

RUOKOLAHDEN KUNTA

## Keskustaajaman asemakaavamuutos Virastotien alueella

Selostus (luonnos)



16.3.2023

## Sisällysluettelo

<b>1</b>	<b>Perus- ja tunnistetiedot.....</b>	<b>1</b>
1.1	Tunnistetiedot.....	1
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	1
1.3	Kaavan tarkoitus ja tavoitteet.....	2
<b>2</b>	<b>Tiivistelmä.....</b>	<b>2</b>
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	2
2.2	Asemakaavamuutos.....	2
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	2
<b>3</b>	<b>Lähtökohdat.....</b>	<b>3</b>
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	3
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	3
3.1.2	Rakennettu ympäristö.....	4
3.1.3	Luonnonympäristö.....	4
3.1.4	Kulttuuriympäristö.....	5
3.1.5	Tekninen huolto ja verkostot.....	5
3.1.6	Liikenne.....	5
3.1.7	Ympäristön häiriötekijät.....	5
3.1.8	Maanomistus.....	6
3.2	Suunnittelutilanne.....	6
<b>4</b>	<b>Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....</b>	<b>10</b>
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	10
4.2	Osalliset.....	10
4.3	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus.....	11
4.3.1	Käynnistäminen ja vireilletulo.....	11
4.3.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	11
4.3.3	Viranomaisyhteistyö.....	11
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	12
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	12
<b>5</b>	<b>Asemakaavamuutoksen kuvaus.....</b>	<b>13</b>
5.1	Kaavan rakenne.....	13
5.2	Mitoitus ja aluevaraukset.....	13
5.2.1	Korttelialueet.....	13
5.2.2	Muut alueet.....	14

16.3.2023

---

5.2.3	Katualueet .....	14
5.2.4	Kunnallistekniikka .....	14
5.2.5	Rakentaminen .....	14
5.2.6	Yleismääräykset .....	14
5.2.7	Palvelut .....	15
5.2.8	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	15
5.3	Kaavan vaikutukset .....	15
5.3.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön .....	15
5.3.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon .....	15
5.3.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin .....	15
5.3.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen .....	16
5.3.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön .....	16
5.3.6	Vaikutukset väestöön, elinkeinoelämään, työpaikkoihin ja palveluihin .....	16
5.3.7	Sosiaaliset vaikutukset .....	16
5.3.8	Taloudelliset vaikutukset .....	16
5.3.9	Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin .....	16
5.3.10	Kaavan suhde yleiskaavaan .....	17
5.4	Kaavamerkinnot- ja määräykset .....	17
5.5	Nimistö .....	17
<b>6</b>	<b>Asemakaavan toteutus .....</b>	<b>18</b>

## Liitteet

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

*Luonnosvaiheen palaute ja vastine (liitetään myöhemmin)*

*Ehdotusvaiheen palaute ja vastine (liitetään myöhemmin)*

*Asemakaavan seurantalomake (liitetään myöhemmin)*

*Kansikuva: Ilmakuva suunnittelualueesta. Suunnittelualan likimääräinen aluerajaus punaisella katkoviivalla (Kartta: MML).*

16.3.2023

## 1 Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 16. päivänä maaliskuuta 2023 päivättyä asemakaavan muutokarttaa *Keskustaajaman asemakaavamuutos Virastotien alueella*.

### 1.1 Tunnistetiedot

<b>Alueen nimi</b>	Keskustaajama, Virastotien alue
<b>Kunta</b>	Ruokolahti
<b>Kaavan nimi</b>	Keskustaajaman asemakaavamuutos Virastotien alueella
<b>Asemakaavan muutos koskee</b>	Keskustatoimintojen korttelialuetta (C), autopaikkojen korttelialuetta (LPA) sekä katualuetta (Virastotie).
<b>Asemakaavan muutoksella muodostuvat</b>	
<b>Kaavanlaatija</b>	FCG Finnish Consulting Group Oy Mirjam Hyvönen, arkkitehti SAFA, YKS-692
<b>Hyväksymiset:</b>	
<b>Kunnanvaltuusto:</b>	

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Ruokolahden kunnan keskustaajamassa Rasilan alueella keskeisellä paikalla Rasilantien ja Virastotien kulmassa. Alue on noin 500 m päässä Ruokolahden torilta luoteeseen. Suunnittelualueeseen kuuluu korttelin 40 tontti 4 (700-462-1-6) ja Virastotie. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty alla olevassa kartassa.



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

16.3.2023

### 1.3 Kaavan tarkoitus ja tavoitteet

Tarkoituksena on muuttaa asemakaavaa niin, että mahdollistetaan uudisrakennuksen rakentaminen Virastotien ja Rasiantien kulmauksessa sijaitsevalle tyhjälle tontille. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa tontille monipuolinen käyttötarkoitus sekä tutkia pysäköinnin järjestäminen. Asemakaavamuutos on käynnistetty Ruokolahden kunnan aloitteesta.

