

RUOKOLAHDEN KUNTA

# Sisäjärvien rantaosayleiskaavan muutos ja laajennus

Selostus

**Sisällysluettelo**

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	1
1.1	Kaavan tarkoitus .....	1
2	LÄHTÖKOHDAT .....	2
2.1	Alueen yleiskuvaus .....	2
2.2	Luonnonympäristö .....	3
2.3	Kulttuuriympäristö .....	4
2.3.1	Muinaisjäännökset .....	4
2.3.2	Rakennettu kulttuuriympäristö .....	4
2.4	Yhdyskuntarakenne ja palvelut .....	5
2.4.1	Yhdyskuntarakenne .....	5
2.4.2	Palvelut .....	6
2.5	Yhdyskuntatekniikka .....	6
2.5.1	Vesihuolto .....	6
2.5.2	Jätehuolto .....	7
2.6	Liikenne .....	7
2.6.1	Ajoneuvoliikenne ja liikennemäärät .....	7
2.6.2	Joukkoliikenne .....	8
2.7	Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt .....	8
2.7.1	Maaperä .....	8
2.7.2	Melu .....	8
2.7.3	Pintavesien tila .....	8
2.8	Maanomistus .....	9
2.9	Suunnittelutilanne .....	10
2.9.1	Voimassa olevat maakuntakaavat .....	10
2.9.2	Yleiskaava .....	10
2.9.3	Asemakaava .....	10
2.9.4	Rakennusjärjestys .....	10
3	SUUNNITTELUN TAVOITTEET .....	11
3.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....	11
3.2	Ruokolahden kunnan asettamat tavoitteet .....	11
3.3	Viranomaisten asettamat tavoitteet .....	11
3.4	Maanomistajien, asukkaiden ja sidosryhmien tavoitteet .....	12
3.5	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet .....	12
3.5.1	Luonnos .....	12
3.5.2	Ehdotus .....	12
3.5.3	Hyväksymisvaihe .....	12
4	OSAYLEISKAAVAPROSESSI .....	13

Auranen Maria

3.9.2018

4.1	Alueen määrittely .....	13
4.2	Osayleiskaava luonnos .....	13
4.3	Osayleiskaavaehdotus .....	13
4.4	Osayleiskaava .....	13
5	OSAYLEISKAAVA JA SEN PERUSTELUT .....	14
5.1	Yleistä.....	14
5.2	Mitoitus.....	14
5.3	Aluevaraukset ja niiden perustelut .....	17
5.4	Kaavan suhde tavoitteisiin ja suunnitelmiin .....	17
5.4.1	Suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin .....	17
5.4.2	Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin (VAT) .....	18
5.4.3	Suhde maakuntakaavaan .....	19
6	YLEISKAAVAN VAIKUTUKSET .....	20
7	TOTEUTTAMINEN .....	25
7.1	OSAYLEISKAAVAN OIKEUSVAIKUTUKSET .....	25
7.1.1	Suunnittelun ohjausvaikutus.....	25
7.1.2	Maakuntakaavan ohjausvaikutus .....	25
7.1.3	Vaikutus viranomaisiin .....	25
7.1.4	Rakennusjärjestys.....	25
7.1.5	Yleiskaavan ja muun lainsäädännön mukaisen päätöksenteon suhde .....	25
8	SUUNNITTELUVAIHEET .....	26

**Liitteet:**

Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2: Luontoselvitys:

- Muutosalueiden (Suurjärvi, Manlahti ja Virmutjoki) luontoselvitykset
- Luonto- ja pesmälinnustoselvitykset uusille muutoskohteille.
- Muutoskohteilla havaitut lajit

Liite 3: Muutoskohteet:

- Muutoskohdeluettelo
- Muutoskohteet kartalla

Liite 4: Immalanjärven laajennusosan mitoitus

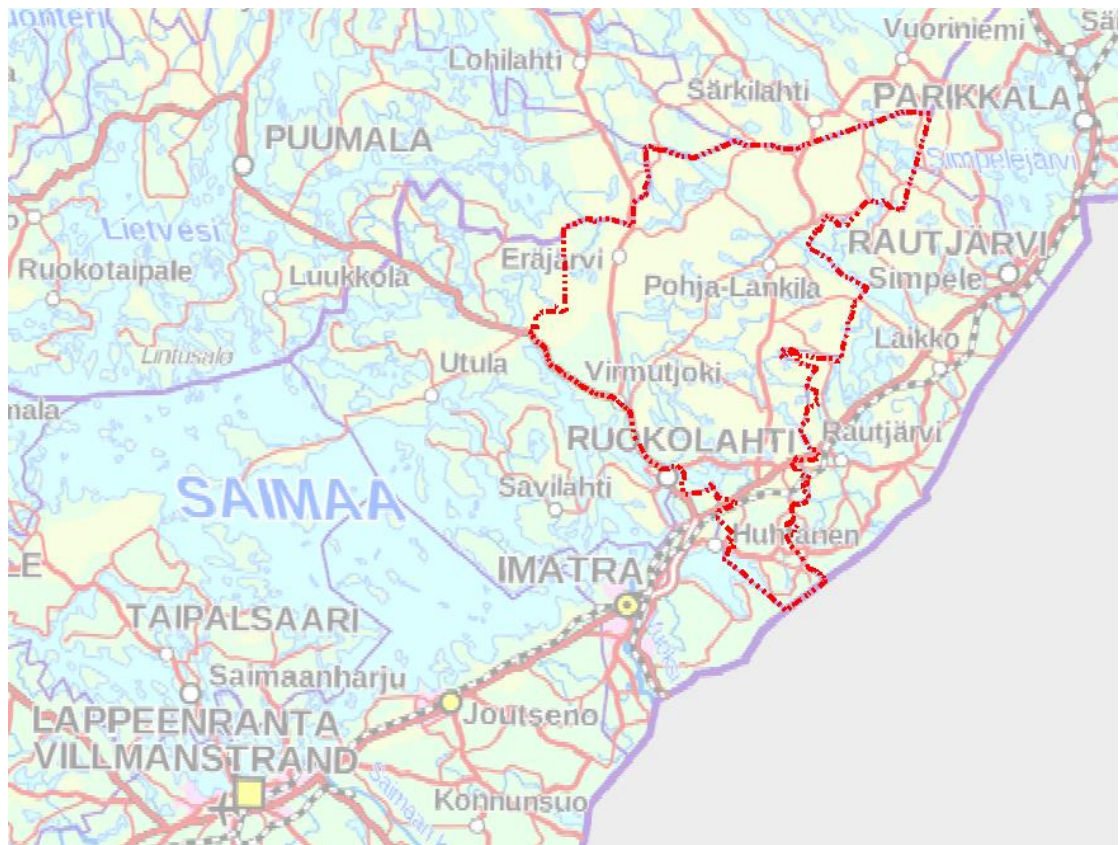
3.9.2018

## Sisäjärvien rantaosayleiskaavan muutos ja laajennus

### 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Selostus liittyy 3.9.2018 päivättyyn sisäjärvien rantaosayleiskaavan muutokseen ja laajennukseen.

Työtä Ruokolahden kunnassa ohjaa teknisten palvelualueen toimialajohtaja Arja Villanen. Kaavan laadinnasta toimeksiantona vastaa FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy työryhmällä DI YKS-503 Kuisma Reinikainen ja DI YKS-600 Maria Auranen.



**Kuva 1:** Sisäjärvien rantaosayleiskaavan suunnittelualueen sijainti.

Suunnittelualue käsittää Ruokolahden kunnan itäpuolisen alueen vesistöjen ranta- ja vesialueita niiltä osin, kun alueilla on ilmennyt muutostarpeita. Kaavamuutosalueiden tarkempi rajausta on määritetty kaavakartalla.

#### 1.1 Kaavan tarkoitus

Kaavoitustyön tavoitteena on ajantasaistaa Sisäjärvien rantaosayleiskaava kunnanvaltuuston hyväksymien pienien muutosten mukaisesti. Kaavaan päivitetään muun muassa lainvoimaiset poikkeamislupapäätökset, tutkitaan ja korjataan yksittäiset pienet tekniset virheet, rakennuspaikkojen siirrot sekä maanomistajien tekemät oikaisu- ja muutosesitykset. Myös voimaan tulleet ranta-asemakaavojen päivitykset korjataan kaava-kartalle. Kaava-alue laajenee koskemaan myös pientä kaistaletta Immalanjärven pohjoisosassa.

