



KIRKONKYLÄN PIENET ASEMAKAAVAMUUTOKSET 2021



Kaavaselostus
Ehdotus

7.1.2021

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Suunnittelualueen sijainti ja kuvaus	2
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.3	Selostuksen liiteasiakirjat	3
1.4	Kaavatyöhön liittyvät muut asiakirjat, selvitykset ja lähdemateriaali	3
2	TIIVISTELMÄ	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet ja aikataulu	3
2.2	Asemakaavan tiivistelmä	3
3	LÄHTÖKOHDAT	3
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	3
3.1.1	Luonnonympäristö	3
3.1.2	Rakennettu ympäristö	4
3.1.3	Liikenne	4
3.1.4	Kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	4
3.1.5	Maanomistus	5
3.1.6	Pohjakartta	5
3.2	Suunnittelutilanne	5
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)	5
3.2.1	Maakuntakaava	5
3.2.2	Yleiskaava	6
3.2.3	Asemakaava	6
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	7
4.1	Suunnittelun tarve ja tavoitteet	7
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	8
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	8
4.3.1	Osalliset	8
4.3.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	8
4.3.3	Viranomaisyhteistyö	8
4.3.4	Vaihtoehtotarkastelu	8
4.3.5	Yleiskaavallinen tarkastelu	8
4.3.6	Palaute luonnos- ja ehdotusvaiheesta	9
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	10
5.1	Kaavan rakenne	10
5.1.1	Mitoitus ja aluevaraukset	10
5.2	Asemakaava perusteluineen	10
5.2.1	Erillispientalojen korttelialue	10
5.2.2	Lähivirkistysalue (VL)	10
5.2.3	Kaavamerkinnot ja määräykset	10
5.3	Kaavan vaikutukset	11
5.3.1	Vaikutukset liikenteeseen	11
5.3.2	Vaikutukset yhdyskuntarakenteen eheyteen	11
5.3.3	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	11
5.3.4	Vaikutukset maisemaan	11
5.3.5	Sosiaaliset vaikutukset	12
5.3.6	Taloudelliset vaikutukset	12
5.3.7	Vaikutukset pohjavesiin ja pintavesiin	12
5.3.8	Epävarmuustekijät	12
5.3.9	Haitallisten vaikutusten lieventäminen	12

5.3.10 Asemakaavamuutoksen suhde muihin kaavoihin ja valtakunnallisiin
alueidenkäyttötavoitteisiin 12

6	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS	13
6.1	Toteuttamisen aikataulu	13
6.2	Toteuttamista edeltävät luvat.....	13
6.3	Toteuttamisen seuranta.....	13

LIITTEET JA OHEISMATERIAALI

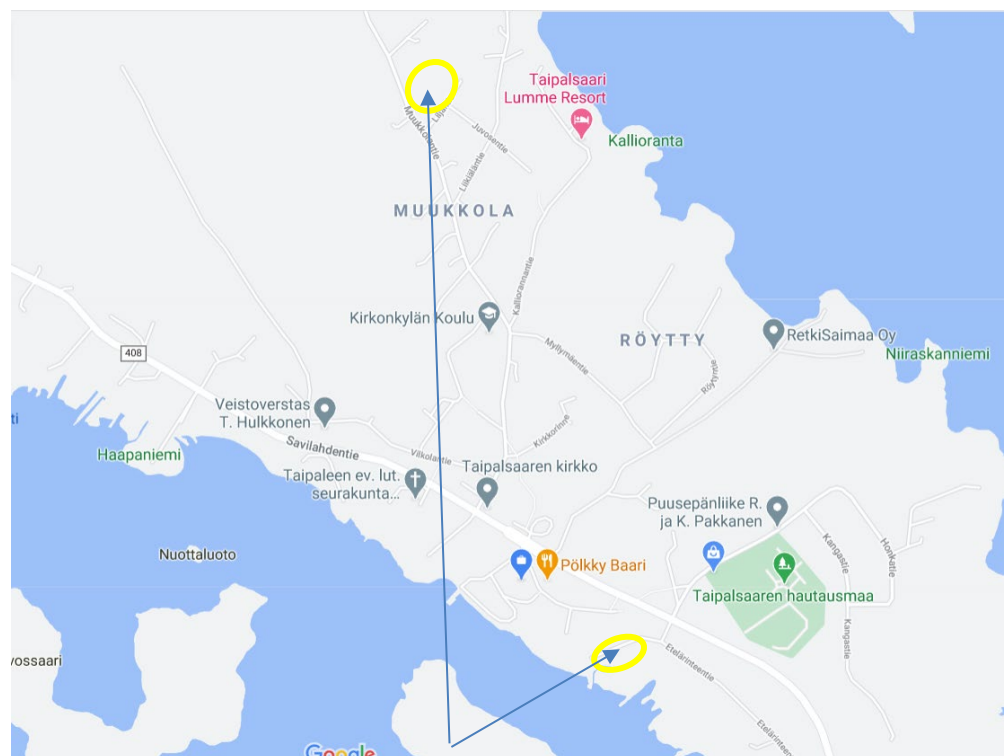
Kaavakartta
Kaavamerkinnot
Asemakaavan tilastolomakkeet