## 2 Tiivistelmä

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

KAAVOITUSPROSESSI		
ALOITE	Ruokolahden kunta	
KUNNANHALLITUS	Kaavoituspäätös	22.11.2022 §257
VIREILLETULO	Kaavan vireilletulo, OAS nähtävillä, mahdollisuus jättää mielipide	21.12.2022. – 20.1.2023
VALMISTELUVAIHE	Kaavaluonnos nähtävillä, mahdollisuus jättää mielipide	<i>täydennetään</i>
KUNNANHALLITUS	Kaavaehdotuspäätös	<i>täydennetään</i>
EHDOTUSVAIHE	Kaavaehdotus nähtävillä, mahdollisuus jättää muistutus	<i>täydennetään</i>
KUNNANHALLITUS	Esitys kunnanvaltuustolle	<i>täydennetään</i>
KUNNANVALTUUSTO	Hyväksyy kaavaehdotuksen	<i>täydennetään</i>
MUUTOKSENHAKUAIKA	Itä-Suomen hallinto-oikeus	30 vrk

*Aikataulu on ohjeellinen ja sitä tarkistetaan prosessin edetessä.*

### 2.2 Asemakaavamuutos

Alueelle osoitetaan keskustatoimintojen korttelialue (C), pysäköintialue (LPA) sekä katualuetta (Virastotie). Rakennusoikeutta osoitetaan 3500 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavamuutoksessa huomioidaan:

- toteutunut maankäyttö sekä tulevaisuuden tarpeet
- asumisen, toimitilojen, palveluiden sekä sosiaali- ja terveydenhuollon toimintojen sijoittaminen alueelle
- liikenneyhteydet, katu- ja tiealueet
- alueen pysäköintitarpeet
- oleva kunnallistekniikka ja kunnallistekniikan vaatimat varaukset
- alueen ja ympäristö ja maasto-olosuhteet

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan alkaa toteuttaa välittömästi kaavan saatua lainvoiman.

16.3.2023

### 3 Lähtökohdat

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Ruokolahden kunnan keskustaajamassa keskeisellä paikalla Rasilantien (maantie 14879) varrella. Suunnittelualue sijoittuu Rasilantien ja Virastotien risteuksen alueelle ja käsittää yhden tontin sekä Virastotien alueen. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 3980 m<sup>2</sup>.

Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsevat kunnanvirasto, keskustan palveluita, satama-alue, veneenlaskupaikka sekä puistomainen rantavyöhyke sekä asuin- ja liikerakennuksia. Virastotien varrella on pysäköintiä.



Kuva 2. Suunnittelualue ilmakuvalla.

16.3.2023

### 3.1.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijaitsee rakennetulla taajama-alueella. Alueelle on toteutettu katuverkostoa ja kunnallistekniikkaa.

Suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsee suojeltu arkkitehti Jalmari Lankisen suunnittelema kunnantalo, joka on rakennettu vuonna 1934. Kunnantalo on alueen vanhin rakennus. Muut suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsevat rakennukset ovat vuonna 1975 rakennetut vanhustentaloina toimivat rivitalot sekä vuonna 1953 rakennettu ja vuonna 1958 korotettu liikerakennus, ns. Alppimaja. Suunnittelualueelta on vuosien 2018 ja 2019 aikana purettu tontilla sijainnut kaksikerroksinen vanha liikerakennus. Kunnantalon eteläpuolella sijainnut virastotalo on purettu vuonna 2019.



Kuva 3. Tontti kuvattuna Rasilantieltä



Kuva 4. Tontti kuvattuna Rasilantieltä



Kuva 5. Virastotie kuvattuna Rasilantien suuntaan



Kuva 6. Virastotie kuvattuna kunnanviraston suuntaan

Kuvat FCG, maaliskuussa 2023.

#### Hulevesi

Suunnittelualueen katualue (Virastotie) on asfaltoitu. Rakentumaton tontti on asfaltoimatonta pihaluettua.

### 3.1.3 Luonnonympäristö

Alueelta ei ole tiedossa erityisiä luonnonarvoja. Alue on ollut joitakin muutaman vuoden rakentamaton.

Maasto suunnittelualueella on lounaaseen laskevaa ja kuuluu harjun reunamuodostumaan (GTK, 2023).

16.3.2023

### *Pohjavesi*

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

#### 3.1.4 Kulttuuriympäristö

##### *Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema*

Alue on rakentumaton. Suunnittelualueella ei ole rakennusinventoinneissa inventoituja rakennuksia.

Suunnittelualueella ei ole sellaisia huomioon otettavia rakennusperintökohteita tai kulttuurimaisemia, joihin kaavamuuksos vaikuttaisi. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse maakunnallisesti tai valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä tai maisema-alueita.

