisääntymis- ja levähdyspaikan valuma-alueella tapahtuvien maankäytön muutosten vaikutus lisääntymis- ja levähdyspaikan veden laatuun. Erityisesti rakentamistöissä on huomioitava, ettei kutualueelle valu hulevesien mukana kiintoaineita tai epäpuhtauksia. Viitasammakon esiintymille aiheutettuja haitallisia vaikutuksia on mahdollista lieventää esim. rakentamalla uusia lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Uusien lammikoiden kaivaminen on hyvä keino taata tai jopa edistää alueen sammakkoeläinpopulaation suojelutasoa ja tarvittaessa mahdollistaa muu toiminta lisääntymis- ja levähdyspaikan alueella tai lähellä sitä. Sopivimpia paikkoja uusille lammikoille ovat lämpimät, aikaisin keväällä sulavat alueet. Vaikka sammakkoeläimet ovat paikkauskollisia, ne asuttavat uusia lammikoita nykyisten lisääntymislampien läheltä. Uusien lammikoiden luonnollinen kolonisaatio tapahtuu vähitellen ja kestää useita vuosia.

Kevään 2020 lisäselvityksissä (ks. liite 9) havaittiin viitasammakon levinneen edelleen pohjoisen suuntaan, mikä on edelleen vaikuttanut voimakkaasti nyt esiteltävään kaavaratkaisuun:



3.122 Pohjavesi

Alue on lähes kokonaisuudessaan vedenhankinnan kannalta tärkeää pohjavesialuetta, mikä on myös otettava huomioon suunnittelussa.

3.13 Rakennettu ympäristö

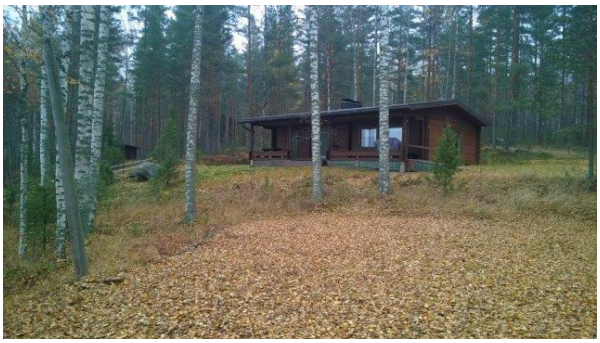
Pääosa rannan suunnittelualueen rakennuskannasta muodostuu kolmen olemassa olevan ja yksityisten maanomistajien omistaman rakennuspaikan rakennuksista:





Edellä mainitut rakennuspaikat ovat näköyhteydellä toisistaan suunnittelualueen kaakkoisosassa. Kaksi rakennuspaikoista on kokonaan nykyisen asemakaavan ulkopuolella. Keskimmäinen rakennuspaikoista on asemakaavassa osoitettu lomarakennuspaikaksi, mutta sille on muutamia vuosia sitten rakennettu myös omakotitalo poikkeamisluvalla. Konstunniemen rakennuspaikka on nykyisin selkeästi loma- /kesäkäytössä. Kaakkoisnurkan monimuotoista rakennuskantaa ollaan parhaillaan muuttamassa ympärivuotiseen käyttöön.

Muilta osin ranta-alueen rakennuskanta on pääosin Taipalsaaren reserviläisten virkistyskäytössä olevan Konstun majan ympäristössä sekä uimarannalla (kevyet rakennelmat). Kunta on käynyt keskusteluja reserviläisten kanssa majan käytöstä jatkossa.

Konstunrantatie alas uimarannalle sekä Konstun maja

Syksyllä 2020 suunnittelualueeseen lisättiin entisen sairaalan alue, joka siirtyi kunnan omistukseen vuonna 2016 (ks. myös ilmakuva sivulla 3). Päärakennusta lukuun ottamatta rakennuskanta on pääosin purkukuntoista ja tyhjillään:





Vanha lämpökeskus, entisiä asuinrivitaloja ja alueen itäosan kerrostalo

3.131 Väestö ja palvelut

Kaava-alueella ei ole em. yksittäisten rannan rakennuspaikkojen lisäksi enää ympärivuotista asutusta. Etäisyys Saimaanharjun taajaman palveluihin on keskimäärin noin 1 km. Palveluita haetaan myös Lappeenrannan keskustasta, jonne on Saimaanharjulta noin 10 minuutin ajomatka.

Alueen kaakkoispuolelle jää Kirjamoinniemen omakotialue. Alueen välittömässä läheisyydessä koillisessa on Konstunkankaan tiiviisti rakentunut asuinalue. Nyt suunniteltava alue on pääosin selkeästi ranta-aluetta ja erottuu aiemmin rakennetuista alueista sekä entisestä sairaala-alueesta luontevasti varsinkin jyrkän rinteen takia (korkeusero noin 15 metriä).

Alueen itäosassa on nyt suunnittelussa mukana myös massiivinen entinen sairaalarakennus ja sitä ympäröivää rakennuskantaa, jonka uusiokäytöstä on keskusteltu laajasti kunnassa (nykyisin Yritystalo Taipolis). Alueen ylläpidosta kertyy kunnalle vuosittain yli 300 000 euron kustannukset ja purkamiskulutkin olisivat erittäin merkittävät. Alueella toimii nykyisin mm. kierrätysmyymälä ja työpajoja. Osaa päärakennuksesta on suunniteltu myös majoituskäyttöön ja esim. toimistohotelliksi. Tavoite on mahdollistaa päärakennuksen alueelle hyvin monipuolista käyttöä.



Portaat rannasta sairaala-alueelle, jolla nykyisin mm. pienyritystoimintaa sekä runsaasti tyhjiä tiloja

3.132 Liikenne ja reitit

Liikenne uimarannan alueelle kulkee nykyisin Konstunkankaan taajaman läpi Ankkurikaarinimisen kokoojakadun ja olemassa olevan uimarannalle johtavan Konstunrantatien kautta. Pieni osa autoliikenteestä kulkee kaavoitettavalle ranta-alueelle Kirjamoinniemen asuinalueen läpi (nykyiset tieyhteydet jo olemassa olevalle asutukselle alueen kaakkoisnurkassa). Sairaala-alueella risteilee alueen sisäistä tieverkkoa, joka kytkeytyy kaakossa Kirjamoinkaaren kadun kautta maantielle ja pohjoisessa Taljatien kautta muuhun Konstunkankaan katuverkkoon.

Alueella on hyvin tiivis polkuverkosto pääosin helppokulkuisesta maastosta johtuen. Mahdollisuudet kehittää koko Saimaanharjun aluetta kiertävää reitistöä ovat erinomaiset maastojen puolesta ja siihen tulee varautua jo kaavaprosessin aikana.




Liittymä rantaan alas uimarannalle Ankkurikaarelta sekä alueelle tyypillistä polkua

3.133 Ympäristön häiriö- ja riskitekijät

Alueelta ei ole tiedossa häiriö- ja riskitekijöitä.

3.134 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueelta on tiedossa joitakin muinaisjäännöksiä, mutta ei säilyttämisen arvoista rakennettua kulttuuriympäristöä.

Otteita Konstunrannan asemakaavan muutosalueen arkeologisesta tarkkuusinventoinnista (liite 5):

Yhtenä kenttätyön tavoitteena oli Konstunkankaan kivikautisen asuinpaikan rajaaminen koekuopittamalla. Aiemmin kohteesta oli tunnettu yksi asumuspainanne, mutta inventoinnissa löytyi myös toinen. Se sijaitsee 70 metriä aiemmin tunnetusta painanteesta luoteeseen.

Asumuspainanteet ovat säilyneet onnekkaasti, sillä molempien painanteiden vieressä on heti kaiveluita ja parakin pohjia, joten asuinpaikka-alue on siltä osin tuhoutunut. Tämä todettiin myös asumuspainanteen 2 itäpuolelle tehdyissä koekuopissa, joiden maannos oli sekoittunutta.

Aiemmin muinaisjäännösalue oli merkitty eteläosaltaan huomattavasti suuremmaksi, kuin mitä nyt todettiin. Myöskään pohjoisessa se ei jatku niin pitkälle kuin aiemmin oli oletettu.