TAIPALSAAREN KUNTA
KIRKONKYLÄN PIENET ASEMAKAAVAMUUTOKSET

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Suunnittelualueen sijainti ja kuvaus

Suunnittelualueet jakautuvat kahteen pieneen eri osa-alueeseen Taipalsaaren Kirkonkylällä. Toinen alueista sijaitsee Liljantien varrella ja toinen Pappilanlahdentien varrella.



Suunnittelualueen seudulliset sijainnit

Muutosalueet on osoitettu keltaisella rajauksella.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan koko nimi on "Kirkonkylän pienet asemakaavamuutokset 2021".

Asemakaavalla muutetaan kahden korttelin osalta tontteja vastaamaan paremmin kiinteistöjakoa.

1.3 Selostuksen liiteasiakirjat

- Kaavakartta
- Kaavamerkinnot
- Asemakaavan tilastolomakkeet (ehdotusvaihe)

1.4 Kaavatyöhön liittyvät muut asiakirjat, selvitykset ja lähdemateriaali

- Etelä-Karjalan maakuntakaava
- Maakuntakaavan vaihekaava 1
- Kirkonkylän voimassa olevat asemakaavat

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet ja aikataulu

Kaavamuutoksen tarve on tullut maanomistajan aloitteesta

Tekninen lautakunta teki kaavan laatimispäätöksen __.__.2020.

Kaavaluonnos valmistui marraskuussa 2020

Kaavaluonnos oli nähtävillä 17 -31.12.2020

Kaavaehdotus oli nähtävillä

2.2 Asemakaavan tiivistelmä

Liljantiellä 2 AO-tonttia muutetaan yhdeksi AO-tontiksi ja osittain VL-alueeksi. Pappilannanlahdentiellä "siirretään" AO-kortteli suhteessa VL-alueeseen siihen kohteen, johon kiinteistömuodostus on tehty.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Luonnonympäristö

Varsinaista luonnonympäristöä ei ole juurikaan ole. Liljantien rakentamattomalla osalla kasvaa jonkin verran havu- ja lehtipuita.



Alueen puustoa

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Liljantien alueella on vuonna 1989 valmistunut omakotitalo ja talousrakennus. Pappilanlahdentiellä on kaksi 2010-luvulla valmistunutta omakotitaloa ja talousrakennuksia.



Liljantien omakotitalo



Pappilanlahdentie talot

3.1.3 Liikenne

Molemmat osa-alueet rajautuvat suoraan tonttikatuluokkaisiin rakennettuihin katualueisiin. (Liljantie ja Pappilanlahdenntie).

3.1.4 Kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole tiedossa arvokkaita kulttuuriympäristöarvoja eikä muinaismuistoja.

