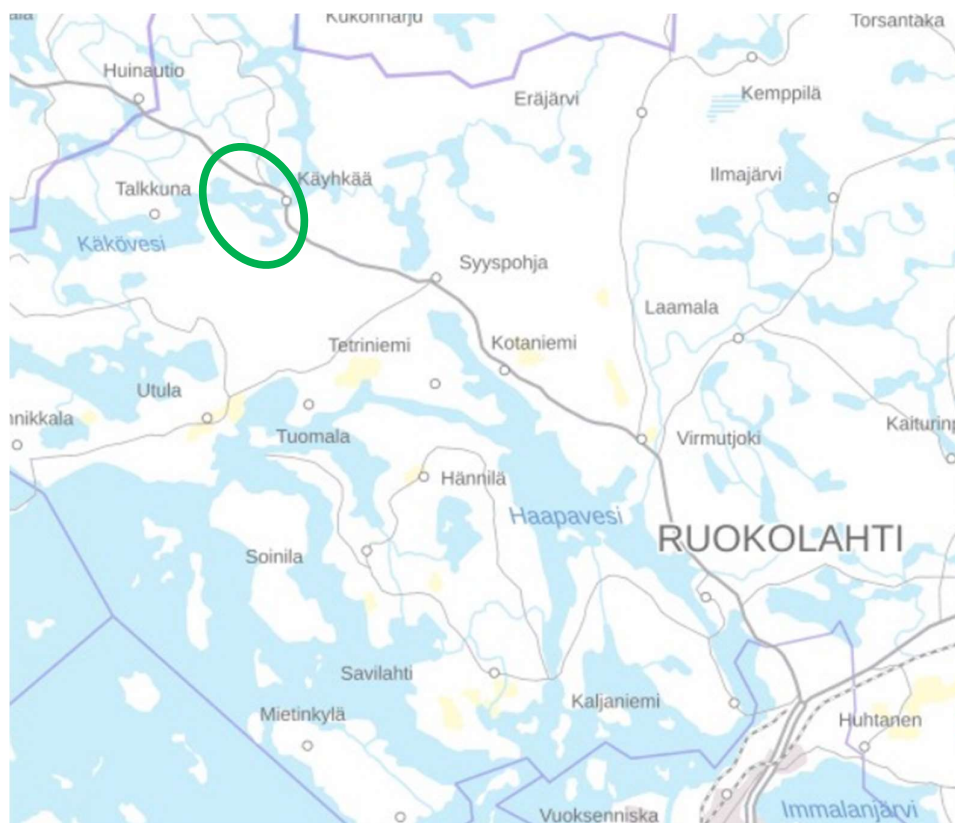




SAIMAAN RANTAYLEISKAAVAN MUUTOS KÄYHKÄÄLLÄ

Kaavaluonnos, selostusosa 23.4.2025



Suunnittelualan yleispiirteinen sijainti kunnassa on ympyröity vihreällä. Lähde: Ruokolahden karttapalvelu.



DI Jarmo Mäkelä
Mussalontie 428
48310 Kotka
0400 220 082

jarmo.makela@karttaako.fi

Sisällysluettelo

Suunnittelun aikataulu ja vaiheet:	2
1 PERUSTIEDOT	3
1.1 Yleistiedot ja sijainti	3
1.2 Suunnittelutilanne	4
1.21 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	4
1.22 Maakuntakaava	5
1.23 Osayleiskaava	6
1.24 Ranta-asemakaava	9
1.25 Pohjakartta	9
1.26 Rakennusjärjestys	9
1.3 Maanomistus	9
1.4 Luonto ja maisema	9
1.5 Rakennuskanta, kulttuurihistoria ja muinaismuistot	12
2 TAVOITTEET	18
2.1 Tarkentuneet tavoitteet	19
3 OSAYLEISKAAVAN MUUTOS	20
3.1 Yleiskaavaratkaisu	20
3.2 Kaavan mitoitus	25
4 KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	26
5 YHTEYSTIEDOT	29

Kaavaselostuksen liitteet:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 29.11.2024 (päivitetty 23.4.2025)
- Osayleiskaavan kaavamuutostietoa mittakaavassa 1:7500 ja kaavamerkinnot 23.4.2025
- Viranomaisneuvottelun muistio 10.1.2025
- Kantatien 62 parantaminen Käyhkään kanavan kohdalla, Ruokolahti – Tiesuunnitelman meluselvitys (WSP Finland Oy, 11.8.2022)
- Luontoselvitys: Kantatien 62 Käyhkään sillan uusiminen (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2018)
- Suvorovin kanavien arkeologinen inventointi vuonna 2004 (V.-P. Suhonen, Museovirasto/RHO, 2004)
- Käyhkään kanava Kantatien 62:n parantamisen suunnitelma-alueen arkeologinen tarkkuusinventointi 2021 (Mikroliitti Oy, 2.2.2022)
- Kantatien 62 parantaminen Käyhkään kanavan kohdalla, Tiesuunnitelma, Suunnitelma-kartta Kt 62 plv. 0-1715, luonnos (WSP Finland Oy, 3.4.2025)

Vaihe	Kunta	Osallinen
1. Vireille	Kunnanhallitus tekee kaavan laatimispäätöksen	Osallinen voi tehdä aloitteen kaavan laatimisesta
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	Aloituskvaiheessa laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma	Osalliset voivat tehdä muutosesityksiä
3. Laatimisvaihe	Valmisteluaineisto nähtäville vähintään 14 päiväksi	Huomautuksen voi tehdä sähköisesti, kirjallisesti tai suullisesti
4. Julkinen nähtävillä olo	Kaavaehdotus nähtäville vähintään 30 päiväksi	Muistutuksen voi tehdä kirjallisesti
5. Kaavan hyväksyminen	Kunnanvaltuusto hyväksyy	Valitusmahdollisuus hallinto-oikeuteen
6. Kaavan voimaantulo	Kaava saa lainvoiman kuulus päivä	

Ruokolahden kunnan yleinen kaavoituksen prosessikaavio, jossa näkyvät osallisten mahdollisuudet vaikuttaa kaavoituksen eri vaiheissa. Lähde: Ruokolahden kunnan kaavoituskatsaus.

Suunnittelun aikataulu ja vaiheet:

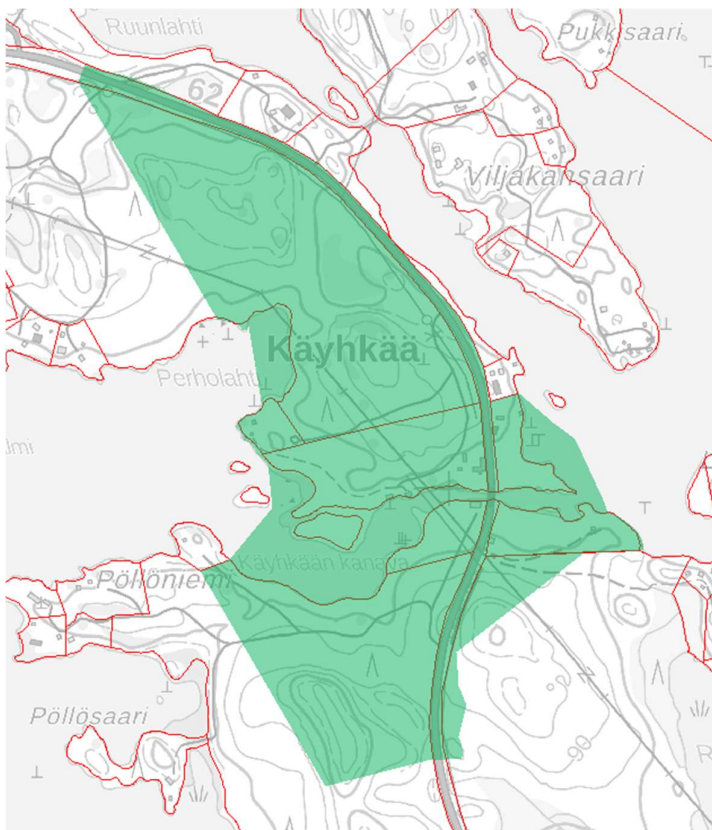
- Keskustelut tavoitteista. Kaavoittajan alustavat maastotyöt 26.9.2024.
- Kunnanhallituksen päätös kaavatyön käynnistämisestä 07.10.2024 § 200.
- Kaavoittaja toimitti **osallistumis- ja arviointisuunnitelman** (OAS) kunnalle marraskuussa 2024.
- Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 09.12.2024 § 245 asettaa OAS:n nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti. Nähtävilläolon aikana osallisilla oli mahdollisuus antaa siitä palautetta. Nähtävillä pitämisestä tiedotettiin kunnan ohjeiden mukaan. Myös tarvittavat viranomaislausunnot pyydettiin tässä vaiheessa.
- Kaavan **viranomaisneuvottelu** 10.1.2025 (ks. muistio liitteenä)
- Työneuvottelut kunnan ja maanomistajien kanssa. Tarkennetut tavoitteet kaavaluonnokseen.
- > Kaavaluonnos osayleiskaavan muutoksesta laaditaan saadun palautteen perusteella ja toimitetaan kuntaan toukokuussa 2025.
- **Kaavaluonnos** asetetaan teknisen lautakunnan käsittelyn jälkeen yleisesti nähtäville ja siitä pyydetään tarvittavat lausunnot (arviolta toukokuussa 2025). Osallisilla on mahdollisuus antaa siitä palautetta (huomautus). Kaavanlaatijan vastineet palautteesta ja mahdolliset korjaukset kaavaehdotukseen.
- > Kaavaehdotus osayleiskaavan muutoksesta laaditaan saadun palautteen perusteella ja toimitetaan kuntaan.

- **Kaavaehdotus** asetetaan teknisen lautakunnan käsittelyn jälkeen yleisesti nähtäville (MRA 19§) ja siitä pyydetään vielä tarvittavat lausunnot (arviolta kesä 2025). Osallisilla on mahdollisuus antaa siitä palautetta (muistutus). Kaavanlaatijan vastineet palautteesta ja mahdolliset tarkistukset kaavaratkaisuun.
- Kunnanvaltuuston on tarkoitus hyväksyä osayleiskaavan muutosehdotus (loppuvuonna 2025).
- Mahdollisuus valitukseen hyväksymispäätöksestä (Itä-Suomen hallinto-oikeus/Korkein hallinto-oikeus).