Työtehtävissä määritelty historiallisten rakenteiden kartoittaminen koskee toisen maailmansodan aikaisten rakennusten pohjia. Välirauhan aikana vuonna 1940 Taipalsaaren Konstunkankaalle perustettiin varuskunta, joka oli käytössä jatkosodan ajan ja muutamia vuosia sen jälkeen, kunnes se lakkautettiin ilmeisesti 1940–50-luvun vaihteessa ja rakennukset purettiin.

Varuskuntaan liittyviä rakennuksia oli ainakin uimarannan eli Konstunhiekan kohdalla ja hieman pohjoisempana Voipionniemessä. Inventoinnissa löytyi 10 rakennuksen pohjaa. Niistä 4 itäisintä ovat kooltaan noin 15x8 metriä ja niissä on sementti sokkeli, joka ulottuu paikoin yli metrin syvälle, mahdollisesti kyseessä on kellari. Rakennuksen keskiosassa myös sementti- tai betonirakenne, joka koostuu kahdesta halkaisijaltaan noin metrin levyisestä neliskanttisesta kuutiosta, jotka ovat limittäin toisiinsa nähden. Rakenne liittynee lämmitykseen ja/tai lieteen ja muodostaa palomuurin. Tien varressa on kolme muuta vastaavan kokoista rakennuksen pohjaa, mutta niissä ei ole näkyvissä betoni- tai sementtirakenteita. Lisäksi näistä itään on kaksi isoa pengerrettyä rakennuksen pohjaa, joista toisessa näkyy hieman sementtisokkelia. Suurin näistä on kooltaan 25x12 metriä. Kyseessä lienee parakin tai suuren varastorakennuksen pohja. Toisen maailmansodan rakenteet luokitellaan muiksi kulttuuriperintökohteiksi. Kohteen nimeksi annettiin inventoinnissa Konstunhiekka ja sille tehtiin aluerajaus, johon kuuluvat edellä mainitut rakenteet. Kunkin rakenteen koordinaatit on myös ilmoitettu kohdekuvauksessa ja ne on viety muinaisjäännösrekisteriin alakohteina. Kohteen pääkoordinaatit ovat sen keskiosassa rakennuksen nro 7 kohdalla. Inventoinnissa tarkastettiin myös uimarannan eteläpuoleisessa niemessä ole-

va rakennuksen pohja. Kyseessä on ilmeisesti saunan pohja, kooltaan 4x4 metriä. Kivijalka on ladottu luonnonkivistä, mutta järvenpuoleisessa kulmassa on noin metrin halkaisijaltaan oleva sementtilaatta, joka on ilmeisesti toiminut portaana. Luonnonkiviperusta viittaa, että sauna voi olla vanhempi kuin varuskuntarakennukset, mutta sitä on ehkä käytetty vielä saman aikaisesti kuin niitä.

Tulevan venevalkaman aluetta inventoitiin kahlaten, mutta mitään muinaisjäännökseen viittaavaa ei havaittu. Aluetta tarkasteltiin myös kuvauskopterilla otetuista kuvista mahdollisten vedessä olleiden rakenteiden tai hylkyjen havaitsemiseksi, mutta sellaisia ei havaittu. Havaintojen tekemistä vaikeutti rannan kaislikot sekä tumma vesi. Ote inventoinnin kartasta:



Taipalsaari Konstunkangas. Kivikautisen asuinpaikan rajaus ja toisen maailmansodan rakenteiden rajaus. Rakenteiden koko osapuilleen on merkitty harmaana.

Edellä mainittu muinaisjäännös on osoitettava kaavakartalla asianmukaisin suojelumerkinnöin. Lisäksi kaava-alueelta tunnetaan yksi vedenalainen mahdollinen muinaisjäännös Konstunluodon hylky (ks. kohteen tiedot Museoviraston kulttuuriympäristön rekisteriportaalista www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.1000026670). Vesialueilta, joille kaavassa osoitetaan vesistön pohjaa muuttavaa maankäyttöä (esimerkiksi kaapelit, vesi- ja viemärijohdot, venesatama-rakenteet), tulee tehdä riittävät arkeologiset vedenalaisinventoinnit/tarkkuusinventoinnit.

Rakennetusta kulttuuriperinnöstä vastaa Museoviraston ja maakuntamuseon välisen yhteistyösopimuksen nojalla Etelä-Karjalan museo. Varuskuntarakennusten pohjien osalta kaavoittaja on keskustellut kaavatyön alkuvaiheessa Etelä-Karjalan museon rakennustutkijan Sini Saarilahden kanssa. Saarilahti ei pitänyt pohjien merkitsemistä kaavakartalle tarpeellisena, kunhan asiasta mainitaan selostusosassa. Tarpeelliset inventoinnit kyseisistä rakennusten jäänteistä on tehty. On myöskin hyvin todennäköistä, että iso osa näistä pohjista säilyy virkistysalueilla jatkossakin.

3.135 Tekninen huolto

Alue on sähköistyksen piirissä, mutta keskitettyä vedenjakelu- tai viemäriverkkoa ei alueella vielä ole, entistä sairaala-aluetta lukuun ottamatta. Verkosto poikkeaa alueella sen pohjoisosassa ja alueella on pumppaamo uimarannan taustalla. Osoitetaan asianmukaisesti kaavakartalla.

3.14 Maanomistus

Alueen maanomistus on pääosin Taipalsaaren kunnalla ja alueen tiloja pääasiassa ovat kookkaat kunnan omistamat tilat 831-409-1-116 Konstunkangas, 1-994 Konstunpuisto ja 1-253 Sairaala-

harju. Kunta on käynyt neuvotteluja yksityisten maanomistajien kanssa pienempien tilojen 1-130, 2-7 ja 2-17 mukaan ottamisesta. Tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden aikaansaamiseksi kyseiset tilat ovat mukana kaavaratkaisussa. Kunta on laatinut kaavoitus- ja maankäyttösopimukset kyseisten tilojen omistajien kanssa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.21 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 alueidenkäyttötavoitteissa 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.

Alla luetellut valtakunnalliset tavoitteet koskevat erityisesti nyt käsiteltävää asemakaavaa:

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.
- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viher-alueverkoston jatkuvuudesta.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta.
- Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen toimivuudelle.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

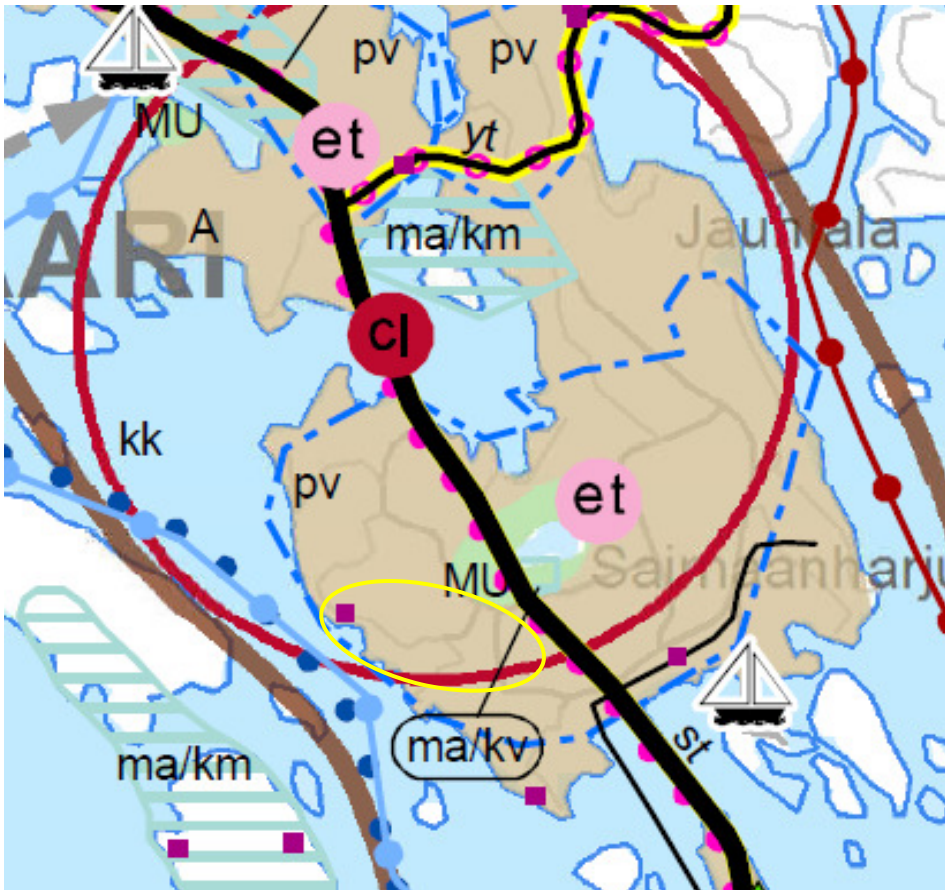
3.22 Maakuntakaava

”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.