3.1.5 Maanomistus

Liljantiellä kunta ja maanomistaja ovat tehneet määräalakaupan 20.11.2020 noin 900 m² alueesta, joka olisi tarkoitus liittää maanmittaustoimituksella ostajien ennestään omistamaan tilaan Kulmala 831-417-5-102. Asemakaavamuutos koskee Liljantiellä lisäksi kunnan omistamaa osaa tilasta Ahjo 831-417-5-137.

Pappilanlahdentiellä kaavamuutos koskee yksityisten omistamia tiloja Lumme-lahti 831-445-5-84 ja Telkkälä 831-445-5-87 sekä kunnan omistamaa osaa tilasta Pappilanlahti 831-445-5-83.

3.1.6 Pohjakartta

Kaava laaditaan digitaaliselle pohjakartalle.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on:

- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa,
- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys,
- toimia kaavoituksen ennakoivan ja vuorovaikutteisen viranomaistyön välineenä valtakunnallisesti merkittävissä alueidenkäytön kysymyksissä sekä edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa.

Uusimmat alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018

3.2.1 Maakuntakaava

Maakuntakaava

”Maakuntakaava on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen yleispiirteinen suunnitelma maakunnan alueiden käytöstä. Siinä esitetään maakunnan yhdyskuntarakenteen ja alueidenkäytön perusratkaisut sekä maakunnan tavoiteltu kehitys keskipitkällä ja pitkällä aikavälillä. Maakuntakaavan tehtävänä on myös välittää valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet kuntakaavoitukseen.” (Etelä-Karjalan liitto)

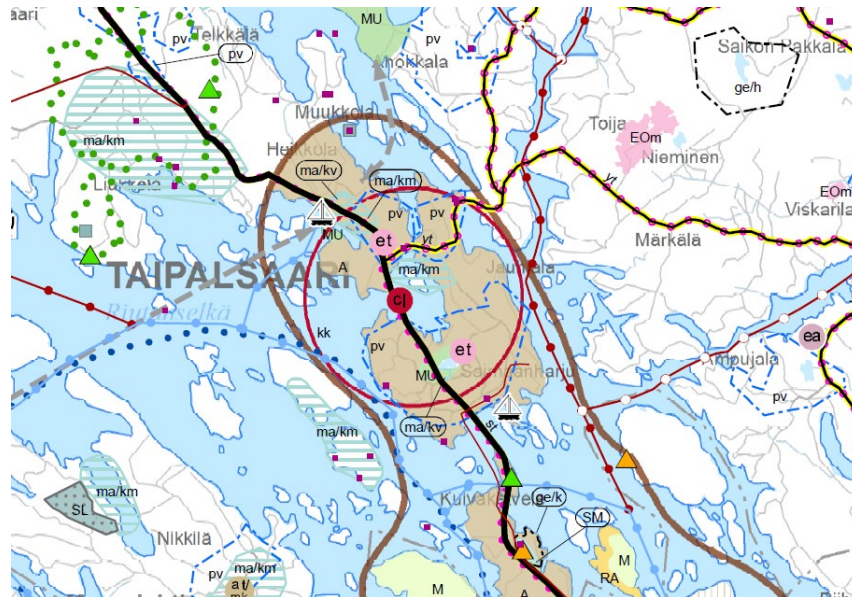
Taipalsaaren kunta kuuluu Etelä-Karjalan liittoon ja siten myös sen alaisuudessa laadittavan maakuntakaavan vaikutuspiiriin.

Ympäristöministeriö vahvisti maakuntakaavan 21.12.2011.

Ensimmäinen vaihekaava kattaa koko maakunnan ja teemana on kaupallisten palveluiden, elinkeinoelämän ja liikenteen kehittämismahdollisuudet. Se tulee

vahvistuessaan korvaamaan 21.12.2011 vahvistetun Etelä-Karjalan maakuntakaavan vaihekaavan aluevarausten osalta. Muilta osin vahvistettu maakuntakaava jäi voimaan.