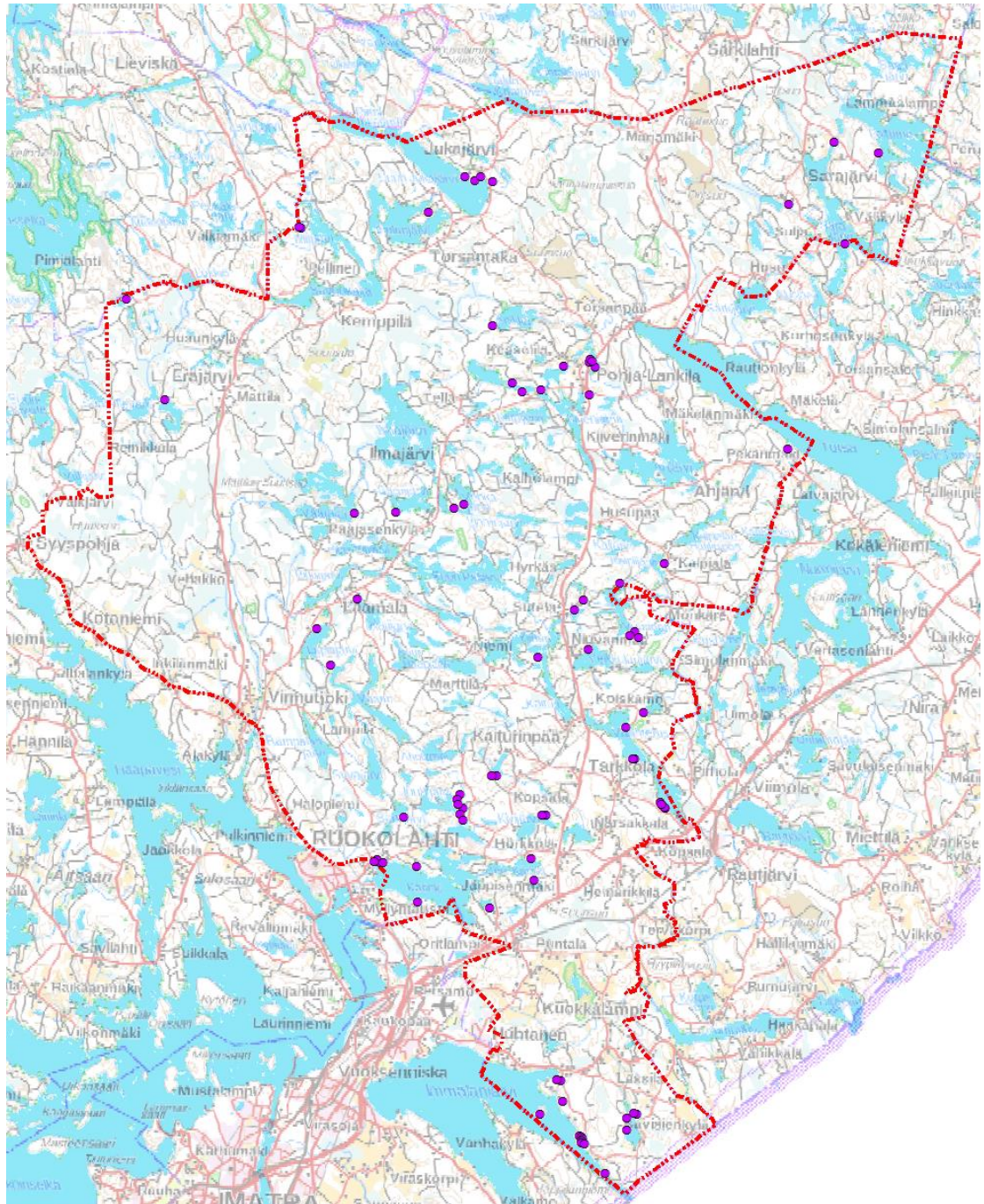


3.9.2018

## 2 LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavoituksen yhteydessä tutkitaan 66 tavoitteellista muutoskohdetta, joiden sijainti on esitetty alla olevassa kuvassa. Suunnittelualueet sijaitsevat vesistöjen rannoilla ympäristöltään vaihtelevilla alueilla. Osa kohteista on rakennettu, osa rakentamaton metsämaata. Lähes kaikkien kohteiden ympäristössä on kuitenkin rakennettu tai osoitettu sisäjärvien rantaosayleiskaavassa rakentamista.



**Kuva 2:** Suunnittelukohteet.

3.9.2018

## 2.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella on laadittu luontoselvitys rantaosayleiskaavan muutoksen ja laajennuksen yhteydessä. Osa selvityskohteista koski Saimaan alueen osayleiskaavaa. Luonto- ja pesimälinnustoselvitys laadittiin 15 Sisäjärvien osayleiskaavan alueelle, jonne kohdistuu muutostarpeita maankäytön suhteen. Viitasammakkoselvitys laadittiin vuoden 2018 aikana kahdelle muutoskohteelle. Lisäksi luontoselvitys laadittiin Manlahden alueelle. Kartoitus tehtiin maastossa 29.6.2017, 30.6.2017, 1.7.2017 ja 25.5.2018 sekä viitasammakkoselvityksen osalta 5.5.2018. Luontoselvitykset ovat selostuksen liitteenä.

Luontoselvityksen sisällön ja kohdentamisen suunnittelussa käytettiin viranomaisohjeistuksia (mm. Söderman 2003, Nieminen & Ahola 2017). Maastotöiden ja lähtötietojen perusteella määritettiin luonnonarvoiltaan merkittävät, maankäytön suunnittelussa huomioitavat alueet ja kohteet, joita ovat:

- Luonnonsuojelulain 29 § mukaiset suojeltavat luontotyypit
- Vesilain 2 luvun 11 § mukaiset suojeltavat vesiluontotyypit
- Metsälain 10 § mukaiset metsäluonnon erityisen tärkeät elinympäristöt
- Alueellisesti ja paikallisesti edustavat luontokohteet (mm. perinneympäristöjen luontotyypit, iäkästä puustoa sisältävät kohteet, geologisesti arvokkaat muodostumat)
- Luontotyyppien uhanalaisuusluokituksen mukaiset arvokkaimmat luontotyypit (Raunio ym. 2008)
- Luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeille, luonnonsuojelulain mukaisille erityisesti suojeltaville eliölajeille ja uhanalaisille eliölajeille sekä muille huomionarvoisille eliölajeille tärkeät tai mahdolliset esiintymisalueet
- Muut luonnonsuojelullisesti arvokkaat kohteet, joita voivat olla mm. luonnonmuistomerkit

Manlahden selvitysalueiden metsät ovat pääosin talouskäytössä ja luontoarvoiltaan melko tavanomaisia. Selvitysalueiden arvokkaita luontokohteita ovat lisäksi metsälain 10§:n erityisen tärkeiden elinympäristöjen kriteerit täyttävät kallioalueet, metsäluhdut ja korvet. Näille alueille sijoittuu myös uhanalaisten luontotyyppien ja lajien esiintymiä.

Selvitysalueilla esiintyvä linnusto edustaa pääasiassa talousmetsien ja rantojen peruslajistoa ja kaikki alueilla havaitut lajit esiintyvät Etelä-Suomessa yhä melko yleisinä ja runsaina.

Manlahden alueella on potentiaalista elinympäristöä viitasammakolle. Viitasammakon elinympäristöt suositellaan selvitettäväksi huhti-toukokuun vaihteessa (kutuaikaan), mikäli alueille suunnitellaan sellaista maankäyttöä, josta voi aiheutua vaikutuksia viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikoille.

Rakennuspaikoilla esiintyvät luontotyypit ovat pääosin metsätalouden muokkaamia, ne ovat luontoarvoiltaan hyvin tavanomaisia ja soveltuvat hyvin rakentamiseen. Kohteilla kasvava puusto on keskimäärin ikärakenteeltaan melko nuorta eikä rakennuspaikoille sijoitu vanhaa metsää. Rakennuspaikan 1. (luontoselvityksen mukainen numerointi) läheisyyteen sijoittuu metsälain 10§:n mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä, jotka suositellaan huomioitavaksi

3.9.2018

---

maankäyttöä suunniteltaessa siten, että kohteille kohdistuvat vaikutukset jäävät vähäisiksi.

Rakennuspaikkojen 11 (SJ 30). ja 14 (SJ 33) läheisyyteen sijoittuu luhta-alueita, jotka ovat potentiaalisia luontodirektiivin liitteen IV(a) viitasammakon elinympäristöjä. Vuoden 2018 selvityksen perusteella alueella ei ole viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikkoja.

Yleisesti rakennuspaikoilla esiintyvä linnusto edustaa talousmetsien ja rantojen peruslajistoa ja kaikki havaitut lajit esiintyvät Etelä-Suomessa yhä melko yleisinä ja runsaina. Havaituista lajeista harvalukuisin pesimälaji Etelä-Suomessa on vanhoja metsiä suosiva pikkusieppo, joka tavattiin rakennuspaikan 5 (luontoselvityksen mukainen numerointi) läheisyydessä (rakennuspaikalla avohakkuu). Rakennuspaikoilla tai niiden läheisyydessä ei havaittu uhanalaisten lintulajien tai petolintujen pesäpaikkoja.

Yhden muutoskohteen edustalla (nro. 6 (SJ 40)) havaittiin kuikkapariskunta (lintudirektiivi I). Kohteen rantojen läheisyydessä ei havaittu pesimiseen soveltuvia saaria tai luotoja. Kuikan pesimämenestystä heikentää tyypillisesti haudonnan aikainen häirintä, joten rantojen rakentamisella voi olla haitallisia vaikutuksia kuikkaan. Laji on alueella kuitenkin verrattain yleinen ja luokiteltu valtakunnallisesti säilyväksi (LC) lintulajiksi (Tiainen ym. 2016). Linnuston osalta suunniteltujen muutoskohteiden toteuttamiselle ei arvioida olevan esteitä.

Sarajoessa, Torsajoessa ja Saarenjoessa (laskevat Torsaan) elää erittäin uhanalaista Laatokan lohta. Haapaveteen laskevissa Lanajoessa ja Kärinki-järven laskujoessa sekä Virtmutjokeen laskevassa Laamalanjoessa elää taimenta. Lohi ja taimen tulee lajeina ottaa huomioon alueelle mahdollisessa tulevassa rakentamisessa ja muussa toiminnassa, joka saattaa liettää rantoja/pohjia.

## 2.3 Kulttuuriympäristö

Kulttuuriympäristöllä tarkoitetaan kulttuurihistoriallisesti arvokasta kokonaisuutta, joka koostuu perinnemaisemista, kiinteistä muinaisjäänöksistä ja rakennetusta ympäristöstä.

### 2.3.1 Muinaisjäänökset

Kiinteät muinaisjäänökset ovat maaperässä ja maisemassa todettavia jäänteitä tai rakenteita, joita ihmisen toiminta on eri aikoina synnyttänyt. Ne ovat ainoa historiantutkimuksen lähdeaineisto ajalta, jolta ei ole kirjoitettua tietoa. Arkeologialla tarkoitetaan esihistoriallisen ja historiallisen ajan tutkimista maaperässä säilyneiden muinaisen ihmistoiminnan tuloksena syntyneiden jäänteiden avulla. Ajallisesti esihistoria kattaa noin 90 % maamme asutuksen kymmentuhatvuotisesta historiasta.

Muinaisjäänökset ovat muinaismuistolain (295/63) suojelemia. Lain mukaan niiden luvaton kaivaminen, peittäminen, muuttaminen poistaminen ja muu kajoaminen on kielletty (1 §).

