



SAVITAIPALEEN KUNTA

Paimensaaren asemakaavan laajennus



Kaavaselostus

12.8.2020

KUNNANHALLITUKSEN HYVÄKSYMÄ _____

VOIMAANTULO _____

Paimensaaren asemakaavan laajennus

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	2
1.1	Kaava-alueen sijainti.....	2
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	2
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	Pohjavesialueet	4
3.1.4	Kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	4
3.1.5	Maanomistus.....	4
3.1.6	Virkistys	4
3.1.7	Yhdyskuntatekninen huolto	4
3.1.8	Pohjakartta	5
3.2	Suunnittelutilanne	5
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)	5
3.2.2	Maakuntakaava	5
3.2.3	Yleiskaava	6
3.2.4	Asemakaava ja ranta-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
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	9
5.1	Kaavan rakenne	9
5.2	Kokonaismitoitus	9
5.2.1	Palvelut ja työpaikat	9
5.3	Aluevaraukset	9
5.3.1	Korttelialueet	9
5.3.2	Lähivirkistys (VL).....	10
5.3.1	Venevalkama-alue (LV-1)	10
5.3.2	Liikenne ja yhdyskuntatekninen huolto	10
5.4	Rakennus- ja kulttuuriympäristösuojelu sekä muinaismuistot	10
5.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset	11
5.6	Kaavan vaikutukset	11
5.6.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, maisemaan ja muinaismuistoihin... 12	
5.6.2	Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja ilmastoon	12
5.6.3	Vaikutukset vesistöihin ja pohjavesiin	12
5.6.4	Vaikutukset natura-alueisiin	13
5.6.5	Sosiaaliset vaikutukset	13

Paimensaaren asemakaavan laajennus

5.6.6	Taloudelliset vaikutukset	13
5.6.7	Vaikutukset liikenteeseen	13
5.6.8	Asemakaavan suhde muihin kaavoihin.....	13
5.6.9	Epävarmuustekijät.....	14
6	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS	14
6.1	Toteuttamisen aikataulu	14
6.2	Toteuttamista edeltävät luvat.....	14
6.3	Toteuttamisen seuranta.....	14

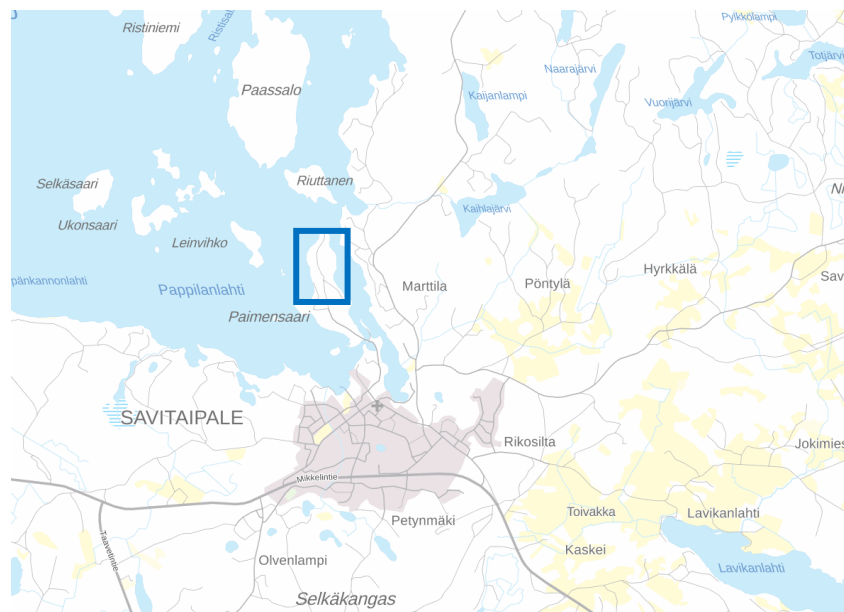
LIITTEET

SAVITAIPALEEN KUNTA

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Savitaipaleen kunnassa Kirkonkylän asemakaava-alueella Paimensaaren pohjoiskärjessä. Suunnittelualue rajautuu Kuolimojärveen. Alueelle on rakennettu jo kattava vesi- ja jätevesiverkosto. Alueella on tällä hetkellä sekä loma-asuntoja että vakituisia asuntoja.



Suunnittelualueen seudullinen sijainti

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan koko nimi on ” **Paimensaaren asemakaavan laajennus**”.