Etelä-Karjalan liiton maakuntavaltuusto on kokouksessaan 9.6.2010 hyväksynyt Etelä-Karjalan maakuntakaavan. Ympäristöministeriö vahvisti maakuntakaavan 21.12.2011.

Etelä-Karjalan maakuntavaltuusto hyväksyi Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavan 24.2.2014. Vaihekaava kattaa koko maakunnan ja teemana on kaupallisten palveluiden, elinkeinoelämän ja liikenteen kehittämismahdollisuudet. Se korvasi 21.12.2011 vahvistetun Etelä-Karjalan maakuntakaavan vaihekaavan aluevarausten osalta.



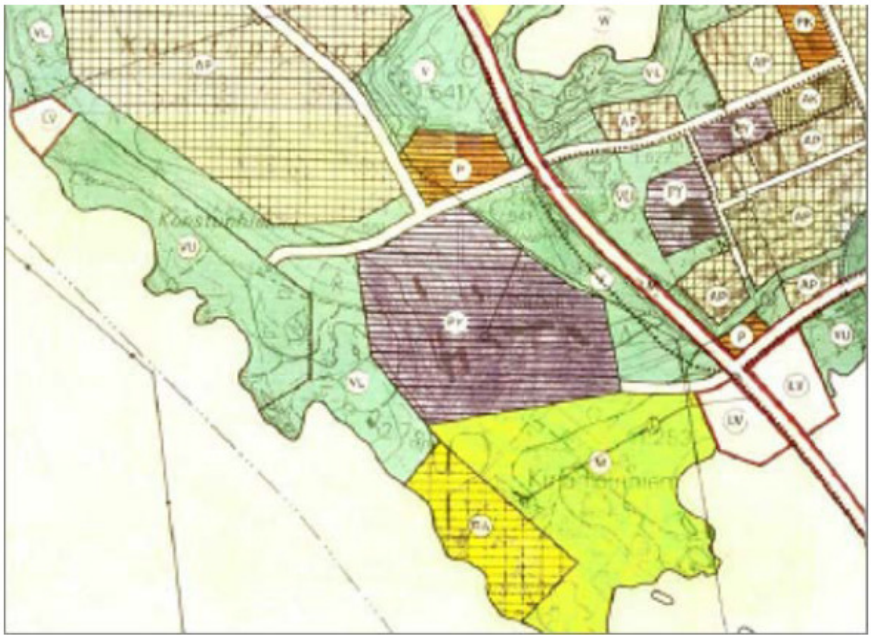
Ote vahvistetusta maakuntakaavasta (yhdistelmä), suunnittelualue likimäärin osoitettu keltaisella

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (**A**). Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Alue kuuluu myös kasvukeskusalueen laatukäytävään (**lk**) ja kaupunki-/taajamarakenteen kehittämisen kohdealueeseen (**kk**). Suunnittelualue on vielä osa laatukäytävään kuuluvasta aluekeskuksesta (**cl**). Suunnittelumääräyksen mukaan on huolehdittava siitä, että alueelle sijoittuvat toiminnat ja maankäyttöratkaisut eheyttävät kaupunki-/taajamarakennetta sekä antavat hyvät mahdollisuudet kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen kehittämiseen sekä lähipalvelujen toteuttamiseen. Yhdyskuntarakenteen eheyttämisessä on turvattava myös riittävät lähivirkistysalueet. Suunnittelualue on pohjavesialuetta (**pv**). Alueella sijaitsee myös muinaismuistokohde. Alueen editse kulkee Pien-Saimaan vene- ja melontareitit.

Etelä-Karjalan kokonaismaakuntakaavan seurantaraportissa (11/2015) korostetaan kehityskäytävän merkitystä maakunnan kasvun edellytysten turvaajana ja keskeisenä elinvoiman lähteenä: *”Maakuntakaavassa tavoitellaan keskeistä, eheytettävää ja tiivistettävää kasvukeskusalueen vetovoimaista laatukäytävää, joka sisältää Lappeenrannan maakuntakeskuksen ja Imatran kaupunkikeskukset sekä keskeisen työssäkäyntialueen aluekeskukset: Taipalsaari, Lappeenrannan*

Sammonlahti, Lauritsala ja Joutsenon taajama sekä Ruokolahden Rasila." Väestön keskittymistä taajamiin raportissa pidetään hyvänä yhdyskuntarakenteen kannalta: *"Kun asuminen keskittyy taajamiin, on tällä suotuisa vaikutus yhdyskuntarakenteeseen. Yhdyskuntarakenteen tiivistyminen ja eheytyminen edistää myös valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita."*

3.23 Yleiskaava



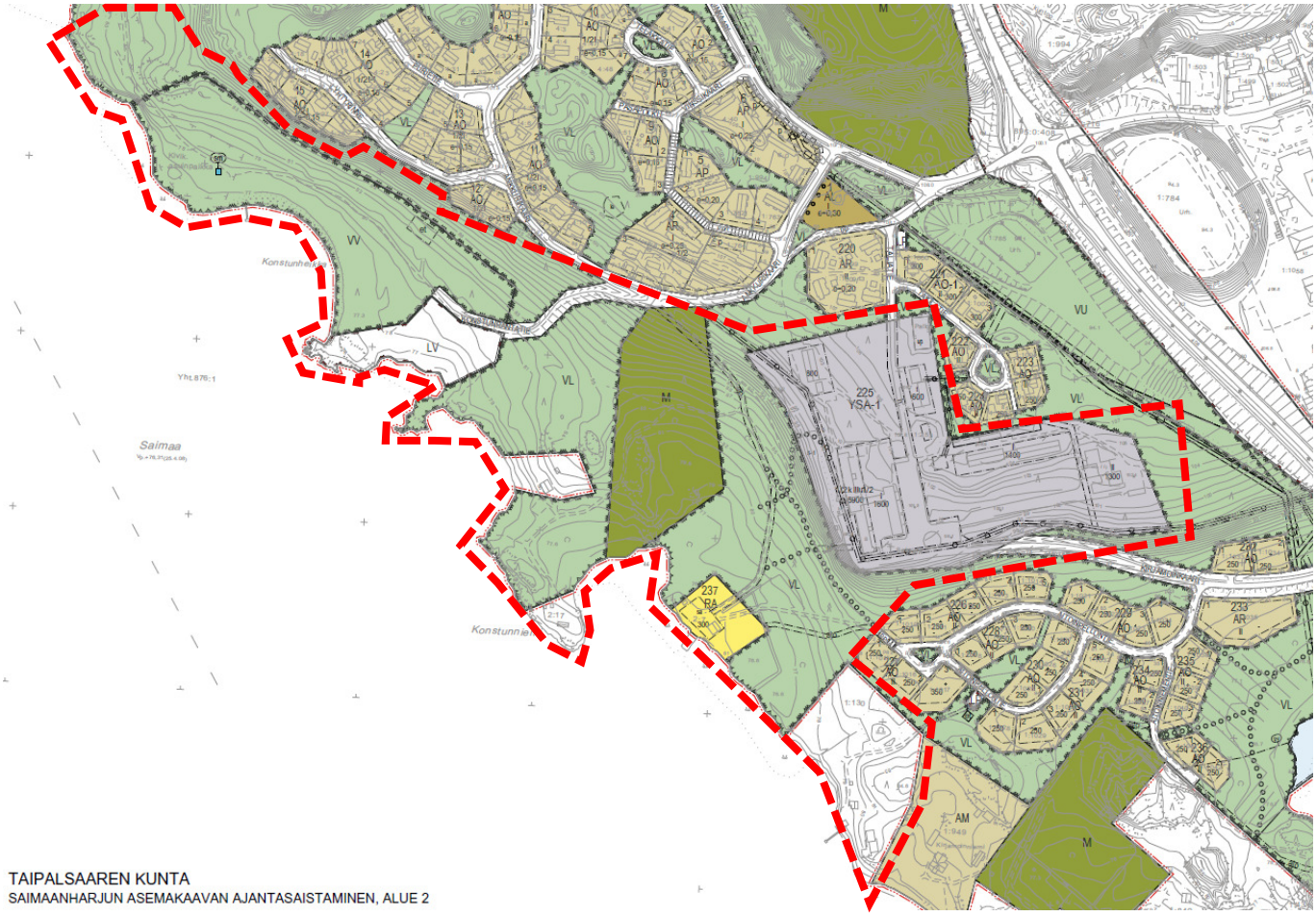
Aluetta koskeva Taipalsaaren Kirkonkylän, Saimaanharjun ja Kuivaketveleen osayleiskaava on hyväksytty Taipalsaaren kunnanvaltuustossa 17.4.1985 ohjeellisena. Alue on varattu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (**PY**), virkistysalueiksi (**VL, VU**), vesiliikenteen alueeksi (**LV**), pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (**AP**) sekä loma-asuntoalueeksi (**RA**).