Kaavamuutos tai laajennusalueella ei sijaitse muinaisjäänöskohteita.

### 2.3.2 Rakennettu kulttuuriympäristö

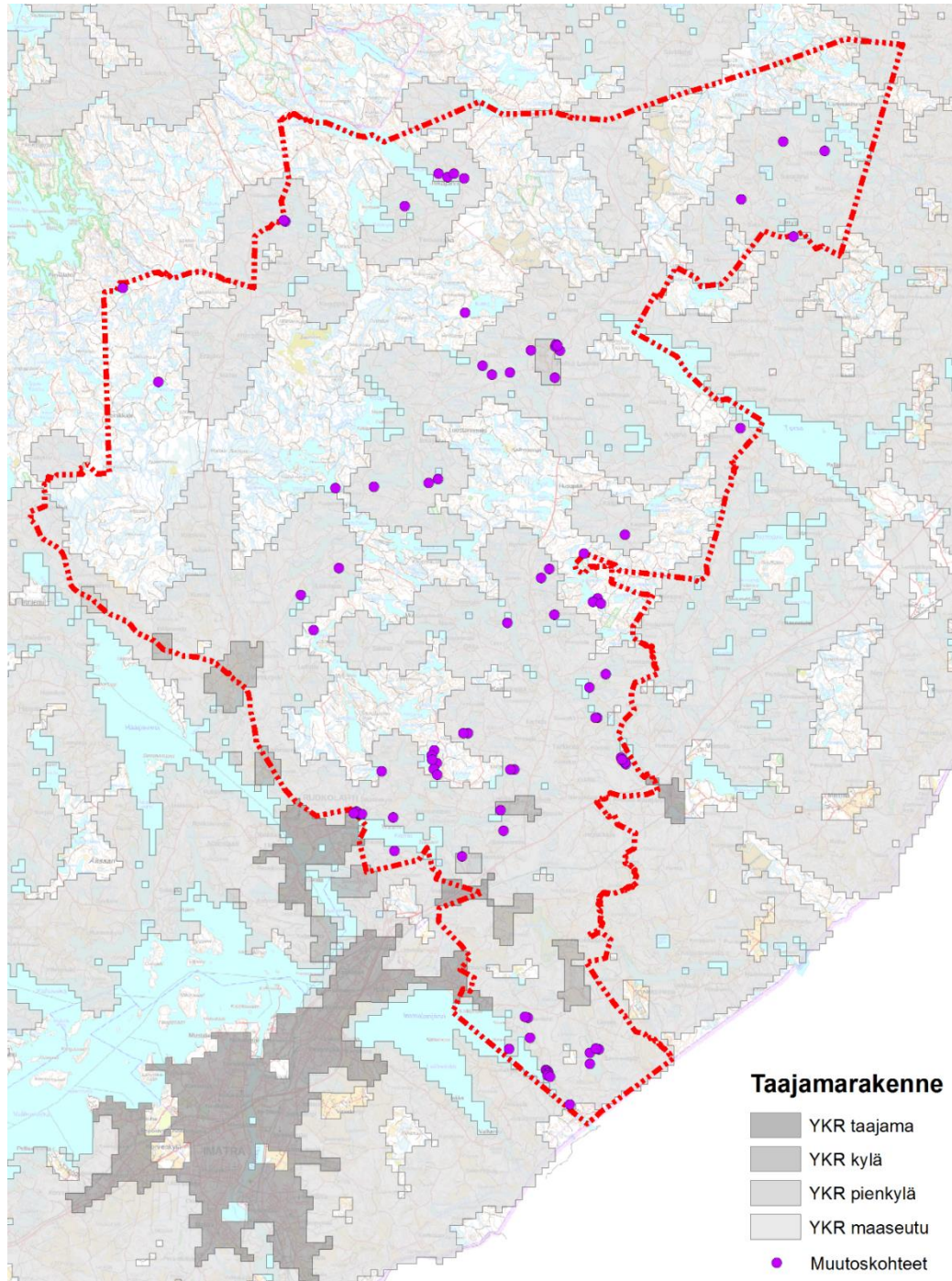
Rakennetun kulttuuriympäristön kohteet on osoitettu kaavakartalla voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti omilla merkinnöillään.



3.9.2018

## 2.4 Yhdyskuntarakenne ja palvelut

### 2.4.1 Yhdyskuntarakenne



**Kuva 3:** Muutoskohteet sijaitsevat pääsääntöisesti maaseutuvyöhykkeellä.



3.9.2018

---

## 2.4.2 Palvelut

Ruokolahden keskustasta löytyy peruspalvelut ja muutamia erikoiskauppoja. Pienempiä yksittäisiä ruokakauppoja sijaitsee vain Rasilassa. Julkiset palvelut keskittyvät Ruokolahden kuntakeskukseen.

## 2.5 Yhdyskuntatekniikka

### 2.5.1 Vesihuolto

Ruokolahden kunnan asemakaavoitetuilla alueilla on taajamissa hyvät valmiudet liittyä vesijohtoverkoston. Suurin osa kaava-alueista sijaitsee kuitenkin taajamien ulkopuolella. Osalla alueista on vesiosuuskunta, joka on asukkaiden perustama, omistama ja hallinnoiva vesihuoltolaitos.

Ruokolahden kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti asuinrakennusta varten tulee olla riittävästi laadultaan soveltuvaa talousvettä.

Ruokolahden ympäristönsuojelumääräyksissä on määrätty jätevesien käsittelystä pohjavesialueilla.

Tärkeillä pohjavesialueilla tulee jätevedet, ellei niitä voida johtaa yleiseen viemäriulaitokseen, käsitellä seuraavasti: Tärkeillä ja veden hankintaan soveltuvilla (I ja II) pohjavesialueilla kaikki jätevedet joko johdetaan pohjavesialueen ulkopuolelle käsiteltäviksi (yleinen tai muu valvottu viemärointi) tai kaikille jätevesille on oltava tiiveyden suhteen valvottavissa olevat umpikaivot (ympäristönsuojelulaki 17 §). Muilla pohjavesi- ja vesistöjen ranta-alueilla WC-jätevedet johdetaan umpisäiliöön ja muille jätevesille on oltava saostuskaivot (2-osastoinen) ja maaperäkäsittely. Vaihtoehtoisesti voidaan käyttää jätevesien korkeatasoista kemiallisbiologista puhdistusta (ympäristönsuojelulaki 17 §).

Ranta-asemakaava-alueilla noudatetaan kaavamääräyksiä. Muilla kuin pohjavesialueilla kaikille jätevesille on oltava saostuskaivot (3-osastoinen) ja maaperäkäsittely. Vaihtoehtoisesti voidaan käyttää jätevesien biologista puhdistusta ja maahan imeytystä.

Ruokolahden ympäristönsuojelumääräyksissä on määrätty jätevesien käsittelystä ranta-alueilla.

*Ranta-alue: Ranta-alueeksi katsotaan noin 100 metriä leveä rantavyöhyke laskettuna keskivedenkorkeudesta.*

*WC-jätevedet: Ranta-alueilla WC-jätevedet on johdettava umpisäiliöön. Jos järjestelmä voidaan kuitenkin sijoittaa yli 30 m:n päähän ylimmästä vedenkorkeudesta ja maasto nousee 1-4 m, jätevedet voidaan johtaa maaperään, mikäli ne puhdistetaan ns. tiukemman puhdistustason mukaisesti. Jätevedet voidaan vaihtoehtoisesti johtaa ranta-alueen ulkopuolelle puhdistettuina tai puhdistettavaksi.*

*Harmaat vedet: Ranta-alueilla harmaat vedet voidaan johtaa 2-osastoiseen saostuskaivon ja maaperäkäsittelyyn tai vastaavaan. Harmaiden vesien käsittelyjärjestelmää ei saa sijoittaa 10 m lähemmäksi ylintä vedenkorkeutta. Myös vähäisillä harmailla jätevesillä tulee olla imeyttämö tms. Puhdistettujakaan jätevesiä ei saa johtaa suoraan vesistöön johtavaan ojaan.*

3.9.2018

*Ranta-asemakaava-alueilla noudatetaan jätevesien käsittelyssä lisäksi kaavamääräyksiä, jos ne ovat ympäristönsuojelumääräyksiä tiukemmat.*