Suunnittelun tavoitteita ovat:

- Rakennettavaksi tarkoitetun alueen varaaminen vakituisen asumiseen
- Riittävien virkistysalueiden turvaaminen
- Muinaismuistojen turvaaminen

Suunnittelualue on yksityishenkilöiden omistuksessa.

Paimensaaren asemakaavan laajennus**1.3 Selostuksen liiteasiakirjat**

- Kaavamuuotoskartta 1: 2 000
- Voimassa oleva asemakaava ja ranta-ase­makaava
- Kaavamerkin­nät
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Asemakaavan tilastolomakkeet

1.4 Kaavatyöhön liittyvät muut asiakirjat, selvitykset ja lähdemateriaali

- Alueen hyväksytyt asemakaavat selostuksineen ja merkintöineen
- Kirkonkylän yleiskaava 1992
- Vahvistettu maakuntakaava
- Kirkonkylän taajaman yleiskaavan kulttuuriympäristöselvitys
- Kirkonkylän taajaman yleiskaavan ympäristöselvitys

2 TIIVISTELMÄ**2.1 Kaavaprosessin vaiheet ja aikataulu**

Kunnanhallitus päätti käynnistää asemakaavan laadinnan kokouksissaan 11.12.2017 § 178.

2.2 Asemakaavan tiivistelmä

Asemakaavalla "kumotaan" kokonaisuudessa vanha ranta-ase­makaava. Kaikki ranta-ase­makaavat lomarakennuspaikat muutetaan vakituiseen asumi­seen. Täydennysrakentamisvaihtoehtoja tutkitaan. Kaavaan varataan riittävät virkistysalueet. Liikenteelle varataan riittävät väylät ja alueet.

3 LÄHTÖKOHDAT**3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista****3.1.1 Luonnonympäristö**

Lähialueen ympäristölle tyypillistä on Paimensaaren kumpuilevat harjumaiset maisemallisesti arvokkaat osat sekä Kuolimon läheisyys. Maasto on suurim­maksi osaksi hiekka- tai moreenipeitteistä ja korkeuserot ovat paikoitellen hyvinkin suuria, kuten kaavan pohjakartasta voidaan havaita. Alueen etelä- osan harjanne putoaa idässä Kuolimoon hyvinkin jyrkästi yli 30 metrin kor­keuserolla.

Alueen pohjoisosassa on loivapiirteinen suppa, jonka itäpuolella maastossa on havaittavissa joitakin harjumaisia piirteitä.

Puusto alueella on tavanomaista metsätalouskäytössä ollutta sekametsää rannan lähistöllä sekä pääsääntöisesti nuorta männikköä rannan taustalla. Alueella ei ole erityisiä luontokohteita tai ympäristöarvoja.

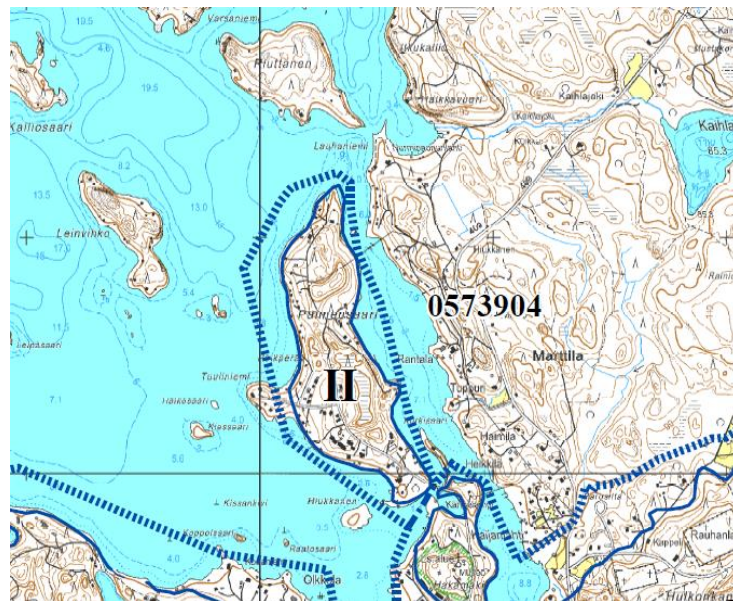
Paimensaaren asemakaavan laajennus**3.1.2 Rakennettu ympäristö**

Paimensaaren länsiranta suunnittelualueen kohdalla on tiiviisti rakentunut vuonna 1971 vahvistetun ranta-asemakaavan mukaisesti. Osa lomarakennuspaikoista on ympärivuotisessa käytössä.