1 PERUSTIEDOT

1.1 Yleistiedot ja sijainti

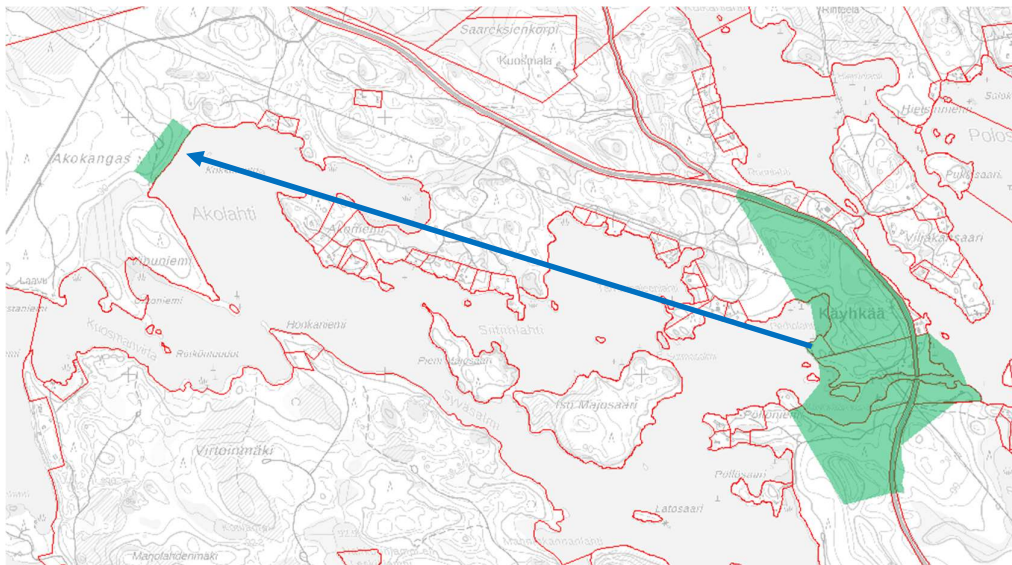
Suunnittelualueen alueellinen sijainti on osoitettu selostuksen kansilehden kartalla. Yleiskaavan muutoksen suunnittelualue (kuva alla) sijaitsee Ruokolahden kunnan luoteisosassa Käyhkään kanavan ympäristössä. Käyhkään kanava sijaitsee Saimaalla ja yhdistää toisiinsa Käköveden ja Poloselän vesistöalueet. Kanavan yli kulkee silta ja sen ympärillä on vanhaa rakennuskantaa.



Kaavan suunnittelualue Käyhkään kanavan kohdalla on korostettu vihreällä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon jälkeen suunnittelualue tarkentui. Kaavamuu-
tokseen tuli mukaan Perholahden tila 700-406-18-108 Kuikkaniemi, jonka rakennusoikeus on

tavoitteena siirtää länteen Akokankaalle, tilan 700-406-18-5 toiselle palstalle. Molemmat edellä mainitut tilat ovat Tornator Oy:n omistuksessa.



Rakennusoikeutta siirretään Perholahdelta länteen Akokankaalle (sininen nuoli).

Suunnittelualan muodostavat seuraavat tilat:

700-406-18-5 Käyhkä (osa)

700-406-18-6 Käyhkäänhovi (osa)

700-876-18-1 Itä-Puumalan osakaskunta (osa)

700-895-0-62 Mikkeli – Imatra maantie (osa)

700-406-18-108 Kuikkaniemi

1.2 Suunnittelutilanne

1.21 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.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet konkretisoituvat pääasiassa kaavoituksen kautta. Maakuntakaavoituksella on tässä keskeinen rooli. Nyt käsiteltävää kaavahanketta koskevat tavoitteet ovat lähinnä (erityisesti kaksi ensimmäistä liikennettä koskevaa tavoitetta):

- Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.

- Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

1.22 Maakuntakaava

Tällä hetkellä Etelä-Karjalassa on voimassa ympäristöministeriön 21.12.2011 vahvistama Etelä-Karjalan maakuntakaava, 19.10.2015 vahvistettu Etelä-Karjalan 1.vaihemaakuntakaava sekä 6.9.2023 voimaan tullut Etelä-Karjalan 2. vaihemaakuntakaava. Etelä-Karjalan maakuntakaava 2040:n kaavaluonnoksen suunnittelu on käynnissä. Kaavaluonnos on tavoitteena saada valmiiksi vuoden 2025 aikana, jolloin kaavaluonnos asetetaan nähtäville.

Etelä-Karjalan maakuntakaavayhdistelmässä Käyhkään alueelle on osoitettu suunnittelua ohjaavina merkintöinä:

kt Kantatie 62 (paksu musta viiva)

mr Ruokolahden melontareitti (sininen viiva, jossa tummansinisiä palloja)

z Voimajohto 110 kV Imatra – Juva (kapea musta viiva)

ma/kv Valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö, Suvorovin kanavat, Käyhkää, Käyhkään hovi (vaaleansininen rasteri)

sm Muinaismuistokohde, kulkuväylät, Käyhkään kanava (liila pieni neliö)

Sk = Suvorovin historiallinen kanavareitti (vaaleansininen viiva)

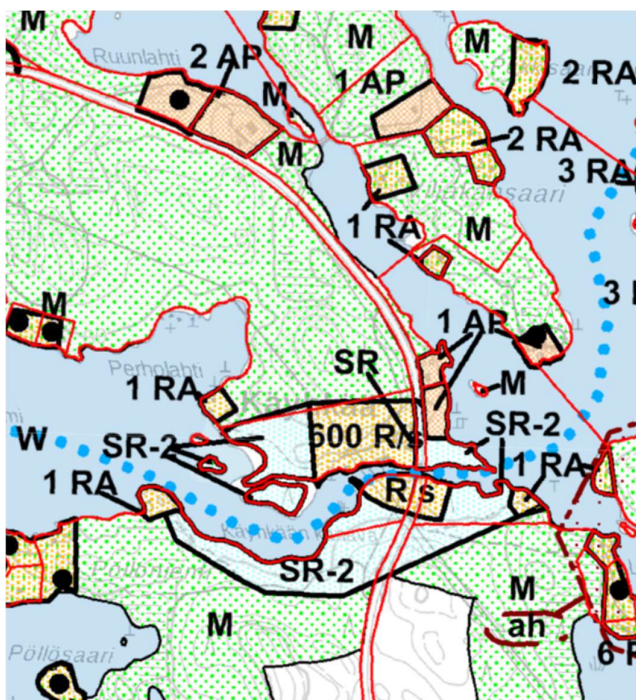


Ote Etelä-Karjalan maakuntakaavasta. Lähde: Etelä-Karjalan maakuntaliitto, maakuntakaavayhdistelmä.

Maakuntaliiton osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 30.1.2025 antamassa lausunnossa todetaan, että voimassa oleva maakuntakaava on vanhentunut Käyhkään tielinjauksen osalta. Myös maakuntakaavaa muutetaan siis tulevaisuudessa tielinjauksen osalta. Siirtokohteen alueella Akokankaalla ei ole maakuntakaavassa merkintöjä.

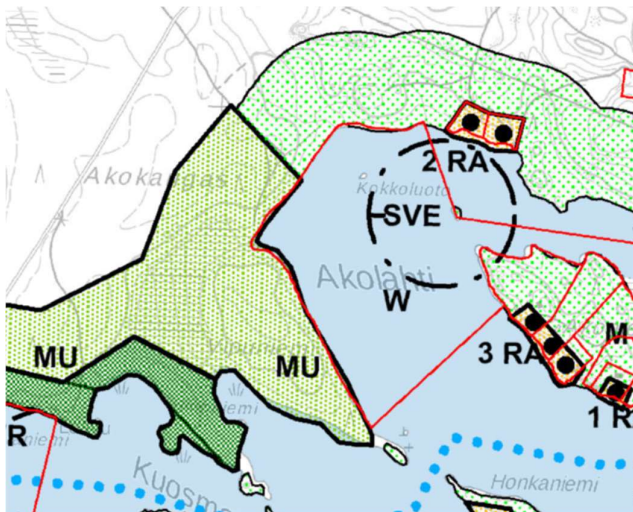
1.23 Osayleiskaava

Alueella on tällä hetkellä voimassa Rantayleiskaava I alue: Saimaa ympäristöineen (kuva alla). Alkuperäinen kaava on hyväksytty 8.6.2002 (laatija FCG Planeko Oy). Kaavaan on tämän jälkeen tehty useita muutoksia ja täydennyksiä mm. vuosina 2008 ja 2017. Kunnan sivuilta löytyy yleiskaavayhdistelmä, josta löytyy osa muutoksista samalta kartalta.



Ote Saimaan rantayleiskaavasta. Suurin osa alueesta on osoitettu merkinnöillä R/s, SR-2, M, W ja SR. Lähde: Ruokolahden karttapalvelu.

Akokankaan alueella, jonne ollaan siirtämässä rakennusoikeutta, ovat voimassa merkinnät MU ja M. Akolahden vesialueella on yleiskaavassa merkintä SVE, joka viittaa todennäköisesti saimaan-norppaan (ks. kohta 1.4 luonto ja maisema).



Ote Saimaan rantayleiskaavasta Akokankaalla. Alue sijoittuu merkintöjen M ja MU rajalle. Edustan vesialueella on merkintä SVE. Lähde: Ruokolahden karttapalvelu.

Osayleiskaavassa muutoksen kohteena olevaa aluetta koskevat seuraavat merkinnät ja määräykset:

SR-2 RAKENNUSLAINSÄÄDÄNNÖN NOJALLA SUOJELTAVA ALUE

MRL 41 §:n nojalla määrätään, että alueella olevia rakennuksia ei saa purkaa eikä niiden ulkoasua muuttaa siten, että niiden kulttuurihistoriallisesti arvokas tai kylämiljöön kannalta merkittävä luonne turmeltuu. Lisäksi alueella ovat maankamaraa ja ympäristön luonnetta oleellisesti muuttavat toimenpiteet kiellettyjä.

R/s LOMA- JA MATKAILUALUE / ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ TULEE SÄILYTTÄÄ

Alue varataan lomailun, matkailun, kurssikeskusten yms. tarpeisiin. Luku R-merkinnän edessä osoittaa ohjeellisesti suurimman sallitun rakennusoikeuden kerrosneliömetreinä. Koko R-alue muodostaa yhden rakennuspaikan. Jos se jaetaan lomarakennuspaikoiksi, sen rakennusoikeus jaetaan 2:lla ja sen jälkeen 200:lla. Jokaisen näin muodostuvan lomarakennuspaikan rakennusoikeudeksi tulee enintään 200 k-m². Uuden R-alueen rakentaminen, R-alueella tapahtuva merkittävä lisärakentaminen tai alueen muuttaminen omarantaisiksi rakennuspaikoiksi edellyttää ranta-asemakaavan laatimista alueelle.

Alueen merkintä koskee luonnonoloiltaan, maisemallisesti ja/tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaita alueita. Ympäristön tilaan vaikuttavia toimenpiteitä suoritettaessa ja rakennettaessa on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei alueen maisemallista, kulttuurihistoriallista tai luonnonolosuhteista johtuvaa arvoa vaaranneta tai heikennetä. MRL 127 § nojalla määrätään, että rakennuksen tai sen osan purkamiseen tarvitaan lupa ja asiasta on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

RA LOMA-ASUNTOALUE

Luku RA-merkinnän edessä osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Yleiskaavalla suunnitellut uudet rakennuspaikat on merkitty mustalla pisteellä. Uuden rakennuspaikan vähimmäiskoko on rakennusjärjestyksen mukaisesti 3 000 m² ja rantaviivan vähimmäispituus 60 m. Kullekin vähintään 2000 m² suuruiselle rakennuspaikalle saa rakentaa:

- Yhden loma-asunnon.
- Saunan, jonka kerrosala on enintään 25 k-m².
- Vierasmajan, jonka kerrosala on enintään 25 k-m².
- Muita talousrakennuksia.