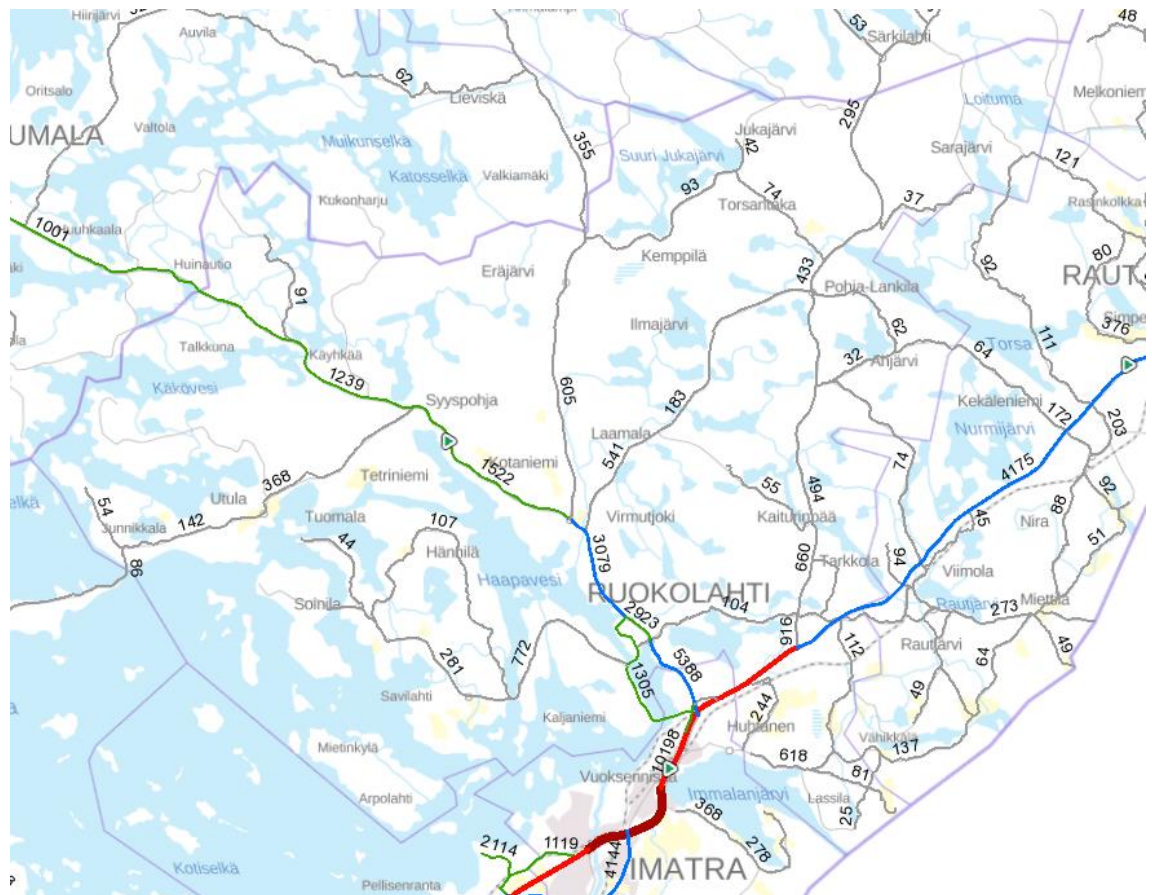
## 2.5.2 Jätehuolto

Jätehuollosta on jätelain ja -asetuksen säännösten lisäksi määräyksiä Etelä-Karjalan Jätehuolto-osakeyhtiön jätehuoltomääräyksissä.

## 2.6 Liikenne

Ruokolahden kunnan läpi kulkee valtatie 6 lounaasta koilliseen. Kuntakeskuksen läpi kulkee etelä-pohjoissuuntainen tie nro 62. Suunnittelualueiden läheisyydessä on melko kattava yleis- ja yksityisteiden verkko.

### 2.6.1 Ajoneuvoliikenne ja liikennemäärät



**Kuva 4:** Vuoden 2016 liikennemääräkartta kaava-alueelta (Liikennevirasto, 2017).

Valtatiellä 6 keskimääräinen liikennemäärä on noin 10 000 ajoneuvoa vuorokaudessa Ruokolahden keskustan liittymästä Lappeenrantaan päin ja noin 6 000 ajoneuvoa vuorokaudessa Rautjärvelle päin. Pienemmillä teillä ajoneuvomäärät ovat pienemmät. Keskimääräiset liikennemäärät Ruokolahden kunnan alueella on esitetty yllä olevassa kuvassa.

3.9.2018

---

## 2.6.2 Joukkoliikenne

Suurin osa kaukoliikenteen linja-autovuoroista ajetaan läheisen Imatran taajaman kautta. Suunnittelualueella ajetaan arkipäivisin kerran aamuisin ja iltapäivisin koulukyytireitti A2 Oritlampi-Tarkkola-Oritlampi-Ruokolahden koulu sekä reitti A3 Puntala-Kuokkalampi-Lassila-Huhtasenkylä-Ruokolahden koulu.

## 2.7 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

### 2.7.1 Maaperä

Suunnittelualueella ei sijaitse maaperän pilaantuneisuuden riskikohteita.

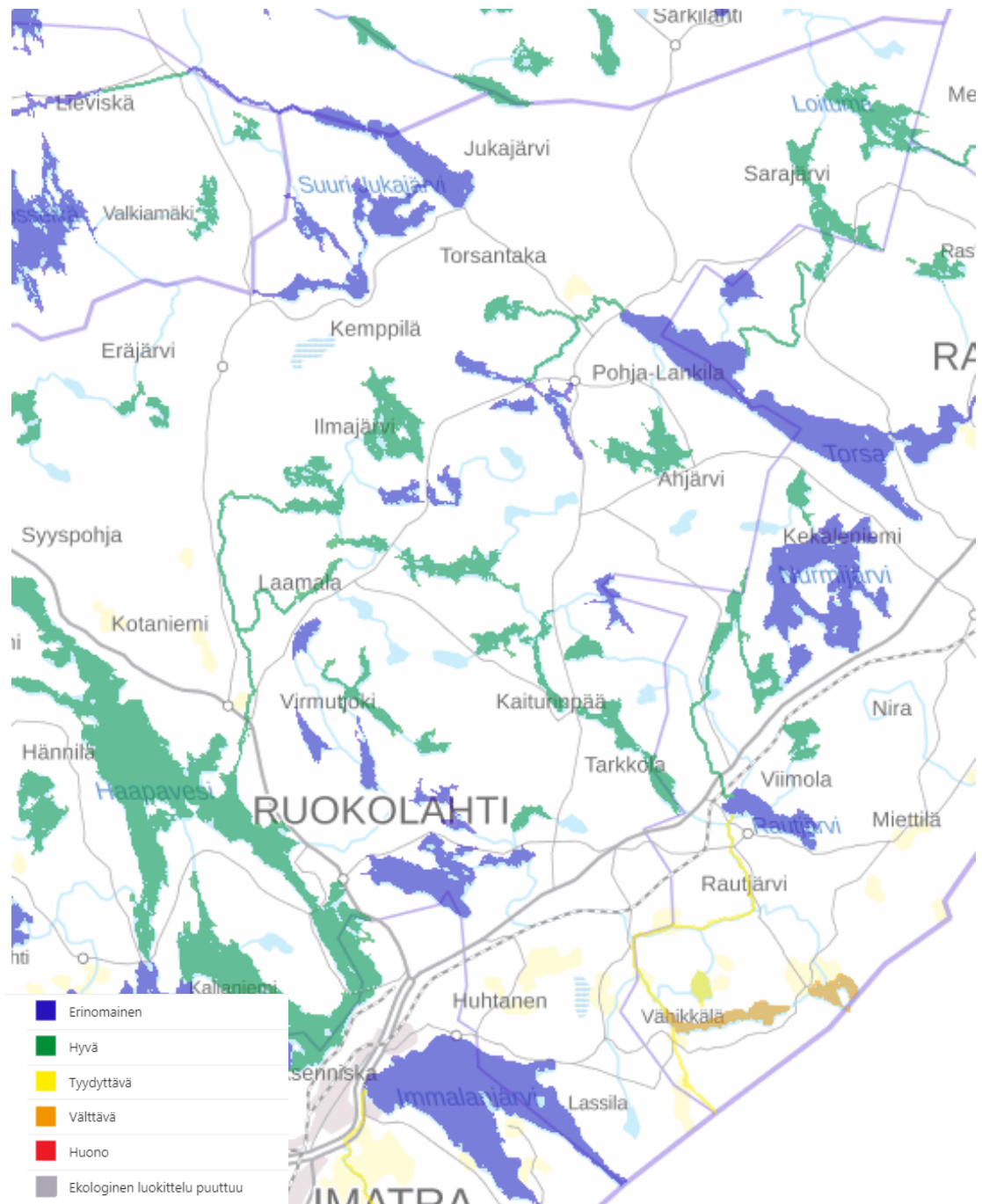
### 2.7.2 Melu

Melua saattaa aiheuttaa osalla suunnittelualueista valtateiden läheisyys.

### 2.7.3 Pintavesien tila

Pintavesien ekologinen tila (2013) kaava-alueella on erinomainen lukuun ottamatta Kivijärveä, Aholampea, Vasaria, Vaahterusta, Kaituria, Veikkolanjärveä, Ylistä, Kostamoa, Pitkäjärveä, Pieni Paljärveä, Suuri Paljärveä, Vääräjärveä, Ilmajärveä, Suuri-Tevania, Ahjärveä, Änikkää, Kontusta, Sarajärveä, Loitumaa, Änikänjokea, Saarenjokea, Vissoita, Alasta, Ruokojärveä, Virmutjokea ja Laamalanjokea, joiden osalta ekologinen tila on hyvä (Vesienhoidon karttapalvelu 2018). Kaikkien pienten vesistöjen osalta tietoa ei ole saatavilla.

3.9.2018



**Kuva 5:** Pintavesien ekologinen tila 2013 (Vesienhoidon karttapalvelu 2018).

## 2.8 Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Suuria maanomistajia ovat esim. Tornator ja UPM-Kymmene Oyj. Suunnittelualueen rannoilla melko vähän Ruokolahden kunnan omistamia maa-alueita



3.9.2018

---

## 2.9 Suunnittelutilanne

### 2.9.1 Voimassa olevat maakuntakaavat

Maakuntavaltuusto hyväksyi Etelä-Karjalan maakuntakaavan 9.6.2010 ja ympäristöministeriö vahvisti sen 21.12.2011. Alueella on myös voimassa 1. vaihemaakuntakaava, joka koskee kauppaa, matkailua, elinkeinoja ja liikennettä. 1. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 24.2.2014 ja se on vahvistettu ympäristöministeriössä 19.10.2015.

Maakuntakaavatilanne on huomioitu kaavaratkaisuja laadittaessa.

### 2.9.2 Yleiskaava

Sisäjärvien rantaosayleiskaava on laadittu 90-luvun lopulla ja saanut lainvoiman 2002. Rantaosayleiskaava on tarkistettu vuosina 2007-2009. Tuolloin voimassa olleen yleiskaavan mitoituserusteet säilyivät ennallaan eikä tämän yleiskaavamuutoksen yhteydessä muodostettu uusia rakennuspaikkoja.

Voimassa olevan rantaosayleiskaavan tilanne on esitetty kunkin kaava-alueen kohdalta muutoskohdeliitteessä (liite 3).

### 2.9.3 Asemakaava

Kaavamuuotosalueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

- Ihalanjärven ranta-asemakaava
- Torsa-Verkkolahden ranta-asemakaava

### 2.9.4 Rakennusjärjestys

Ruokolahden kunnan uusi rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2018.

