

RUOKOLAHDEN KUNTA

Pappilanlahden asemakaavamuutos

Selostus (ehdotus)



4.8.2023

Sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	1
1.3	Kaavan tarkoitus.....	1
2	Tiivistelmä.....	2
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	2
2.2	Asemakaava.....	2
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	2
3	Lähtökohdat.....	2
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	2
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	2
3.1.2	Maisema ja luonnonympäristö.....	4
3.1.3	Rakennettu ympäristö	5
3.1.4	Kulttuuriympäristö.....	5
3.1.5	Ympäristön häiriötekijät	6
3.1.6	Maanomistus	6
3.2	Suunnittelutilanne	7
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	12
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	12
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	12
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	12
4.3.1	Osalliset	12
4.3.2	Vireilletulo	13
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	13
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	14
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	14
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	14
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	16
4.5.1	Vaihtoehtojen kuvaus ja vertailu.....	16
4.5.2	Yhteenvedo vaihtoehtojen vertailusta	19
4.5.3	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet, mielipiteet ja niiden huomioonottaminen ..	19
5	Asemakaavan kuvaus	19
5.1	Kaavan rakenne	19

4.8.2023

5.2	Mitoitus ja aluevaraukset	20
5.2.1	Korttelialueet	20
5.2.2	Kunnallistekniikka	20
5.2.3	Yleismääräykset	20
5.2.4	Palvelut	21
5.2.5	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	21
5.3	Kaavan vaikutukset.....	21
5.3.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	21
5.3.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.....	21
5.3.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	21
5.3.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	22
5.3.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	22
5.3.6	Vaikutukset elinkeinoelämään	22
5.3.7	Sosiaaliset vaikutukset.....	22
5.3.8	Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	22
5.3.9	Kaavan suhde yleiskaavaan	23
5.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset	23
5.5	Nimistö	23
6	Asemakaavan toteutus	23

Liitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Luonnosvaiheen palaute ja vastine

Arkeologinen tarkkuusinventointi

Meluserveys

Pilaantuneen maaperän kunnostusraportti

Ehdotusvaiheen palaute ja vastine (liitetään myöhemmin)

Asemakaavan seurantalomake (liitetään myöhemmin)

4.8.2023

1 Perus- ja tunnistetiedot

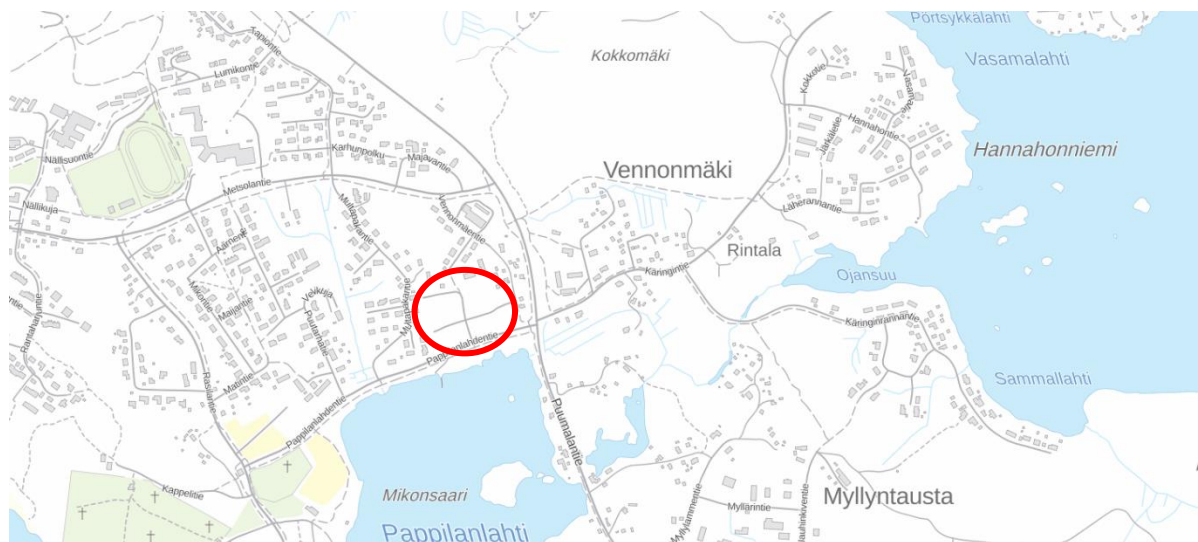
Asemakaavamuutos on käynnistetty Ruokolahden kunnan aloitteesta.

1.1 Tunnistetiedot

Alueen nimi	Pappilanlahti
Kunta	Ruokolahti
Kaavan nimi	Pappilanlahden asemakaavamuutos
Asemakaavan muutos koskee	Erillispientalojen korttelialuetta (AO), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR) sekä katualuetta
Asemakaavan muutoksella muodostuvat	Erillispientalojen korttelialuetta (AO), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR), asuinpientalojen korttelialuetta (AP) ja katualuetta.
Kaavanlaatija	FCG Finnish Consulting Group Oy Julia Virkkala, arkkitehti SAFA, YKS-681
Hyväksymiset:	
Kunnanvaltuusto:	

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Ruokolahden kunnassa Pappilanlahden rannalla entisten kasvihuoneiden paikalla vajaan kilometrin päässä Ruokolahden kirkosta koilliseen. Suunnittelualue rajoittuu etelässä Pappilanlahdentiehen, lännessä, idässä ja pohjoisessa viereisiin asuinalueisiin. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2,5 ha.



Kuva 1. Asemakaava-alueen sijainti. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti esitetty punaisella soikolla. Suunnittelualueita tarkennetaan tarvittaessa kaavatyön edetessä. (Kartta: MML)

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan tarkoituksena on tarkistaa alueen rakennusalojen sijoittelua ja laadittua tonttijakoa.

4.8.2023

Asemakaavatyön tavoitteena on täydentää kunnan tonttitarjontaa mahdollistamalla tonttien monipuolinen käytettävyys.

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

KAAVOITUSPROSESSI		
ALOITE	Ruokolahden kunta	Kesä 2022
KUNNANHALLITUS	Kaavoituspäätös	16.8.2022 §172
VIREILLETULO	Kaavan vireilletulo, OAS nähtävillä, mahdollisuus jättää mielipide	29.9.- 28.10.2022
VALMISTELUVAIHE	Kaavaluonnos nähtävillä, mahdollisuus jättää mielipide	22.12.2022-20.1.2023
KUNNANHALLITUS	Kaavaehdotuspäätös	
EHDOTUSVAIHE	Kaavaehdotus nähtävillä, mahdollisuus jättää muistutus	
KUNNANHALLITUS	Esitys kunnanvaltuustolle	
KUNNANVALTUUSTO	Hyväksyy kaavaehdotuksen	
MUUTOKSENHAKUAIKA	Itä-Suomen hallinto-oikeus	30 vrk

Aikataulu on ohjeellinen ja sitä tarkistetaan prosessin edetessä.

2.2 Asemakaava

Luonnosvaiheessa tutkittiin kahta erilaista luonnosvaihtoehtoa. Kummassakin luonnosvaihtoehdossa tutkittiin asuinalueen sijoittamista voimassa olevaa asemakaavaa väljemmin Pappilanlahdentien varteen. Kaavaehdotusvaiheen suunnittelua päätettiin jatkaa luonnosvaihtoehto B:n pohjalta.

Alueen voimassa olevan asemakaavan mukainen, pääasiassa toteutunut katuverkosto säilytetään ennallaan. Alueelle osoitetaan erillispientalojen korttelialuetta (AO), asuinpienalojen korttelialuetta (AP) ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR).

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista, kun asemakaava on saanut lainvoiman ja kuulutettu sekä muut hankkeen toteuttamisen edellyttämät luvat ja päätökset on toimijan puolella tehty. Alueen toteuttamisesta vastaavat alueen toimijat. Toteutusta ohjaa kunnan rakennusvalvonta

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Ruokolahden kunnassa Pappilanlahden rannalla entisten kasvihuoneiden paikalla vajaan kilometrin päässä Ruokolahden kirkosta koilliseen. Suunnittelualue rajoittuu etelässä

4.8.2023

Pappilanlahdentiehen, lännessä, idässä ja pohjoisessa viereisiin asuinalueisiin. Suunnittelualan pinta-ala on noin 2,5 ha.

Suunnittelualueelle on toteutettu voimassa olevan asemakaavan mukainen katuverkosto ja rakennettu liittymävalmis kunnallistekniikka. Katuja ei ole asfaltoitu. Alueella on aiemmin sijainnut kasvitarha. Alueelta on tutkittu ja poistettu pilaantuneita maita. Alueella sijaitsee puistomuuntamo.