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa kuitenkin olla enintään 200 k-m² ja lukumäärä enintään neljä. Kullekin alle 2 000 m² suuruiselle rakennuspaikalle saa rakentaa:

- Yhden loma-asunnon, jonka kerrosala on enintään 60 k-m².
- Saunan, jonka kerrosala on enintään 25 k-m².
- Muita talousrakennuksia.

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa kuitenkin olla enintään 5 % rakennuspaikan pinta-alasta ja lukumäärä enintään neljä. Rakennuspaikan rakennusoikeutta koskevien määräysten estämättä saadaan olemassa olevaa rakennusta peruskorjata ja tuhoutunut rakennus korvata vastaavalla uudella rakennuksella.

AP ASUNTOALUE

Alueelle voidaan rakentaa erillispientaloja ja niihin liittyviä talousrakennuksia sekä palveluja ja ympäristöä häiritsemättömiä työtiloja rakennusjärjestyksen mukaisesti. Luku AP-merkinnän edessä osoittaa alueelle sallittujen rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Yleiskaavassa suunnitellut uudet rakennuspaikat on merkitty mustalla pisteellä. Rakennusjärjestyksen mukaisesti rakennuspaikan vähimmäiskoko on 3 000 m² ja kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa:

- Yhden asunnon pientalon.
- Saunan, jonka kerrosala on enintään 35 k-m².
- Muita talousrakennuksia.
- Tarpeellisia palvelu- ja työtiloja.

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa kuitenkin olla enintään 400 k-m². Rakennuspaikan rakennusoikeutta koskevien määräysten estämättä saadaan olemassa olevaa rakennusta peruskorjata ja tuhoutunut korvata vastaavalla uudella rakennuksella.

SR SUOJELTAVA RAKENNUS

MRL 41 §:n nojalla määrätään, että rakennuksia ei saa purkaa eikä niissä saa tehdä korjaus- tai muutostöitä, jotka voivat vähentää rakennusten kulttuurihistoriallista arvoa.

W VESIALUE

M MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. MRL 72 §:n nojalla määrätään, että alueella on 200 metrin syvyydellä keskivedenkorkeuden mukaisella rantavyöhykkeellä rantarakentamiseksi katsottava rakentaminen kielletty. MRL 41 § ja 43 §:n nojalla määrätään, että avoimilla peltoalueilla on muu kuin maa- ja metsätaloutta varten tarpeellinen rakentaminen kielletty.

MU MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISTÄ ULKOILUN OHJAAMISTARVETTA

Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. MRL 41 § ja 43 §:n nojalla määrätään, että alueella on 200 metrin syvyisellä keskivedenkorkeuden mukaisella vyöhykkeellä muu kuin yleistä ulkoilua ja retkeilyä varten tarpeellisten rakennelmien rakentaminen kielletty

SVE SVE-rajauksella osoitetulla alueella on uhanalaisten ja harvinaisten eliölajien todettuja esiintymis-, pesimä- ja liikkumisalueiden sekä arvokkaiden maisemakokonaisuuksien vuoksi erityistä luonnonsuojellusta arvoa.

1.24 Ranta-asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa.

1.25 Pohjakartta

Kaavan pohjakarttana käytetään Maanmittauslaitoksen maastokarttaa kiinteistörajoilla täydennettynä.

1.26 Rakennusjärjestys

Kunnanvaltuusto hyväksyi 11.12.2017 § 46 Ruokolahden kunnan rakennusjärjestyksen. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2018 alkaen.

1.3 Maanomistus

Kaavamuutosalueen omistavat pääosin yksityiset henkilöt ja yritykset (Stora Enso ja Tornator Oyj). Maantiealue on valtion omistuksessa.

1.4 Luonto ja maisema

Käyhkään sillan uusimishanketta varten on laadittu **luontoselvitys** vuonna 2018 (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy). Maastokäynnillä 2018 tarkasteltiin yleispiirteisesti tien ja sillan suunnittelualueella esiintyvät luontotyytit ja arvioitiin, sijoittuuko suunnittelualueelle potentiaalisia elinympäristöjä luontodirektiivin liitteen I lajeille tai uhanalaisille lajeille. Selvityksen raportti kuvineen löytyy kokonaisuudessaan kaavan liitteistä. Selvityksessä alueelta löydettiin mm. uhanalaisen ja suojellun valkoselkätikan ruokailualue, metsäluhta (metsälain 10§:n mukainen erityisen arvokas elinympäristö) sekä lehtomainen kosteikko, jolla on merkitystä luonnon monimuotoisuuden kannalta. Alla on kuva luontoselvityksessä mukana olleesta kartasta.



Kuvassa arvokkaat luontokohteet tien suunnittelualueella (luontoselvitysraportti, FCG 2018).

Viranomaisneuvottelusta 10.1.2025 ELY-keskuksesta kommentoitiin, että tielinjaus kulkee Käyhkään kanavan pohjoispuolella hyvin lähellä pienialaista viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikkaa (ks. kuva alla), jonka hävittäminen ja heikentäminen on kiellettyä (LSL 78 §), laajempi alue jää selvästi ulkopuolelle. Valkoselkätikan ruokailualueet jäävät pääosin tiealueen ulkopuolelle (ks. kuva yllä).



Viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikat (ELY-keskus, 2025).

Vanhan sillan purkamiseen liittyen ELY-keskus kommentoi, että siellä on tehty haarapääskyhavainto v. 2023 (yksilöitä 2 kpl). Haarapääsky on toistuvasti samaa pesää käyttävä laji, jonka pesiä ei saa hävittää edes pesimäajan ulkopuolella (LSL 70 §). Ennen sillan purkamista tulee siis selvittää vielä, pesiikö sillan rakenteissa kolonia.

Kaavoituksen alkuvaiheessa 26.9.2024 tehtiin maastokäynti alueelle. Alla on yleiskuvia suunnittelualueelta kanavan, sillan ja maantien kohdalta.



Näkymä kanavalle sillalta (vas.) ja maantietä sillan kohdalla (oik.).



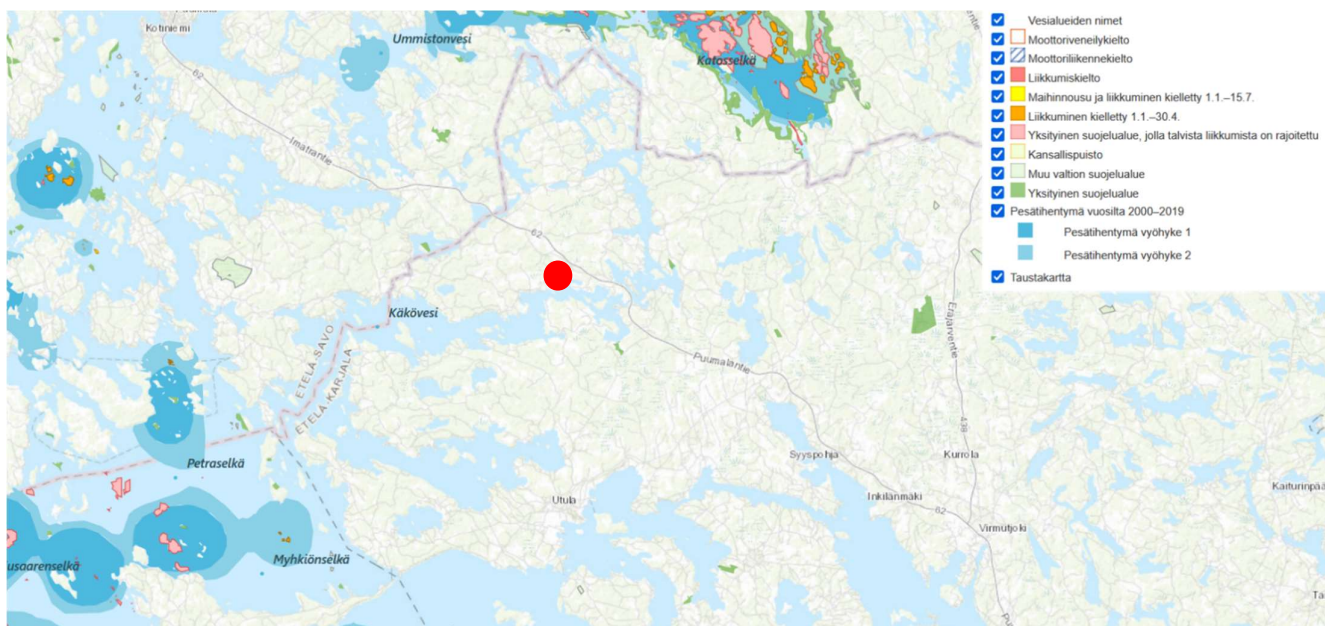
Kanavan itäpuolen maisemaa sillalta katsottuna (vas.) ja sähkölinja, joka kulkee alueen läpi (oik.).

Suunnittelualueen eteläosa sijoittuu osittain Pöllöniemen **pohjavesialueelle**. Kyseessä on muu vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue. Pohjavesialueen rajausta huomioidaan myös kaavakartalla.



Pöllöniemen pohjavesialueen rajausta. Lähde: <https://www.vesi.fi/karttapalvelu/>.

Siirrettävän rakennusoikeuden kohdealueen lähellä Akokankaalla on yleiskaavassa merkintä SVE. Kaavamääräyksen mukaan SVE-rajauksella osoitetulla alueella on uhanalaisten ja harvinaisten eliölajien todettuja esiintymis-, pesimä- ja liikkumisalueiden sekä arvokkaiden maisemakokonaisuuksien vuoksi erityistä luonnonsuojelullista arvoa. Alkuperäisen kaavan luontoselvityksestä tai muista aineistoista ei löydy selitystä SVE-merkinnälle, mutta se liittyy oletettavasti saimaannorppaan. Metsähallituksen norpan pesätihentymäkartan mukaan Akokankaan alueelta on kuitenkin useiden kymmenien kilometrien matka saimaannorpan ydinalueille (ks. kuva alla). Kyseinen luoto saattaa siis olla esim. norpan makuupaikka, jossa on tehty havainto kaavan laatimisen aikoihin.



Saimaannorpan pesätihentymäkartta. Kartalta näkyy, että suunnittelualue (punainen pallo) on kaukana norpan tärkeimmistä pesimäalueista. Lähde: Metsähallitus.

Laji.fi-sivustolla on joitakin yksittäisiä norppahavaintoja 10 kilometrin säteellä suunnittelualueesta. Koska suunnittelualue on kaukana saimaannorpan tärkeimmistä pesimäalueista, SVE-merkintä ei todennäköisesti estä rakennusoikeuden siirtämistä Akokankaalle. Akokankaan siirtokohteen osalta tiedot mahdollisesti päivittyvät vielä luonnosvaiheen viranomaislausuntojen jälkeen.