Etelä-Karjalan I vaihekaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 19.10.2015.



Ote Etelä-Karjalan maakuntakaavasta suunnittelualueelta

Maakuntakaavassa kaavamuuotosalueelle osoitettu seuraavia varauksia:

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

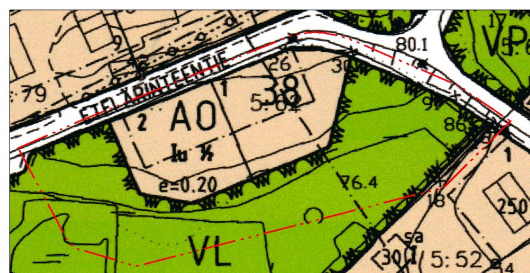
3.2.2 Yleiskaava

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

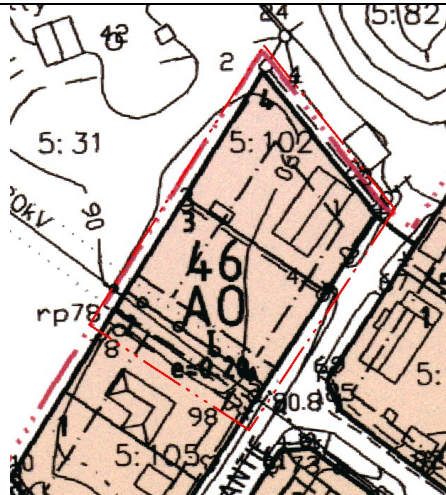
3.2.3 Asemakaava

Pappilanlahdentien alueella on voimassa 16.9.2008 voimaantullut asema-
kaava.

Liljantien alueella on voimassa 20.10.2005 voimaantullut asemakaava.



Asemakaavaote ja kaavamuutoksen rajausta Pappilanlahdentie



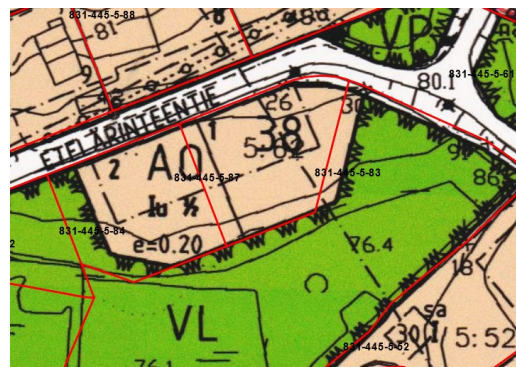
Asemakaavaote ja kaavamuutoksen rajausta Liljantien alue

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

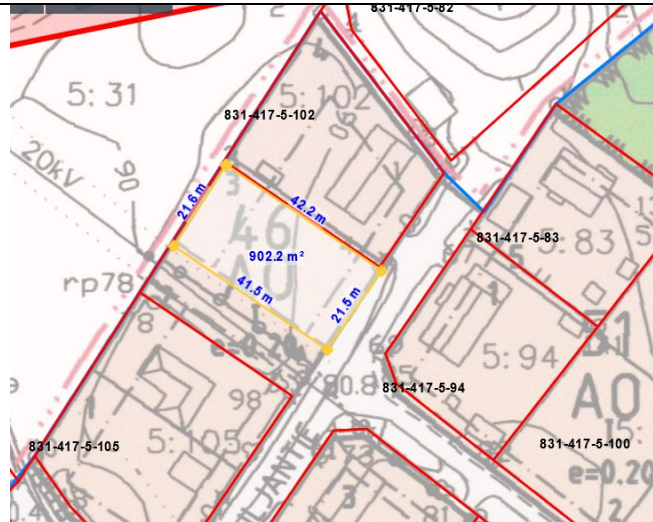
4.1 Suunnittelun tarve ja tavoitteet

Asemakaavan muutostarve on lähtenyt liikkeelle kunnan aloitteesta. Asemakaavaratkaisulla pyritään yhtenäiseen ratkaisuun kiinteistöjaotuksen kanssa. Liljantiellä kunta on myynyt 900 m² määräalan korttelin 46 AO-tontista nro 3. Määräala ei muodosta asemakaavan mukaista rakennuspaikkaa ja se on perusteltua liittää osaksi ostajien omaa tonttia. Välialue on perusteltua muuttaa lähivirkistysalueeksi VL.