3.1.3 Pohjavesialueet

Koko suunnittelualue kuuluu vedenhankintaan soveltuvaan II-luokan pohjavesialueeseen.

PAIMENSAARI pinta-ala 0,65 km², muodostumispinta 0,38 km², antoisuus 310 m³/d



Pohjavesialueen raja

3.1.4 Kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Yleiskaavaa varten laaditussa inventoinnissa löytyi yksi aiemmin tuntematon muinaismuistolain (295/1963) suojaama muinaisjäänös. *Kohde sijaitsee Paimensaaren pohjoisosassa, korkean mäen huipulla. Paikalla on matalia pyöreähköjä kivilatomuksia, joista osa on varsin epämäärisiä. Lisäksi paikalta löytyi hirsistä tehty kehikko/latomus (kooltaan noin 2 m x 1m) joka koostui muutamasta lahoavasta hirsikerrasta. Hirsikerran keskellä vaikuttanut olevan aukko, joka voisi olla ampuma-aukko, mikäli kehikon on ollut tarkoitus suojata ampujaa tähystyspaikalla.* (Mikroliitti Oy, 2019)

3.1.5 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisten omistuksessa.

3.1.6 Virkistys

Alueilla ei ole merkittävää virkistystoimintaa.

3.1.7 Yhdyskuntatekninen huolto

Koko suunnittelualue on jo yhdyskuntateknisen huollon piirissä. Alueen liikenne perustuu tierasitteisiin eli yksityistielain mukaista tiekuntaa ei ole perustettu.

Paimensaaren asemakaavan laajennus**3.1.8 Pohjakartta**

Uusi ajantasainen digitaalinen pohjakartta on valmistunut talvella 2016.

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 väliinäänä valtakunnallisesti merkittävissä alueidenkäytön kysymyksissä sekä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa.

Uusimmat alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.

3.2.2 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)

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

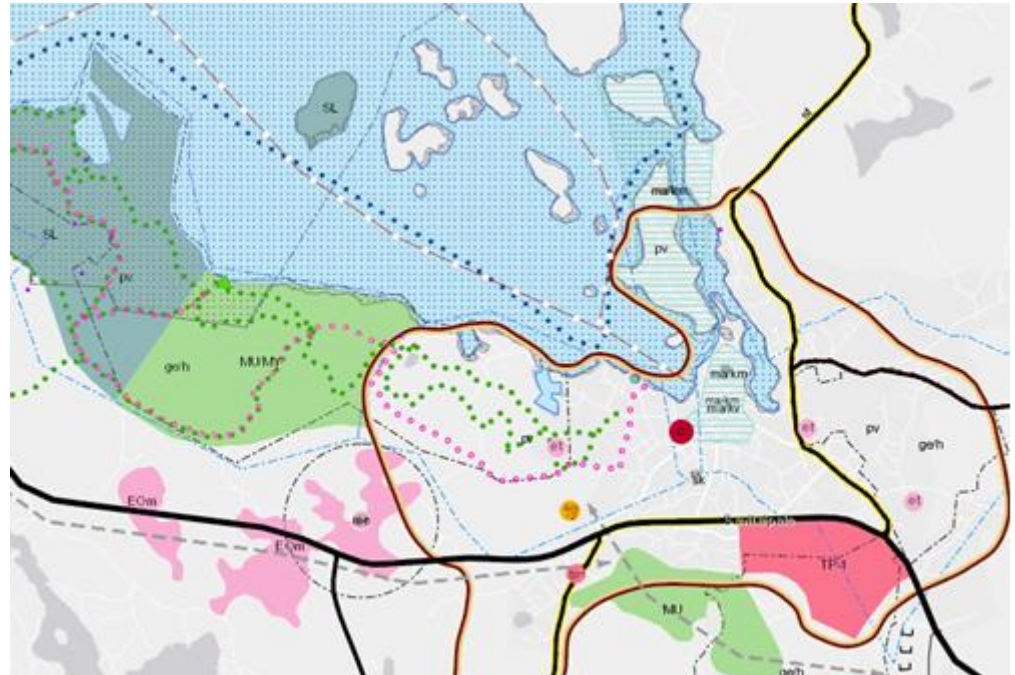
Etelä-Karjalan liiton maakuntavaltuusto on kokouksessaan 9.6.2010 hyväksynyt Etelä-Karjalan maakuntakaavan. Ympäristöministeriö vahvisti maakuntakaavan 21.12.2011.