Kuva 2. Suunnittelualue ilmakuvalla.

4.8.2023



Kuva 3. Suunnittelualue kuvattuna pohjoisesta marraskuussa 2022.

3.1.2 Maisema ja luonnonympäristö

Ruokolahden kirkonkylä kuuluu valtakunnallisessa maisemamaakuntajaossa Itäiseen Järvi-Suomeen ja sen osajaossa Suur-Saimaan eteläiseen seutuun. Seudun keskeisimmät maisemaelementit ovat Salpausselät, Saimaan ”meri” ja sitä reunustavat leveät saaristovyöhykkeet. Ruokolahdella saariston ja rannan kulttuurimaisemavyöhyke vaihtuu selkeärajaisesti metsien ja kallioiden kirjavoimaan vedenjakajaselänteeseen. Saimaan saariston viljelymaisemat ovat sijoittuneet maisemarakenteen mukaisille alaville ja rantaan viettäville vähäisille savi- ja silttimaille. Yleensä peltokuviot ovat monimuotoisia ja pienialaisia. Maanviljelykseen perustuva asutus on sijoittunut metsäkumpareiden reunamille, joilta maisema avautuu yli peltojen järvelle. (Etelä-Karjalan maisema- ja kulttuuriympäristöselvitys 2007).

Suunnittelualue sijaitsee Ruokolahden kirkonkylän maisema-alueella, Pappilanlahden vastakkaisella puolella suurmaisemassa näkyvällä mäellä. 1940-luvun pitäjänkartan mukaan suunnittelualue on ollut aikaisemmin osa Pappilan avointa peltoaluetta. Alueelle on rakennettu katuverkostoa ja kunnallistekniikkaa ja se on raivattua avointa aluetta, jossa kasvaa heinikkoa. Lähiympäristössä sijaitsee pientalorakennuksia.

Pappilanlahdentien eteläpuolella sijaitsee uimarantaranta ja rantavyöhykkeessä lehtipuita. Alueen pohjoispuolella, rinteen yläpuolella moreeniselänteellä kasvaa luontaisesti havupuuvältaista sekametsää.

Alueella on ollut aikaisemmin kasvitarhatoimintaa. Kasvitarhatoimintaan liittyneet rakennukset on purettu ja maan puhdistuksen myötä maan pintakerrokset on kokonaan vaihdettu. Alueella ei esiinny huomionarvoista lajistoa.

Maasto suunnittelualueella on etelään viettävää. Alueen maaperä on silttiä (GTK, 2022).

4.8.2023

Pohjavesi

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijaitsee rakennetulla taajama-alueella. Alueelle on toteutettu katuverkostoa ja kunnallistekniikkaa. Lähiympäristön rakennuskanta on pääasiassa pientaloasutusta. Suunnittelualue liittyy Pappilanlahden ja kirkon kulttuurimaisemaan. Pappilanlahden pohjoisranta on rakentunut pientaloalueeksi pitkän ajanjakson kuluessa. Alueen itäpuolella on 40- 50 luvun omakotitaloja Puumalantien vierustalla ja länsipuolella 2000-luvun uudisrakennuksia. Rakennuskanta on vaihtelevaa massoiteltultaan, materiaaleiltaan ja väritykseltään. Suunnittelualueelta on näkymä Pappilanlahden vesistöille. Suunnittelualueella ei kasva puustoa, se on raivattua avointa aluetta, jossa kasvaa heinikkoa.

Suunnittelualueella vastapäätä, Pappilanlahden rannalla sijaitsee matonpesupaikka, venevalkama ja uimaranta.

Virkistys

Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee uimaranta, matonpesupaikka ja venevalkama. Suunnittelualueelle rakennettua katuverkostoa käytetään myös kävelyreitteinä.

Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee Pappilanlahdentien varrella. Alueelta on hyvät liikenneyhteydet keskustaan sekä autolla, että kävellen ja pyöräillen.

Tekninen huolto ja verkostot

Suunnittelualueelle on rakennettu voimassa olevan asemakaavan mukainen katuverkosto ja vesihuolto.

3.1.4 Kulttuuriympäristö

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ei ole rakennusinventoinneissa inventoituja rakennuksia. Kaava-alue rajautuu eteläpuolelta Ruokolahden kirkon ja kellotapulin valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön.

Arkeologinen kulttuuriympäristö

Suunnittelualueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäänneksiä tai muita kulttuuriperintökohteita. Suunnittelualue on entisiä Ruokolahden pappilan maita. Suunnittelualueelta on laadittu arkeologinen tarkkuusinventointi kesällä 2023 (Maanala Oy). Tarkkuusinventoinnin yhteydessä suunnittelualueella suoritettiin koekaivaukset. Alueelta ei havaittu muinaisjäänneksiä: *Koekaivauksessa ei havaittu merkkejä kiinteistä muinaisjäänneksistä. Kaivinkoneella kaivetut koeojat olivat löydöttömiä. Tutkimusalue on ollut peltona 1950-luvulle saakka, minkä jälkeen paikalle on perustettu laaja kasvitarha henkilökunnan asuntoineen ja huoltorakennuksineen. Tarhan lopetettua toimintansa 2014 on alueelta viety pois yli metrin paksuinen kerros peltomultaa ja sen alapuolista maata. Koko tutkimusalueella pinta-nurmen/karikkeen alla alkoi puhdas pohjasavi/pohjahiesu. Mahdolliset esihistorialliset tai historialliset kerrostumat ovat paikalla hävinneet.* (Ruokolahti, Pappilanlahti, arkeologinen tarkkuusinventointi, Maanala Oy, 2023)

4.8.2023

3.1.5 Ympäristön häiriötekijät

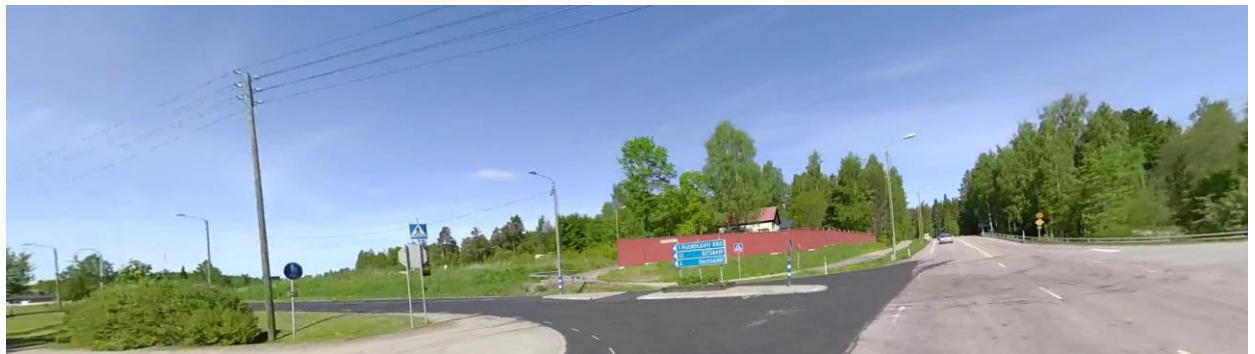
Pilaantuneet maat

Suunnittelualue on entinen kasvitarhan alue. Alueen maaperä on puhdistettu ja maan pintakerrokset on kokonaan vaihdettu. Voimassa olevassa asemakaavassa alueelle on merkitty puhdistettavia/kunnostettavia maa-alueita (saa). Maaperä on kaavan laadinnan jälkeen puhdistettu. Pilaantuneen maaperän kunnostuksesta on laadittu valvontaraportti (Ramboll Finland Oy, 2011-2012). Raportin johtopäätöksinä todetaan, että tutkimustulosten perusteella maaperän kunnostus on suoritettu riittävällä tavalla eikä alueelle jää jatkotoimenpidevaatimuksia tai rajoituksia maaperän käytölle.

Melu

Alueen melutasoja on tutkittu kirkonkylän kaavoituksen meluselvityksessä. Tehdyn selvityksen mukaan melualue ulottuu korttelin 166 itäpuolisimmalle tontille. Tehdyn selvityksen perusteella nostamalla Kasvitarhankujan kortteli 166 itäpuolisimman maanpinta tasolle +86 m melu vähenee niin, että meluesteeksi riittää 2 m korkea meluaita. Tällä ratkaisulla myös yöajan keskiäänitaso jää tontilla alle 45 dB. Kaavamerkintöjä julkisivun ääneneristävyysvaatimuksesta ei siten tarvita. Alueelle on toteutettu meluaita Pappilanlahdentien ja Puumalantien risteykseen.