##### *Arkeologinen kulttuuriympäristö*

Suunnittelualueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäänöksiä tai muita kulttuuriperintökohteita.

Museoviraston muinaisjäänösrekisteri ei tunne suunnittelualueelta muinaisjäänöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä.

#### 3.1.5 Tekninen huolto ja verkostot

Alueen tiestö on rakennettu ja alue on kunnallistekniikan piirissä. Suunnittelualueella on maanalaisia johtoja.

#### 3.1.6 Liikenne

Alueen vieritse kulkee maantie 14879, Rasilantie, jonka liikennemäärä vuonna 2021 oli 2 478 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kaava-alueella sijaitsee Virastotie, jonka varrella on pysäköintipaikkoja.

Paikallisliikenteen linja-autoreitit kulkevat suunnittelualueen vierestä ja suunnittelualueen läheisyydessä on bussipysäkkipari Rasilantiellä. Molemmiin puolin Rasilantietä kulkee kevyenliikenteenväylät. Alueelta on hyvät liikenne yhteydet sekä autolla, että kävellen ja pyöräillen. Ranta-alueelle ja vesistön ääreen on lyhyt matka.

#### 3.1.7 Ympäristön häiriötekijät

##### *Pilaantuneet maat*

Kaavamuuksosalueella ei ole tiedossa eikä epäillä olleen toimintaa, jossa olisi käsitelty haitallisia aineita tai mikä olisi aiheuttanut maaperän pilaantumista.

##### *Melu*

Kaavamuuksosalueen pääasiallinen melunlähde on Rasilantien ajoneuvoliikenne.

Alueen melutasoja on arvioitu Ympäristöministeriön ympäristönsuojeluosaston ohjeen 6/1993: Tie liikenteen laskentamalli mukaisesti. Melualueet on määritetty Tiehallinnon tieosalle ilmoittamien liikennemäärien perusteella laskettujen vuoden 2040 ennustettujen liikennemäärien ja nopeusrajoitusten perusteella. Laskennan perusteella päiväajan keskiäänitaso on Rasilantien keskiviivassa 65,3 dB(A) ja yöajan keskiäänitaso 57,9 dB(A) ja vähenee 55 dB:iin noin 100 m etäisyydellä tien keskiviivasta. Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset päiväajan ohjearvo on 55 dB ja yöajan ohjearvo 50 dB.



16.3.2023

### *Radon*

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

#### 3.1.8 Maanomistus

Suunnittelualue on Ruokolahden kunnan omistuksessa. Myös kaavamuutosalueen ympäristössä on kunnan maanomistusta.

### 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

Virastotien alueen 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.

16.3.2023

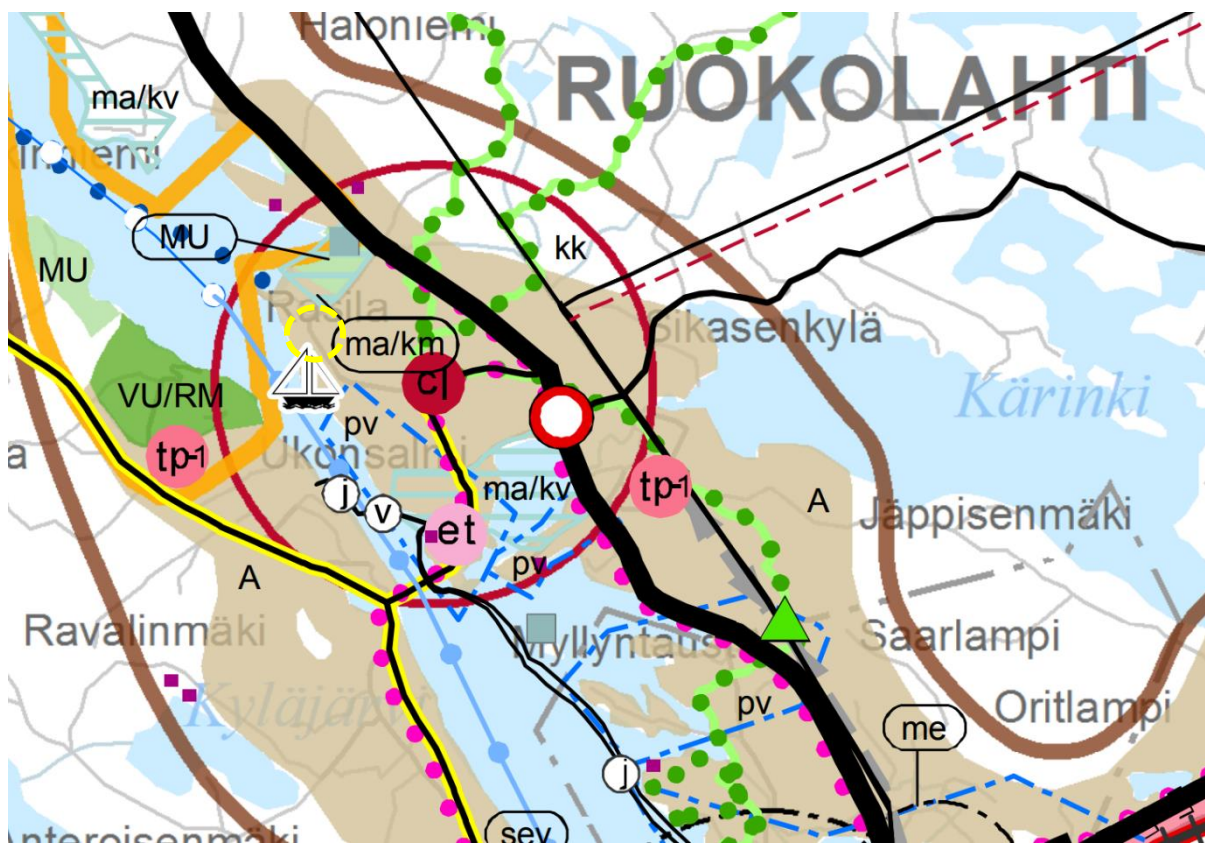
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin.