1.5 Rakennuskanta, kulttuurihistoria ja muinaismuistot

Alueen nykyinen **rakennuskanta** koostuu Käyhkäänhovin päärakennuksista sekä useista pienemmistä talusrakennuksista ja saunasta saman tilan alueella. Luonnosvaiheessa kaavamuutokseen tuli mukaan Perholahden lomarakennuspaikka alueen länsiosassa. Seuraavassa maastokartassa näkyvät suunnittelualueen rakennusten sijainnit kartalla.



Maastokartalla näkyvät alueen nykyiset rakennukset. Suurin kartalla pinkillä merkitty rakennus on Käyhkään hovi, joka on Stora Enson omistuksessa. Pohjoisrannalla on saunarakennus yms. talousrakennuksia.

Käyhkään hovin päärakennus on valmistunut vuonna 1772 ja sillä on pitkä historia. Rakennus on nykyisin Stora Enson omistuksessa ja se on ollut mm. henkilökunnan virkistyskäytössä. Päärakennuksen lisäksi tilalla on rantasauna ja pienempiä talousrakennuksia.



Käyhkään hovin päärakennus pihalta ja maantieltä katsottuna. Julkaisija Etelä-Karjalan museo, linkit kuviin: <https://www.finna.fi/Record/lapteenrannanmuseot.11F570A5-7852-4185-B5BC-883F8D85AFD3>) ja <https://www.finna.fi/Record/lapteenrannanmuseot.87A9AD3B-59C6-4882-81F5-15C5979AFFCE>.

Kanavan eteläpuolella on kaksi vanhaa rakennusta (ks. kuvat alla). Myös nämä rakennukset sijaitsevat Stora Enson tilalla 700-406-18-6 Käyhkäänhovi. Rannan viereisessä rakennuksessa on tehty kunnostustöitä ainakin kuvan ottohetkellä syyskuussa 2024.

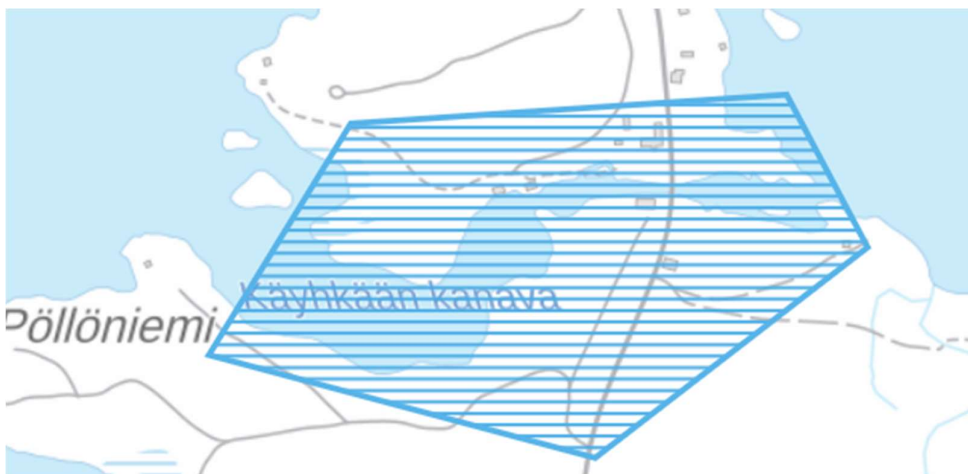


Kanavan länsipuolen maisemaa ja vanha rakennus kanavan etelärannalla (vas.). Toinen vanha rakennus eteläosassa, tien itäpuolella (oik.).

Nykyisessä yleiskaavassa kaikkia Käyhkäänhovin tilan rakennuksia koskee merkintä suojelumerkintä R/s eli ne ovat alueita, joilla ympäristö tulee säilyttää.

Käyhkäänhovin tilan rakennuksien lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu yksi lomarakennuspaikka Perholahdella, jonka omistaa Tornator Oyj. Kyseinen paikka on tavoitteena siirtää Akokankaalle siltahankkeen takia.

Käyhkään kanavan alue kuuluu Suvorovin kanavat nimiseen **RKY-alueeseen** eli valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. Museoviraston sivuilla kerrotaan, että Käyhkään kanava on yksi neljästä kenraali Suvorovin rakennuttamista sotakanavista Saimaalle. Kanavat rakennettiin vuosina 1792-1798 ja ne ovat ensimmäinen yhtenäinen, loppuunsaatettu kanavoimistyö maassamme. Kanavien sotilaallisesta käytöstä kertova rakennus on säilynyt Käyhkään kanavalla. Käyhkään Hovin päärakennus toimi aikoinaan tullivartioasemana ja toimii nykyisin virkistyskäytössä. Alla on kuva RKY-alueen rajauksesta Käyhkään kanavan kohdalla.

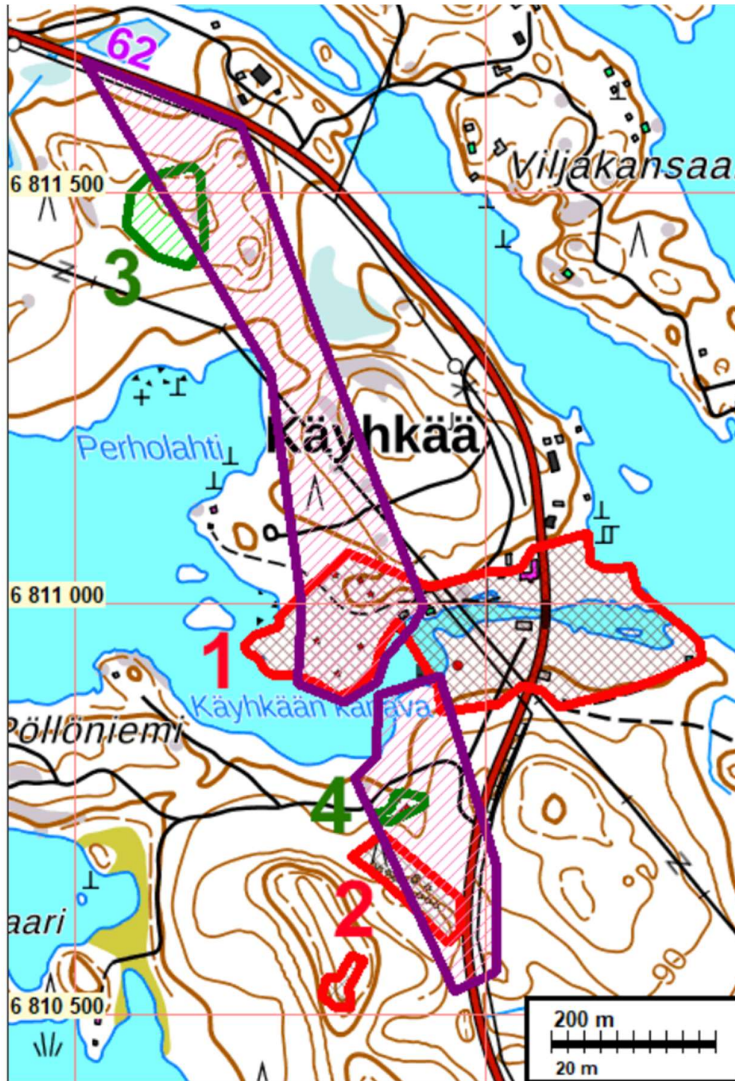


RKY-alueen rajaus Käyhkällä, lähde: https://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=1707.

RKY-alue osoitetaan kaavakartalla omalla merkinnällään (rky) ja kaavamääräyksellä, joka vastaa myös maakuntakaavan suunnittelumääräystä.

Suunnittelualueen ympäristöstä tunnetaan useita eri **muinaisjäännöksiä** (ks. kartta alla):

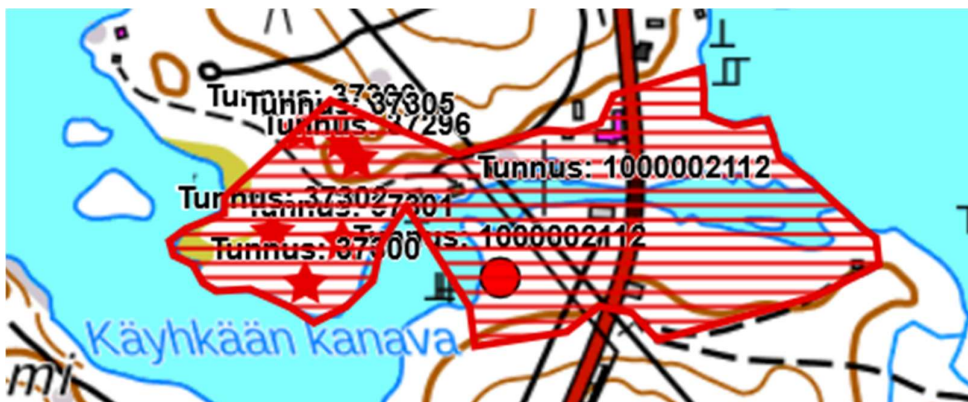
1. Käyhkään kanava (kiinteä muinaisjäännös)
2. Käyhkään Kanava 2, jatkosotaan liittyvä sotilasleiri (muu kulttuuriperintökohde)
3. Perholahti, asuinpaikka ja viljelyröykkiöt (kiinteä muinaisjäännös)
4. Pöllöniementie, viljelyröykkiöt (kiinteä muinaisjäännös)



Muinaisjäännökset tiesuunnitelman (liilalla) alueella. Lähde: Mikrolitti Oy, arkeologinen tarkkuusinventointi 2021).

Edellä mainituista muinaisjäännöksistä keskeisin on Suvorovin kanaviin kuuluva Käyhkään kanava, joka sijoittuu suunnittelualueen keskelle. Alla on kuva Museoviraston muinaisjäännösrekisterissä olevasta Käyhkään kanavan aluerajauksesta. Linkki kohteen tietoihin:

https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/mjreki/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=1000002112.
Kanavaa koskien on tehty useita eri arkeologisia inventointeja vuosien aikana.



Käyhkään kanavan aluerajaus Museoviraston kyppi-rekisterissä.

Museoviraston rakennushistorian osasto suoritti 5.7.–13.8.2004 Suvorovin kanavien arkeologisen inventoinnin. Tarkoituksena oli paikantaa kanavien luona olevat historiallisen ajan kiinteät muinaisjäännökset. Samalla suoritettiin pienimuotoisia koekaivauksia. Arkeologisen inventoinnin raportti on kaavan liitteenä. Raportissa kerrotaan seuraavasti Käyhkään kanavasta, joka on kiinteä muinaisjäännös:

Ruokolahden kunnassa sijaitseva Käyhkään avokanava on noin 50 metriä pitkä. Kun mukaan lasketaan molemmilla puolilla kanavaa olevat suojaiset lahdemat, on kanava-alueen kokonaispituus noin 260 metriä. Kansallisarkistossa säilytettävään vuodelta 1781 peräisin olevaan karttaan on merkitty kanavan paikalle Käyhkänsalmi. Kanava on siis rakennettu luonnonsalmeen. Kanavan reunukset olivat puupaalutuksella vahvistettuja. Sisääntuloväylien sivustojen puiset kivillä täytetyt bastionit toimivat aallonturkajina. Nykyisen Puumala-Imatra maantien sillan paikalla oli aiemmin nostosilta. Kanavaa vartioineiden sotilaiden kasarmi oli sijoitettu nostosillan eteläpuolelle. Kanava-alueella oli myös sekä tulliasema että armeijan varusvarasto. Kanavan luona 1700- ja 1800-lukujen vaihteen tienoilla olleet rakennukset ovat jääneet ns. Käyhkään hovia lukuun ottamatta pois käytöstä 1840-luvun loppuun mennessä.