3.9.2018

---

### 3 SUUNNITTELUN TAVOITTEET

#### 3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoituksena on edistää hyvän elinympäristön ja kestävä kehityksen toteutumista alueiden käyttöä koskevassa päätöksenteossa. MRL:n 24 § velvoittaa: "Maakunnan suunnittelussa ja muussa alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista." Uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) tulivat voimaan 1.4.2018 voimaan tulleet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet Tätä kaavaa koskevat seuraavat asiakokonaisuudet:

##### **Terveellinen ja turvallinen elinympäristö**

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin.

Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

##### **Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat**

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

#### 3.2 Ruokolahden kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on ajantasaistaa kaava vastaamaan nykytilanteen tarpeita ja muun muassa päivittää kaavaan lainvoimaiset poikkeamislupapäätökset sekä tutkia ja korjata yksittäiset pienet tekniset virheet. Myös voimaan tulleet ranta-asemakaavojen päivitykset korjataan kaavakartalle. Lisäksi kaava-alueella on tavoitteena laajentaa koskemaan pientä kaistaletta Immalanjärven pohjoisosassa. Mitoitusta ei ole tarkoitus avata, eli uusia rakennusoikeuksia ei muodosteta.

#### 3.3 Viranomaisten asettamat tavoitteet

Kaavoituksen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 22.6.2017. Viranomaisneuvottelussa nousi esiin seuraavat viranomaisten tavoitteet:

Kaakkois-Suomen ELY-keskus

- Norpan suojelu on tärkeää (Saimaan alue)
- Geoparkkiin tulisi varautua tarvittavilta osin

Etelä-Karjalan maakuntamuseo

- Maakunnallisten kohteiden huomiointi on tärkeää

3.9.2018

---

Museovirasto.

- Laajennusalueen selvitysten tarve tulee tutkia

### **3.4 Maanomistajien, asukkaiden ja sidosryhmien tavoitteet**

Maanomistajat ovat jättäneet oikaisu- ja muutosehdotuksia kaavasta kunnalle. Tässä kaavamuutosprosessissa maanomistajien ehdotukset tutkitaan ja käsitellään. Muutostoiveet käsittävät käyttötarkoituksen muutoksia, rakennuspaikkojen siirtoja, rakennuspaikkojen laajennuksia ja rajauksia sekä rakennuspaikkojen poistoja. Muutokset on esitetty muutoskohdeluettelossa (liite 3).

Yhteensä eri tahoilta on tullut 54 muutostoivetta.

### **3.5 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet**

#### **3.5.1 Luonnos**

Ruokolahden Kunnanhallitus tarkensi tavoitteita siten, että kaavamuutoksilla tulisi MRL:n vuoden 2017 uudistusten hengen mukaisesti helpottaa käyttötarkoituksen muutoksia loma-asunnosta vakituisiksi asunnoiksi. Tämä vastaa myös kunnanhallituksen linjaamia tavoitteita uusista vakituisista asukkaista Ruokolahden kunnan alueelle. Tarkennetun tavoitteen perusteella kaavassa käyttötarkoituksenmuutokselle määritettyjä kriteerejä väljennettiin siten, että merkittävät kriteerit liittyvät ensisijaisesti rakennuspaikan olosuhteisiin.

#### **3.5.2 Ehdotus**

Ei ehdotusvaiheen aikana syntyneitä tavoitteita.

#### **3.5.3 Hyväksymisvaihe**

Ei hyväksymisvaiheen aikana syntyneitä tavoitteita.

3.9.2018

---

## 4 OSAYLEISKAAVAPROSESSI

### 4.1 Alueen määrittely

Kaava-alue koostuu yksittäisistä muutosalueista. Muutosalueet sijoittuvat kunnan itäpuolelle vesistöjen rannoille. Lisäksi Immalanjärven Manlahden alueelle on laadittu osayleiskaavan laajennus.

### 4.2 Osayleiskaavaluonnos

Kaavaluonnos on laadittu valmiiksi viranomaisneuvottelussa 22.6.2017 sekä Ruokolahden kunnanhallituksessa 20.11.2017 tarkentuneiden tavoitteiden perusteella. Kaavaluonnos valmistui marraskuussa 2017. Kaavaluonnos oli nähtävillä 4.12.2017 – 19.1.2018. Nähtävilläoloaikana 8.1.2018 asianosaisille järjestettiin kaavanlaatijan tapaaminen Ruokolahdella.

Osayleiskaavanluonnoksesta annettiin 5 lausuntoa ja 5 mielipidettä.

### 4.3 Osayleiskaavaehdotus

Luonnoksen palautteesta sekä ehdotukseen tehtävistä tarkennuksista pidettiin työneuvottelu Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen kanssa 19.2.2018. Luontoselvitystä tarkennettiin tarvittavien kohteiden osalta. toukokuun 2018 aikana.

Kaavaehdotusta laadittaessa keskeisimmät muutokset luonnokseen verrattuna kohdistuivat kaavan yleismääräysten tarkistuksiin jätevesihuollon osalta sekä kaavaselostuksen tarkennuksiin perustietojen ja vaikutustenarvioinnin osalta. Myös muutoskohteita kuvaavaa liitettä 3 tarkennettiin muutosten kuvausten osalta.

Lisäksi kaavaan tehtiin muutamia tarkistuksia rakennuspaikkojen sijainteihin ja käyttötarkoituksiin osallisten antamien mielipiteiden perusteella.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 2.7.2018 – 13.8.2018.

Osayleiskaavaehdotuksesta annettiin 4 lausuntoa ja 2 mielipidettä.

### 4.4 Osayleiskaava

Kaavaehdotus tarkistettiin hyväksymiskäsittelyyn pienin muutoksin. Keskeisimmät muutokset luonnokseen verrattuna kohdistuivat kaavan yleismääräysten tarkistuksiin jätevesihuollon sekä tulvamääräyksen muotoilu. Myös muutoskohteita kuvaavaa liitettä 3 tarkennettiin muutosten kuvausten osalta edelleen.

Lisäksi kaavaan tehtiin yksi rakennuspaikan edelleen laajennus, yksi käyttötarkoituksen muutos loma-asunnosta vakituiseksi asunnoksi sekä lisättiin yksi metsälain mukainen ympäristötukikohde luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaana alueena (luo). Lisäksi yksi aiemmin vakituiseksi asunnoksi muutettu rakennuspaikka palautettiin loma-asunnoksi. Rakennuspaikka ei täyttänyt 3 000 m<sup>2</sup> pinta-alavaatimusta ilman laajentamista naapuritilan alueelle. Laajentaminen ilman naapuritilan maanomistajan hyväksyntää ei ole kunnan linjauksen mukainen.

Kaava toimitettiin hyväksymiskäsittelyyn syyskuussa 2018.



3.9.2018

---

## 5 OSAYLEISKAAVA JA SEN PERUSTELUT

### 5.1 Yleistä

Osayleiskaavan muutos on laadittu vuorovaikutteisesti perusselvitysten, jo aiemmin tehtyjen sekä kaavamuutoksen yhteydessä tehtyjen erillisselvitysten, nykytilanteen analyysin ja asetettujen sekä prosessin aikana esille tulleiden tavoitteiden pohjalta. Kaava on maankäyttö ja rakennuslain mukainen oikeusvaikutteinen yleiskaava, jonka tarkoituksena on ohjata Ruokolahden itäosien maankäyttöä suunnittelualueiden osalta.

### 5.2 Mitoitus

Sisäjärvien rantaosayleiskaavan mitoitusta ei avata tämän kaavamuutoksen yhteydessä, eli alueelle ei osoiteta uusia rakennusoikeuksia. Kaavan laajennusalueelle Immalanjärven pohjoisalueelle Manlahdelle laadittiin mitoitustarkastelu.

#### Immalanjärven mitoitus

Immalanjärven mitoitusalueella on lähtökohtien mukaisesti tutkittu loma-asuntorakentamisen ja vakituisen asumisen mahdollisuudet ranta-alueella. Emätilaselvitykseen perustuvalla mitoituksella on ratkaistu MRL 72 §:ssä säädetty suunnittelutarve ranta-alueella. Osoitetut rakentamisalueet ja paikat on merkitty kaavaan siten, että MRL 10 luvussa säädettyt ranta-alueita koskevat erityiset säännökset toteutuvat tarvittavassa laajuudessa.

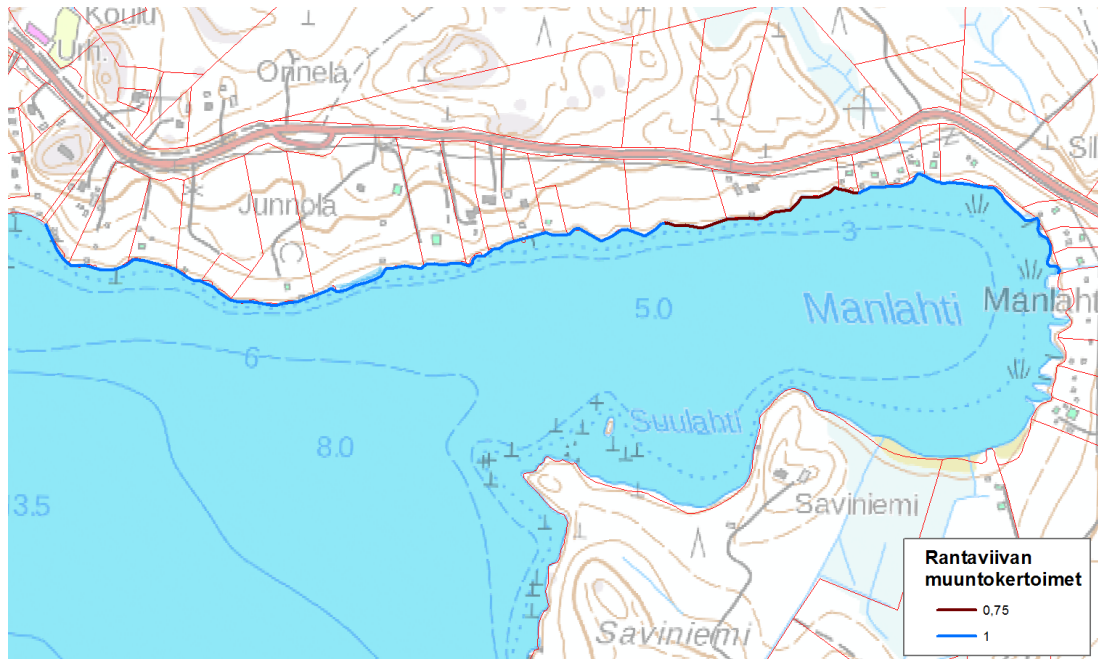
Yleiskaavan keskeisenä tavoitteena ranta-alueiden osalta on maanomistajien mahdollisimman tasapuolinen kohtelu rakennusoikeuksia määritettäessä. Tasapuolinen kohtelu on toteutettu käyttämällä yhdenmukaisia mitoitusmenetelmiä kaava-alueen ranta-alueella. Mitoitusmenetelmät ovat yhtenevät voimassa olevan sisäjärvien rantaosayleiskaavan mitoitusmenetelmien kanssa. Ranta-alueet on tutkittu niiltä osin, missä on katsottu olevan tarpeen ratkaista ranta-alueiden suunnittelutarve.