#### 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)*. Alue kuuluu myös *kasvukeskusalueen laatu-käytävään (lk)* ja *kaupunki-/taajamarakenteen kehittämisen kohdealueeseen (kk)*.



Kuva 7. Ote Etelä-Karjalan maakuntakaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettu keltaisella katkoviivalla. Kartta: Etelä-Karjalan Liitto.

16.3.2023

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 taajamakuullisesti selkeästi hahmottuvaksi kesukseksi. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava ympäristöönsä niin, että taajaman omaleimaisuus ja viihtyisyys vahvistuvat ja ympäristö-, luonto- ja kulttuuriperintöarvojen säilyminen turvataan sekä varmistetaan sisäisten puisto- ja virkistys- sekä muiden vapaa-alueiden riittävyys.

Alue kuuluu kasvukeskusalueen laatukäytävään (lk) ja kaupunki-/taajamarakenteen kehittämisen kohdealueeseen (kk).

### 1. Vaihemaakuntakaava

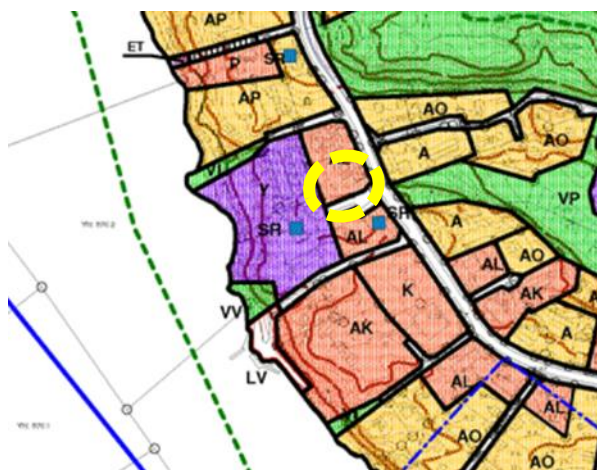
Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 19.10.2015. Vaihemaakuntakaavassa on koko maakuntakaava-alueita koskeva yleismääräys, jonka mukaan maakunnan aluiden käytön jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon tervehdyttävän ympäristön kehittäminen. Kaa-voitus- ja rakennushankkeissa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

### Maakuntakaava 2040

Etelä-Karjalan maakuntakaava 2040 on parhaillaan valmisteilla.

### Yleiskaavat

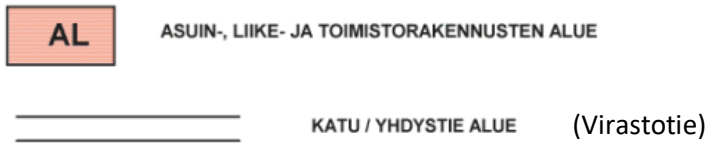
Kaava-alueella on voimassa Keskustaajaman osayleiskaava, joka on hyväksytty Ruokolahden kunnanvaltuustossa 15.11.2004. Kaava-alueelle on osoitettu *asuin-, liike- ja toimistorakennusten aluetta* (AL) ja *katualuetta* (Virastotie).



Kuva 8. Ote keskustaajaman osayleiskaavan muutoksesta. Suunnittelualueen likimääräinen rajaus merkitty keltaisella katkoviivalla.