Etelä-Karjalan maakuntavaltuusto hyväksyi Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavan 24.2.2014. Vaihekaava kattaa koko maakunnan ja teemana on kaupallisten palveluiden, elinkeinoelämän ja liikenteen kehittämismahdollisuudet.

Etelä-Karjalan 1.vaihemaakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 19.10.2015.

Maakuntaliitto on syksyllä 2019 aloittanut 2. vaihekaavan laatimisen. Se ei kuitenkaan koske Savitaipaleen aluetta.

Paimensaaren asemakaavan laajennus



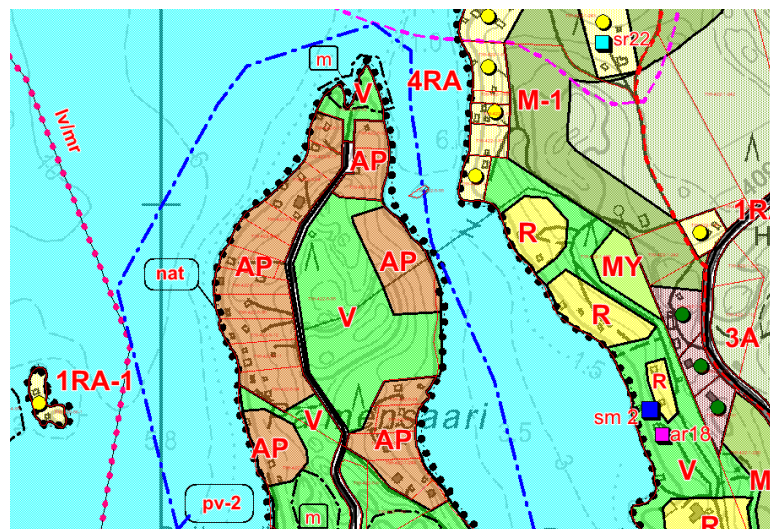
Ote maakuntakaavayhdistelmästä Savitaipaleen kirkonkylän osalta

Maakuntakaavassa suunnittelualueelle kohdistuu mm. seutukeskuksen kehittämisalueen varaus (sk), maakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö ja tärkeä pohjavesialue (pv). Natura-alue rajautuu rantaviivaan.

3.2.3 Yleiskaava

Savitaipaleen kirkonkylällä on voimassa oikeusvaikutukseton yleiskaava, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 1992.

Kirkonkylä yleiskaavaluonnos oli nähtävillä keväällä 2018.



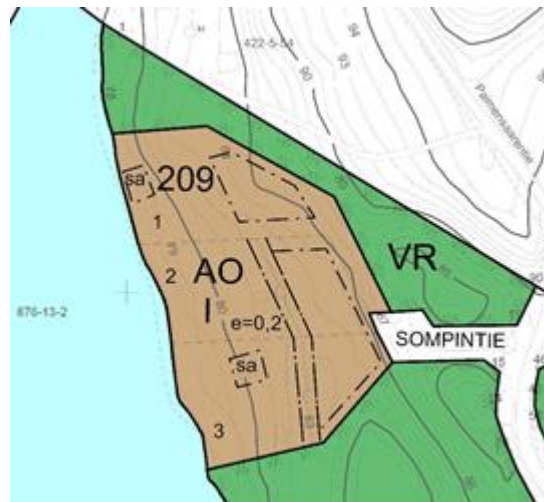
Ote Kirkonkylän yleiskaavaluonnoksesta Paimensaaren pohjoisosasta

3.2.4 Asemakaava ja ranta-asemakaava

Alueelle on voimassa seuraava asemakaava

- Paimensaaren rakennuskaava Vahvistamispvm: 6.11.1990

Paimensaaren asemakaavan laajennus



Kaavaote kortteli 209

Suurimmalla osaa alueesta on voimassa ranta-asemakaava. Alkuperäinen ranta-asemakaava on tehty vuonna 1971. Ranta-asemakaavaan on tehty kaksi muutosta; ensimmäinen 1990 ja toinen 2012.