Mitoitustarkastelun poikkileikkausajankohtina käytetään 1.1.1969 - syksy 2017. Aikaisemman poikkileikkausajankohdan 1.1.1969 päivämäärä määräytyy rakennuslain rantarakentamisesta koskevien määräysten voimaantulon pohjalta eli ennen 1.1.1969 rekisteröity kiinteistö tulkitaan ns. emätilaksi. Näistä myöhäisempään poikkileikkausajankohtaan mennessä erotetut tilat katsotaan emätilaan kuuluviksi lohkotiloiksi. Olemassa olevat loma-asunnot, vakituiset asunnot tai erilliset rantasaunat katsotaan mitoituksessa tilan ja siten emätilan käytetyiksi rakennusoikeuksiksi.

Jos tila sijoittuu useamman leikkausajankohdan 1.1.1969 mukaiselle emätilalle, on mitoituksessa huomioitu ns. merkitsevin emätila sekä tuotu mitoitustaulukon HUOM -sarakeessa esille muut tilaan kohdistuvat emätilat. Merkitsevin emätila on se emätila, jonka alueelle pääosa tilan rantaviivasta sijoittuu.

Muunnettu rantaviiva lasketaan Maanmittauslaitoksen maastotietokannasta. Rantaviivan muunnossa on käytetty ns. seutukaavaliiton ohjetta. Muunto vaikuttaa todellisen rantaviivan pituuteen. Muuntokertoimet ovat riippuvaisia rantaviivan muodosta, vastarannan sekä esim. saarten läheisyydestä sekä niemien ja lahtien koosta.

3.9.2018

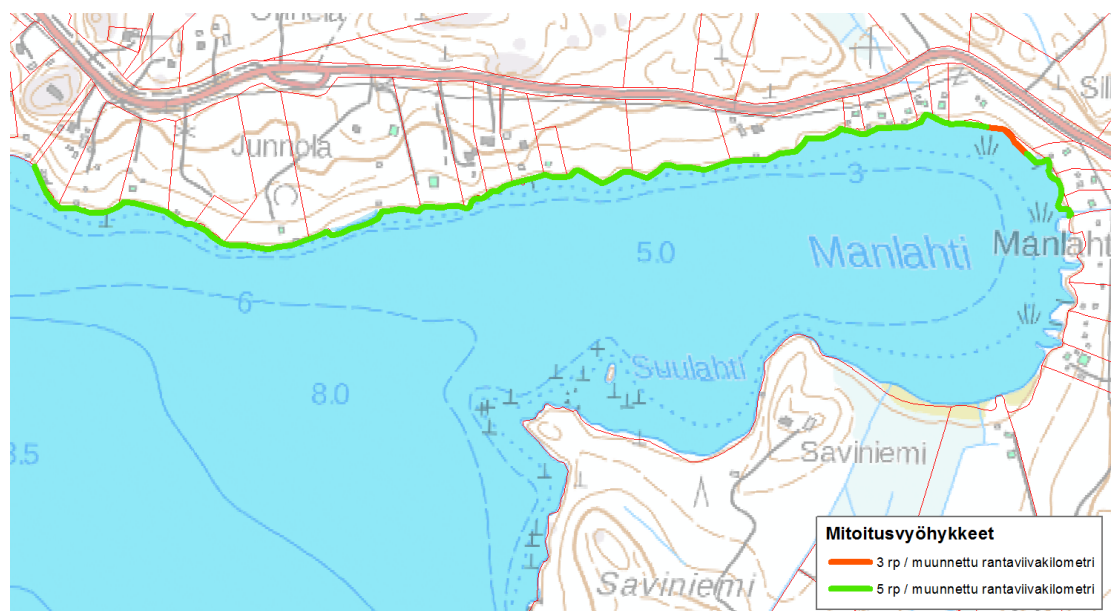


**Kuva 6:** Rantaviivan muutokertoimet seutukaavaliiton ohjeen mukaisesti Immalanjärven alueella.

Rantaosayleiskaavoituksen mitoitukselaskelmissa on käytetty samaa vyöhykejakoa kuin voimassa olevan sisäjärvien rantaosayleiskaavan mitoituksessa:

- luonnonsuojelullisesti ja maisemallisesti tärkeät alueet: 3 rakennuspaikkaa/ muunnettu rantaviivakilometri.
- muut alueet: 5 rakennuspaikkaa/ muunnettu rantaviivakilometri

Immalanjärven alue on pääsääntöisesti mitoituksenvyöhykkeen 5 mukaista aluetta, mutta luontokohteen edustalla mitoituksenvyöhyke on 3.



**Kuva 7:** Immalanjärven alueen mitoituksessa käytetyt mitoituksenvyöhykkeet.

3.9.2018

Emätilaselvityksen, rantaviivan muunnon ja vyöhykejaon lopputuloksena saadaan tehtyä mitoituslaskelmat. Mitoituslaskelmat tuottavat ns. laskennallisen rakennusoikeuden, eli määrittävät kaavassa osoitettavien uusien rakentamismahdollisuuksien kokonaismäärän, joka sijoitetaan kaavaan, ellei muita esteitä ole.

Uusien laskennallisten rakennuspaikkojen kokonaismäärän sijoittamiseen vaikuttaa emätilalle muodostuva kokonaisrakennusoikeus. Mikäli emätilan kokonaisrakennusoikeus on ylitetty, ei kiinteistöille pääsääntöisesti ole osoitettu uusia rakennusoikeuksia vaikka sitä laskennallisesti jollekin lohkiinteistölle muodostuisi. Omarantaisen loma-asunnon rakennusoikeuden osoittaminen emätilakohtaisen laskelman avulla on käytäntö, millä pyritään ratkaisemaan tasavertaisuusperiaatteiden toteutuminen.

Ranta-alueilla rakentamista ohjaaville yleiskaavoille on säädetty maankäyttö ja rakennuslain 73 §:ssä erityisiä sisältövaatimuksia. Kaavassa esitetyt ratkaisut on laadittu vastamaan tätä säädöstä. Ranta-alueella rantavyöhykettä koskevien säännösten soveltamisen edellytyksenä on, että 1) alueelle on odotettavissa maankäytön järjestämistä edellyttävän loma-asutuksen muodostumista, 2) alueen rakentamisen ja muun maankäytön suunnitteleminen on tarpeen ja 3) suunnittelutarpeen aiheuttaa pääasiassa loma-asutuksen järjestäminen.

Rantavyöhykkeen vähimmäisleveys on keskimäärin 50 metriä. Yleensä sen voidaan katsoa ulottuvan noin 100 metrin etäisyydelle, mutta ei kuitenkaan missään pidemmälle kuin 200 metriä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Ranta-alue on rantavyöhykettä leveämpi rannan osa, jolla rannassa oleva tai rantaan tukeutuva loma-asutus vaatii järjestämistä. Ranta-alueen leveys on hallintokäytännössä usein arvioitu noin 150-200 metriksi, mutta maisemasta ja muista olosuhteista riippuen se voi olla leveämpikin. Immalanjärvellä rantavyöhyke rajautuu Niskapietilän tiehen.



**Kuva 8:** Immalanjärven mitoitusalueen rajaus on osoitettu sinisellä katkoviivalla.

Immalanjärven alueelle ei muodostunut uusia rakennusoikeuksia. Ennestään alueella on 5 vakituista asuntoa ja 15 loma-asuntoa sekä yksi loma-asunnon poikkeamislupa.

3.9.2018

---

### 5.3 Aluevaraukset ja niiden perustelut

Kaavassa osoitetut aluevaraukset on perusteltu muutoskohdekohtaisesti liitteessä 3. Aluevarausten rakentamista ja käyttöä ohjataan kaavakarttaan liittyvien kaavamerkintöjen ja määräysten antamien määräysten ja ohjeistusten kautta.

Tässä kaavamuutoksessa käsitellyt loma-asunnoista vakituiseksi asunnoiksi tehdyt käyttötarkoituksenmuutokset on tarkasteltu seuraavan 4-kohtaisen arvioinnin mukaisesti.

1. Rantaviivan pituus oltava vähintään 60 m;
2. Tontin pinta-ala vähintään 3 000 m<sup>2</sup>;
3. Kaikkien rakennuspaikalla sijaitsevien rakennusten etäisyyksien rantaviivasta tulee täyttää voimassa olevat etäisyydsmääräykset;
4. Rakennuspaikan on sijaittava ympärivuoden ja vuorokaudenhälytys- ja huoltoajoneuvolla ajettavan tien varrella;

Kunnan aiemmin myöntämät lainvoimaiset poikkeamispäätökset on huomioitu kaavassa, vaikka ne eivät täyttäisi edellä mainittuja ehtoja.