16.3.2023

Suunnittelualueetta koskevat osayleiskaavamerkinnyt:

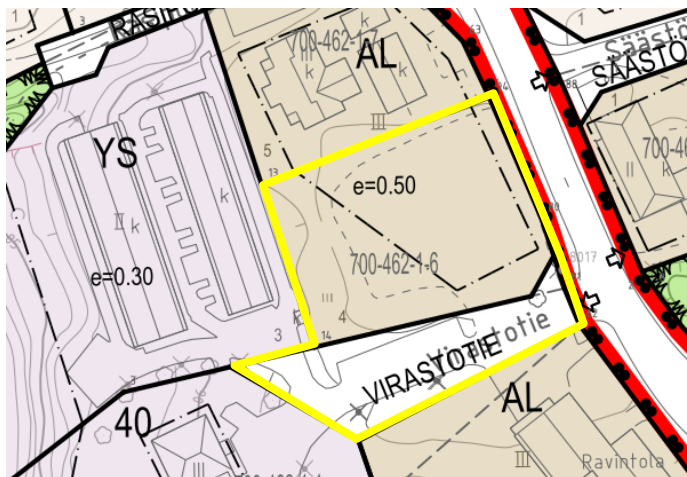


### Asemakaava

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

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu *asuin-, liike- ja toimistorakennusten* (AL) korttelialuetta sekä katualuetta (Virastotie).

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu rakennusala sekä annettu rakennusoikeudelle tehokkuusluku  $e=0.5$ . Virastotielle on osoitettu liittymä Rasilantieltä.



Kuva 9. Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualueen raja esitetty keltaisella.

### 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.

16.3.2023

### 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 määrittyvät tarkemmin kaavoituksen edetessä. Vaikutuksia tarkastellaan siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

## 4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Tarkoituksena on muuttaa asemakaavaa niin, että mahdollistetaan uudisrakennuksen rakentaminen Virastotien ja Rasilantien kulmauksessa sijaitsevalle tyhjälle tontille sekä tutkia pysäköinnin järjestäminen alueella.

### 4.2 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
- 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

16.3.2023

- Etelä-Karjalan Pelastuslaitos
- Etelä-Karjalan maakuntamuseo
- Imatran seudun ympäristötoimi
- yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:
  - asukkaita edustavat yhteisöt kuten kotiseutu- ja asukasyhdistykset sekä kylätoimikunnat
  - muut paikallisella tai alueellisella tasolla toimivat yhteisöt
- muut ilmoituksensa mukaan

### 4.3 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

#### 4.3.1 Käynnistäminen ja vireilletulo

Kaavamuuotos on käynnistetty Ruokolahden kunnan aloitteesta. Kunnanhallituksen 22.11.2022 (§ 257) tekemällä päätöksellä on käynnistetty asemakaavan muutoksen tutkiminen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville 21.12.2022. – 20.1.2023, jolloin osallisilla on ollut mahdollisuus esittää mielipiteensä.

#### 4.3.2 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](http://www.ruokolahti.fi).

##### *Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta nähtävillä oloaikana saatu palaute*

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville 21.12.2022 – 20.1.2023 väliseksi ajaksi mielipiteiden esittämistä varten. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saatu osallisilta palautetta.

Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat nähtävillä \_\_\_\_\_.  
(Täydennetään luonnosvaiheen jälkeen)

Kaavaehdotus oli nähtävillä \_\_\_\_\_. (Täydennetään ehdotusvaiheen jälkeen)

Valtuusto on hyväksynyt kaavan \_\_\_\_\_. (Täydennetään)

#### 4.3.3 Viranomaisyhteistyö

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

21.12.2022 – 20.1.2023 välisen ajan nähtävillä ja lausunnoilla olleesta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin viisi lausuntoa. Imatran seudun ympäristölautakunta antoi lausuntonsa 27.1.2023 mennessä.

Etelä-Karjalan liitolla ja Etelä-Karjalan museolla ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Etelä-Karjalan pelastuslaitos:

16.3.2023

Pysäköinnin järjestämisen suunnittelussa tulee huomioida uudisrakennuksen pelastustien tarve ja siihen liittyvät vaatimukset. Mahdollisen pelastustien suunnittelussa tulee noudattaa Etelä-Karjalan pelastuslaitoksen ohjetta "PELASTUSTIEN SUUNNITTELU JA TOTEUTUS ETELÄ-KARJALAN PELASTUSLAITOKSELLA".

#### Kaakkois-Suomen ELY-keskus:

##### Liikenne

Kaava-alueen rajausta tulee muuttaa siten että maantie 14879 tulee mukaan kaavaan. Mt 14879 sijaitsee molemmin puolin asemakaavoitetulla alueella. Näin ollen mt 14879 tulee merkitä kaavassa kaduksi.

Hulevedet tulee kaava-alueella käsitellä kaava-alueen kiinteistöillä kunnan ympäristöviranomaisen hyväksymällä tavalla. Hulevesiä ei saa missään tilanteessa johtaa maantieverkon kuivatusjärjestelmään.