Pappilanlahdentiellä kiinteistörajat eivät vastaa asemakaavan mukaista korttelia eivätkä tonttijakoa.



Kiinteistörajat punaisella



Myyty määräala korttelista 46

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Tekninen lautakunta on tehnyt 10.12.2020 päätöksen kaavan laadinnasta. Kaavasunnittelusta vastaa kunnan maankäyttöinsinööri Antti Hirvikallio.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Taipalsaaren kunta
Lähialueen asukkaat ja maanomistajat
Media
Viranomaiset

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n perusteella kyseessä on vähäinen asema-kaava, josta ei tarvitse laati erillistä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Kaavaluonnoksesta on mahdollista antaa mielipiteitä. Ne huomioidaan mahdollisuuksien mukaan suunnittelun edetessä. Kaavaehdotuksesta voi jättää muistutuksen. Teknisen lautakunnan hyväksymispäätöksestä voi valittaa Hallinto-oikeuteen (Kuntalaki 135 §).

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Luonnos- ja ehdotusvaiheen kuulemisen aikana pyydetään kirjalliset tarpeelliset viranomaislausunnot.

4.3.4 Vaihtoehtotarkastelu

Kaavan teknisen luonteen takia varsinaista vaihtoehtotarkastelua ei tehdä.

4.3.5 Yleiskaavallinen tarkastelu

MRL 54 §:n mukaan on alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään:

Asemakaavan muutos ja kumoaminen täyttää yleiskaavan sisältövaatimukset seuraavin perustein:

1. Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

Alue sijaitsee tiiviisti suunnitellulla asuinalueella ja hyödyntää olemassa olevia rakenteita sekä infraa.

2. Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Alueet liittyvät olemassa oleviin verkostoihin.

3. Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan pientalojen rakentamista sekä tuetaan julkisten sekä kaupallisten palveluiden jatkuvuutta Kirkonkylän taa-jama-alueella.

4. Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti kevyenliikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonva-rojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla.

Kaavamuutos tukee otsikossa mainittuja asioita. Julkiset palvelut ovat saavu-tettavissa kevyen liikenteen keinoin. Joukkoliikenteen hyödyntämismahdolli-suudet ovat olemassa.

5. Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta ta-sapainoiseen ympäristöön.

Kaavamuutoksella ei pienennetä virkistysalueita.

6. Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Kaavamuutos on neutraali otsikon mukaisessa aiheessa.

7. Ympäristöhaittojen vähentäminen

Mahdollisia ympäristöhaittoja lievennetään kaavamääräyksillä.

8. Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Kaavamuutos ei kosketa arvokkaita ympäristöjä, rakennettua ympäristöä eikä arvokkaita maisema-arvoja.

9. Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Virkistykseen varatut alueet eivät pienene kaavamuutoksen myötä.

4.3.6 Palaute luonnos- ja ehdotusvaiheesta

Pappilannimentien maanomistajaosalliset toivoivat rakennusalueen rajauksen laajennusta. Esitetty muutos voidaan tehdä.

Kaakkois-Suomen ELY-Keskuksen mielipide:

Kaavakartalla ja -selostuksessa on huomioitu kaava-alueen sijainti pohjavesi-alueella. Kaavaselostuksessa kirjatut pohjavesialueen luokitustiedot perustu-vat nykyiseen pohjavesialueluokitukseen. Kaakkois- Suomen ELY-keskus tar-kastaa parhaillaan pohjavesialueiden luokituksia ja rajauksia vesienhoitolain (laki vesienhoidon ja merenhoidon järjestämisestä, 1299/2004) mukaisesti. Etelä-Karjalan alueella pohjavesialueiden tarkistaminen vesienhoitolain mu-kaisiksi tapahtuu vuosien 2019-2021 aikana. Pohjavesialueiden tarkistamisen

myötä pohjavesialeuiden luokitukseen ja/tai rajauksiin voi tulla muutoksia. Asiankirjaaminen kaavaselostukseen voisi olla tarpeellista.