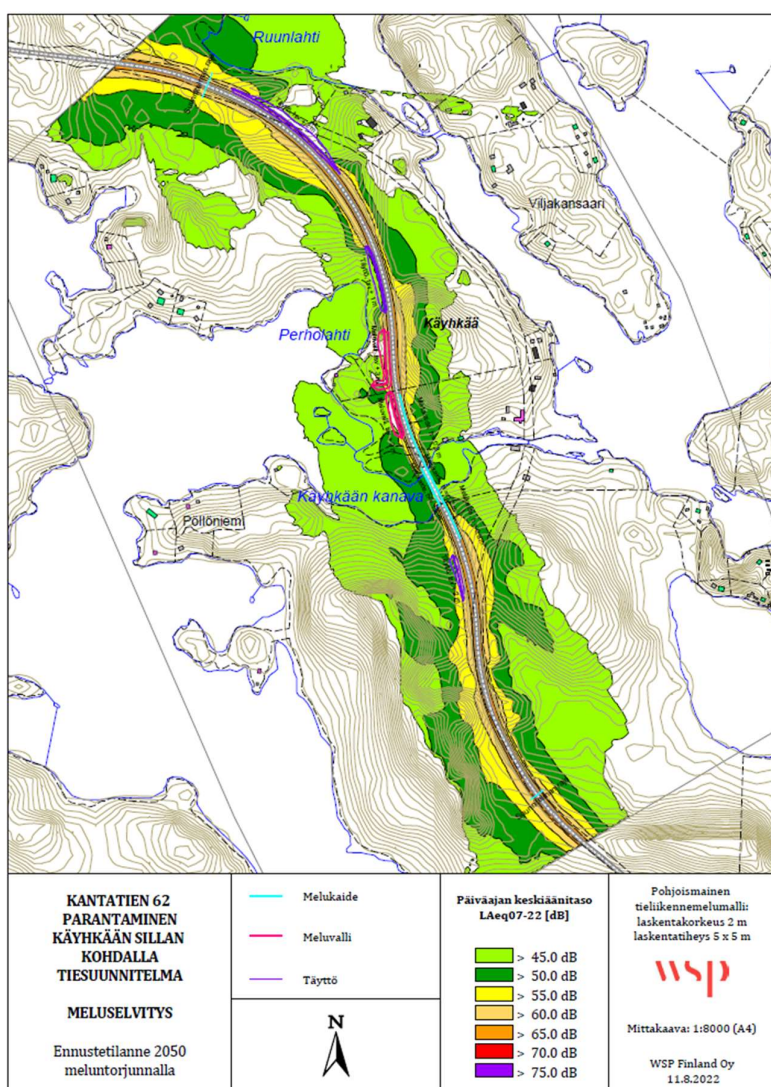
Vuoden 2004 laajan Suvorovin kanavien inventoinnin jälkeen on tehty myös useita tarkastuskäyntejä, joiden tiedot on päivitetty muinaisjäännösrekisteriin. Tiesuunnitelmaa varten on laadittu mm. vuonna 2021 arkeologinen tarkkuusinventointi (Mikroliitti Oy), jonka tilasi ELY-keskus. Kyseisessä inventoinnissa eroteltiin kohteet Pöllöniementie ja Perholahti uusiksi omiksi kohteikseen.

Kaavassa osoitetaan kaikki neljä alueen muinaismuistokohdetta omilla merkinnöillään, museon kyppi-rekisterin mukaisilla aluerajauksilla. Kiinteät muinaisjäännökset osoitetaan sm-merkinnällä ja muu kulttuuriperintökohde (sotilasleiri) merkinnällä s-1. Muinaismuistoalueet sijoittuvat osittain

uuden tielinjauksen alueelle ja niiden osalta aluerajaukset saattavat vielä muuttua luonnosvaiheen jälkeen, kunhan kaavasta saadaan palautteet viranomaisilta.

Suunnittelualue sijaitsee liikenteen kannalta keskeisellä paikalla. Uutta tiesuunnitelmaa varten on laadittu meluselvitys elokuussa 2022 (WSP Finland Oy). Alla on kuva meluselvityksen ennusteesta vuodelle 2025. Meluselvityksen johtopäätöksissä sivulla 6 todetaan seuraavasti:

Tiesuunnitelmassa esitetyn uuden tielinjauksen vaikutus melutasoihin on merkittävä. Ohjearvoihin verrattaessa melutilanne paranee nykyisestä tien siirtyessä uudelle linjaukselle. Liikennemäärän yleinen lisääntyminen ja maantien suunnittelussa sekä melulaskennassa käytetty suunnittelunopeus 80 km/h kasvattavat melutasoja alueella. Melulaskennan avulla mitoitettiin meluntorjuntaratkaisu, jolla asuin- ja lomarakennusten ulko-oleskelualueilla päästään ohjearvon tasolle ja osittain selvästi alle ohjearvon.

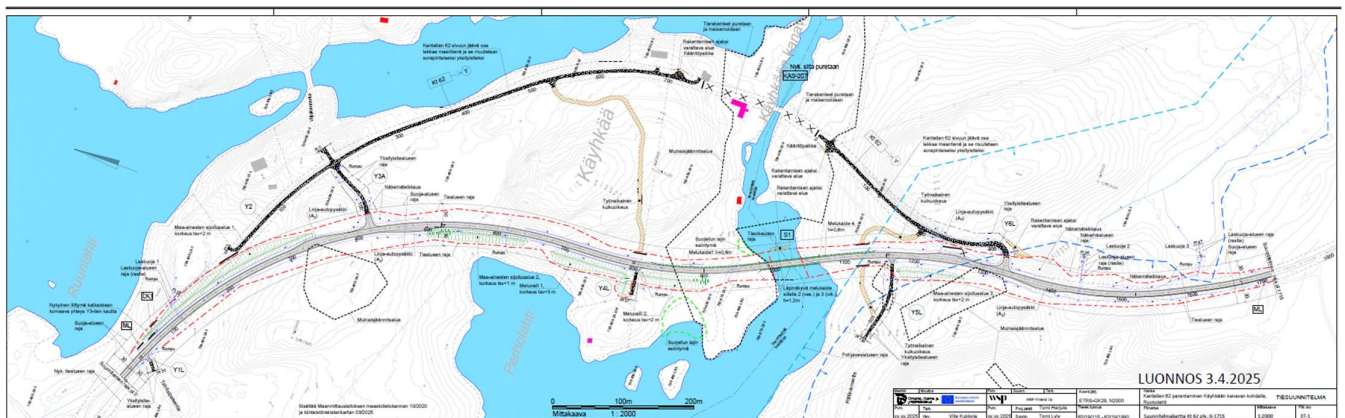


Meluselvityksen ennuste vuodelle 2050 (meluntorjunta otettu huomioon). Lähde: WSP Finland Oy, Tiesuunnitelman meluselvitys, 11.8.2022.

2 TAVOITTEET

Kaakkois-Suomen ELY-keskus on tehnyt Ruokolahden kunnalle aloitteen rantayleiskaavan muuttamisesta Käyhkään kanavan lähialueella. Kaakkois-Suomen ELY-keskuksella on vireillä alueella tiesuunnittelu kantatie 62 parantamiseksi ja uuden sillan suunnittelu. Nykyisen sillan kunto on arvioitu huonoksi. Muutos koskee noin 1,5 kilometrin pituista osaa kanavan kohdalla. Tavoitteena on parantaa kantatien sujuvuutta ja liikenneturvallisuutta. Tielinjauksen muuttamisella mahdollistetaan myös sillan alikulkukorkeuden nostaminen. Lisäksi suunnitelmassa järjestellään yksityisteiden liittymiä.

Alueella on voimassa Ruokolahden rantayleiskaava I alue: Saimaa ympäristöineen, jossa rantayleiskaavaan sisältyvät kiinteistöjen alueet on osoitettu metsätalousalueeksi (M), jolla rakentaminen on kielletty. Lisäksi tiealue tulee sijoittumaan osittain myös R/s (loma- ja matkailualue, jolla ympäristö on säilytettävä) ja SR-2 (rakennuslainsäädännön nojalla suojeltava alue) alueille. Rantayleiskaavamuutoksen laadinnan tavoitteena on mahdollistaa uuden tielinjauksen mukainen tien ja sillan rakentaminen alueelle. Tie tulisi kulkemaan jatkossa lännempää. Alla on kuvakaappaus viimeisimmästä tiesuunnitelman luonnoksesta. Suunnitelma löytyy kaavan liitteistä alkuperäisessä koossa.



Kuvakaappaus tiesuunnitelman luonnoksesta (3.4.2025), jota varten myös kaavaa muutetaan. Lähde: WSP Finland Oy.

Muita huomioitavia seikkoja:

- luonto- ja maisema-arvot
- kulttuurihistoria, rakennuskanta ja arkeologia
- kiinteistö- ja tonttirajat
- siirrettävä tai korvatta paikka Perholahdella

Tiesuunnittelun yhteydessä on jo tehty kattavia selvityksiä luonnon ja arkeologian osalta, näitä hyödynnetään myös kaavatyön yhteydessä. Kanavan pohjoispuolelta on mm. havaintoja valkoselkätikasta sekä viitasammakosta.

Perholahden tilan 700-406-18-108 Kuikkaniemi rakennusoikeus on tavoitteena siirtää länteen Akokankaalle, tilan 700-406-18-5 toiselle palstalle. Molemmat edellä mainitut tilat ovat Tornator Oy:n omistuksessa. Rakennuspaikkojen tuleva määrä selvennyy kaavaehdotusvaiheessa.

2.1 Tarkentuneet tavoitteet

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 10.1.2025 - 10.2.2025. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kaksi lausuntoa viranomaisilta ja yksi mielipide osallisilta.

Kooste/tiivistelmä palautteista:

1. Etelä-Karjalan liitto 30.1.2025

Todettakoon, että voimassa oleva maakuntakaava on vanhentunut Käyhkään tielinjauksen osalta. OAS:ssa on tuotu esiin alueidenkäyttölain 63 §:n mukaisesti tiedot kaavan osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä, sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. OAS:a voisi täydentää tiedolla, että Etelä-Karjalan maakuntakaava 2040:n kaavaluonnoksen suunnittelu on käynnissä.

Vastine: Täydennetään kaava-asiakirjoja tiedolla käynnissä olevasta maakuntakaavan 2040 suunnittelusta.