##### Luonto

Alueelta ei ole tiedossa erityisiä luonnonarvoja. Alue on kuitenkin ollut jo joitakin vuosia rakentamaton, joten on syytä varmistaa, ettei sinne ole muodostunut esimerkiksi uhanalaisten ruderaattilajien elinympäristöjä ja esiintymiä tai rakentamisen yhteydessä huomioon otettavia haitallisten vieraslajien esiintymiä.

##### Hankkeesta ja kaavan tavoitteista

Hanke vaikuttaa lähtökohdiltaan MRL:n yleisiin tavoitteisiin peilaten myönteiselle. Keskeiselle paikalle tavoitellaan tehokasta rakentamista ja maankäyttöä. Lähtökohdat mahdollistavat lyhyet asiointietäisyydet ja hyvän saavutettavuuden. Suunnitelma tuo toteutuessaan lisäarvoa kunnan keskustajamaan. Suunnittelun tavoitteissa kunta voi halutessaan kirjata tavoitteita taajamakuvasta, ulkoaluiden laadusta, jalankulkuympäristöstä tai energiatehokkuusnäkökulmista.

#### Imatran seudun ympäristölautakunta:

Asemakaavan valmistelun yhteydessä tulee huomioida ja tarvittaessa selvittää alueen radonpitoisuudet sekä viereisen Rasilantien meluvaikutus. Lisäksi sekä asemakaavaluonnoksesta että -ehdotuksesta tulee pyytää lausunnot Imatran seudun ympäristölautakunnalta.

## **4.4 Asemakaavan tavoitteet**

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa tontille monipuolinen käyttötarkoitus, mahdollistaa monipuolisia toimintoja sisältävän uudisrakennuksen rakentamisen sekä tutkia pysäköinnin järjestäminen.

### **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.

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:

16.3.2023

- 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 säädettyt lain yleiset tavoitteet ja 5 §:ssä säädettyt alueiden käytön suunnittelun tavoitteet.

#### *Kunnan asettamat tavoitteet*

Kaavoitus on käynnistetty kunnanhallituksen päätöksellä. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa uudisrakennuksen rakentaminen tyhjälle tontille sekä osoittaa alueelle monipuolista toimintaa keskeisellä alueella taajamakeskustassa olevan liikenneverkon ja infran piirissä.

#### *Kaavaprosessin aikana syntyneet tavoitteet*

Täydentyä kaavaprosessin edetessä.

## 5 Asemakaavamuutoksen kuvaus

### 5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava pohjautuu olemassa olevaan tilanteeseen ja ennakoituihin muutostarpeisiin. Alueen käyttötarkoitus muutetaan keskustatoimintojen korttelialueeksi, joka mahdollistaa tulevaisuudessa nykyistä monipuolisemman toiminnan alueella.

### 5.2 Mitoitus ja aluevaraukset

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 3980 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 3500 k-m<sup>2</sup>. Alueella on katualue (Virastotie) sekä autopaikkojen korttelialue. Alueella ei ole maanalaisia tiloja. Aluevaraukset ilmenevät alla olevasta kaaviosta:

Aluevaraus	Pinta-ala[ha]	Kerrosala[k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus[e]
C	0,2847	3500	1,23
LPA	0,0383	0	0
Katu	0,0746	0	0
Kaikki	0,3976	3500	0,88

#### 5.2.1 Korttelialueet

##### **C Keskustatoimintojen korttelialue**

Tontti osoitetaan kokonaisuudessaan keskustatoimintojen korttelialueeksi. Rakentaminen saa olla enintään 5-kerroksista. Rakennusala huomioi uudisrakennuksen sijoittamisen tontille niin että se rajaa olevia liikennealueita. Sekä Virastotien puolelle että liikennealueilta katsottuna rakennuksen taakse pihalle jää tilaa pysäköinti- ja pihatoiminnoille. Rakennusoikeutta on osoitettu 3500 kem<sup>2</sup>. Korttelialuetta ulotetaan nykyiseen tilanteeseen verrattuna hieman Virastotien puolelle, minkä seurauksena rakentamiselle voidaan osoittaa aikaisempaan tilanteeseen verrattuna suorakulmaisempi alue. Tämä myös mahdollistaa autopaikkojen sijoittamisen tontille.



16.3.2023

## 5.2.2 Muut alueet

### LPA Autopaikkojen korttelialue

Kaavassa osoitetaan LPA-alue nykyisen Virastotien katualueen eteläreunaan. Virastotien yhteyteen osoitettu autopaikkojen korttelialue sijoitetaan niin että autopaikoille saadaan riittävästi tilaa, minkä vuoksi nykyisen Virastotien katualueen ja viereisen tontin (kiinteistö 463-9-2) välinen raja muuttuu vähäisissä määrin. Tämä myös selkeyttää ja suoristaa aikaisemmin viistokulmaisia kiinteistöjä. Rajauksen muuttuminen ei aiheuta merkittäviä muutoksia naapuritontille eikä muutokset ulotu rakentamiseen varatulle alueelle. Sekä katualue että tontit ovat kunnan omistuksessa.