Aluevarausmerkinnälle AO on annettu seuraava kuvaus: Erillispientalojen ja/tai loma-asuntojen korttelialue. Alueen pääkäyttötarkoitus on merkinnän mukaan pysyväan asumiseen tarkoitettut erillispientalot. Annetulla aluevarausmerkinnällä ei voi osoittaa aluetta lomarakentamiselle, ellei kaavamerkintään sisällä indeksimerkinnällä osoitettua lisäystä.

Liljantien kaavamuutoksen osalta pidetään rakenteellisesti hyvänä, että lähivirkistysalueiden määrää lisätään.

Kaavoittajan vastine:

Pohjavesien osalta tehdään täydennys kaavaselostukseen. AO-merkinnälle on jäänyt vahingossa väärä määräys. Poistetaan viittaukset loma-asumiseen.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Liljantiellä poistetaan osittain yksi AO-tontti liittämällä se osaksi jo rakennettua AO-tonttia ja osaksi muuttamalla se VL-alueeksi. Pappilanlahdentiellä siirretään AO-kortteli vastaamaan kiinteistörajoja.

5.1.1 Mitoitus ja aluevaraukset

Kaava-aluetta kuvaavat keskeiset mitoitus tiedot aluevarauksineen on esitetty liitteenä olevassa tilastolomakkeessa.

5.2 Asemakaava perusteluineen

5.2.1 Erillispientalojen korttelialue.

Osoitetaan yhteensä kolme AO-tonttia. Tontit ovat kooltaan 2 330, 1 414 ja 1 430 m².

Tonttikohmainen rakennusoikeus on 20 % tontin pinta-alasta. Rakentaminen voi olla 1½ kerroksista Pappilanlahdentiellä ja I-kerroksista Liljantiellä. Rakennusalueet on rajattu maastollisesti toimivaksi kokonaisuudeksi.

5.2.2 Lähivirkistysalue (VL)

VL-alueita on osoitettu noin 4 300 m². VL-alueiden pinta-ala kasvaa voimassa olevaan kaavaan nähden noin 550 m². Liljantien VL-alue olisi huonosti rakentamiseen sopivaa.

5.2.3 Kaavamerkinnät ja määräykset

Kaavamääräykset perustuvat soveltuvin osin ympäristöministeriön ohjeistamiin asemakaavamerkintöihin.

Määräyksiä osoitetaan seuraavasti:

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

Rakennuspaikoilla syntyvät hulevedet tulee käsitellä kiinteistöllä.

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

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

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

5.3 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä (Maankäyttö- ja rakennuslaki 9 § ja Maankäyttö- ja rakennusasetus 1 §). Vaikutuksia arvioidaan koko kaavaprosessin aikana sen eri vaiheissa.

Vaikutusten arviointi on tehty asiantuntija-arvioina kaavoittajan ja sidosryhmien yhteistyönä. Vaikutusten arviointi on osa suunnitteluprosessia, ja vaikutuskysymyksiä on pohdittu kaavoitusprosessin kuluessa järjestetyissä erilaisissa kokouksissa ja neuvotteluissa.

Arvioinnit perustuvat olemassa oleviin selvityksiin ja muuhun lähtötietomateriaaliin. Suunnittelualueeseen on tutustuttu maastossa.

Kaavoituksen alkaessa tunnistettiin alustavasti kaavaan liittyvät vaikutukset ja mietittiin niiden merkittävyyttä.

Kaavan vaikutukset perustuvat siihen, että yksi AO-tontti poistuu ja muuttuu suurelta osin toisen tontin lisäalueeksi ja arviointi kohdistuu sen takia taloudelliseen puoleen.