Hankkeen aikana on selvitettävä myös yleiskaavan sisältövaatimukset, koska voimassa oleva kaava on selkeästi vanhentunut ja ilman oikeusvaikutusta. Eli maakuntakaavakin ohjaa enemmän asemakaavan muutosta kuin yleiskaava.

Alueen yleiskaavan päivitys on käynnistynyt perusselvitysten ja OAS:man osalta talvella 2019 ja jatkuu tavoiteasetteluna syksyllä 2019, maanomistajien kuulemiset jne.

3.24 Asemakaava

Taipalsaaren kunnanvaltuusto on hyväksynyt alueen voimassa olevan asemakaavan 13.6.2012 § 33 (laaja ajantasaistaminen Saimaanharjun Konstunkankaan alueella). Ks. kartta likimääräisestä rajauksesta seuraavalla sivulla. Lisäksi kaavarajaukseen on otettu nyt mukaan vesialuetta, tarpeen aluerajausten toimivuuden takia.

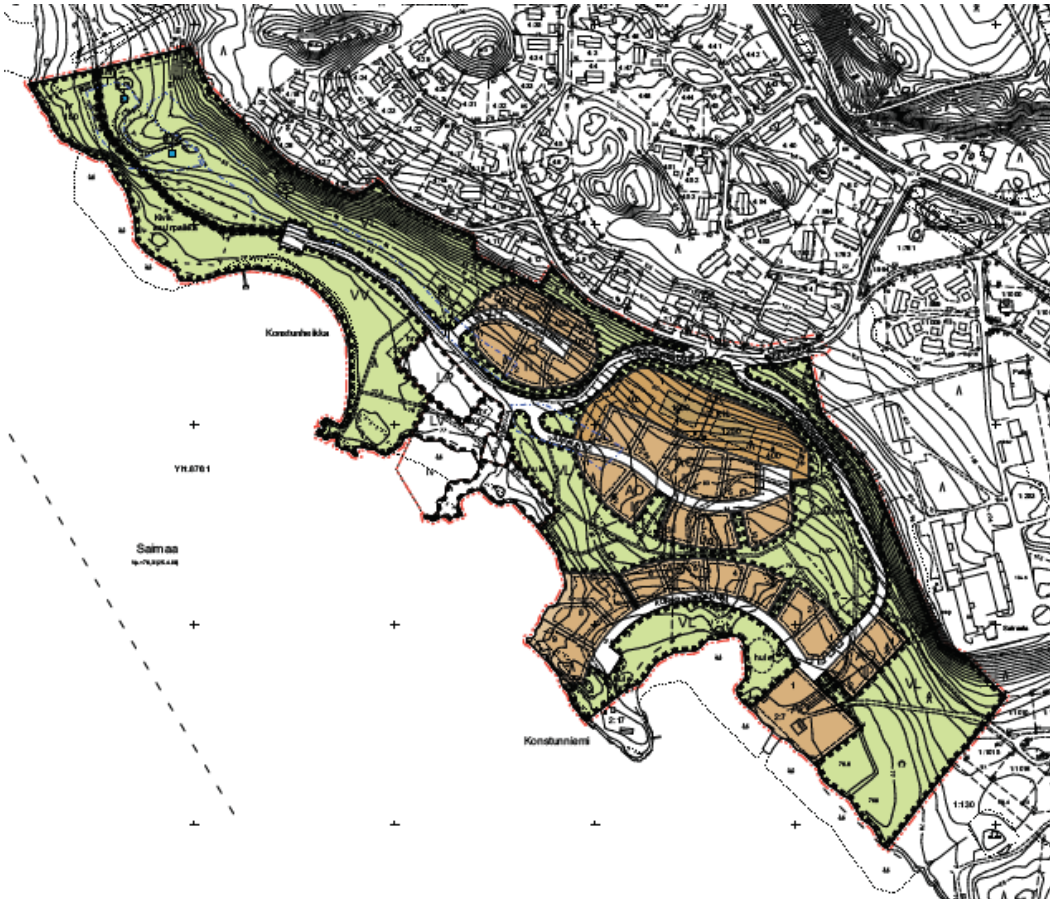


Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on lähivirkistysaluetta (**VL**), uimaranta-aluetta (**VV**), venesatama / venevalkama (**LV**), maa- ja metsätalousaluetta (**M**), katualuetta (Konstunrantatie) ja loma-asuntojen korttelialuetta (**RA**), jolle on osoitettu saunan rakennusala 300 k-m^2 sekä ajoyhteydet (**ajo**). Vuonna 2020 suunnittelualuetta laajennettiin entiselle sairaala-alueelle (**YSA-1**, Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa tavanomaiseen asumiseen rinnastettavaa palveluasumista). Uimaranta-alueella on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan rakennuksen tai laitoksen rakennusala (**et**) ja muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännös (**sm**), minkä takia maankäyttösuunnitelmista on pyydettävä museoviraston lausunto. Alueelle on merkitty myös ulkoilureittejä. Alustava suunnittelurajaus on osoitettu punaisella katkoviivalla edelliseen kaavakarttaan.

Kolme nykyistä rakennuspaikkaa rannalla ovat nykyisen kaavan ulkopuolella, näiltä osin kyseessä on juridisesti **asemakaavan laajennus**.

Kunnanvaltuuston päätöksellä 28.6.2017 hyväksyttiin **edellinen asemakaavaehdotus** nyt käsiteltävälle alueelle. Itä-Suomen hallinto-oikeus on 6.7.2018 antamallaan päätöksellä **kumonnut** valtuuston päätöksen. Päätöksen mukaan asemakaavan muutos ei perustunut viitasammakon suojelun huomioon ottamisen osalta kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Ja koska asemakaavan muutoksen rajaukselle ei ole esitetty sellaisia maankäytöllisiä perusteluja, että kaavamuutos täyttäisi maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksen. Asiaa ei palautettu valituksessa vaadittavalla tavalla kuntaan uudelleen käsiteltäväksi, koska kaavan laatiminen ja muuttaminen on kunnan harkinnassa. Kunta ei valittanut hallinto-oikeuden päätöksestä.