## 5.2.3 Katualueet

Virastotien katualue ovat voimassa olevan asemakaavan mukainen ja se on toteutettu. Virastotie kapenee hieman kaavamuutoksen myötä. Liittymä Rasilantieltä on osoitettu olevan tilanteen mukaisesti.

## 5.2.4 Kunnallistekniikka

Alueella on valmis kunnallistekniikka.

## 5.2.5 Rakentaminen

Rakennusten massoittelun, värien, materiaalien ja julkisivusommittelun tulee muodostaa harmoninen kokonaisuus ja sopia yhteen ympäristönsä kanssa. Sisäänkäyntejä ja niiden ympäristöä on korostettava arkkitehtuurin keinoin.

Havainneaineisto on suunnittelijan luonnos ja yksi esimerkki asemakaavamuutoksen mukaisesta rakentamisesta:



Kuvat 10-11. Viitesuunnitelman havainnekuvat, Arkkitehtuuri-toimisto Valjus Oy, 10.2.2023.

## 5.2.6 Yleismääräykset

Rakennettaessa Rasilantien varteen tulee rakennukset ja istutukset sijoittaa siten, että ne suojaavat piha-alueita liikennemelulta.

Radonriski on otettava huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma hulevesien hallinnasta.

**PYSÄKÖINTIMÄÄRÄYKSET:**

Autopaikkoja on varattava seuraavasti:

16.3.2023

- 1 ap / 85 m<sup>2</sup> asunnon kerrosalaa kohti,
- 1 ap / 160 m<sup>2</sup> palveluasumisen asuinkerrosalaa,
- 1 ap / 80 m<sup>2</sup> toimisto-, liike- ja ravintolatilat kerrosalaa,
- 1 ap / 100 m<sup>2</sup> muuta palvelutilan kerrosalaa kohti.
- 1 ap / 100 m<sup>2</sup> sosiaali- ja terveystalutilan kerrosalaa kohti.

Pysäköintipaikkojen määrä päätetään rakennusluvassa.

### 5.2.7 Palvelut

Kaavamuutosalue sijoittuu keskusta-alueelle ja tukeutuu Ruokolahden keskustaajaman palveluihin. Kaavamuutos mahdollistaa uusien palveluiden sijoittumisen uudisrakennukseen Rasilantien varteen.

### 5.2.8 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan uudisrakennuksen sijoittaminen tyhjälle tontille keskeisellä paikalla Ruokolahden keskustassa.

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 asuin- liikerakennus, joka on purettu vuonna 2019. Suunnitelma tuo toteutuessaan lisäarvoa kunnan keskustaajamaan uuden rakennuksen sekä siihen sijoittuvien toimintojen myötä. Asemakaava huomioi olevan rakennetun ympäristön, liikenneverkon ja kunnallistekniikan.

## 5.3 Kaavan vaikutukset

Vaikutuksia arvioidaan MRL 9§ ja MRA 1§ mukaisesti.

### 5.3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavaluonnoksilla mahdollistetaan voimassa olevaa asemakaavaa monipuolisempi ja tehokkaampi rakentaminen. Voimassa olevaan asemakaavaan nähden kaavaluonnoksella 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

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

### 5.3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Alueelta on purettu rakennus vuonna 2019. Tontti on ollut joitakin vuosia rakentamaton, mutta ei niin pitkään, että sinne olisi muodostunut arvokkaita elinympäristöjä ja esiintymiä tai rakentamisen yhteydessä huomioon otettavia haitallisten vieraslajien esiintymiä.

Kaavamuutoksen toteutuminen ei merkittävää vaikutusta luonnonympäristöön, koska kaavamuutos koskee jo ennestään rakentamiseen kaavoitettua aluetta. Kaavamuutosalue on osa rakennettua taajamaympäristöä ja se liittyy olevaan keskusraitin taajamarakenteeseen. Kaavoitettavalle alueelle ei sijoitu luonnonsuojelualueita tai suojeluohjelmien kohteita. Kaava ei heikennä luonnon monimuotoisuutta.

16.3.2023

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

Yhdyskuntarakenteeseen ei tapahdu muutosta, koska voimassa oleva asemakaava mahdollistaisi alueelle rakentamisen ja uusia alueita ei ole osoitettu rakentamiselle. Keskeiselle paikalle tavoitellaan voimassa olevaan kaavaan verrattuna tehokkaampaa rakentamista ja maankäyttöä, jolloin yhdyskuntarakenne tiivistyy.