Alueelle laadittiin asemakaavoitusta varten meluselvitys (Ympäristökonsultointi Niemeläinen Oy, 13.4.2023). Selvityksessä tarkasteltiin Puumalantien (Kantatie 62) aiheuttamaa meluvaikutusta kaavamuutosalueella. Mallinnusten mukaan VNa 993/1992 päiväohjearvo 55 dB(A) ei ylity alueella, mutta yöohjearvo 45 dB(A) uusille asuinalueille saattaa ylittyä kohdealueen kaakkoiskulmassa ilman meluntorjuntatoimenpiteitä. Meluselvityksen mukaan voidaan todeta, että mallinnusten mukaan kaavamuutosalueelle ei aiheudu VNa 993/1992 ylittäviä meluarvoja, kun alueen kaakkoiskulmaan rakennetaan esimerkiksi meluaita vähentämään Kantatie 62 ja Pappilanniementien risteuksen suunnasta tulevaa melua.



Kuva 4. Alueelle toteutettu meluaita Puumalantien ja Pappilanlahdentien risteyksessä, kuva vuodelta 2018. Kuva: Google Maps.

Radon

Ruokolahti kuuluu kohonneen radonriskin alueeseen. Radonin aiheuttamat haitat tulee huomioida rakentamisessa.

3.1.6 Maanomistus

Suunnittelualue on Ruokolahden kunnan omistuksessa.

4.8.2023

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavoituksessa tulee ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja edistää niiden toteutumista. Ne ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet määrittävät perusteet ja vaatimukset alueidenkäytölle. Tavoitteet toimivat läpileikkaavana ohjeena suunnittelulle ja yhtenäistävät suunnittelua valtakunnallisesti. Valtioneuvosto päätti uudistetuista tavoitteista 14.12.2017 ja uudistetut tavoitteet astuivat voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet koskevat seuraavia asiakokonaisuuksia:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uusiutumiskykyinen energiahuolto

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat olleet pohjana alueen aiemmissa kaavoitusvaiheissa ja ovat tulleet huomioiduiksi sekä maakuntakaavassa että yleiskaavassa. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet otetaan huomioon asemakaavan laadinnassa maakuntakaavan ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan selostusten mukaisesti.

Pappilanlahden asemakaavamuutosta koskevat erityisesti seuraavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikku- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin.

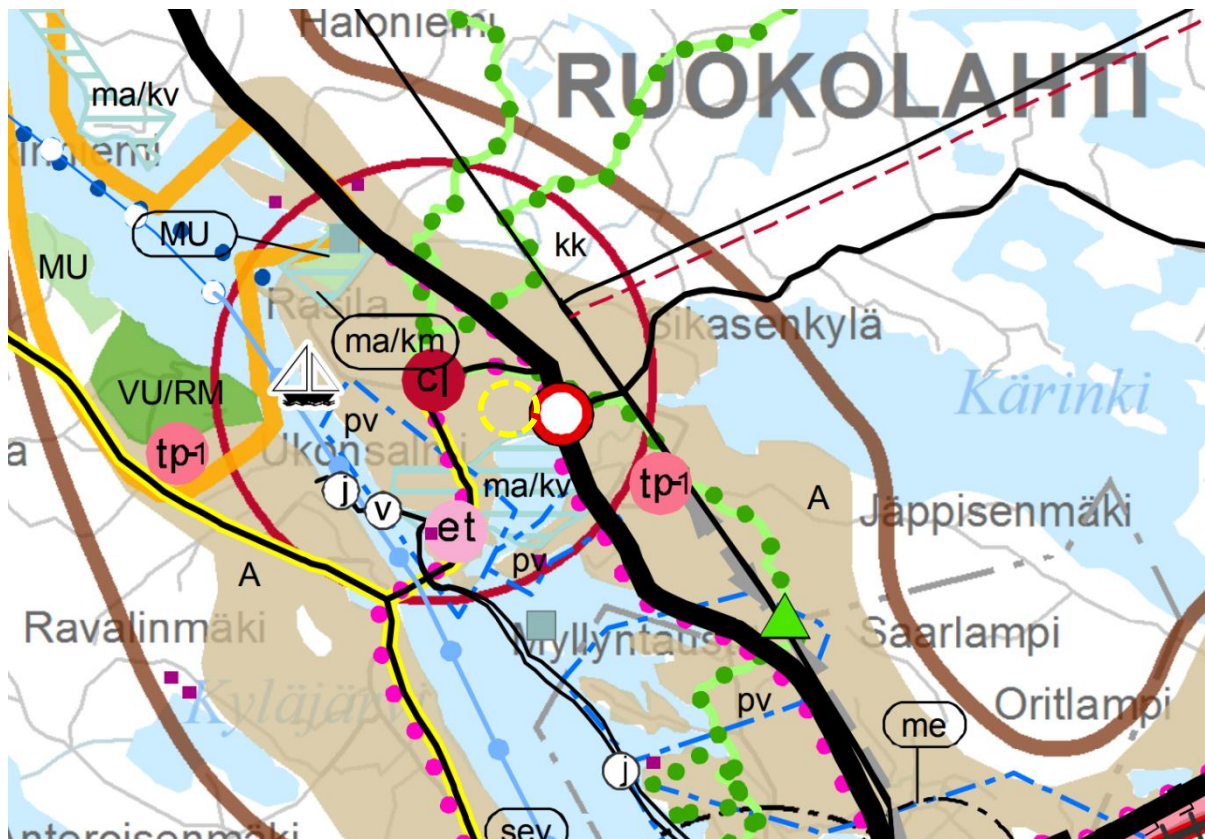
4.8.2023

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

Suunnittelualue kuuluu ympäristöministeriön 21.12.2011 vahvistamaan Etelä-Karjalan maakuntakaavaan. Alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A).



Kuva 5. Ote Etelä-Karjalan maakuntakaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettu keltaisella katkoviivalla. Kartta: Etelä-Karjalan Liitto.

A TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE

Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Merkintä sisältää tarvittavat taajamien sisäiset liikenneväylät, ulkoilureitit, kevyen liikenteen väylät, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikalliskeskukset sekä virkistys- ja puistoalueet.

Suunnittelumääräys: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheytymistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla tukien olemassa olevaa infraa. Suunnittelussa tulee myös edistää taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmottuvaksi keskukseksi. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa rakentaminen ja muu

4.8.2023

maankäyttö on sopeutettava ympäristöönsä niin, että taajaman omaleimaisuus ja viihtyisyys vahvistuvat ja ympäristö-, luonto- ja kulttuuriperintöarvojen säilyminen turvataan sekä varmistetaan sisäisten puisto- ja virkistys- sekä muiden vapaa-alueiden riittävyys.

Suunnittelualue rajautuu Ruokolahden kirkon ja kellotapulin valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön (ma/kv, vaaleansininen viivoitus).

Alue kuuluu kasvukeskusalueen laatukäytävään (lk) ja kaupunki-/taajamarakenteen kehittämisen kohdealueeseen (kk). Puumalantielle on merkitty suunniteltu eritasoliittymä (punamusta ympyrä).