Vuonna 2018 uudelleen käynnistetyn kaavahankkeen yhteydessä hyödynnetään mahdollisimman paljon edellisen kumoamiseen päätyneen asemakaavatyön selvityksiä (mm. luontoselvitys (liitteet 3 ja 4), muinaismuistoselvitys (liite 5) sekä viitasammakkoselvitys (liite 6)), joita on täydennetty tarpeen mukaan (liitteet 7 ja 9).



Ote kumotusta asemakaavaehdotuksesta, suunnittelualue nyt rannan osalta likimäärin sama, on pyritty laajentamaan Konstunniemeen ja alueen kaakkoispuolelle jo rakennetuille rakennuspaikoille sekä tarpeen mukaan vesialueelle

3.25 Rakennusjärjestys

Taipalsaaren kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.11.2018.

3.26 Pohjakartta

Asemakaavan **pohjakartta**na käytetään 5.6.2009 hyväksyttyä pohjakarttaa, joka pääosin on edelleen hyvin ajan tasalla. Uusien tielinjausten ja rakennusten osalta karttaa täydennetään prosessin aikana tarpeen vaatiessa työkartoille.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kunnan tavoitteena on edelleen osoittaa alueelle uusi vetovoimainen Saimaan vesistöön tukeutuva korkeatasoinen asuinalue monipuolistamaan kunnan tonttitarjontaa. Virkistyskäytön osalta haetaan myös uusia mahdollisuuksia hyödyntää jo aktiivisessa käytössä olevaa ulkoilualuetta. Itä-Suomen hallinto-oikeuden päätöksessä (6.7.2018) todetut virheet on korjattu.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunta on ideoinut ja käynyt keskustelua alueen tulevasta käytöstä jo useita vuosia.

Suunnittelualueen nykyinen asemakaava on hyväksytty vuonna 2012, jolloin Konstunkankaan alueelle tehtiin laaja asemakaavan saneeraus/ päivitys. Arkkitehtikilpailu nyt käsiteltävälle ranta-alueelle järjestettiin vuoden 2014 lopulla. Pian sen jälkeen aloitettiin uusin tavoittein kaavamuutos, jonka tavoitteena oli voimakkaasti kehittää aluetta asuinrakentamisen suuntaan. Kyseinen kaavatyö päättyi Itä-Suomen hallinto-oikeuden päätökseen 6.7.2018, jolla se kumosi kunnanvaltuuston päätöksen 28.6.2017.

Tekninen lautakunta päätti kokouksessaan 16.8.2018 § 71, ettei kunta hae valituslupaa em. päätöksestä ja käynnisti kaavamuutoksen pikaisesti uudelleen. Kunta on viranhaltijapäätöksellään 3.9.2018 13§ tilannut kaavatyön Karttaako Oy:ltä.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.31 Osalliset

Osallisia ovat suunnittelu- ja lähialueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §).

4.32 Vireilletulo

OAS oli ensimmäisen kerran nähtävillä 13.12.2018 - 4.1.2019.

4.33 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Liitteenä 1 olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) on esitelty tarkemmin kaavaprosessin vuorovaikutusmenettelyä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.41 Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet

On esitelty kohdassa 3.21. Näistä voisi edelleen korostaa ja tiivistää seuraavat osa-alueet, jotka ovat tässä hankkeessa erityisen huomion kohteena:

- Luodaan edellytykset monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viher-alueverkoston jatkuvuudesta.

- Merkittävät uudet asuinalueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

4.42 Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet

Yleiskaavan ja maakuntakaavan asettamat tavoitteet

Alueen kehittämisen kannalta **maakuntakaava on tuorein ja ainoa oikeusvaikutteinen suunnittelua ohjaava kaava.** Nyt käsillä olevan hankkeen voidaan katsoa liittyvän olennaisesti maakuntakaavassa osoitettuun taajamatoimintojen alueeseen (**A**). Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Alue kuuluu myös kasvukeskusalueen laatukäytävään (**lk**) ja kaupunki-/taajamarakenteen kehittämisen kohdealueeseen (**kk**). Suunnittelualue on vielä osa laatukäytävään kuuluvasta aluekeskuksesta (**cl**). Suunnittelumääräyksen mukaan on huolehdittava siitä, että alueelle sijoittuvat toiminnat ja maankäyttöratkaisut eheyttävät kaupunki-/taajamarakennetta sekä antavat hyvät mahdollisuudet kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen kehittämiseen sekä lähipalvelujen toteuttamiseen. Yhdyskuntarakenteen eheyttämisessä on turvattava myös riittävät lähivirkistysalueet. Suunnittelualue on pohjavesialuetta (**pv**). Alueella sijaitsee myös muinaismuistokohde. Alueen editse kulkee Pien-Saimaan vene- ja melontareitit.

Maakuntakaavoituksesta vastaavan Etelä-Karjalan liiton OAS:masta jättämässä lausunnossa todetaan seuraavaa: Asemakaavatyö on voimassaolevan maakuntakaavan tavoitteiden mukainen. Etelä-Karjalan liiton mielestä on hyvä, että Itä-Suomen hallinto-oikeuden kumoama kaavatyö on käynnistetty nyt uudelleen. Liitto pitää tärkeänä, että alueen edellisiä selvityksiä täydennetään ja näin ollen uudistetussa asemakaavassa voidaan ottaa paremmin huomioon alueen luontoarvot ja uhanalaiset lajit.

Alueen **yleiskaava on siis ohjeellinen ja ilman varsinaista oikeusvaikutusta**, eikä sen ajatuksiltaan vanhentuneita aluevarauksia pyritä noudattamaan käsillä olevassa asemakaavatyössä. Selkein muutos ohjeelliseen yleiskaavaan verrattuna on nyt käsiteltävässä asemakaavassa se, että aluetta kehitetään myös asumisen, eikä pelkästään virkistyskäytön ja sairaalatoimintojen ehdoilla. Yleiskaavan aluevaraukset uimarannalle ja venesatamalle pyritään toki säilyttämään.

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 kestävällä 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 tarkoitetut 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 asemakaavaa laadittaessa ja useimmat niistä ovat olleet korostetusti esillä jo suunnittelutyön alkuvaiheen tavoiteasettelussa.

Maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältö on selvitetty kohdissa 3.22 ja 3.23.

4.5 Tutkitut vaihtoehdot

Alueella aikanaan järjestetyssä arkkitehtikilpailussa saatiin useita eri vaihtoehtoja, joista voittajatyö tarkennettiin kaavaehdotusvaiheeseen saakka (ks. sivu 17). Kyseinen kaava kaatui hallinto-oikeuden käsittelyssä. Seuraavassa joitakin satunnaisia otoksia / ideoita kilpailun sadosta:











Selkeitä suunnitteluun liittyviä korjaustarpeita ovat nyt ainakin edellä mainitussa oikeuskäsittelyssä esille nostetut ongelmat eli viitasammakkoselvityksen huomiointi ja kaava-alueen rajaus. Myös edellisen ja nykyisen kaavatyön aikana teetetyt perusselvitykset ovat tuoneet hankkeelle merkittävästi reunaehtoja, joita ei ollut vielä huomioitu edellisissä arkkitehtikilpailun töissä. Myöskään monissa kilpailutöissä esitetyt rakennusoikeuksien määrät eivät ole realistisia tänä päivänä alueelle.

Kunnan virkamiestyöryhmässä muita esille nostettuja tavoitteita edelliseen kaavaehdotukseen verrattuna ovat mm.:

- kerrostalotonttien poistaminen ja tehokkuuden lasku muutenkin
- panostetaan tonttien laatuun, ei määrään
- alueen virkistyskäyttö edelleen korostetusti esillä
- yhdyskuntataloudellisuus, katuverkoston supistaminen erityisesti
- vuorovaikutteisuuden korostaminen osallisten kanssa
- venevalkamarasitteiden paikantaminen ja huomiointi kaavassa
- Konstun majan säilyttäminen nykyisellä paikallaan
- työneuvottelu ELY-keskuksen kanssa työn alkuvaiheessa (ks. liite 2)

-> Tavoitteena on edelleen hyvin vetovoimainen pientalovaltainen asuinalue Saimaan rannalla, palveluiden lähellä ja runsaiden virkistysalueiden keskellä !