Ranta-asemakaavayhdistelmä

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tarve ja tavoitteet

Suunnittelun tavoitteita ovat:

- Rakennettavaksi tarkoitetun alueen varaaminen vakituisen asumiseen
- Riittävien virkistysalueiden turvaaminen

Paimensaaren asemakaavan laajennus

- Muinaismuistojen turvaaminen

Suunnittelun tarve perustuu alueen läheisyyteen Kirkonkylän taajamaan nähdessä sekä rakennettuun vesi- ja jätevesiverkostoon. Osalle maanomistajista on luvitettu ranta-asemakaavan lomarakennuspaikalle vakituinen asunto. Tasapuolisuuden vuoksi kaavassa on annettava kaikille rakennuspaikan omistajille mahdollisuus vakituiseen asunnon rakentamiseen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus päätti käynnistää asemakaavan laadinnan kokouksessaan 11.12.2017 § 178

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Savitaipaleen kunta
Alueen asukkaat ja maanomistajat
Alueen yrittäjät ja yhdistykset
Media
Viranomaiset

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat nähtävillä **yhdessä kaavaluonnoksen kanssa**. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta on mahdollista antaa mielipiteitä ja huomautuksia. Kaavaehdotuksesta voi jättää muistutuksia. Ne huomioidaan mahdollisuuksien mukaan suunnittelun edetessä. Kaavaehdotuksesta lähetetään kirje alueen maanomistajille, joiden osoite on tiedossa.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset viranomaislausunnot.

4.3.4 Vaihtoehtotarkastelu

Asemakaavamuutoksessa ei ole suoritettu vaihtoehtotarkastelua, koska kaava koskee suurelta osin jo rakennettua aluetta. Vaihtoehtoina on tarkasteltu, miten paljon alueelle voidaan sijoittaa täydentävää rakentamista.

4.3.5 Yleiskaavallinen tarkastelu

Alueella on voimassa vuonna 1992 hyväksytty oikeusvaikutukseton Kirkonkylän taajamayleiskaava. MRL 54 §:n mukaan on alueelle, jolle ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään:

"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;

Paimensaaren asemakaavan laajennus

- 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 asemakaavaa laadittaessa ja useimmat niistä ovat olleet korostetusti esillä jo suunnittelutyön alkuvaiheen tavoiteasettelussa. Kaavaratkaisu on kaikilta osin yleiskaavan sisältövaatimusten mukainen.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alueen pinta-ala on noin 19 ha.
Kaavan laajennuksella osoitetaan tontteja asuinrakentamiseen.
Yleiseen virkistykseen varataan alueita noin 5,5 ha.

5.2 Kokonaismitoitus

Tarkemmat käyttötarkoitukskohtaiset mitoitustiedot ilmenevät liitteenä olevista tilastolomakkeista. Kaavan kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu n. 11 140 k-m². Aluetehokkuutta ei voi nostaa kovin korkeaksi, koska jyrkkä harju- ja suppamaasto sulkee isoja alueita rakentamisen ulkopuolelle.

5.2.1 Palvelut ja työpaikat

Kaavamuutoksen jälkeen alueen toiminnot tukeutuvat edelleen Savitaipaleen kirkonkylän palveluihin. Alueelle ei muodostu varsinaisesti uusia työpaikkoja. Alueen tehokkaat valokuituyhteydet mahdollistavat hyvät etätyömahdollisuudet kotoa käsin.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialue (AO ja AO-r)

Erillispientaloille on varattu kaavassa alueita yhteensä noin 8,1 ha.

Paimensaaren asemakaavan laajennus

Rakennusoikeutta on varattu noin 10 500 k-m². Tontteja on yhteensä 26 kpl. Tonttien keskikoko on noin 3 150 m². Tonttikohtainen rakennusoikeus vaihtelee 150 – 530 km²:n välillä. Rinnemaastosta johtuen melkein kaikille tonteille on kerrosluvuksi osoitettu ½I. Tontit ovat yhtä lukuun ottamatta omarantaisia.

Rakennusalat on määritelty mukailleen maaston muotoja ja rantaetäisyyksiä. Erillisille rantasaunoille on osoitettu omat rakennusalat.

Asuin pientalojen korttelialue. (AP)

Kortteliin 179 osoitetaan yksi asuinpientalon tontti pinta-alaltaan noin 3 000 m². Tontille on mahdollista rakentaa pienehkö rivitalo, paritalo tai erillispientalo. Rakennusoikeus on 600 k-m² ja rakentaminen voi olla II-kerroksista.