1. Vaihemaakuntakaava

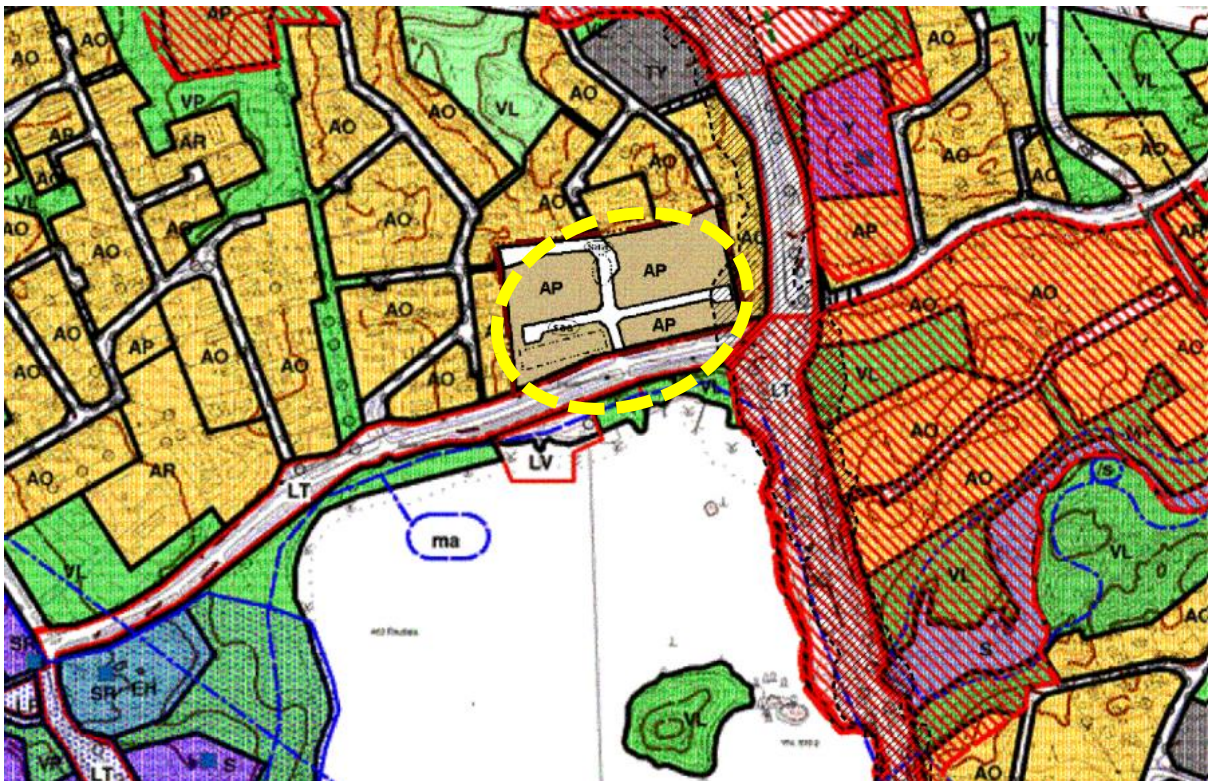
Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 19.10.2015. Vaihemaakuntakaavassa on koko maakuntakaava-alueella koskeva yleismääräys, jonka mukaan maakunnan alu-eidenkäytön jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon tervehdyttävän ympäristön kehittäminen. Kaa-voitus- ja rakennushankkeissa tulee ottaa kohtuullisessa määrin huomioon taiteelliset ja visuaaliset sekä kulttuuriympäristöön liittyvät tavoitteet.

Maakuntakaava 2040

Etelä-Karjalan maakuntakaava 2040 on parhaillaan valmisteilla.

Yleiskaavat

Kaava-alueella on voimassa Keskustaajaman osayleiskaavan muutos, joka on hyväksytty Ruokolahden kunnanvaltuustossa 24.9.2012. Kaava-alueelle on osoitettu pientalovaltaisia asuntoalueita (AP) ja ka-tualueita. Voimassa olevassa kaavassa alueelle on merkitty puhdistettavia/kunnostettavia maa-alueita (saa). Maaperä on kaavan laadinnan jälkeen puhdistettu.



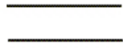
Kuva 6. Ote keskustaajaman osayleiskaavan muutoksesta. Suunnittelualueen likimääräinen rajaus mer-kitty keltaisella katkoviivalla.

4.8.2023

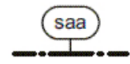
Suunnittelualueita koskevat osayleiskaavamerkinnot:



Pientalovaltainen asuntoalue



Katualue



Puhdistettava/kunnostettava maa-alue.

Alueen maaperän pilaantuneisuus on tutkittava asemakaavoituksen yhteydessä ja kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kirkonkylän keskustaajaman asemakaavan muutos, joka on hyväksytty Ruokolahden kunnanvaltuustossa 24.9.2012.

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualueelle on merkitty 16 tonttia, jotka on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO), joille on merkitty rakennusoikeutta 250 k-m² kullekin tontille ja kerrosluvuksi 2/3 k.l. Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennuksen korkeuden. AO-alueelle on merkitty talousrakennuksen rakennusala, jolle saa sijoittaa autonsäilytyspaikan (a-1). AO-alueille on osoitettu harjansuuntaa osoittavat viivat pohjois-eteläsuuntaisesti. Alueille on merkitty seinäosat, jolle ei saa osoittaa asuinhuoneen ikkunaa ilman ulkopuolista peittävää säleikköä (ik). AO-tonteille on lisäksi osoitettu kadun puolille rakennusalojen sivut, joihin rakennus on rakennettava kiinni (nuoli).

Lisäksi yhdelle tontille on merkitty rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR), jolle on merkitty rakennusoikeutta 560 k-m² ja kerrosluvut päämassalle II itä- ja länsipuolille, sekä keskelle II. Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennuksen korkeuden. Pohjoispuolelle on merkitty talousrakennuksen rakennusala, jolle saa sijoittaa autonsäilytyspaikan (a-1), jolle on merkitty kerrosluku I. Länsipuolelle on merkitty ohjeellinen leikkialue (le), jota ei kuitenkaan ole kirjattu kaavamääräyksiin. AR-alueelle on osoitettu rakennusalan pohjoispuolelle rakennusalan sivu, johon rakennus on rakennettava kiinni (nuoli).

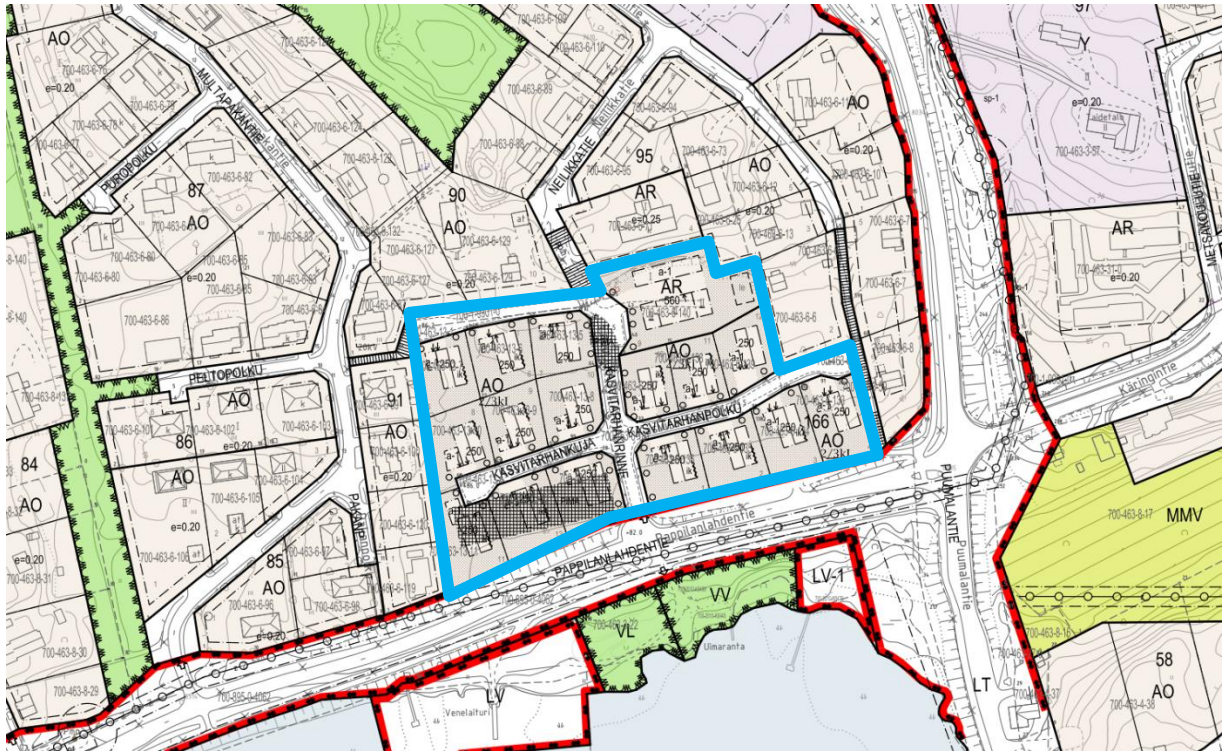
Tonteille on merkitty istutettavat alueen osat, jotka rajaavat rakennusalat tiukasti. Alueelle on lisäksi merkitty PIMA-alueita Pappilanlahdentien ja Kasvitarhankujan rajaamille tonttialueille sekä Kasvitarhankujan pohjoisosaan. PIMA-merkinnällä osoitetaan alueet, jolla maaperän tila on selvitettävä. Pilaantuneeksi todettu maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Puumalantien puolelle on merkitty alueelle rakennettava melueste ja melualueen raja.

Aluetta koskee rakentamistapaohje (Asemakaavan muutos, kirkonkylän korttelit 91, 95 ja 166, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 23.5.2013). Rakentamistapaohjeessa on annettu määräyksiä koskien mm. rakennusten sijoittelua tonteille, rakennuksien ulkonäköä ja piha-alueita.