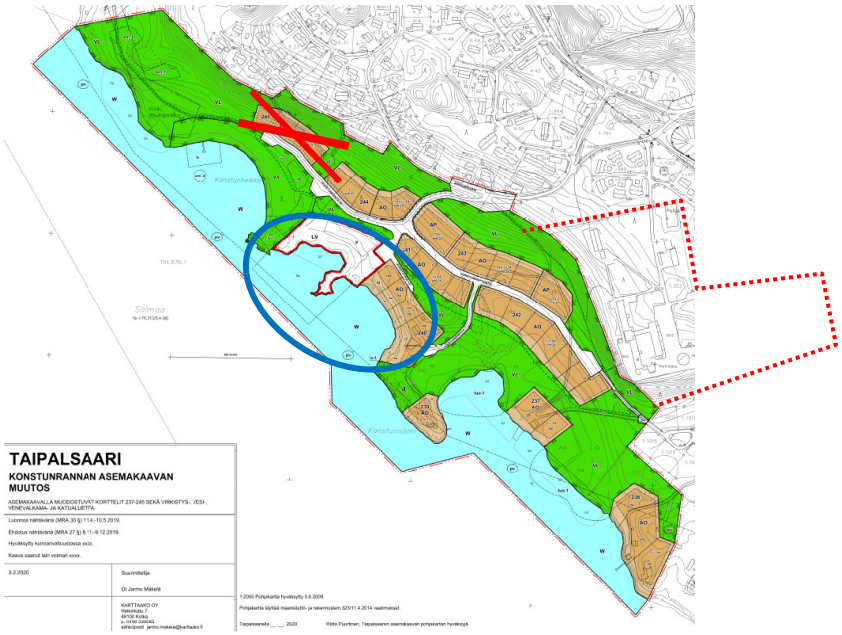
Omarantaiset tontit olivat lähtökohtaisesti kyseisellä kunnan omistamalla alueella selkeästi tiloihin sidotun pääoman "selkäranka", joten niiden lukumäärää hahmotettiin jo työn alkuvaiheessa. Yksittäisen tontin leveydeksi ja rantaviivan sopivaksi pituudeksi todettiin n. 30 metriä, mikä riittää vielä hyvin viihtyisän ympäristön muodostamiseen. Näin ollen omarantaisten tonttien lukumääräksi tuli kunnan omistamalla alueella noin 5 kpl. Viitasammakkoselvitys, Konstunniemen maisemalliset arvot sekä uimarannan ympäristö rajaavat merkittävän osan alueen rannoista rakentamisen ulkopuolelle. Takamaan tonteille haluttiin myös selkeästi muodostaa yhteys vesistöön niiden vetovoimaisuuden turvaamiseksi. Myös iso tonttikoko todettiin alustavissa tavoitteissa. Em. reunaehdot valittiin tarkemman luonnostelun pohjaksi.

Alueesta on tämän jälkeen laadittu useita vaihtoehtoisia luonnoksia (kaavarunkoja), joita on käsitelty työn alkuvaiheessa ensisijaisesti maanomistajan/kunnan toimesta. Selkeyden vuoksi mukaan otettiin myös kolme rakennettua rakennuspaikkaa Saimaan rannalta (mm. tieyhteyksien ja vesihuollon järjestely). Samassa yhteydessä kunnan omistukseen jäävälle alueille lisättiin tontteja, korostetusti vaiheittainen/ suhdanteista ym. riippuvainen rakentamismahdollisuus.

Ensimmäisestä kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta jätettiin runsaasti kielteistä palautetta varsinkin uimarannan taustalle sijoitetun neljän AO-tontin korttelin osalta. Myös entisen sairaala-alueen mukaan ottamisesta suunnitteluun esitettiin laajasti vaatimuksia.

Keväällä 2020 ranta-aluetta koskeva kaavaehdotus oli jo etenemässä kunnan hyväksymiskäsittelyyn, kun vallitseva koronaepidemia keskeytti hallinnolliset toimet väliaikaisesti. Lisäksi alueelta tehtiin kevään 2020 aikana uusia havaintoja viitasammakosta, jonka perusteella alueelle tehtiin uudet inventoinnit tältä osin (liite 9). **Selvityksessä todettiin viitasammakon levittäytyneen myös aiempaa pohjoisemmalle rannan osuudelle, mikä johti kaavaratkaisun uudelleen arviointiin tältä osin !!** Ks. sininen rajaus seuraavassa kartassa.

Samassa yhteydessä kaavaratkaisusta päätettiin poistaa paljon vastustusta aiheuttanut korttelialue uimarannan taustalta ja aluetta laajennettiin aiempien vaatimusten mukaisesti myös entiselle sairaala-alueelle. Seuraavassa kuvassa siis ajatuksiltaan vanhentunut kaavaehdotus keväältä 2020:



5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla muodostuvat korttelit 225, 237-249 sekä niihin liittyviä virkistys-, vesi-, venevalkama- ja katualueita. Korttelinumerot ja rakennusalat on tarkennettu tähän luonnosvaiheeseen.

5.11 Mitoitus

Alue on suunniteltu rantaan tukeutuvaa väljää pientaloasutusta varten (AO/AP).

Kaavassa on osoitettu 63 erillispientalojen (AO) ja 3 asuinpientalojen (AP, AP-1) tonttia, joiden keskikoko on noin 1883 m^2 ja keskimääräinen tehokkuus 24 %. KTY-tontin/korttelin pinta-ala on 13 972 neliötä ja tehokkuudella 0,40 rakennusoikeutta muodostuu 5589 kerrosalaneliömetriä.

Asukkaita alueelle voi sijoittua noin 300 - 400 perhekoosta riippuen. Alueen kokonaisrakennusoikeus on 34 620 kerrosalaneliömetriä, joten aluetehokkuus jää koko suunnittelualueella hyvin väljäksi (noin 7 %). Tarkempi kaavan tilastointi tapahtuu ehdotusvaiheessa (ks. tilastolomake liitteenä 10).

5.12 Palvelut

Alue tukeutuu pääasiassa Saimaanharjun palveluihin, jotka sijaitsevat noin 1 km:n etäisyydellä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavoituksen lähtökohtana on edelleen vesistöön tukeutuva väljä pientaloalue. Kaava toteuttaa tämän tavoitteen. Yleisilmettä leimaa viheralueiden ja -verkostojen runsaus sekä myös virkistyskäyttöön jäävien rantojen määrä.

5.3 Aluevaraukset

5.31 Korttelialueet

Alue on suunniteltu väljää pientaloasutusta varten (AO, AP, AP-1).

Kaavassa on osoitettu 63 erillispientalojen (**AO**) tonttia, joista 6 on omarantaisia (yksityisten maanomistajien pääasiassa jo rakentuneet alueet). Keskimääräinen AO-tontin koko on 1811 m^2. Pienin tontti on 1160 m^2 ja suurin 4494 m^2. Rakennusoikeus on AO-tonteilla keskimäärin noin 404 kerrosala-m^2. Tehokkuus (e) vaihtelee välillä 0,08 - 0,25. Lähes kaikki yksityisten maanomistajien omarantaiset tontit ovat AO-tonteista väljimpiä tehokkuudeltaan (0,08 - 0,13).

Kaavassa on osoitettu lisäksi kolme asuinpienpientalojen (**AP, AP-1**) tonttia ei-omarantaisina. Pienin tonteista on 3025 m^2 ja suurin 3754 m^2. Tonteille on käytännössä mahdollista rakentaa myös rivitaloja, sekä indeksillä osoitetuille paikoille myös hoivapalvelujen toimitiloja, jos ne luonteeltaan sopivat muun lähialueen toiminnan yhteyteen. Rakennusoikeus on AP-tonteilla 35 % tontin pinta-alasta (e=0,35). Näin ollen rakennusoikeutta AP-tonteilla on 1059 (247/9), 1193 (243/7) ja 1314 kerrosala-m^2 (245/3).