2. Tornator Oy (maanomistaja) 6.2.2025

Suunnittelusta kaavamuutosalueesta on jätetty pois Tornator Oyj:n omistaman lomarakennuspaikan alue Perholahden etelärannalla. Vaadimme, että kyseinen rakennuspaikan alue tulee ottaa mukaan kaavamuutoksen alueeseen. Rakennuspaikka tulee tielinjauksen muutoksen johdosta täysin toteutuskelvottomaksi. Rakennuspaikka tulee kaavassa merkitä korvattavaksi rakennuspaikaksi. Aiemmin on tuotu yhtiölle esiin myös vaihtoehtona rakennusoikeuden siirtäminen toisaalle yhtiön omistamalle alueelle. Siihen toteamme, huomioiden nykyisen yleiskaavan merkinnät lähialueilla, että vastaavan yhtä hienon, kallioisen paikan löytäminen valmiin kulkuyhteyden piirissä on ongelmallista.

Vastine: Palautteen perusteella suunnittelualueen rajausta tarkentui ja Perholahden RA-rakennuspaikka tuli mukaan suunnitteluun. Kyseinen paikka on viimeisimpien keskustelun perusteella tarkoitus ensisijaisesti siirtää saman maanomistajan jollekin toiselle tilalle lähialueella. Sopivaa siirtopaikkaa on selvitetty huhtikuussa 2025 ja mahdollinen siirtokohde löydettiin Akokankaalta.

Mielestämme maakuntakaavaa tulee ehdottomasti muuttaa linjauksen mukaiseksi, ennen yleiskaavan muuttamista. Tielinjaus on kohtuullisen tuoreessa vaihemaakuntakaavassa (käsitelty mm. liikenne) osoitettu nykyiseen sijaintiinsa ja alueen maanomistajien ja toimijoiden on pitänyt saada luottaa tähän. Yleiskaavan muuttaminen ilman maakuntakaavan muutosta on mielestämme Alueidenkäyttölain maankäytön suunnittelulle säädettyjen periaatteiden vastaista. Varsinkin kun huomioidaan kaikki nykyisessä kaavassa olevat, rajoittavat merkinnät ko. alueella.

Vastine: Ks. vastine Etelä-Karjalan maakuntaliitolle. Voimassa oleva maakuntakaava on vanhentunut ja se tullaan muuttamaan tulevaisuudessa. Maakuntakaavan vastaisuus ei siis ole este yleiskaavan muutokselle.

3. Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 10.2.2025

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma täyttää alueidenkäyttölain (132/1999) mukaiset vaatimukset, jotka osallistumis- ja arviointisuunnitelmalle on laissa asetettu. Tulevassa kaavatyössä on hyvä huomioida 1.1.2025 voimaan tulleet lainsäädännölliset muutokset. Kaavatyössä on myös hyvä huomioida, että Ympäristöministeriön asetus maakunta-, yleis- ja asemakaavojen

kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta (311/2024) on tullut voimaan 11.6.2024. Kyseisen asetuksen liitteenä on muun muassa yleiskaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta.

Vastine: Uudet alueidenkäyttölain ja rakentamislain pykälät on päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja huomioitu kaavaluonnoksessa. Kaavaluonnoksessa huomioidaan myös uusi aseetus kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta.

ELY-keskus tuo esiin, että suunnittelualueen eteläosa sijoittuu Pöllöniemen muulle vedenhankintakäyttöön soveltuvalla pohjavesialueella (2-luokka). Ruokolahden pohjavesialueiden rajausten ja luokitusten tarkistus on valmistunut keväällä 2022 vesienhoidon ja merenhoidon järjestämisestä annetun lain (1299/2004) 2 a luvun (19.12.2014/1263) mukaisen pohjavesialueiden määrittämisen ja luokitustyön yhteydessä. Aiemman luokituksen mukainen III-luokan pohjavesialue on muutettu luokkaan 2 edellä mainitun lain mukaisesti.

Vastine: Pohjavesialue otetaan huomioon suunnittelussa ja tiedot siitä on päivitetty OAS:aan sekä luonnoksen selostukseen.

Suunnittelualueella on vuonna 2021 tehdyssä luontoselvityksessä havaittu Euroopan unionin tiukkaa suojelua edellyttävän lajin viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Tiesuunnitelman linjaus kulkee Käyhkään kanavan pohjoispuolella hyvin lähellä pienialaista viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikkaa. Lisääntymis- ja levähdyspaikan hävittäminen tai heikentäminen on luonnonsuojelulain (9/2023) 78 §:n nojalla kiellettyä. Käyhkään kanavan ylittävän vanhan sillan kohdalla on Lajitietokeskuksen aineistossa pesimäaikainen havainto kahdesta haarapääsky-yksilöstä vuodelta 2023. Haarapääsky toistuvasti samaa pesää käyttävä laji, jonka pesiä ei saa luonnonsuojelulain 70 §:n nojalla hävittää edes pesimäajan ulkopuolella. Pääskyt voivat pesiä sillan rakenteissa. Kaavan valmistelun yhteydessä on syytä selvittää, pesiikö sillan rakenteissa pääskyjä.

Vastine: Viitasammakon esiintymät on otettu suunnittelussa huomioon ja ne osoitetaan omalla kaavamerkinnällään (luo). Haarapääskyn mahdollinen esiintyminen merkitään tiedoksi jatkoa ja sillan purkua varten.

3 OSAYLEISKAAVAN MUUTOS

3.1 Yleiskaavaratkaisu

Osayleiskaavan muutoksessa osoitetaan uusi tielinjaus ja muutetaan myös muut lähiympäristön aluevaraukset vastaamaan kyseistä tielinjausta. Samalla päivitetään kaavan aluevarauksia ja merkintöjä tuoreiden selvitysten (luonto, arkeologia jne.) perusteella. Kaavassa huomioidaan suunnittelualueen lukuisat arvot, mukaan lukien mm. RKY-alue, neljä eri muinaismuistokohdetta, pohjavesialue, venereitti, viitasammakon esiintymät sekä suojeltu Käyhkään hovin päärakennus.

Loma- ja matkailualueelle osoitetaan rakennusoikeutta nykytilanteen mukaisesti. Alueelle ei ole tiedossa täydennysrakentamistarpeita, mutta nykyisiä rakennuksia on mahdollista esim. korjata ja kunnostaa. Loma- ja matkailualueita koskee myös jatkossa merkintä /s eli se on alue, jolla ympäristö tulee säilyttää.

Suunnittelualueen sekä RKY-alueen rajauksen takia kaavaan otetaan mukaan kanavan itäpuolen 1 AP - ja 1 RA -tontit. Näiden tonttien osalta kaavatilanne ei muutu, vaan ne osoitetaan kaavaan nykyisille paikoilleen ja samoilla kaavamääräyksillä.

Nykyisen kaavan laajan SR-2 aluevarauksen sijaan kaavamuutoksessa osoitetaan alueelta löytyvät arvot aiempaa tarkemmilla merkinnöillä (sm, s-1, rky, SR). Kaavamuutoksessa kolme muinaismuistoa ja yksi muu kulttuuriperintökohde osoitetaan museon kyppi-rekisterin mukaisille sijainneilleen. Museon rekisterin sekä maakuntakaavan mukainen RKY-alueen raja on lisätty kartalle omana osa-aluemerkintään. Käyhkään hovin päärakennus osoitetaan edelleen merkinnällä SR eli suojeltavana rakennuksena.

Luontoselvityksen ja ELY-keskuksen lausunnon mukaiset uhanalaisen viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikat osoitetaan kaavassa luo-merkinnällä. Valkoselkätikan ruokailualue sekä metsäluhta (ks. luontoselvitys) jäävät M-alueelle sekä muinaismuisto- ja RKY-alueiden sisään. Tielinjauksen siirto ei siten vaaranna alueelta löydettyjä luontoarvoja, vaikka ne sijoittuvatkin hyvin lähelle uutta tielinjaa.

Maakuntakaavassa ja nykyisessä yleiskaavassa Käyhkään kanavan läpi kulkeva venereitti osoitetaan nykyiselle paikalleen. Myös pohjavesialueen raja on osoitettu kartalle (pv-2).

Tielinjauksen siirron takia siirretään Perholahdelta rakennusoikeus Akokankaalle, jossa on valmis metsätie ja tilaa mahdollisesti usealle rakennuspaikalle. Rakennuspaikkojen määrä tarkentuu myöhemmin ehdotusvaiheessa viranomaispalautteen perusteella. Luonnosvaiheessa kartalla osoitetaan vielä merkintä x RA. Tavoitteena on, että siirrettävä rakennuspaikka (700-406-18-108) ja siirtokohteena oleva alue ovat arvoltaan samansuuruiset. Siirrettävä tai korvattava Perholahden rakennuspaikka osoitetaan kartalla mustalla kolmiolla.

Kaavamerkinnot ja määräykset:



ASUNTOALUE

Alueelle voidaan rakentaa erillispientaloja ja niihin liittyviä talousrakennuksia sekä palveluja ja ympäristöä häiritsemättömiä työtiloja rakennusjärjestyksen mukaisesti. Luku AP-merkinnän edessä osoittaa alueelle sallittujen rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Yleiskaavassa suunnitellut uudet rakennuspaikat on merkitty mustalla pisteellä.

Rakennusjärjestyksen mukaisesti rakennuspaikan vähimmäiskoko on 3 000 m² ja kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa:

- Yhden asunnon pientalon.
- Saunan, jonka kerrosala on enintään 35 k-m².
- Muita talousrakennuksia.
- Tarpeellisia palvelu- ja työtiloja.

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa kuitenkin olla enintään 400 k-m². Rakennuspaikan rakennusoikeutta koskevien määräysten estämättä saadaan olemassa olevaa rakennusta peruskorjata ja tuhoutunut korvata vastaavalla uudella rakennuksella.

RA

LOMA-ASUNTOALUE

Luku RA-merkinnän edessä osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Yleiskaavalla suunnitellut uudet rakennuspaikat on merkitty mustalla pisteellä. Uuden rakennuspaikan vähimmäiskoko on rakennusjärjestyksen mukaisesti 3 000 m² ja rantaviivan vähimmäispituus 60 m.

Kullekin vähintään 2000 m² suuruiselle rakennuspaikalle saa rakentaa:

- Yhden loma-asunnon.
- Saunan, jonka kerrosala on enintään 25 k-m².
- Vierasmajan, jonka kerrosala on enintään 25 k-m².
- Muita talousrakennuksia.

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa kuitenkin olla enintään 200 k-m² ja lukumäärä enintään neljä. Rakennuspaikan rakennusoikeutta koskevien määräysten estämättä saadaan olemassa olevaa rakennusta peruskorjata ja tuhoutunut rakennus korvata vastaavalla uudella rakennuksella.

x RA

ALUE, JOLLE SIIRRETÄÄN RAKENNUSOIKEUTTA

Rakennuspaikkojen määrä tarkentuu kaavaehdotuksessa. Tavoitteena on se, että siirrettävä rakennuspaikka (700-406-18-108) ja siirtokohteena oleva alue ovat arvoltaan samansuuruiset.