Yhteensä voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 4560 k-m².

4.8.2023



Kuva 7. Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualueen rajaus esitetty sinisellä.

Rakennusjärjestys

Ruokolahdella on voimassa kunnanvaltuuston 11.12.2017 § 46 hyväksymä rakennusjärjestys, joka on tullut voimaan 1.2.2018.

Pohjakartta

Kaavan pohjakartta on jatkuvassa ylläpidossa. Kunnan maanmittausinsinööri tarkistaa ja hyväksyy pohjakartan tämän kaavaprosessin yhteydessä.

Kartta täyttää kaavan pohjakartalle annetut vaatimukset.

4.8.2023

Selvitykset ja arvioitavat vaikutukset

Asemakaavan laadinnan yhteydessä arvioidaan asemakaavan keskeiset vaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Arvioinnin pohjana käytetään olemassa olevia lähtötietoja ja selvityksiä, kaavaprosessin kuluessa tarvittaessa laadittavia tarkasteluja sekä viranomaisten ja muiden osallisten kannanottoja. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Vaikutusten arvioinnissa tarkastellaan kaavan vaikutuksia olemassa olevaan tilanteeseen.

Vaikutuksia arvioidaan MRL 9§ ja MRA 1§ mukaisesti. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

- 1. ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;*
- 2. maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;*
- 3. kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;*
- 4. alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;*
- 5. kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;*
- 6. elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.*

Vaikutusten arviointi on osa kaavaprosessia. Selvittävät vaikutukset määrittävät tarkemmin kaavoituksen edetessä. Vaikutuksia tarkastellaan siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan tarkoituksena on tarkistaa alueen rakennusalojen sijoittelua ja laadittua tonttijakoa.

Asemakaavatyön tavoitteena on täydentää kunnan tonttitarjontaa mahdollistamalla tonttien monipuolinen käytettävyys. Voimassa olevan asemakaavan mukaiset tontit eivät ole lähteneet toteuttamaan, joten kaavaa on päätetty tarkistaa vastaamaan paremmin olemassa olevaa tarvetta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallituksen 16.8.2022 (§ 172) tekemällä päätöksellä on käynnistetty asemakaavan muutoksen tutkiminen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville 29.9.- 28.10.2022, jolloin osallisilla on ollut mahdollisuus esittää mielipiteensä.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

MRL 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisella on oikeus saada tieto kaavoituksen alkamisesta, osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja esittää kaavaluonnoksesta mielipiteensä. Kaavaehdotuksesta osallinen voi jättää kirjallisen muistutuksen. Kaavahankkeessa osallisia ovat ainakin seuraavat tahot:

- kaava-alueen ja lähialueen kiinteistönomistajat ja asukkaat

4.8.2023

- ne, joiden asumiseen, työhön tai muihin oloihin valmisteilla oleva kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- alueen teleoperaattorit
- erityistehtäviä hoitavat yhteisöt tai yritykset kuten energia- ja vesilaitokset
- viranomaiset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:
 - Kaakkois-Suomen ELY-keskus
 - Etelä-Karjalan liitto
 - Etelä-Karjalan museo
 - Etelä-Karjalan pelastuslaitos
 - Imatran seudun ympäristötoimi
- Yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:
 - asukkaita edustavat yhteisöt kuten kotiseutu- ja asukasyhdistykset sekä kylätoimikunnat
 - muut paikallisella tai alueellisella tasolla toimivat yhteisöt

4.3.2 Vireilletulo

Ruokolahden kunnanhallitus on käynnistänyt Pappilanlahden asemakaavamuutoksen laatimisen 16.8.2022 (§ 172) ja asemakaavamuutos on tullut vireille ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettu nähtäville 29.9.2022.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Osallisilla on mahdollista ottaa kantaa kaavaluonnokseen ja -ehdotukseen niiden ollessa nähtävillä.

Kaava-asiakirjat asetetaan julkisesti nähtäville kunnan tekniselle osastolle ja internetsivuille www.ruokolahti.fi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta nähtävillä oloaikana saatu palaute

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville 29.6-28.10.2021 väliseksi ajaksi mielipiteiden esittämistä varten. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin yksi mielipide ja neljä lausuntoa.

Kaakkois-Suomen ELY-keskus:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ehdotetaan täydennettävän siten, että siitä käy ilmi, että kuinka annettuun palautteeseen luonnos- sekä ehdotusvaiheessa tullaan vastaamaan.
- Kaava-alueella on aiemmin ollut puutarha kasvihuoneineen ja sieltä alueelle ja sen lähiympäristöön on levinnyt haitallista ja vaikeasti torjuttavaa vieraslajia espanjansiruetanaa. Kaavaan liittyvissä ohjeissa ja mahdollisesti myös määräyksissä voisi määrätä mm. maamassojen ja pintakasvilisuuden ja maan käsittelystä rakentamisen aikaan siten, että espanjansiruetanoita tai niiden munia ei levitetä uusille alueille (kts. laki vieraslajeista aiheutuvien riskien hallinnasta (1709/2015)).

4.8.2023

Etelä-Karjalan liitto:

- Ruokolahden kunnan tulisi pohtia, haluaisiko se osallistaa lähialueen asukkaita ja mahdollisia uusia omakotitalojen rakentajia kaavaprosessiin OAS:ssa esitettyä laajemmin, esim. yleisötilaisuuksin.

Imatran seudun ympäristölautakunta:

- Asemakaavan valmistelun yhteydessä tulee huomioida ja tarvittaessa selvittää alueen radonpitoisuudet, hulevesien hallinta, vieraslajien leviämisen estäminen, läheisen Puumalantien meluvaikutus sekä alueella toteutettujen maaperän puhdistustöiden riittävyys. Lisäksi sekä asemakaavaluonnoksesta että -ehdotuksesta tulee pyytää lausunnot Imatran seudun ympäristölautakunnalta.

Etelä-Karjalan museo:

- Suunnittelualueella tulee toteuttaa arkeologinen tarkkuusinventointi, jossa selvittää, onko tonttimaalla säilynyt kiinteitä muinaisjäänneksiä, ja määritetään muinaisjäännealueen laajuus.

Ruokolahti-Seura:

- Ei lausuttavaa tässä vaiheessa.

Mielipide (useita allekirjoittajia):

- Kaavassa tulee laatia vähintään 10 metrin viheralue Multapakantien/pakanpolun tonttien ja uusien suunniteltujen tonttien välille. Kyseiselle viheralueelle tulee järjestää riittävän syvä/leveä oja, joka osaltaan huolehtii hulevesien virtauksesta Pappilanlahdentielle päin.
- Uusien talojen tulee olla korkeudeltaan maltillisia.
- Kaavoitettavat rivitalot tulee suunnitella omaksi kokonaisuudekseen Puumalantien puolelle kaava-alueita, kuten aiemmassakin suunnitelmassa.
- Kasvitarhanrinne-tien jatkeeksi tulee rakentaa kevyenliikenteen väylä Multapakantielle niin, että se kulkee Ruokolahden kunnan omistaman (kortteli 90) tyhjän tontin nro 9 kautta, sen rajalla. Perusteluna se, että tälläkin hetkellä oikopolku kulkee ko. tontin kautta.

Kaavaluonnos on pidetty nähtävillä 22.12.2022-20.1.2023 välisenä aikana. Luonnosvaiheessa saatu palaute ja kaavanlaatijan vastineet on koottu kaavaselostuksen liitteeksi.

Kaavaehdotus oli nähtävillä _____. (Täydennetään ehdotusvaiheen jälkeen)

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään tarvittavat lausunnot kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta. Lisäksi järjestetään neuvotteluita tarpeen mukaan.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavatyön tavoitteena on täydentää kunnan tonttitarjontaa mahdollistamalla tonttien monipuolinen käytettävyys. Voimassa olevan asemakaavan mukaiset tontit eivät ole lähteneet toteutumaan, joten kaavaa on päätetty tarkistaa vastaamaan paremmin olemassa olevaa tarvetta.

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

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.

4.8.2023

Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

MRL 22 §:n mukaan Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet voivat koskea asioita, joilla on:

- 1) aluerakenteen, alueiden käytön taikka liikenne- tai energiaverkon kannalta kansainvälinen tai laajempi kuin maakunnallinen merkitys;
- 2) merkittävä vaikutus kansalliseen kulttuuri- tai luonnonperintöön; tai
- 3) valtakunnallisesti merkittävä vaikutus ekologiseen kestävyYTEEN, aluerakenteen taloudellisuuteen tai merkittävien ympäristöhaittojen välttämiseen.

Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita annettaessa on otettava huomioon MRL:n 1 §:ssä säädetyt lain yleiset tavoitteet ja 5 §:ssä säädetyt alueiden käytön suunnittelun tavoitteet.

Kunnan asettamat tavoitteet

Kaavoitus on käynnistetty kunnanhallituksen päätöksellä. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on lisätä kunnan houkuttelevaa tonttitarjontaa.

Kaavaprosessin aikana syntyneet tavoitteet

Täydentyy kaavaprosessin edetessä.

4.8.2023

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Tämän asemakaavan muutostyön yhteydessä tutkitaan seuraavia vaihtoehtoja:

- Vaihtoehto 0, jossa asemakaavaa ei muuteta.
- Vaihtoehto A (luonnos A), jossa osoitetaan AO-, AP-, ja AR-korttelialueita.
- Vaihtoehto B (luonnos B), jossa osoitetaan AO-, AP-, ja AR-korttelialueita.

4.5.1 Vaihtoehtojen kuvaus ja vertailu

Vaihtoehto 0



Kuva 8. Vaihtoehto 0, voimassa olevaa asemakaavaa ei muuteta.

Kuvaus:

Asemakaavassa säilytetään voimassa olevaan asemakaavaan merkityt 16 tonttia, jotka on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO), joille on merkitty rakennusoikeutta 250 k-m² kullekin tontille ja kerrosluvuksi 2/3 k I. Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennuksen korkeuden. AO-alueelle on merkitty talusrakennuksen rakennusala, jolle saa sijoittaa autonsäilytyspaikan (a-1). AO-alueille on osoitettu harjansuuntaa osoittavat viivat pohjois-eteläsuuntaisesti. Alueille on merkitty seinäosat, jolle ei saa osoittaa asuinhuoneen ikkunaa ilman ulkopuolista peittävää säleikköä (ik). AO-tonteille on lisäksi osoitettu kadun puolelle rakennusalojen sivut, joihin rakennus on rakennettava kiinni (nuoli).

Lisäksi yhdelle tontille on merkitty rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR), jolle on merkitty rakennusoikeutta 560 k-m² ja kerrosluvut päämassalle II itä- ja länsipuolille, sekä keskelle II. Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennuksen korkeuden.

4.8.2023

Pohjoispuolelle on merkitty talousrakennuksen rakennusala, jolle saa sijoittaa autonsäilytyspaikan (a-1), jolle on merkitty kerrosnumero I. Länsipuolelle on merkitty ohjeellinen leikkialue (le), jota ei kuitenkaan ole kirjattu kaavamääräyksiin. AR-alueelle on osoitettu rakennusalan pohjoispuolelle rakennusalan sivu, johon rakennus on rakennettava kiinni (nuoli).

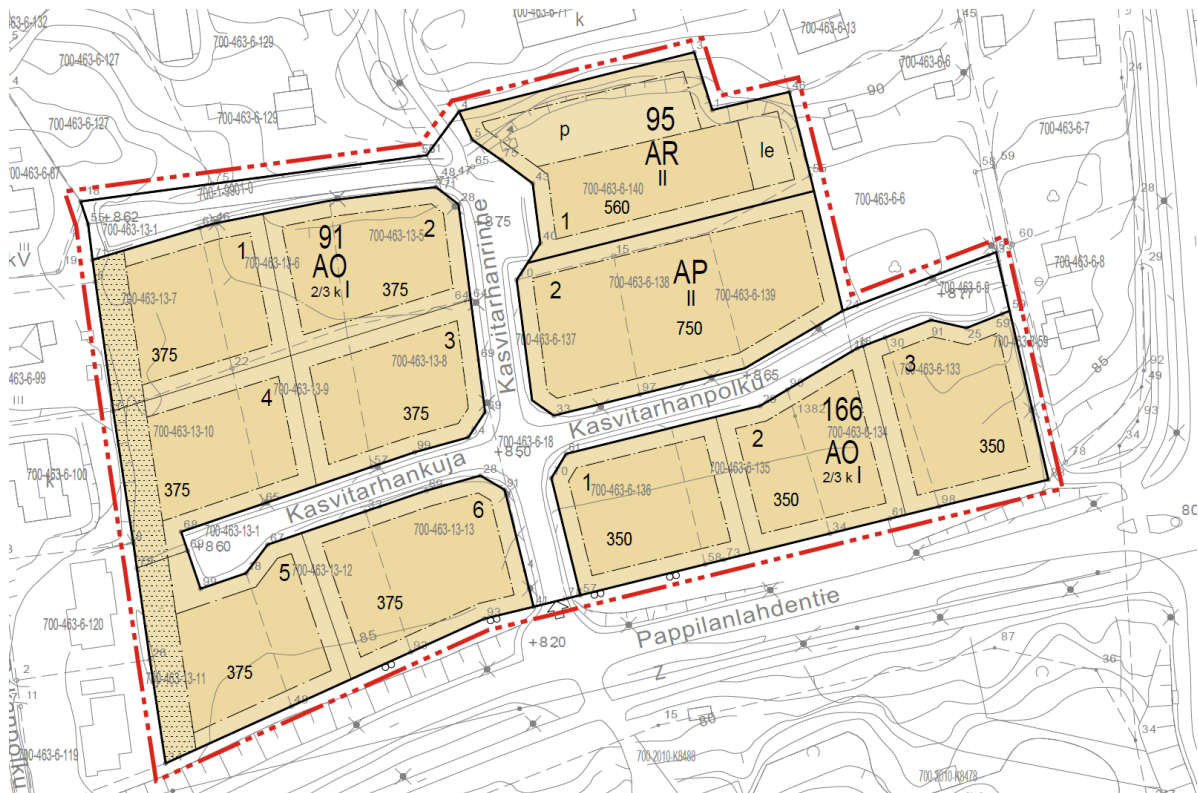
Tonteille on merkitty istutettavat alueen osat, jotka rajaavat rakennusalat tiukasti. Alueelle on lisäksi merkitty PIMA-alueita Pappilanlahdentien ja Kasvitarhankujan rajaamille tonttialueille sekä Kasvitarhankujan pohjoisosaan. PIMA-merkinnällä osoitetaan alueet, jolla maaperän tila on selvittävää. Piilaantuneeksi todettu maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Puumalantien puolelle on merkitty alueelle rakennettava meluste ja melualueen raja.

Aluetta koskee rakentamistapaohje (Asemakaavan muutos, kirkonkylän korttelit 91, 95 ja 166, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 23.5.2013). Rakentamistapaohjeessa on annettu määräyksiä koskien mm. rakennusten sijoittelua tonteille, rakennuksien ulkonäköä ja piha-alueita.

Yhteensä voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 4560 k-m².

Vaihtoehto A



Kuva 9. Vaihtoehto A.

Kuvaus:

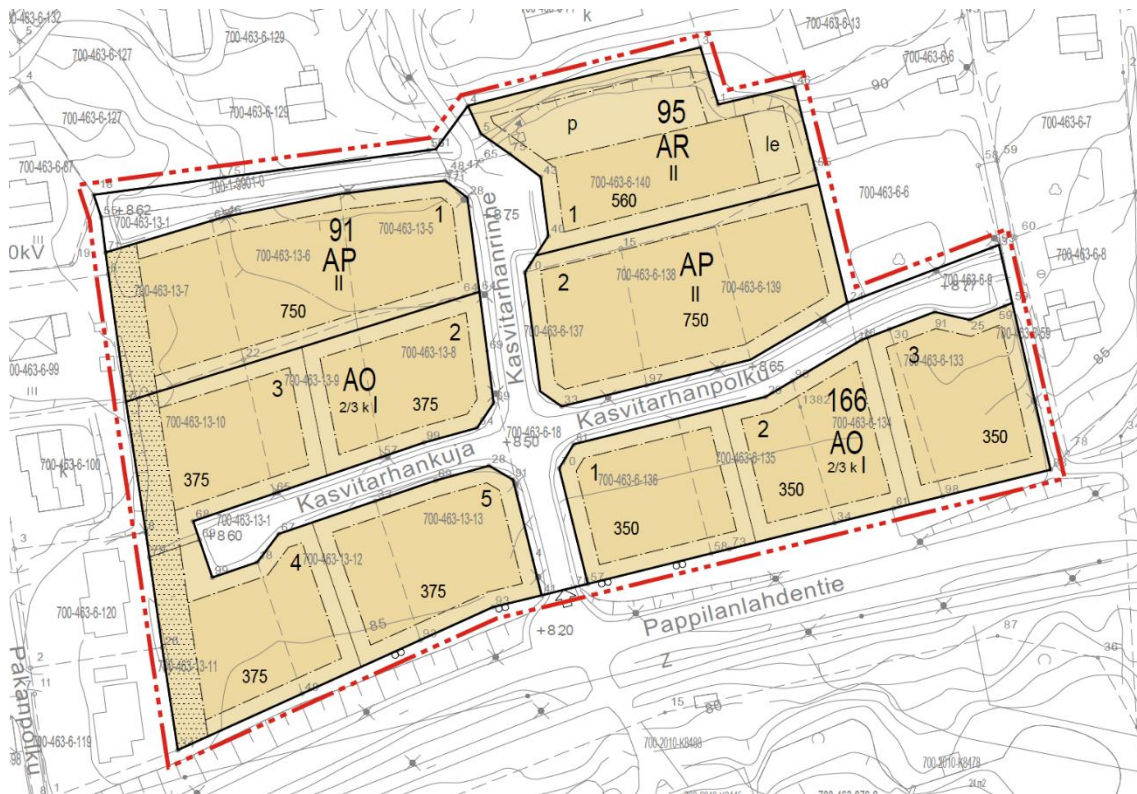
AO-korttelialueiden käyttötarkoitus säilyy ennallaan kortteleissa 91 ja 166. Korttelin 91 länsipuolelle osoitetaan istutettava alueen osa. Korttelin 95 eteläpuolinen alue osoitetaan asuinpientalojen korttelialueeksi (AP), jolle saadaan rakentaa erillisiä pientaloja ja kytkettyjä pientaloja. Rakennusalojen rajoja väljennetään kaikilla korttelialueilla ja tonttijakoa muutetaan siten, että AO-tontteja muodostuu 9. AP-korttelialue voi toteutua kysynnän mukaisesti joko useamman pientalon muodostamana