Entiselle sairaalan päärakennuksen tontille (**KTY**) on osoitettu tavoitteiden mukaisesti hyvin monipuolista toimintaa, Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa toimisto-

rakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Korttelialueelle voi sijoittua myös liiketiloja sekä palvelun ja majoituksen toimitiloja, jos ne luonteeltaan sopivat muun toiminnan yhteyteen.

Asuinrakentamisessa kaava sallii yleensä kaksikerrosratkaisun (I u 3/4). Lisäksi kaava sallii useimmilla rinnetonteilla alarinteen puolella kaksi- tai kolmitasoratkaisun (1/2 k I tai 1/2 k I u 3/4). Konstunniemen kärjessä ja uimarannan takana kerrosluku on maisemallisesti aroilla paikoilla I tai I u 1/2. Asukkaita alueelle on mahdollista sijoittua noin 300 - 400.

Kaava määrää, että alueella on sopivina ryhminä noudatettava rakennuksen koon, mittasuhteiden, materiaalin ja värityksen suhteen yhtenäistä rakentamistapaa. Kirkkaat värit on kielletty julkisivuissa. Kattomuodoista sallittuja ovat tummat harja- tai pulpettikatot, luonnonläheiset värit. Rakennusten suunnittelussa on huomioitava maaperästä aiheutuvan radonhaitan torjunta.

Tulvakorkeuksista, hulevesien käsittelystä sekä viemärivesien johtamisesta on kaavamääräyksissä omat osionsa (ks. asemakaavamerkinnät ja -määräykset).

Kaavamääräyksiä ja mm. rakennusaloja on tarkennettu vielä ensimmäisen kaavaehdotuksen laatimisen yhteydessä tarkentavien maastokäyntien ja koepaalutuksen jälkeen kesällä 2019. Sama tapahtuu sairaalan alueen osalta vielä keväällä 2021.

5.32 Muut alueet

5.321 Virkistysalueet ja venevalkamat

Alueelle on osoitettu yhtenäinen laaja viheralueverkosto (**VL/VV/W**), johon on osoitettu ulkoilua varten laaja ohjeellinen virkistysreittiverkosto. Alue yhdistetään kaakon suunnalla Kirjamoinniemen alueeseen jalankululle ja polkupyöräilylle varatulla kadulla (pp). Osa reiteistä on jo nyt käytössä opastettuina reitteinä tai pienempinä polkuina. Virkistys- ja vesialueiden ympäristöarvot ja muinaismuistot on osoitettu asianmukaisesti (**luo-1, sm-1, sm-2, s**). Lähes koko alue on vedenhankintaa varten tärkeää pohjavesialuetta (**pv**). Kaavamääräyksen mukaan pohjavesialueelle ei saa sijoittaa pohjaveden laatua tai määrää vaarantavaa toimintaa. Toimintaan ei saa liittyä maaperän pilaantumiseen liittyvää riskiä. Pohjavesien osalta rajoituksia saattaa lähinnä tulla ympäristönsuojelulain 16 ja 17 §:n osalta sekä vesilain 3 luvun 2 §:n osalta.

Alueen toimivuuden kannalta keskeiselle paikalle Konstunhiekalle on edelleen osoitettu uimaranta-alue (**VV**). Alue on tarpeellinen ennen muuta kaava-alueen taustamaaston tontteja ja asukkaita varten sekä laajemminkin kuntalaisille. VV-alueelle on osoitettu huoltorakennusten rakennusoikeus. Asutuksen ja uimarannan kannalta keskeiselle paikalle on osoitettu leikkipaikka (**le**) sekä pysäköintialueet (**p**).

Kaava-alueelle on osoitettu yksi venesatama/venevalkama (**LV**), joka on tarkoitettu alueen asukkaiden ja nykyisten venepaikan haltijoiden käyttöön.

5.322 Liikennealueet ja kulkuyhteydet

Liikenne ranta-alueelle johdetaan Konstunkankaan taajaman Ankkurikaari-nimisen kokoojakadun ja olemassa olevan uimarannalle johtavan Konstunrantatien kautta. Pieni osa autoliikenteestä kulkee kaavoitettavalle alueelle edelleen Kirjamoinniemen asuinalueen läpi (nykyiset tieyhteydet jo olemassa olevalle asutukselle). Katuverkko myötäilee maaston muotoja ja on pyritty pitämään mahdollisimman suppeana (kaavatalous). Olemassa olevia rasiteteitä on rannan läheisyydessä osoitettu kevyemmällä merkinnällä (ajoyhteys). Sairaala-alueen liikenneratkaisut noudattelevat hyvin pitkälle nykyistä tieverkkoa.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.41 Suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavaan

5.411 Maakuntakaava

Asemakaavan aluevaraukset ovat sopusoinnussa maakuntakaavan kanssa. **Alueen kehittämisen kannalta maakuntakaava on tuorein ja ainoa oikeusvaikutteinen suunnittelua ohjaava kaava.**

Nyt käsillä olevan hankkeen voidaan katsoa liittyvän olennaisesti maakuntakaavassa osoitettuun taajamatoimintojen alueeseen (**A**). Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet.

Suunnittelumääräyksessä todetaan, että alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheytymistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla tukien olemassa olevaa infraa. Suunnittelussa tulee myös edistää taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmottuvaksi keskukseksi. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava ympäristöönsä niin, että taajaman omaleimaisuus ja viihtyisyys vahvistuvat ja ympäristö-, luonto- ja kulttuuriperintöarvojen säilyminen turvataan sekä varmistetaan sisäisten puisto- ja virkistys- sekä muiden vapaa-alueiden riittävyys.

Alue kuuluu myös kasvukeskusalueen laatukäytävään (**lk**) ja kaupunki-/taajamarakenteen kehittämisen kohdealueeseen (**kk**). Suunnittelualue on vielä osa laatukäytävään kuuluvasta aluekeskuksesta (**cl**). Suunnittelumääräyksen mukaan on huolehdittava siitä, että alueelle sijoittuvat toiminnat ja maankäyttöratkaisut eheyttävät kaupunki-/taajamarakennetta sekä antavat hyvät mahdollisuudet kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen kehittämiseen sekä lähipalvelujen toteuttamiseen. Yhdyskuntarakenteen eheyttämisessä on turvattava myös riittävät lähivirkistysalueet. Suunnittelualue on pohjavesialuetta (**pv**). Alueella sijaitsee myös muinaismuistokohde. Alueen editse kulkee Pien-Saimaan vene- ja melontareitit.

Kaavaratkaisu on täysin maakuntakaavan aluevarausten ja kaavamääräysten mukainen.

Maakuntakaavoituksesta vastaavan Etelä-Karjalan liiton ensimmäisestä OAS:masta jättämässä lausunnossa todetaan seuraavaa: Asemakaavatyö on voimassaolevan maakuntakaavan tavoitteiden mukainen. Etelä-Karjalan liiton mielestä on hyvä, että Itä-Suomen hallinto-oikeuden kumoama kaavatyö on käynnistetty nyt uudelleen. Liitto pitää tärkeänä, että alueen edellisiä selvityksiä täydennetään ja näin ollen uudistetussa asemakaavassa voidaan ottaa paremmin huomioon alueen luontoarvot ja uhanalaiset lajit.

5.412 Yleiskaava

Alueen **yleiskaava on siis ohjeellinen ja ilman varsinaista oikeusvaikutusta**, eikä sen ajatuksiltaan vanhentuneita aluevarauksia pyritäkään noudattamaan käsillä olevassa asemakaavatyössä. Selkein muutos ohjeelliseen yleiskaavaan verrattuna on nyt käsiteltävässä asemakaavassa se, että aluetta kehitetään myös asumisen, eikä pelkästään virkistyskäytön ja sairaalan toimintojen ehdoilla. Yleiskaavan aluevaraukset uimarannalle ja venesatamalle pyritään toki säilyttämään.

Voidaan todeta, että asemakaavaehdotus on riittävässä määrin yleiskaavan ohjausvaikutuksen mukainen ottaen huomioon suunnittelun tarkkuustaso (yksityiskohtaisella kaavalla voidaan poi-

keta yleispiirteisistä kaavoista). Maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältö on selvitetty kohdissa 3.22 ja 3.23.