### 5.4 Kaavan suhde tavoitteisiin ja suunnitelmiin

#### 5.4.1 Suhde yleiskaavan sisältövaatimukseen

Yleiskaavan sisältövaatimus MRL 39 §:

Yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

1. yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys
2. olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö
3. asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus
4. mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla
5. mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön
6. kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset
7. ympäristöhaittojen vähentäminen
8. rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
9. virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Edellä 2 momentissa tarkoitettut seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät. Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.

Yleiskaavassa on otettu huomioon MRL 39 § mukaiset sisältövaatimukset seuraavasti:



3.9.2018

- Omarantaisen loma-asumisen alueet ja pysyvän asutuksen alueet on osoitettu pääsääntöisesti olevan rakennetun ympäristön yhteyteen tai läheisyyteen. Yhdyskuntarakennetta ei ole tarpeettomasti pirstottu rakennusoikeuksien siirroilla.
- Uusia yleisiä teitä ei tarvitse rakentaa yleiskaavaa toteutettaessa. Uusi rakenne on pyritty sijoittamaan tehokkaasti olemassa olevien yhteyksien läheisyyteen.
- Luonto, maisema ja kulttuuriympäristöt on huomioitu kaavassa sekä päämaankäyttömerkinnöin että informatiivisin merkinnöin. Merkintöjen määräykset tukevat ko. arvojen säilymistä riittävässä määrin.
- Olemassa olevat virkistysalueet ja kohteet säilyvät kaavassa. Muilta osin virkistys tapahtuu ns. jokamiehen oikeudella asumisen ulkopuolelle määritetyillä alueilla.
- Alueella olevat kulttuurihistorialliset arvokkaat rakennukset tai rakennusryhmät on merkitty kohdekohtaisesti kaavakartalle ja niihin kohdistuvilla kaavamääräyksillä on pyritty edesauttamaan kohteiden erityisarvojen säilymistä.
- Loma-asumisen kohdalla rakennuspaikat ja rakentamismahdollisuudet on osoitettu mahdollisuuksien mukaan jo rakennettujen alueiden yhteyteen siten, että koko kaava-alueella turvataan laajat ja yhtenäiset vapaan rannan osuudet. Tämä turvaa jokamiehen oikeuteen perustuvat hyvät virkistysmahdollisuudet myös ranta-alueilla. Rantojen käytön suunnittelulla voidaan tehokkaasti myös varmistaa maiseman ja luonnonarvojen säilyminen, koska rakentamisen edellytyksiä tutkittaessa on sijoittelut tehty siten, että alueen vesistöjen rannoille kohdistuva rakennuspaine voidaan käsitellä kokonaisuutena ja varmistaa maisemalliset ja ekologiset seikat koko aluetta silmällä pitäen.

#### 5.4.2 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin (VAT)

##### **Terveellinen ja turvallinen elinympäristö**

Rakennuspaikat eivät sijaitse tulvaherkillä alueilla. Tulvat eivät pääse aiheuttamaan suunnittelualueella haittoja.

Kaavalla rakentamiseen osoitetut alueet eivät ole rankkasateiden tai myrskyjen aiheuttamien tuhojen kannalta arkoja alueita. Kaavan toteuttaminen ei lisää rankkasateiden, tulvien tai myrskyjen aiheuttamien tuhojen riskiä.

##### **Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat**

Kaavassa on huomioitu luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden sekä ekologisten yhteyksien säilyminen. Luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaat kohteet on osoitettu omilla merkinnöillään ja rakennuspaikkojen ja muiden toimintojen sijoittelu on tehty niin, että alueelle jää riittävät rakentamiselta vapaat alueet.

Rakennuspaikat on kaavassa sijoitettu suurempiin kokonaisuuksiin, jolloin virkistyskäyttöön soveltuvan rantaviivan määrä jää mahdollisimman suureksi.

3.9.2018

---

#### 5.4.3 Suhde maakuntakaavaan

Yleiskaava ei poikkea Etelä-Karjalan maakuntakaavoissa alueelle esitetyistä aluevarauksista.

3.9.2018

## 6 YLEISKAAVAN VAIKUTUKSET

Maankäyttö- ja rakennuslaissa on säädetty vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa. Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin (MRL 9 §). MRA 1 §:ssä on määritelty tarkemmin, että vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset. Asetuksessa on lueteltu viisi kohtaa, joihin kohdistuvat vaikutukset tulee selvittää:

1. Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.
2. Maa- ja kallioperään, ilmaan.
3. Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen.
4. Yhdyskuntarakenteeseen ja -talouteen sekä liikenteeseen.
5. Maisemaan ja rakennettuun ympäristöön.

Lopullinen lista arvioitavista vaikutuskohteista täydentyy ja tarkentuu kaavaprosessin edetessä.

Kaava on laadittu aiemmin laaditut selvitykset, tavoitteet sekä toiveet yhteen sovittaen. Kaavan vaikutuksia on arvioitu sen mukaisesti, että kaikki alueelle osoitetut uudet rakentamismahdollisuudet tulevat rakentumaan. Vaikutusten arvioinnissa eräänlaisena 0-vaihtoehtona on Immalanjärven Manlahden laajennusaluetta lukuun ottamatta voimassa olevan osayleiskaavan jääminen voimaan, jolloin kaavamuutosten vaikutuksia verrataan tähän tilanteeseen.

Taulukkotarkastelussa on osa-alueittain arvioitu yleiskaavamuutoksen vaikutuksia. Tarkastelussa on käytetty seuraavaa arviointiluokitusta:

- 0** ei vaikutusta nykytilanteeseen
- +** paranee vähäisesti nykytilanteesta
- ++** paranee nykytilanteesta
- +++** paranee merkittävästi nykytilanteesta
- huononee vähäisesti nykytilanteesta
- huononee nykytilanteesta
- huononee merkittävästi nykytilanteesta
- ( )** suluissa oleva merkintä riippuu toteuttamisesta.

3.9.2018

Osa-alue	Arvio	Perustelu
Ihmisten elinolot ja elinympäristö	<b>0</b>	<p>Kaavalla pyritään mahdollistamaan myös uutta vakituista asuinrakentamista ranta-alueille. Tämä lisää asumisen valinnanvapautta asuinympäristön suhteen ja siten monipuolistaa alueen sosiaalista rakennetta. Lisääntyvä loma-asutus virkistää ja tukee kesäaikana kylien toimintaa.</p> <p>Rakennuspaikkoihin kohdistuvat muutokset on pyritty tekemään siten, että mahdollisimman suuri osa rantaviivasta on jäänyt rakentamattomaksi ja että rakentamattomat rantajaksot ovat riittävän leveitä virkistyskäyttöön ja rantautumiseen.</p>
Maa- ja kallioperä	<b>0</b>	<p>Vaikutukset maa- ja kallioperään muodostuvat pieniksi ja paikallisiksi. Maa- ja kallioperään tulevat muutokset aiheutuvat uusien pääsysteiden perustamisesta.</p> <p>Pääsysteiden rakentamistarvetta on pyritty vähentämään osoittamalla rakennuspaikkoja mahdollisuuksien mukaan jo rakennettujen rakennuspaikkojen yhteyteen. Myöskään rakennuspaikkojen siirroissa ei ole suositettu rakennuspaikkojen sijoittamista huonojen tieyhteyksien päähän</p> <p>Välillisiä vaikutuksia syntyy, kun uusiin teihin ja rakennusten rakentamiseen tarvitaan soraa ja muita maa-aineksia, joita ajetaan pääasiassa kaava-alueen ulkopuolelta.</p>
Vesi, ilmanlaatu ja pienilmasto	<b>0</b>	<p>Uusien ja olemassa olevien rakennuspaikkojen jätevedet muodostavat suurimman uhkan pintaveden laadulle kaava-alueella ja uudisrakentaminen tulee lisäämään kuormitusta vesistöön. Uusien rakennuspaikkojen jätevesien käsittelyyn on annettu kaavassa ohjeet ja myös rakentamisen etäisyys rantaviivasta on pyritty osoittamaan sellaiseksi, että rakennuspaikkojen jätevesistä ei aiheutuisi haittaa pintavesille. Toteutettaessa uusi rakentaminen annettujen määräysten mukaisesti, ei vesistöön syntyvä uusi kuormitus ole merkittävä tai uhkaa pintaveden laatua.</p> <p>Uusien rakennuspaikkojen jätevesien käsittely tulee hoitaa siten, ettei pohjavettä pilata. Alueelle ei ole osoitettu sellaisia normaalista loma- ja asuinrakentamisesta poikkeavia toimintoja, jotka olisivat selkeä uhka pohjaveden laadulle ja määrälle.</p>
Ilmasto	<b>0</b>	<p>Kaava vaikuttaa lähinnä pienilmastoon ja sitä kautta vaikutus kohdistuu myös laajemmin ilmastoon. Vaikutukset ilmaan ja ilmastoon ovat kuitenkin kokonaisuudessaan hyvin vähäisiä.</p>