5.3.1 Vaikutukset liikenteeseen

Yhden tontin poistuminen vähentää hyvin vähän liikennettä siihen nähden, että Liljantien tontti olisi toteutunut itsenäisenä rakennuspaikkana.

5.3.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteen eheyteen

Maakuntakaavassa alueet kuuluvat taajamatoimintojen alueeseen. Alueet ovat osa Kirkonkylän taajamarakennetta. Kaavalla ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavia vaikutuksia.

5.3.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavalla on vähän vaikutusta rakennettuun ympäristöön.

5.3.4 Vaikutukset maisemaan

Tontit ovat tällä hetkellä rakennettuja joten maisemavaikutukset jäävät vähäisiksi.

5.3.5 Sosiaaliset vaikutukset

Asemakaavamuutoksella on ainoastaan vähäisiä sosiaalisia vaikutuksia.

5.3.6 Taloudelliset vaikutukset

Taloudelliset vaikutukset jakaantuvat kunnan osalta kahtia. Toisaalta myyty määräala Liljantiellä siirtyy kiinteistöverotuksen piiriin ja toisaalta kunta menettää mm. kunnallisteknisten liittymien liittymämaksut. Kyseinen rakentamaton tontti on ollut myynnissä vuosikausia ja huonon koonaisrakennettavuuden takia se ei ole mennyt kaupaksi. Kunnan kannalta tässä vaiheessa parempi ratkaisu oli myydä osa tontista lisämaana ilman rakentamisvelvollisuutta.

5.3.7 Vaikutukset pohjavesiin ja pintavesiin

Pieni osa Pappilanlahdentien korttelista kuuluu Taipalsaaren tärkeään pohjavesialueeseen. Korttelialueet kuuluvat vesilaitoksen toiminta-alueeseen ja ovat jo liitetty kunnallisteknisiin verkostoihin.

Kaakkois-Suomen ELY-keskus tarkastaa parhaillaan pohjavesialueiden luokituksia ja rajauksia vesienhoitolain (laki vesienhoidon ja merenhoidon järjestämisestä, 1299/2004) mukaisesti. Etelä-Karjalan alueella pohjavesialueiden tarkistaminen vesienhoitolain mukaisiksi tapahtuu vuosien 2019-2021 aikana. Pohjavesialueiden tarkistamisen myötä pohjavesialueiden luokitukseen ja/tai rajauksiin voi tulla muutoksia.

5.3.8 Epävarmuustekijät

Vaikutusten arvioinnin tuloksiin liittyy epävarmuustekijöitä. Vaikka asemakaava määrittelee alueiden käyttötarkoituksen, lopputulos saattaa poiketa suunnitellusta, varsinkin jos toteutusaikataulu pitkittyy tai rakentaminen toteutuu esim. suunniteltua paljon pienemmällä volyymillä.

5.3.9 Haitallisten vaikutusten lieventäminen

Kaavan laadinnan kuluessa on pohdittu arvioitujen haitallisten vaikutusten lievennysmahdollisuuksia. Haitallisia vaikutuksia on pyritty lieventämään kaavamääräyksillä.

5.3.10 Asemakaavamuutoksen suhde muihin kaavoihin ja valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Asemakaavamuutos ei ole ristiriidassa voimassa olevan maakuntakaavan kanssa. Myös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden vaatimukset täyttyvät tällä asemakaavalla mm. yhdyskuntarakenteen eheyttäminen.

6 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS

6.1 Toteuttamisen aikataulu

Kaavan toteutuminen voi alkaa kaavan saatua lainvoiman, edellyttäen että muut luvat ja suunnitelmat ovat valmiina.

6.2 Toteuttamista edeltävät luvat

Alueiden toteuttaminen edellyttää normaalia rakentamisen lupaprosessia.

6.3 Toteuttamisen seuranta

Taipalsaaren kunta valvoo viranomaisen roolissa alueen jatkosuunnittelua ja rakentamista.



Antti Hirvikallio