4.8.2023

alueena tai yhtenäisenä kytkettyjen pientalojen alueena. AR-korttelialueelle osoitetaan pysäköinti- ja leikkialueet.

AO-korttelialueen kerrosluku säilyy voimassa olevan asemakaavan mukaisena 2/3 k I, AR- ja AP-korttelialueille osoitetaan kerrosluku II (kaksi). AO-tonteille osoitetaan korttelissa 91 rakennusoikeutta 375 k-m² ja korttelissa 166 350 k-m², AP-korttelialueelle 750 k-m², sekä AR-korttelialueelle 560 k-m². Yhteensä suunnittelualan rakennusoikeus on vaihtoehto A:ssa 4610 k-m².

Vaihtoehto B



Kuva 10. Vaihtoehto B.

Kuvaus:

AO-korttelialueiden käyttötarkoitus säilyy ennallaan korttelissa 166 ja korttelissa 91 Kasvitarhankujan molemmin puolin. Korttelin 91 pohjoispuolinen alue ja korttelin 95 eteläpuolinen alue osoitetaan asuinpienalojen korttelialueeksi (AP), jolle saadaan rakentaa erillisiä pientaloja ja kytkettyjä pientaloja. Korttelin 91 länsipuolelle osoitetaan istutettava alueen osa. Rakennusalojen rajoja väljennetään kaikilla korttelialueilla ja tonttijakoa muutetaan siten, että AO-tontteja muodostuu 7. AP-korttelialueet voivat toteutua kysynnän mukaisesti joko useamman pientalon muodostamana alueena tai yhtenäisenä kytkettyjen pientalojen alueena. AR-korttelialueelle osoitetaan pysäköinti- ja leikkialueet.

AO-korttelialueen kerrosluku säilyy voimassa olevan asemakaavan mukaisena 2/3 k I, AR- ja AP-alueille osoitetaan kerrosluku II (kaksi). AO-tonteille osoitetaan korttelissa 91 rakennusoikeutta 375 k-m² ja korttelissa 166 350 k-m², AP-korttelialueelle 750 k-m², sekä AR-korttelialueelle 560 k-m². Yhteensä suunnittelualan rakennusoikeus on vaihtoehto B:ssä 4610 k-m².

4.8.2023

4.5.2 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

Vaihtoehtoja ovat nk. nolla-kaava (vaihtoehto 0), jolloin nykyinen asemakaava jää voimaan muuttumattomana sekä rakennetarkasteluun pohjautuvat kaavaluonnosvaihtoehdot A ja B. Ei ole katsottu olevan tarkoituksenmukaista laatia muita vaihtoehtoisia kaavaratkaisuja.

Vaihtoehto 0 = Asemakaavan tarkistus ja päivitys jää tekemättä.

Vaihtoehto A = Asemakaavalla mahdollistetaan voimassa olevaa kaavaa väljempi rakentaminen. Voimassa olevaan kaavaan nähden käyttötarkoitukset pysyvät pääasiassa ennallaan pois lukien Kasvitarhanpolun pohjoispuolelle kortteliin 95 osoitettava AP-korttelialue. Alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa 50 k-m².

Vaihtoehto B = Asemakaavalla mahdollistetaan voimassa olevaa kaavaa väljempi rakentaminen. Voimassa olevaan kaavaan nähden käyttötarkoitukset pysyvät pääasiassa ennallaan pois lukien Kasvitarhanpolun pohjoispuolelle kortteliin 95 ja korttelin 91 pohjoispuolelle osoitettavat AP-korttelialueet. Alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa 50 k-m².

4.5.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet, mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

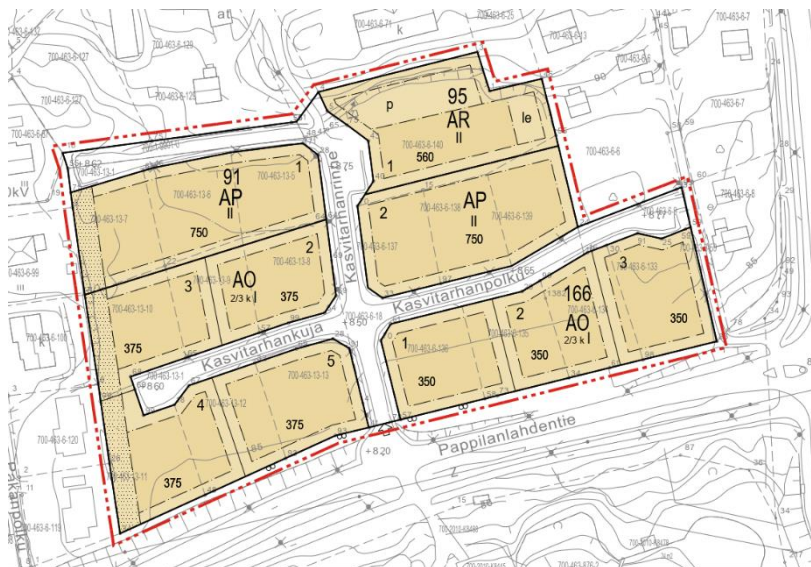
Asemakaavasunnittelua on päätetty jatkaa ehdotusvaiheeseen vaihtoehdon B perusteella.

Kaavoituksen eri vaiheissa esitettyjä mielipiteitä ja muistutuksia sekä viranomaisten lausuntoja otetaan huomioon asemakaavamutoksen jatkosuunnittelussa

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuuotos koskee AO- ja AR-korttelialueita sekä katualueita. Asemakaavan muutoksessa alueen käyttötarkoitukset säilyvät suurimmaksi osaksi voimassa olevan kaavan mukaisina. Asemakaavan muutoksella lisätään vähäisesti alueen rakennusoikeutta ja tarkistetaan rakennusalojen ja tontin rajoja, joilla mahdollistetaan alueen tarkoituksenmukaisempi käyttö.



Kuva 11. Kaavaehdotus.

4.8.2023

5.2 Mitoitus ja aluevaraukset

Suunnittelualan pinta-ala on 2,4964 ha.

Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 4610 k-m² ja se jakautuu seuraavasti:

Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Rakennusoikeus
AO	11 436,8	2550
AP	6135	1500
AR	2654,9	560
Katu	4737,5	
Yhteensä	24964,2	4610

5.2.1 Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Kortteliin 91 Kasvitarhankujan molemmin puolin ja kortteliin 166 on osoitettu erillispientalojen alueet (AO). Korttelissa 91 tonteille on osoitettu rakennusoikeutta 375 k-m² ja korttelissa 166 350 k-m². Kerrosluvaksi molemmilla AO-korttelialueilla on merkitty 2/3 k I, jossa murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Asuinpientalojen korttelialue (AP)

Kortteliin 95, Kasvitarhanpolun pohjoispuolelle ja korttelin 91 pohjoispuolelle on osoitettu asuinpientalojen korttelialueet (AP). Alueelle saadaan rakentaa erillisiä pientaloja ja kytkettyjä pientaloja. Alueille osoitetaan rakennusoikeutta 750 k-m² ja kerrosluvaksi II.