5.3.2 Lähivirkistys (VL)

Asemakaavaan osoitetaan noin 5,5 ha lähivirkistysalueita. Nämä eivät soveltuisi muutenkaan asumiseen tai rakentamiseen voimakkaiden korkeuserojen takia.

5.3.1 Venevalkama-alue (LV-1)

Paimensaaren pohjoiskärkeen osoitetaan yksityiskäyttöön venevalkama-alue. Alueella on jo nykyisin maanmittaustoimituksen perusteella perustettu vastaava rasite.

5.3.2 Liikenne ja yhdyskuntatekninen huolto

Asemakaavan takia katu- ja yhdyskuntatekniseen verkostoon ei ole tarpeen tehdä muutoksia. Muutamia tonttien kulkuyhteydet jäävät maanomistajien toteuttamisvastuulle. Mikäli AO-r tonteille rakennetaan ympärivuotista asumista, maanomistaja on velvollinen järjestämään tonttien vesi- ja jätevesihuollon.

Tuleva Paimensaarentie muodostuu käytännössä rakennetun yksityislinjauksen perusteella. Paimenkuja pohjautuu suurelta osin nykyisiin kulkurasitteisiin.

5.4 Rakennus- ja kulttuuriympäristösuojelu sekä muinaismuistot

Yleiskaavaa varten laaditun kulttuuriympäristöselvityksen perusteella alueella ei ole arvokkaita rakennuksia eikä merkittäviä kulttuuriympäristöjä. Yleiskaavan 2019 laaditussa muinaismuistoinventoinnissa tältä asemakaava-alueelta löytyi uusi kohde, joka huomioidaan muinaismuistoalueena. paikka sijaitsee Savitaipaleen kirkosta 1,7 km luoteeseen

Kohde sijaitsee Paimensaaren pohjoisosassa, korkean mäen huipulla. Paikalla on matalia pyöreähköjä kivilatomuksia, joista osa on varsin epämääräisiä. Lisäksi paikalta löytyi hirsistä tehty kehikko/latomus (kooltaan noin 2 m x 1m) joka koostui muutamasta lahoavasta hirsikerrasta. Hirsikerran keskellä vaikuttava aukko, joka voisi olla ampuma-aukko, mikäli kehikon on ollut tarkoitus suojata ampujaa tähystyspaikalla.

Sisällissodan taisteluissa Paimensaarella kerrotaan olleen konekivääri, mutta se on saattanut sijaita myös toisella korkeista harjanteista. Paikalta on hyvät näköyhteydet joka suuntaan ja strategisesti paikka on ollut luultavasti tärkeä Kustaan sodan Savitaipaleen taistelussa v. 1790 ja sisällissodan Savitaipaleen

Paimensaaren asemakaavan laajennus

taisteluissa 1918. Molemmissa taisteluissa hyökkäys tapahtui Partakosken suunnasta maantietä pitkin ja mäen harjanteelta on melko hyvä näköyhteys tielle n. 500 m päähän. (Mikroliitti Oy , 2019)

5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamääräykset ovat kaavaselostuksen liitteenä. Yleisissä määräyksissä on huomioitu mm. korttelien autopaikkojen tarvetta ja pohjavesien suojelua.

Autopaikkoja tulee varata seuraavasti:

- AO- ja AP-korttelit 2 ap/asunto

Alueella on sopivina ryhminä noudatettava rakennuksen koon, mittasuhteiden, materiaalin ja värityksen suhteen yhtenäistä rakentamistapaa. Rakentaminen tulee sovittaa maaston muotoihin eikä maanpinnan korkeustasoja saa merkittävästi muuttaa.

Korttelialueiden rakentamattomat osat, joita ei käytetä liikenteeseen, oleskeluun tai muuhun sellaiseen, on pidettävä huolitellussa kunnossa. Olemassa olevaa puustoa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.

Rakennuksen alapohjan kosteudesta tai vedestä vaurioituvan alimman osan on oltava vähintään keskimäärin kerran sadassa vuodessa toistuvan tulvakorkeuden (HW/100) tasolla. Tämän lisäksi on huomioitava aaltoiluvara.

Alueen hulevedet tulee käsitellä ja imeyttää tonttikohtaisesti.