SIIRRETTÄVÄ TAI KORVATTAVA RAKENNUSPAIKKA

Alueella sijaitseva laskennallinen rakennuspaikka, joka on tarkoitettu siirrettäväksi tai valtion hankinta- tai korvauspäätöksen perusteeksi.

R

LOMA- JA MATKAILUALUE

Alue varataan lomailun, matkailun, kurssikeskusten yms. tarpeisiin. Luku R-merkinnän edessä osoittaa ohjeellisesti suurimman sallitun rakennusoikeuden kerrosneliömetreinä. Koko R-alue muodostaa yhden rakennuspaikan. Uuden R-alueen rakentaminen, R-alueella tapahtuva merkittävä lisärakentaminen tai alueen muuttaminen omarantaisiksi rakennuspaikoiksi edellyttää rantasemakaavan laatimista alueelle.

/s

ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ TULEE SÄILYTTÄÄ

Alueen merkintä koskee luonnonoloiltaan, maisemallisesti ja/tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaita alueita. Ympäristön tilaan vaikuttavia toimenpiteitä suoritettaessa ja rakennettaessa on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei alueen maisemallista, kulttuurihistoriallista tai luonnonolosuhteista johtuvaa arvoa vaaranneta tai heikennetä. Rakentamislain 55 § nojalla määrätään, että rakennuksen tai sen osan purkamiseen tarvitaan lupa ja asiasta on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

M

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. AKL 72 §:n nojalla määrätään, että alueella on 200 metrin syvyisellä keskivedenkorkeuden mukaisella rantavyöhykkeellä rantarakentamiseksi katsottava rakentaminen kielletty. AKL 41 § ja 43 §:n nojalla määrätään, että avoimilla peltoalueilla on muu kuin maa- ja metsätaloutta varten tarpeellinen rakentaminen kielletty.

W

VESIALUE

pv-2

VEDENHANKINTAAN SOVELTUVA POHJAVESIALUE

Alueella on kielletty sellainen rakentaminen ja muut toimenpiteet, joista voisi aiheutua vesilain 3. luvun 2 ja 3 § ja ympäristönsuojelulain 2. luvun 17 § tarkoitettuja seurauksia. Pohjavesialueelle ei saa sijoittaa pohjaveden laatua tai määrää vaarantavaa toimintaa. Toimintaan ei saa liittyä pohjaveden ja maaperän pilaantumiseen liittyvää riskiä.

luo

LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE

Arvokas luontokohde, jonka ominaispiirteiden säilyminen on hyvä huomioida maankäytön suunnittelussa. Alue sisältää paikallisesti luonnon monimuotoisuutta lisääviä luontoarvoja.

rky

VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ

Osa-alueen maankäytön ja toimenpiteiden suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien historiallisten rakennusten ja merkittävien rakennettujen ympäristöjen säilyminen. Yksityiskohtaisemmassa uudis- ja täydennysrakentamisen suunnittelussa on otettava huomioon rakentamisen soveltuminen arvokkaaseen ympäristöön.

sm

MUINAISMUISTOLAIN RAUHOITTAMA KIINTEÄ MUINAISJÄÄNNÖSALUE

Muinaismuistolain (295/63) rauhoittama kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettyä museoviranomaisen lausunto.

s-1

MUU KULTTUURIPERINTÖKOHDE (JATKOSOTAAN LIITTYVÄ SOTILASLEIRI)

Kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella alueellisen vastuumuseon kanssa.

SR

SUOJELTAVA RAKENNUS

AKL 41 §:n nojalla määrätään, että rakennuksia ei saa purkaa eikä niissä saa tehdä korjaus- tai muutostöitä, jotka voivat vähentää rakennusten kulttuurihistoriallista arvoa.



KANTATIE



VENEREITTI



YLEISKAAVAMUUTOKSEN RAJAUS

Osayleiskaavan muutoksen yleiset määräykset:

RAKENTAMINEN:

TÄMÄN YLEISKAAVAN AP-, RA- JA R-ALUEILLA SAA MYÖNTÄÄ RAKENTAMISLUVAN YLEISKAAVAN MUKAISEEN RAKENTAMISEEN ILMAN RANTA-ASEMAKAAVAA.

Rakentamislupaa ei saa myöntää ennen kuin rakennuspaikat on merkitty maastoon.

Voimassa olleen lainsäädännön nojalla myönnetyn luvan perusteella rakennettua rakennusta saa peruskorjata ja tuhoutunut rakennus saadaan korvata vastaavalla uudella rakennuksella.

Rakentamiseen osoitettujen alueiden rajoista voidaan poiketa pohjakartan tarkkuusvaatimusten puitteissa (20 m) tai mikäli teiden tai rakennusten sijoittaminen ja maasto-olosuhteet sitä edellyttävät.

M-, MU-, VV-, VR- ja SL-alueilta on rakennusoikeus 200 metrin rantavyöhykkeeltä siirretty maanomistajakohtaisesti AP-, AM-, R- ja RA-alueille.

Alueelle sijoitettavien rakennusten vähimmäisetäisyydet ovat keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta:

- Asunnot etäisyys rantaviivasta 30 m
- Loma-asunnot etäisyys rantaviivasta 25 m
- Rantasaunat, kerrosala yli 25 k-m² etäisyys rantaviivasta 20 m
- Rantasaunat, kerrosala korkeintaan 25 k-m² etäisyys rantaviivasta 15 m
- Muut rakennukset etäisyys rantaviivasta 20 m

Rakentamislupaviranomainen voi myöntää etäisyyttä koskevasta määräyksestä poikkeuksen, jos se on maasto-olosuhteiden johdosta välttämätöntä ja rakennus sopeutuu maastoon ja maisemaan.

Rakennusten tulee sopeutua malliltaan, materiaaliltaan, mittasuhteiltaan ja väriykseltään luonnonmaisemaan. Rakennetun alueen maisemakuva on muutoinkin säilytettävä luonnonmukaisena.

Rakennuksen ja rantaviivan väliin on jätettävä suojapuustoa.

Rakennukset tulee sijoittaa ja niiden tulvavedestä vaurioituvat rakennusosat tulee tehdä vähintään ylimmän tulvakorkeuden (HW 7/100) tasolle. Saimaan rantavyöhykkeellä rakennusten alin sallittu

tulvasta vaurioituva taso on + 78.00 metriä (N2000), mihin tulee vielä lisätä rakennuspaikan olosuhteista riippuen aaltoilusta aiheutuva lisäkorkeus.

Tämä koskee myös muita rakennuksia, jos niissä on veden noususta vaurioituvia rakenteita.

VESI- JA JÄTEHUOLTOMÄÄRÄYKSET:

Rakentamislupahakemuksissa on osoitettava, että puhdasta vettä on saatavissa ja että jätevesistä huolehditaan siten, ettei pohjavesiä ja pintavesiä saastuteta.

Jätevesien käsittelytapa on tutkittava erikseen joka rakennushankkeen yhteydessä.

Jätevedet on käsiteltävä vesihuoltolain, ympäristönsuojelulain, jätevesiasetuksen ja Ruokolahden kunnan ympäristönsuojelumääräysten edellyttämällä tavalla. Jätevesien käsittelytavalle tulee olla Ruokolahden kunnan hyväksyntä.

Vesihuoltosuunnitelma on esitettävä rakennusluvan yhteydessä erikseen hyväksyttäväksi.

Kuivakäymälän tulee olla tiivispohjainen ja se tulee sijoittaa riittävän etäälle rantaviivasta. Kuivakäymälässä tulee olla tyhjennettävissä oleva säiliö. Käymäläjäte tulee kompostoida ja kompostin tulee sijaita niin kaukana rantaviivasta, että siitä ei aiheudu haittaa vesistölle. Loma-asuntojen rakennuspaikoilla tulee suosia kompostoivia käymälöitä.

Sauna- ja muita pesuvesiä ei saa päästää suoraan vesistöön, vaan ne on imeytettävä maahan vähintään 15-20 metrin päähän rantaviivasta alueelle, jossa maaperä on tarkoitukseen sopiva ja jonne tulvavesi ei nouse. Erityisesti kallioperäisillä rantaosuuksilla tämä tulee ottaa huomioon rakennuspaikkaa valittaessa.

Useamman rakennuspaikan ryhmissä suositellaan jätevesien yhteisimeytystä.

METSÄNHOITOA JA MAATALOUTTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET JA SUOSITUKSET:

Metsänhoidossa noudatetaan metsätalouden kehittämiskeskus Tapion antamia metsänhoito-ohjeita ja metsälakia. Rantavyöhykkeelle on varmistettava riittävä suojavyöhykkeen muodostuminen.

LIIKENNETTÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET JA SUOSITUKSET:

Uusien rakennuspaikkojen tulee pääosin käyttää olemassa olevia pääsyteitä ja liittymiä yleisille teille.

Mikäli uusia liittymiä tai liittymäjärjestelyjä on tarpeen tehdä, tulee tarvittavien toimenpiteiden selvittämiseksi olla yhteydessä tiehallintoon.

3.2 Kaavan mitoitus

Suunnittelualue on kokonaispinta-alaltaan noin 55,40 hehtaaria. Kaavassa osoitetaan kahdelle R/s-alueelle yhteensä 800 kerrosneliömetriä rakennusoikeutta, mikä vastaa nykyistä rakennuskantaa.

Itäosan yksi AP-rakennuspaikka ja yksi RA-rakennuspaikka pysyvät kaavassa ennallaan, eikä niiden rakennusoikeus tai kaavamääräys muutu.

Perholahden yksi RA-rakennuspaikka siirretään tiehankkeen tieltä pois lännemmäksi Akokankaalle. Tämän siirrettävän paikan osalta mitoitus ja lopullinen rakennuspaikkojen määrä tarkentuvat ehdotusvaiheessa. Tavoitteena on, että rakennuspaikan/-paikkojen arvo pysyisi suurin piirtein samana kuin nykyisin, eikä täten tarvitsisi korvata tiehankkeesta johtuvaa arvon menetystä erikseen. Viranomaiset ja maanomistajat voivat ottaa kantaa siihen, kuinka montaa rakennuspaikkaa Akokankaalla nykyinen Perholahden niemenkärjen paikka vastaisi (luonnoksessa merkintä x RA).

4 KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Alueidenkäyttölaki 9 § Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa:

”Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.”

Saimaan osayleiskaavan muutoksen suunnittelun eri vaiheissa pyritään selvittämään tulevia vaikutuksia ja niiden merkittävyyttä sekä mahdollisten kielteisten vaikutusten minimoimista.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavamuutos liittyy tiesuunnitelmaan, jossa Käyhkään kanavan kohdalla muutetaan tien linjausta länteen päin. Uudella tielinjauksella on vaikutusta myös paikalliseen yhdyskuntarakenteeseen ja kaavan aluevarauksiin. Varsinaisia uusia rakennuspaikkoja tai uutta rakentamista ei hankkeeseen kuitenkaan liity, vaan kanavan alueen nykyinen rakennuskanta säilyy kaavassa samoilla merkinnöillä.