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR)

Korttelin 95 pohjoispuolelle on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR). Alueelle on merkitty pysäköimispaikka (p) ja leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa (le). Kerrosluvaksi on merkitty II (kaksi) ja rakennusoikeutta on merkitty 560 k-m².

5.2.2 Kunnallistekniikka

Katualueet ovat voimassa olevan asemakaavan mukaisia ja ne on toteutettu päällystystöitä lukuun ottamatta. Alueella on valmis kunnallistekniikka.

Alueelta on tehty hulevesiviemäröinnin yleissuunnitelma (Geosaimaa Oy). Alueelle on sijoitettu hulevesiverkosto ja hulevesiviemäri katualueelle Kasvitarhankujalle ja Kasvitarhantielle. Kaava-alueen kiinteistöjen ja tiealueen hulevedet kerätään sv-viemäriin kaavatien sivuojien pohjaan sijoitettavien ritiläkannellisten kaivojen avulla.

5.2.3 Yleismääräykset

Rakennusten päämassan osalta kattomuotona tulee olla harjakatto tai murrettu katto sekä kaltevuutena 1:3 (noin 30 %).

Tontteja ei saa aidata kadunpuolelta. Tonttien välisinä aitoina tulee käyttää enintään 1200 korkeaa puusäleaitaa.

Suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityisesti huomiota radonhaittojen ehkäisyyn.

4.8.2023

Autopaikkoja on varattava seuraavasti:

AR-korttelialueilla 1,5 ap / asunto

AP-korttelialueilla 1,5 ap/asunto

AO-korttelialueilla 2 ap / asunto

Rakennussuunnittelussa on otettava huomioon melun torjunta siten, että valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset melutason ohjearvot, päiväohjearvo 55 dBA ja yöohjearvo 45 dBA, eivät ylitä sisätiloissa eivätkä oleskeluun tarkoitetuilla ulkoalueilla.

5.2.4 Palvelut

Alue tukeutuu Ruokolahden kirkonkylän palveluihin.

5.2.5 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan asuinrakennusten sijoittaminen voimassa olevaa asemakaavaa väljemmin. Vaikka rakennusoikeutta hieman lisätään, asuintonttien määrä vähenee voimassa olevaan kaavaan nähden.

Alueella ei ole erityisiä huomioon otettavia luonto- tai maisema-arvoja, eikä alueelle aiheudu kaavan myötä ympäristöhäiriöitä. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden osalta kaavaratkaisua voidaan siten pitää kaavalle esitettyjen tavoitteiden, maankäyttö- ja rakennuslain sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisina.

Alueella on aiemmin ollut kasvihuonetoimintaa. Alueella on sittemmin poistettu pilaantuneet maat ja uloin maakerros. Aiemman kasvihuonetoiminnan johdosta alueelle on levinnyt haitallista ja vaikeasti torjuttavaa vieraslaji espanjansiruetanaa. Alueen maan ja pintakasvillisuuden käsittelyssä on kiinnitettävä huomiota siihen, että espanjansiruetanoita tai niiden munia ei levitetä uusille alueille.

5.3 Kaavan vaikutukset

Vaikutuksia arvioidaan MRL 9§ ja MRA 1§ mukaisesti.

5.3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuutoksella mahdollistetaan voimassa olevaa asemakaavaa väljempi rakentaminen. Tonttien ja rakennusten määrä vähenee voimassa olevaan asemakaavaan nähden, vaikka rakennusoikeus hieman kasvaa. Voimassa olevaan asemakaavaan nähden kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta ihmisten elinoloihin tai elinympäristöön. Rakentaminen aiheuttaa hetkellisiä melu- ja pölyhaittoja ja liikenteen lisääntymistä, mutta nämä vaikutukset ovat luonteeltaan väliaikaisia.

5.3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaavamuutoksessa esitetystä alueelle sijoittuvasta toiminnasta ei aiheudu maaperän tai pohjaveden likaantumisvaaraa.

5.3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavamuutosalue on osa rakennettua taajamaympäristöä ja se rajautuu olemassa oleviin asuinalueisiin sekä Pappilanlahdentiehen. Kaavoitettavalle alueelle ei sijoitu luonnonsuojelualueita tai suojeluohjelmien kohteita. Kaava ei heikennä luonnon monimuotoisuutta.

4.8.2023

5.3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Kaava tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja yhdyskuntatekniikkaan. Kaavamuutos-alueelle on rakennettu voimassa olevan kaavan mukaiset katualueet ja kunnallistekniikka. Kaavan toteuttamisella on vähäisiä vaikutuksia liikenteeseen alueen lisääntyvästä asukasmäärästä johtuvan kasvavan liikenteen muodossa. Voimassa olevaan kaavaan nähden alueen toteuttamisesta aiheutuva liikennetuotos todennäköisesti hieman pienenee, koska tonttien määrää on kaavaluonnoksissa vähennetty.

Kaavamuutoksen myötä alueen kasvavat liikennemäärät voivat jossain määrin lisätä liikenneonnettomuuksien riskiä suunnittelualueen läheisyydessä. Uuden maankäytön liikennetuotoksen vaikutuksella ei kuitenkaan ole merkittävää vaikutusta suunnittelualueen ja lähiympäristön liikenneturvallisuuteen.

5.3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavalla on vaikutuksia maisemaan alueen rakentuessa. Nykytilanteessa alueelle on toteutettu katuverkosto ja kunnallistekniikka, mutta tontit ovat jääneet rakentamattomiksi. Kerroskorkeudet on kaavaluonnoksissa pidetty maltillisina ja ympäröivän rakennuskannan mukaisina.

Kaavan toteuttamisella ei ole vaikutuksia valtakunnallisesti arvokkaisiin maisema-alueisiin tai kulttuuriperintöön.

5.3.6 Vaikutukset elinkeinoelämään

Kaavalla on toteutuessaan vähäisiä myönteisiä vaikutuksia elinkeinoelämään asukasmäärän ja sitä kautta palvelujen käyttäjien kasvaessa.

5.3.7 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavan toteuttaminen lisää ja monipuolistaa Ruokolahden asunto- ja palvelutarjontaa. Lähimmät julkiset palvelut sijaitsevat Ruokolahden keskustassa. Kaavamuutoksella parannetaan alueen yleisilmettä, kun vesakoituvalle alueelle rakennetaan uusia asuinrakennuksia.

5.3.8 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Asemakaavamuutos on laadittu siten, että se on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen.

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Kaavamuutosalue liittyy suoraan ympäröiviin kortteleihin ja jatkaa nykyistä aluerakennetta. Palvelut ovat alueelta hyvin saavutettavissa, sillä Ruokolahden keskusta sijaitsee noin puolentoista kilometrin etäisyydellä. Asemakaavan muutoksen toteutuminen monipuolistaa alueen asuntokantaa, tiivistää yhdyskuntarakennetta ja tehostaa jo rakennetun infraverkon käyttöä. Samalla se luo osaltaan edellytyksiä vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle

4.8.2023

Tehokas liikennejärjestelmä

Kävelyn ja pyöräilyn edellytykset ovat kaavamuutosalueella hyvät ja se on kattavan kevyen liikenteen verkoston piirissä.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Kaavalla monipuolistetaan alueen asuntokantaa.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Kaava-alue ei kuulu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin, eikä sillä ole vaikutusta alueen lounaispuolella sijaitsevaan Ruokolahden kirkon ja kellotapulin alueeseen, joka on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.

Suunnittelualueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Kaavan toteuttaminen ei aiheuta metsäalueiden pirstoutumista eikä ekologisten yhteyksien katkeamista.

5.3.9 Kaavan suhde yleiskaavaan

Asemakaavan muutos on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

5.4 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden ja kunnassa käytettyjen merkintöjen mukaisia.

5.5 Nimistö

Kaavassa ei osoiteta uutta nimistöä.

6 Asemakaavan toteutus

Alueen voi toteuttaa välittömästi kaavan saatua lainvoiman.

Kunta seuraa toteutusta rakennusoikeuden ja alueen käytön osalta rakennuslupaprosessin yhteydessä.

Lappeenrannassa 4.8.2023

FCG Finnish Consulting Group Oy

Ruokolahden kunta

Jari Leppänen
Teknisten palvelujen toimialajohtaja
p.044 4491 255
jari.leppanen@ruokolahti.fi

FCG Finnish Consulting Group Oy

Julia Virkkala
Projektipäällikkö, arkkiteetti. SAFA, YKS-681
p. 0400862592
julia.virkkala@fcg.fi