Venevalkama-alueen ruoppaaminen edellyttää tarkempia selvityksiä toimenpiteiden vaikutuksista Kuolimon Natura-alueen luonnonarvoihin, Vesialueella tehtävillä toimenpiteillä ei saa heikentää Kuolimo Natura-alueen luonnonarvoja.

Alueen tontit tulee liittää kunnalliseen vesijohtoverkoston. Mikäli AO-r-korttelit toteutetaan loma-asumiseen, niiden vesi- ja jätevesihuolto voidaan toteuttaa kiinteistökohtaisesti.

Koko asemakaava-alue on tärkeää pohjavesialuetta ja sitä koskee seuraava määräys:

Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa vesilain sekä ympäristönsuojelulain säännökset. Alueelle ei saa rakentaa öljysäiliötä, rakennusta tai laitosta, joka vaarantaa pohjaveden laatua.

Alueita rakennettaessa on otettava huomioon radonhaittojen vähentäminen.

5.6 Kaavan vaikutukset

Vaikutusten arviointi on tehty kaavoittajan ja sidosryhmien yhteistyönä. Vaikutusten arviointi on osa suunnitteluprosessia, ja vaikutuskysymyksiä on pohdittu kaavoitusprosessin kuluessa järjestetyissä erilaisissa kokouksissa ja neuvotteluissa. Osallisten mielipiteillä on myös arvioitu kaavan vaikutuksia lähiympäristöön.

Arvioinnit perustuvat olemassa oleviin selvityksiin ja muuhun lähtötietomateriaaliin. Suunnittelualueeseen on tutustuttu maastossa. Natura-alueen vaikutusarvioinnissa on tukeuduttu yleiskaavaa varten laadittuun tarveharkintaan.

Paimensaaren asemakaavan laajennus

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

Kaavamuutoksen vaikutusalue on Savitaipaleen taajama-alue sekä Kuolimon vesistö.

Suunniteltu asuntoalue tyydyttää Savitaipaleella 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.

5.6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, maisemaan ja muinaismuistoihin

Haitalliset vaikutukset olemassa olevaan asutukseen ja maisemaan pyritään minimoimaan kaavaratkaisuilla ja kaavamääräyksillä.

Alueet ovat jo suurella osin rakentamisen piirissä, joten vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan jäävät vähäiseksi. Olemassa olevien rakennusten purkamisella ja korvaamisella voi olla merkittäviä maisemallisia vaikutuksia. Arvokasta harjualetta jää runsaasti virkistysalueille (VL). Rakentaminen on suunniteltu alueille, joilla maansiirtotyöt jäisivät mahdollisimman vähäisiksi.

Alueelta inventoitu muinaismuisto on osoitettu kaavaan asianmukaisella merkinnällä ja se turvaa sen säilymisen lain edellyttämällä tavalla.

5.6.2 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja ilmastoon

Luontoa jää välttämättä aina jonkin verran rakentamisen alle. Tässä tilanteessa voidaan kuitenkin todeta, että yhdyskuntataloudelliset vaikutukset ihmisten elinolojen muuhun paranemiseen on merkittävämmässä asemassa kuin luontoarvot. Kokonaisuutena katsoen kaavamuutos ei merkittävästi tule muuttamaan alueen luonto-olosuhteita, koska alueet ovat jo pääsääntöisesti rakentamisen piirissä.

Merkittävä suppamaasto ja korkeat harjut on jätetty rakentamisen ulkopuolelle; samoin maisemallisesti merkittävä niemi alueen pohjoiskärjessä.

Uudisrakentaminen energiatehokkuus ja ilmastonmuutoksiin liittyvät asiat tulee huomioida rakentamisessa. Maalämmön rakentamisen vaikeus tulee ohjaamaan rakennusten omistajia muiden energiaratkaisujen piiriin. Yksi mahdollisuus on energian ottaminen Kuolimosta lämpöpumpulla. Myös varaavat takat ja uunit ovat käytännössä nykyisin kaikissa pientaloissa. Rakentamisen muu lainsäädäntö tullee rajoittamaan tulevaisuudessa tulisijojen pienhiukkaspäästöjä.

Asuminen ja rakentaminen kuluttavat aina jonkin verran luonnonvaroja. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen vähentää autoilun tarvetta ja sitä kautta vähenevät hiilidioksidipäästöt. Rakentamiseen varatut alueet sijoittuvat nykyiseen taajamarakenteeseen.