3.9.2018

Kasvi- ja eläinlajit, luonnon monimuotoisuus	+	<p>Rantarakentaminen aiheuttaa luonnon elementtien väistymistä ranta-alueilla. Kaavassa rakennuspaikat on osoitettu pääsääntöisesti luonnonoloiltaan mahdollisimman kestäville alueille, jotta luonnonoloiltaan arvokkaimmat alueet voidaan säästää rakentamattomana. Rakennuspaikkojen siirtoja ei toteuteta luonnonarvoiltaan arvokkaille alueille.</p> <p>Kaava ei tule merkittävässä määrin vaarantamaan luonnonsuojelun kannalta arvokkaiden luontotyyppien eikä luonnonvaraiselle eläimistöille ja kasvistolle tärkeiden luonnon ominaispiirteiden säilyttämistä. Eli kaava-alueella säilyy nykyinen biologinen monimuotoisuus.</p> <p>Kalaston kannalta arvokkaiden Sarajoen, Torsajoen ja Saarenjoen, Lanajoen, Kärinki-järven laskujoen sekä Virtutjokeen laskevan Laamalanjoen osalta kaavassa ei osoiteta sellaisia muutoksia uusia toimintoja, jotka vaikuttaisivat veistöihin ja siten kalaston elinolosuhteisiin nykyistä merkittävämmiin. Ko. vesistöjen ranta-alueiden kokonaisrakennusoikeuksien määrä vähenee kaavamuutoksen myötä. Muutaman rakennuspaikan osalta käyttö muuttuu loma-asumisesta ympärivuotiseksi asunnoksi. Koska käyttötarkoituksenmuutos tarvitsee erillisen muutosrakennusluvan, tulee rakennuspaikkojen lisääntynyt käyttö ja siten kasvava jätevesien määrä huomioitua asianmukaisin, muutosluvassa vaadittavin jätevesihuollon ratkaisun.</p> <p>Kaavassa on osoitettu myös uusia luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä alueita.</p>
Luonnonvarat	0	Alueen toteuttamisella ei ole tavanomaista rakentamista suurempaa vaikutusta luonnonvaroihin.
Luonto ja luonnonympäristö	+	<p>Kaava ei hävitä sellaisia tiedossa olevia luonnonympäristöjä, joilla olisi paikallista laajempaa arvoa.</p> <p>Kaavassa on osoitettu myös uusia luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä alueita.</p>
Alue- ja yhdyskuntarakenne	0 (-)	<p>Kesäasukkaat ja ympärivuotisesti alueelle asumaan tulevat ihmiset tukevat alueen palvelujen toimintaa ja siten peruspalveluiden pysymistä kunnassa. Uusien ympärivuotiseen asumiskäyttöön tarkoitettujen rakennuspaikkojen toteutumisen toivotaan virkistävän ja elävöittävän kunnan toimintaa. Käänteisesti kunnalle syntyy uusien asukkaiden ja heille tarjottavien lakisääteisten palveluiden myötä kuluja.</p> <p>Loma-asunnoista vakituksiksi asunnoiksi muutettavien rakennuspaikkojen käyttötarkoituksenmuutokset on</p>



3.9.2018

		<p>käsitelty 4-kohtaisen arvioinnin mukaisesti, jolloin vakituiseen asumiseen teknisesti soveltumattomat rakennuspaikat on osoitettu edelleen loma-asuntoina.</p> <p>Alueen maaperä soveltuu suurelta osaltaan hyvin tonttikohtaiseen jätevesien käsittelyyn.</p>
Yhdyskunta- ja energiatalous	<b>0 (-)</b>	<p>Kunnalle ympärivuotiseen asumiseen määritellyt rakennuspaikat tuovat välillistä tuloa mahdollisesti kunnan ulkopuolelta muuttavien uusien asukkaiden muodossa. Uusien ympärivuotiseen asumiskäyttöön tarkoitettujen rakennuspaikkojen toteutumisen toivotaan virkistävän ja elävöittävän kunnan toimintaa. Käänteisesti kunnalle syntyy uusien asukkaiden ja heille tarjottavien lakisääteisten palveluiden myötä kuluja. Uudet ympärivuotiset asunnot eivät edellytä kunnalta merkittävää infrastruktuurin lisärakentamista eivätkä siten muodosta infran rakentamisen kautta merkittäviä kulueriä kunnalle.</p> <p>Lisäksi kesäasukkaat käyttävät kunnan palveluja ja tuovat siten toimeentuloa ja työtä kuntaan. Kesäasukkaiden paikkakunnalle tuoma lisäostovoima näkyy vähittäis-, maatalous-, tekstiili- ja huoltoasemapaalveluiden kaupassa.</p> <p>Loma-asunnoista vakituisiksi asunnoiksi muutettavien rakennuspaikkojen käyttötarkoituksenmuutokset on käsitelty 4-kohtaisen arvioinnin mukaisesti, jolloin vakituiseen asumiseen teknisesti soveltumattomat rakennuspaikat on osoitettu edelleen loma-asuntoina.</p> <p>Kaavalla ei ole rajoittavaa tai toimintaa vaikeuttavaa vaikutusta maataloustuotantoon. Myös kaavaratkaisun vaikutukset alueen virkistyskalastukselle jäävät vähäisiksi.</p> <p>Yleisesti voidaan sanoa, että haja-asutus kuluttaa yksikköä kohti enemmän energiaa (rakennusten, verkostojen ja liikenteen kuluttama energia) kuin taajama-asutus. Rakennusten ilmastovaikutukset aiheutuvat pääosin käytönaikaisesta energiankulutuksesta.</p> <p>Haja-asutusalueilla käytetään jo nyt huomattavasti uusiutuvaa energiaa kuten puuta, haketta ja pellettiä. Uusilla rakentamisalueilla rakennusten koko, energiatehokkuus ja lämmitysmuoto ovat ratkaisevassa roolissa. Uudisrakentaminen voidaan toteuttaa matalaenergia- tai passiivitaloina. Kuitenkaan yleiskaava ei ota kantaa yksittäisten rakennusten rakennusteknisiin kysymyksiin, joten rakennusten osalta yleiskaavan ilmastovaikutuksia on vaikea arvioida. Rakennusten energiatehokkuusvaatimukset määräytyvät pääasiassa lainsäädännön ja</p>

3.9.2018

		rakennusmääräysten kautta.
Liikenne ja liikkuminen	-	<p>Alueen rakenne tukeutuu pitkälti maantie- ja yksityistieliikenteeseen. Alueen liikennevirrat suuntautuvat yksityisteiden ja yhdysteiden kautta valtatielle 6.</p> <p>Kaavassa on osoitettu nykyisiä loma-asuntojen rakennuspaikkoja käyttötarkoituksenmuutoksella ympärivuotisiksi asunnoiksi. Tämä muuttaa osiltaan kesäaikaan painottunutta liikennettä ympärivuotiseksi. Näiden käyttötarkoitusten määrä on kuitenkin sen verran vähäinen, että liikennemäärällisesti merkittävää vaikutusta ei alueen tieverkolle tai tietyille tieyhteyksille synny.</p> <p>Muutoksia yleiseen tieverkkoon ei tarvitse tehdä kaavan perusteella. Uusilta rakennuspaikoilta ja siirretyiltä rakennuspaikoilta tulee käyttää olemassa olevia pääsyteitä. Uudet rakennuspaikat onkin kaavassa pystytty pääosin sijoittamaan siten, että tämä toteutuu.</p>
Kaupunkikuva ja maisema	+	Vesistöille on pystytty rakennuspaikkojen sijoittelulla aikaansaamaan nykyistä kaavaratkaisua pidempiä vapaan rannan osuuksia.
Kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö	0	<p>Kaavan ei ole tarkoitus vaikuttaa olemassa olevaan arkeologiseen kulttuuriperintöön. Rakennuspaikat on sijoitettu tai rajattu arkeologisten kohteiden ulkopuolelle. Arkeologisesti arvokkaat kohteet ja alueet on huomioitu kaavassa omilla kaavamerkinnöillään.</p> <p>Kaavan ei ole tarkoitus vaikuttaa olemassa olevaan rakennuskantaan tai rakenteisiin. Olemassa olevat maankäyttö- ja rakennuskaavan normit täyttävät rakennuspaikat on merkitty kaavaan nykyisen tilanteen mukaisesti. Rakennussuojelullisesti tai – historiallisesti arvokkaat kohteet sekä kulttuurimaisemaltaan arvokkaat kohteet ja alueet on huomioitu kaavassa omilla kaavamerkinnöillään.</p>

3.9.2018

---

## 7 TOTEUTTAMINEN

Maankäyttö- ja rakennuslaki (5.2.1999/132) ja -asetus (10.9.1999/895) tulivat voimaan vuoden 2000 alusta. Tässä osayleiskaavassa ja sen toteuttamisessa noudatetaan lain (MRL) ja asetuksen (MRA) periaatteita.

### 7.1 OSAYLEISKAAVAN OIKEUSVAIKUTUKSET

Kaava on oikeusvaikutteinen osayleiskaava. Maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:ssä määrätään yleiskaavan oikeusvaikutuksista muuhun suunnitteluun ja viranomaistoimintaan.

#### 7.1.1 Suunnittelun ohjausvaikutus

Yleiskaavan perusteella voidaan myöntää rakennusluvut ranta-alueelle MRL 72:§ perusteella.

Hyväksytty yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi (MRL 42.1 §).

#### 7.1.2 Maakuntakaavan ohjausvaikutus

Maakuntakaava ei ole mm. oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella voimassa muutoin kuin yleiskaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta (MRL 32.3 §).

#### 7.1.3 Vaikutus viranomaisiin

Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista (MRL 42.2 §). Säännös koskee niin kunnan, maakuntaliittojen kuin valtion viranomaisia.

#### 7.1.4 Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on asiasta toisin määrätty (MRL 14.4 §).

#### 7.1.5 Yleiskaavan ja muun lainsäädännön mukaisen päätöksenteon suhde

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset suunnitelmat on otettava huomioon suunniteltaessa ja päätettäessä muun lainsäädännön nojalla ympäristön käytön järjestämisestä siten kuin erityislaeissa säädetään. Muussa lainsäädännössä on vastaavasti säännöksiä, jotka yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon. Tässä suhteessa keskeisimpiä lakeja ovat ympäristönsuojelulaki, rakennussuojelulaki, tielait, metsälaki, maa aineslaki, kaivoslaki ja jätelaki.

3.9.2018

---

## 8 SUUNNITTELUVAIHEET

Kunnanhallitus on hyväksynyt kaavan tavoitteet 27.2.2017 § 52.

Aloituvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 22.6.2017.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 5.7.2017 – 21.8.2017.

Kaavaluonnos oli nähtävillä 4.12.2017 - 19.1.2018

Työneuvottelu Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen kanssa pidettiin 19.2.2018.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 2.7.2018 – 13.8.2018.

Kaava hyväksyttiin Ruokolahden kunnanhallituksessa 10.9.2018 § 204 ja kunnanvaltuustossa 17.9.2018 § 34

### FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy

Helsingissä 3.9.2018

Hyväksynyt:



Kuisma Reinikainen  
DI, YKS-503

Laatinut:



Maria Auranen  
DI, YKS-600