Kaava tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja yhdyskuntatekniikkaan. Kaavamuu-  
tosalueelle on rakennettu voimassa olevan kaavan mukaiset katualueet ja kunnallistekniikka. Kaavan toteuttamisella on vähäisiä vaikutuksia liikenteeseen alueen lisääntyvästä asukasmäärästä ja asioin-  
tiliikenteestä johtuvan kasvavan liikenteen muodossa.

Virastotien katualueen osittainen muuttaminen pysäköintialueeksi vahvistaa nykyistä tilannetta, jossa Virastotien varressa on tälläkin hetkellä pysäköintiä. Liittymä maantieltä (Rasilantie) on osoi-  
tettu olevan tilanteen mukaisesti eikä se muutu eikä aiheuta tarvetta ottaa Rasilantietä tai sen osia  
mukaan kaavamuu-  
tosalueeseen.

Kaavamutoksen myötä alueen kasvavat liikennemäärät voivat jossain määrin lisätä liikenneonnet-  
tomuuksien riskiä suunnittelualueen läheisyydessä. Uuden maankäytön liikennetuotoksen vaikutuk-  
sella ei kuitenkaan ole merkittävää vaikutusta suunnittelualueen ja lähiympäristön liikenneturvalli-  
suuteen.

#### 5.3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavalla on vaikutuksia maisemaan alueen rakentuessa. Tyhjiillään oleva tontti muuttuu rakennetuksi, jolloin nykytilanteessa oleva avoin maisema muuttuu suljetummaksi ja näkymäyhteydet kunnantalon ja rannan suuntaan kapenevat.

Kaavan toteuttaminen ei vaadi olevien rakennusten purkamista. Rakennuksia on purettu ennen tätä kaavamutosta. Kaavan toteuttamisella ei ole vaikutuksia valtakunnallisesti arvokkaisiin maisema-  
alueisiin tai kulttuuriperintöön.

#### 5.3.6 Vaikutukset väestöön, elinkeinoelämään, työpaikkoihin ja palveluihin

Kaavalla on toteutuessaan myönteisiä vaikutuksia elinkeinoelämään, kun asukasmäärä ja sitä kautta palvelujen käyttäjien määrä kasvaa. Monipuolinen käyttötarkoitus mahdollistaa alueelle monenlaista toimintaa ja palveluita. Alueen rakentuminen mahdollistaa lyhyet asiointietäisyydet ja hyvän saavu-  
tettavuuden.

#### 5.3.7 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavan toteuttaminen lisää ja monipuolistaa Ruokolahden asunto- ja palvelutarjontaa. Lähimmät jul-  
kiset palvelut sijaitsevat kaavamuu-  
tosalueen läheisyydessä. Kaavamutoksella parannetaan alueen yleisilmettä ja viihtyisyyttä, kun rakentumaton tontti täydentyä uudisrakentamisella.

#### 5.3.8 Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuu-  
tos mahdollistaa täydennysrakentamisen. Kunnallistekniikan toteuttaminen ei aiheuta merkittäviä kytkentäkustannuksia.

#### 5.3.9 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

16.3.2023

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 täydentää nykyistä aluerakennetta. Palvelut ovat alueelta hyvin saavutettavissa, sillä kaavamuutosalue sijaitsee Ruokolahden keskustassa. Asemakaavan muutoksen toteutuminen monipuolistaa alueen asuntokantaa, tiivistää yhdyskuntarakennetta ja tehostaa jo rakennetun infraverkon käyttöä. Samalla se luo osaltaan edellytyksiä vähähiihiselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntarakenteen kehitykselle.

#### Tehokas liikennejärjestelmä

Kävelyn ja pyöräilyn edellytykset ovat kaavamuutosalueella hyvät ja se on kattavan kevyen liikenteen verkoston piirissä. Sijainti Rasilantien varressa lisää alueen saavutettavuutta.

#### Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Kaavalla monipuolistetaan alueen asunto- ja palvelutarjontaa sekä selkeytetään pysäköintitarkaisuja Virastotien alueella.

#### Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Kaava-alue ei kuulu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin.

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

#### 5.3.10 Kaavan suhde yleiskaavaan

Asemakaavan muutos on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

#### 5.4 Kaavamerkinnot- ja määräykset

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

#### 5.5 Nimistö

Kaavassa ei osoiteta uutta nimistöä.

16.3.2023

---

## 6 Asemakaavan toteutus

Alueen voi toteuttaa välittömästi kaavan saatua lainvoiman.

Kunta seuraa toteutusta rakennusoikeuden ja alueen käytön osalta rakennuslupaprosessin yhteydessä.

Kuopiossa 16.3.2023

**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**

Mirjam Hyvönen  
Projektijohtaja, arkkitehti. SAFA, YKS-692  
p. 041 731 3874  
mirjam.hyvonen@fcg.fi