5.6.3 Vaikutukset vesistöihin ja pohjavesiin

Pohjavesien suojelu on osoitettu kaavamääräyksellä. Alue on II-luokan pohjavesialuetta ja uusimpien tulkintojen mukaan maalämpökaivon rakentaminen olisi mahdollista ainoastaan vesilain mukaisella luvituksella. Käytännössä rakentajat tullevat käyttämään muita energiaratkaisuja. Merkittäviä vesistövaikutuksia ei ole odotettavissa.

Paimensaaren asemakaavan laajennus

5.6.4 Vaikutukset natura-alueisiin

Taajama-alueen yleiskaavahankkeeseen liittyvässä Natura-arvioinnin tarveselvityksessä todetaan, että selvityksen perusteella yleiskaava-alueella ei ole havaittavissa sellaisia välittömiä tai välillisiä vaikutuksia, joiden perusteella Natura-arvioinnin toteuttaminen tulisi ajankohtaiseksi. Nyt käsillä olevan vielä paljon pienemmällä hankkeella ei ole kielteisiä vaikutuksia Natura-alueen vedenlaatuun tms., sillä uusia omarantaisia tontteja voimassa oleviin kaavoihin nähden on osoitettu yksi kappale, Natura-arvioinnin toteuttaminen ei ole tältä osin tarpeellista. Hulevesien käsittelyä on korostettu kaavamääräyksissä, joten niillä ei ole vaikutusta Kuolimon veden laatuun.

5.6.5 Sosiaaliset vaikutukset

Uudisrakentaminen lisää asukkaita eli palveluiden käyttäjiä ja siten vahvistaa ja turvaa taajaman elinvoimaisuutta ja parantaa yhteisöllisyyttä.

Kaava monipuolistaa asukasrakennetta ja luo uusia asumisen liiketoiminnan vaihtoehtoja.

Vaikutukset ihmisten terveyteen

Asemakaavamuutoksilla ei ole merkittäviä vaikutuksia ihmisten terveyteen.

Vaikutukset viihtyvyyteen ja virkistykseen

Virkistysalueiden kokonaispinta-ala ei pienene merkittävästi kaavamuutoksen perusteella.

Vaikutukset turvallisuuteen

Asemakaavan muutos ei heikennä turvallisuutta.

5.6.6 Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutos luo edellytykset taajama-alueen nykyisten työpaikkojen säilyttämiseen ja lievään kasvattamiseen.

Uusien asukkaiden saaminen taajamaan parantaa olemassa olevien palveluiden ja mahdollisten uusien palveluiden edellytyksiä.

5.6.7 Vaikutukset liikenteeseen

Vaikutukset liikennemääräsuoritteisiin jäävät vähäisiksi. Olemassa oleva katuverkosto on jo mitoitettu kasvavaa liikennettä vastaavaksi.

Alue on erinomaisesti saavutettavissa myös kävellen ja pyöräillen rauhallista katuyhteyttä pitkin taajaman palveluilta. Alueelle sijoitettu venevalkama-alue turvaa vesiliikenteen yhteystarpeet.

5.6.8 Asemakaavan suhde muihin kaavoihin

Tuleva oikeusvaikutteinen yleiskaava tullaan päivittämään asemakaavamuutosta vastaavaksi. Asemakaavamuutos ei ole ristiriidassa maakuntakaavan kanssa. Asemakaavan lähes kaikki sijoittuvat seutukeskuksen kehittämissyöhykkeen sisälle.

Paimensaaren asemakaavan laajennus

5.6.9 Epävarmuustekijät

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

6 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS**6.1 Toteuttamisen aikataulu**

Kaavan toteutuminen voi alkaa kaavan saatua lainvoiman, edellyttäen että muut luvat ja suunnitelmat ovat valmiina. Kunta käynnistää katualuetta koskevan yleisen alueen lohkomisen kaavan saatua lainvoiman. Kunnallistekniikan kustannuksista ja katualueen luovuttamisesta kunnalle sovitetaan maankäyttösopimuksissa ennen kaavan hyväksymistä.

6.2 Toteuttamista edeltävät luvat

Korttelialueiden rakentaminen edellyttää normaalia rakennuslupamenettelyä.

6.3 Toteuttamisen seuranta

Savitaipaleen kunta valvoo viranomaisen roolissa alueen rakentamista.

Savitaipaleen kunta

Antti Hirvikallio
RI, YKS 371