Yksi lomarakennuspaikka siirretään tielinjauksen vuoksi kauemmas Akokankaalle. Akokankaan siirtokohteen itäpuolella on jo nykyisin loma-asumista ja alueelle kulkee metsätie, joten yhdyskuntarakenteen kannalta siirto ei aiheuta suuria muutoksia Akokankaalla.

Taloudelliset vaikutukset

Tiesuunnitelman toteutuksesta (suunnittelu, selvitykset, rakentaminen jne.) seuraa taloudellisia kustannuksia kunnalle ja valtiolle. Hanke on Euroopan unionin osarahoittama.

Yksi lomarakennuspaikka Perholahdella menettää arvoaan uuden tielinjauksen takia. Kyseinen paikka siirretään Akokankaalle, jossa rakennuspaikkamäärän tulisi vastata nykyistä Perholahden paikan arvoa. Lopullinen rakennuspaikkojen määrä tarkentuu ehdotusvaiheessa (luonnoksessa merkintä x RA).

Metsätalouden elinvoimaisuus varmistetaan osayleiskaavan merkinnällä M. Matkailun tulevaisuutta koskien (Käyhkään hovi jne.) ei ole toistaiseksi konkreettisia suunnitelmia, mutta Käyhkään ja Kukonharjun kanavien alueen vesireitin kehittäminen liittyy myös matkailuun.

Ympäristölliset vaikutukset

Kaavassa on pyritty minimoimaan vaikutukset ympäristölle. Vaikutukset luontoarvoihin ja luonnon monimuotoisuuteen on selvitetty kattavasti luontoinventoinnissa (ks. liite). Luontoselvityksen ja ELY-keskuksen lausunnon mukaiset uhanalaisen viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikat on osoitettu kaavassa luo-merkinnällä. Valkoselkätikan ruokailualueet jäävät pääosin tiealueen ulkopuolelle. Tielinjauksen siirto ei siten vaaranna alueelta löydettyjä luontoarvoja, vaikka ne sijoittuvatkin hyvin lähelle uutta tielinjaa.

Vaikutukset pohjaveteen, vesistöihin ja pienilmastoon eivät tule merkittävästi muuttumaan kaavamuutoksen myötä. Pohjavesialue on osoitettu kaavakartalla ja sitä koskeva kaavamääräys pysyy ennallaan. Kaavan yleiset määräykset ohjaavat vesi- ja jätehuollon järjestämistä.

Sillan alueella on tehty haarapääskyhavainto vuonna 2023 (yksilöitä 2 kpl). Haarapääsky on toistuvasti samaa pesää käyttävä laji, jonka pesiä ei saa hävittää edes pesimäajan ulkopuolella (LSL 70 §). Ennen sillan purkamista tulee siis selvittää vielä, pesiikö sillan rakenteissa kolonia.

Siirrettävän rakennusoikeuden kohdealueen lähellä Akokankaalla on yleiskaavassa merkintä SVE. Kaavamääräyksen mukaan SVE-rajauksella osoitetulla alueella on uhanalaisten ja harvinaisten eliölajien todettuja esiintymis-, pesimä- ja liikkumisalueiden sekä arvokkaiden maisemakokonaisuuksien vuoksi erityistä luonnonsuojelullista arvoa. Alkuperäisen kaavan luontoselvityksestä tai muista aineistoista ei löydy selitystä SVE-merkinnälle, mutta se liittyy oletettavasti saimaannorppaan. Metsähallituksen norpan pesätihentymäkartan mukaan Akokankaan alueelta on kuitenkin useiden kymmenien kilometrien matka saimaannorpan ydinalueille, joten kaavamuutoksella ei ole todennäköisesti vaikutuksia saimaannorpan pesintään.

Kulttuurilliset vaikutukset

Alueen kulttuuriympäristöarvoja on tutkittu jo ennen kaavoitusta. Nykyisen tielinjauksen kohdalla alikulkukorkeuden nosto tuhoaisi osan rakennuksista, joten tielinjauksen siirto on positiivinen asia myös rakennushistorian kannalta. Käyhkään hovin päärakennus säilyy suojeltavana rakennuksena SR-merkinnällä myös kaavamuutoksessa.

Suuri osa suunnittelualueesta kuuluu Suvorovin kanavien RKY-alueeseen eli valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. Nykyisessä yleiskaavassa RKY-alueen rajausta ei ole osoitettu museon kyppi-rekisterin mukaisena tarkkana rajauksena. Kaavamuutoksessa RKY-alue osoitetaan museon rekisterin mukaisesti ja sille on oma kaavamerkintä ja määräys. Kaavamääräys on yhteneväinen maakuntakaavan suunnittelumääräyksen kanssa.

Kaikki alueen muinaisjäännökset on osoitettu omilla suojelumerkinnöillään. Käyhkään kanava, Perholahden asuinpaikka ja kiviröykkiöt sekä Pöllöniementien viljelyröykkiöt on osoitettu kaavassa merkinnällä sm eli ne ovat muinaismuistolain 295/63 rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännösalueita. Alueita koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on kuultava museoviranomaisia. Lisäksi alueen kaivaminen, peittäminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty.

Kohde Käyhkään Kanava 2 eli jatkosotaan liittyvä sotilasleiri on sen sijaan osoitettu merkinnällä s-1 muuna kulttuuriperintökohteena. Kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella alueellisen vastuumuseon kanssa.

Liikenteelliset vaikutukset

Liikenteelliset vaikutukset ovat kaavamuutoksen keskiössä, sillä koko kaavamuutos liittyy uuteen tiesuunnitelmaan (Kantatien 62 parantaminen Käyhkään kanavan kohdalla ja uuden sillan suunnittelu). Sillan alikulkukorkeutta nostetaan ja samalla tien turvallisuus paranee, kun ylimääräiset kurvit poistuvat. Liikenneonnettomuuksien riski pienenee, kun tielinjaus muutetaan. Myös vesistörikkien kannalta muutos on hyvä.

Meluselvityksen perusteella melu tulee helpottamaan tielinjauksen muutoksen myötä. Tiesuunnitelmassa on esitelty tarkemmin mm. meluesteet, joita alueelle on suunniteltu. Selostuksen sivulla 17 on avattu meluselvityksen johtopäätöksiä.

Alueella on jo voimassa vesilupa, jota viranomaiset ovat kommentoineet. Vesiliikenteen ja melontamahdollisuuksien osalta vaikutukset ovat positiiviset, sillä sillan alikulkukorkeus tulee nousemaan tulevaisuudessa. Maakuntakaavassa ja nykyisessä yleiskaavassa osoitettu venereitti pysyy kaavamuutoksen myötä ennallaan.

Sosiaaliset vaikutukset

Alueen turvallisuus ja viihtyisyys tulevat parantumaan tielinjauksen muutoksen myötä. Naapureille tielinjauksen muutoksella on sekä positiivisia että negatiivisia vaikutuksia riippuen rakennuspaikkojen sijainnista. Tie siirtyy länteen päin, jolloin meluvaikutukset lännessä Pöllöniementien suunnalla lisääntyvät, kun taas idässä vaikutukset vähenevät. Yksi rakennuspaikka Perholahdella siirretään pois alueelta, sillä sen osalta uuden tielinjauksen vaikutukset ovat liian suuret.

Yleiskaavan sisältövaatimukset

Alueidenkäyttölaki määrää yleiskaavan sisältövaatimuksista (AKL 39 §). Huomioonotto on selvitetty seuraavassa. Numerointi (1-9) viittaa AKL 39 §:n 2 mom. numerointiin. Huomioonotto on kuvattu kursiivilla.

- 1) Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
Alue sijaitsee risteyskohdassa niin tieliikenteen, vesiliikenteen, infrastruktuurin, loma-asumisen kuin matkailunkin näkökulmasta. Alueen kehittämisellä on vaikutuksia laajemmin koko kunnan yhdyskuntarakenteeseen.
- 2) Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
Suunnittelussa on hyödynnetty nykyistä yhdyskuntarakennetta niiltä osin kuin tielinjaus ei muutu. Yksitystiet ja nykyiset rakennuspaikat pysyvät pääosin ennallaan. Ainoastaan Perholahden loma-rakennuspaikka siirretään Akokankaalle, jonne on jo olemassa metsätieyhteys.
- 3) Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
Kaavalla ei ole juurikaan vaikutuksia asumiseen tai palveluihin.

4) Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla;

Alueen sijainti yhdyskuntarakenteessa on keskeinen etenkin liikenteen kannalta. Tiesuunnitelmassa on huomioitu joukkoliikenne ja kevyt liikenne. Vesi- ja jätehuoltoa ohjaavat kaavan yleiset määräykset.

5) Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;

Kaavamuutos liittyy hankkeeseen, jossa parannetaan tielinjausta Käyhkään kanavan kohdalla. Tielinjakuksen muutos tekee alueesta turvallisemman etenkin liikenteen ja vesistön näkökulmasta.

6) Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;

Alueen monipuolinen vakituinen asuminen sekä loma-asuminen rikastuttaa kunnan elinkeinoelämää. Tiealueen kehittämisellä voi olla myös kauempikantoisia positiivisia vaikutuksia (matkailu, vesireitit jne.).

7) Ympäristöhaittojen vähentäminen;

Kaavaan liittyvää tiesuunnitelmaa varten on laadittu kattavat selvitykset (luonto, maisema jne.), jotka on huomioitu kaavaratkaisussa. Loma-asuminen ei aiheuta erityisiä ympäristöhaittoja. Tielinjakuksen muutos on positiivinen asia myös vesistön ja siihen kohdistuvien riskien kannalta.

8) Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen;

Muinaismuistot, RKY-alue, rakennussuojelu sekä luontoarvot on kaikki huomioitu kaavassa omilla merkinnöillään ja määräyksillään.

9) Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Kaava-alueelle jää runsaasti maa- ja metsätalousaluetta (M). Jokaisenoikeudet turvaavat jatkossakin yleisen virkistyskäytön tarpeet alueella.

Kaikki edellä mainitut vaatimukset on otettu huomioon yleiskaavan muutosta laadittaessa ja useimmat niistä ovat olleet korostetusti esillä jo suunnittelutyön alkuvaiheen tavoiteasettelussa. Tiesuunnitelmaa varten on laadittu kattavat selvitykset, joita on voitu hyödyntää myös kaavoituksessa (ks. liitteet).

5 YHTEYSTIEDOT

Kaavan laatija:

Karttaako Oy / DI Jarmo Mäkelä
Mussalontie 428, 48310 Kotka
p. 0400 220 082, sähköposti etunimi.sukunimi@karttaako.fi

Avustava suunnittelija:

Karttaako Oy / Kaavasuunnittelija FM Susanna Mäkelä
p. 045 1371 544, sähköposti etunimi.sukunimi@karttaako.fi

Ruokolahden kunnan yhteyshenkilö:

Teknisten palvelujen toimialajohtaja / Jari Leppänen
Toritie 6A, 56100 Ruokolahti
p. 044 4491 255, sähköposti etunimi.sukunimi@ruokolahti.fi

Kotkassa 23.4.2025

Karttaako Oy



Jarmo Mäkelä DI, YKS 125



Susanna Mäkelä
FM kaavasuunnittelija