5.42 Vaikutus rakennettuun ympäristöön

5.421 Yhdyskuntarakenne ja palveluiden järjestäminen

Alue sijaitsee täysin kiinni olemassa olevassa asutuksessa kuten mm. kohdan 1.1 sijaintikartasta voi havaita. Etäisyys useimpiin palveluihin on noin 1 km. Ranta-alueelle on hyvä tieyhteys Ankkurikaaren kokoojakadun kautta sekä turvalliset kevyen liikenteen yhteydet.

Suunnitellut asuntoalueet tyydyttävät Taipalsaarella sellaista kysyntää, joka pyrkii hakeutumaan tiiviimmin rakennetun taajama-alueen ulkopuolelle rantojen tuntumaan, kuitenkin keskitetyn kunnallistekniikan piiriin. Käsillä oleva kaavaratkaisu vähentää siten sellaista rannoille ja niiden tuntumaan hakeutuvaa hajanaista asutusta, jonka palveluiden ja vesihuollon hoitaminen on vaikeaa (Saimaan suurempi kuormittavuus).

5.422 Sosiaaliset vaikutukset

Suunnittelu- ja lähialueen asukkaisiin kaavaratkaisulla saattaa olla vaikutuksia, sillä uudisrakentamiseen varatut alueet sijaitsevat melko lähellä nykyisiä asukkaita. Tonttien sijoitteluun asemakaavassa on kiinnitetty erityistä huomiota ja alueelle on jätetty vyöhykkeitä, jotka toimivat puskurina uudisrakentamisen ja vanhemman rakennuskannan välissä. Jyrkkä rinne toimii myös erinomaisena puskurina vanhan ja uuden asutuksen välissä. Uudisrakentaminen ei uhkaa järvinäkymiä nykyisen taajaman laidan asutukselta. Naapureilla on mahdollisuus jälleen antaa mielipiteensä kaavaluonnoksen ja -ehdotuksen nähtävillä olojen aikana.

5.423 Vesihuolto ja sen taloudellisuus

Kaava-alue sijaitsee melko edullisesti olemassa olevan keskitetyn viemäriverkon laidalla. Asemakaavoitusta varten rannan osalta on laadittu erillinen vesihuollon yleissuunnitelma, jossa on arvioitu eri vaihtoehtoja ja kustannuksia vesihuollon järjestämiseksi (ks. liite 8).

Kaavaratkaisu on suunniteltu siten, että alueen sisäinen viemäriverkko ja myös katuverkosto jää mahdollisimman lyhyeksi.

5.424 Rakennettu kulttuuriympäristö

Alueella ei ole merkittävää kulttuuriympäristöä, joka tulisi säilyttää tai suojella. Etelä-Karjalan museo on työn alkuvaiheessa todennut, ettei vanhojen parakkien pohjia ole tarpeen osoittaa kaavakartalla.

5.425 Liikenne

Liikennejärjestelyihin kaavalla ei ole huomattavia vaikutuksia. Olemassa olevien liittymien käytölle ei ole maanteiden osalta nähty estettä, joten liikenne tulee ohjata jatkossakin niiden kautta. Yksityisteiden tai nykyisten tierasitteiden siirtoon kaavaratkaisut johtavat vain vähäisessä määrin.

5.43 Luonnonympäristö

Asemakaavaratkaisu, aluevaraukset ja kaavamerkinnät nojautuvat hyvin pitkälle asemakaavoitusta varten laadittuihin luonto- ja maisemaselvityksiin sekä viitasammakkoselvityksiin. Selvityksiä on täydennetty vielä prosessin aikana.

Paikalliset olosuhteet ja luontoarvot on kaavaratkaisussa pyritty ottamaan huomioon. Maisemallisesti tärkeät kallioiset sekä alavat ranta-alueet on asemakaavoituksessa jätetty kokonaan uudisrakentamisen ulkopuolelle. Uimarannan alue säilyy rannan osalta ennallaan myös. Alueen jätevedet johdetaan asemakaavoitettavalta alueelta kokonaan kunnan verkostoon (kaavamääräys), joten maaperää, pohjavesiä tai Saimaan vesistöä ei kuormiteta. Asemakaavan laadinnassa on panostettu erityisesti virkistyskäytön turvaamiseen ja kestävään kehitykseen, alueen turvallisuuteen ja luonnonmukaisuuteen.

Maisemallisesti arvokas rantapuusto ja suojelun arvoiset kohteet on huomioitu kaavaratkaisussa aluevarauksin ja tarkoin kaavamerkinnöin (s, luo-1). Kaavassa maisemallisesti arvokkaimmat ranta-alueet on osoitettu pääosin VL- ja VV-alueiksi. Kaavaratkaisu noudattelee korostetusti nykyistä tiestöä, mikä vähentää maisemallisia vaikutuksia maastolle.

Kaavamääräyksissä todetaan, että hulevesien käsittelyssä ja kunnallistekniikan suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota vesiensuojelulliseen näkökulmaan (Saimaan ja pohjaveden laatu, tärkeä pohjavesialue).



Avokallio suunnittelualueen luoteisnurkassa, kyseiselle alueelle jää edelleen yli kilometrin mittainen täysin rakentamisesta vapaa yhtenäinen vapaan rannan osuus

5.44 Taloudelliset vaikutukset

Alueesta on kaavoituksen avulla pyritty muodostamaan mahdollisimman vetovoimainen, mikä nostaa kaikkien suunnittelualueen tilojen arvoa. Alueen sijainti olemassa olevan yhdyskuntarakenteen kyljessä ei aiheuta myöskään huomattavia ylimääräisiä kustannuksia maanomistajille. Alueen liittäminen taajaman viemäriverkkoon onnistuu sujuvasti. Alueen sisäisen kunnallistekniikan rakentamisesta aiheutuu jonkin verran kuluja, joita voi kustantaa tontinmyynnillä.

Kunnalle vetovoimainen alue tuo toivottavasti tuloja uusien veronmaksajien muodossa.

5.5 Ympäristöhäiriöt

Kaavalla suunnitellut asuinrakennusalueet ja tärkeät oleskelualueet jäävät melu- ja muiden häiriöalueiden ulkopuolelle.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Havainnekuva

Kaavan havainnekuvia laaditaan tarvittaessa alueen markkinoinnin aikana. Koepaalutuksen avulla kevään 2021 aikana vielä tarkistetaan esitettyjen tonttien kelpoisuus rakentamiseen.

6.2 Toteuttaminen

6.21 Toteuttamisen aikataulu

Alueen toteuttamisesta ei ole päätöksiä ja se on pitkälti riippuvainen myös kaavaprosessin kulusta. On todennäköistä, että alueen kunnallistekniikka ja rakentaminen toteutetaan useassa eri vaiheessa 1-15 vuoden aikana.

Kotkassa 9.3.2021

KARTTAAKO OY

DI Jarmo Mäkelä

Liitteet

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 9.3.2021
2. Muistio työneuvottelusta 9.1.2019
3. Konstunrannan ympäristö- ja linnustoselvitys, FCG suunnittelu ja tekniikka Oy 13.8.2015
4. Konstunrannan täydentävä linnustoselvitys, FCG suunnittelu ja tekniikka Oy 23.5.2016
5. Konstunrannan asemakaavan muutosalueen arkeologinen tarkkuusinventointi, Museovirasto 31.10.–2.11.2016
6. Konstunrannan viitasammakkoselvitys, FCG suunnittelu ja tekniikka Oy 13.8.2018
7. Täydentävä luontoinventointi, Tmi Jouko Sipari 26.8.2019
8. Konstunrannan vesihuollon yleissuunnitelma, Ramboll 16.8.2019
9. Täydentävä luontoinventointi, Tmi Jouko Sipari 2020
10. Asemakaavan seurantalomake (ehdotusvaiheessa)



Alueen ja kaikkien kuntalaisten yhteiseksi uimarannaksi edelleen esitettyä hiekkarantaa