

RUOKOLAHDEN KUNTA

Pappilanlahden asemakaavamuutos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



Kuva 1. Ilmakuva suunnittelualueesta. Suunnittelualan likimääräinen aluerajaus osoitettu punaisella katkoviivalla.

4.8.2023

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Ruokolahden kunnassa Pappilanlahden rannalla entisten kasvihuoneiden paikalla vajaan kilometrin päässä Ruokolahden kirkosta koilliseen. Alueen pinta-ala on noin 2,5 ha.

Maanomistus

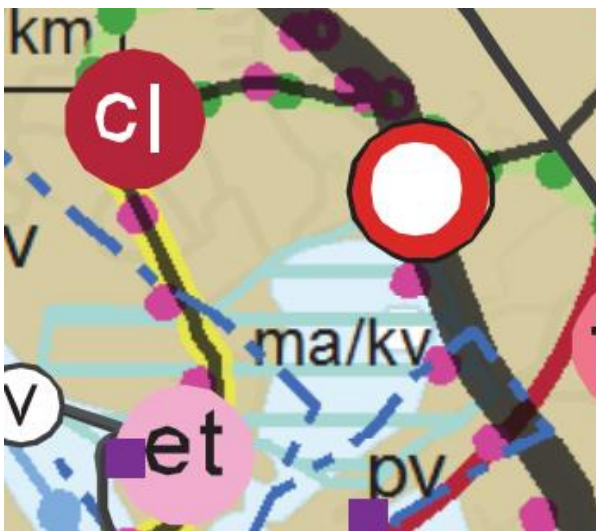
Suunnittelualue on Ruokolahden kunnan omistuksessa.

Asemakaavan tarkoitus ja tavoite

Asemakaavan tarkoituksena on tarkistaa alueen rakennusalojen sijoittelua ja laadittua tonttijakoa.

Asemakaavatyön tavoitteena on täydentää kunnan tonttitarjontaa mahdollistamalla tonttien monipuolinen käytettävyys.

Maakuntakaava



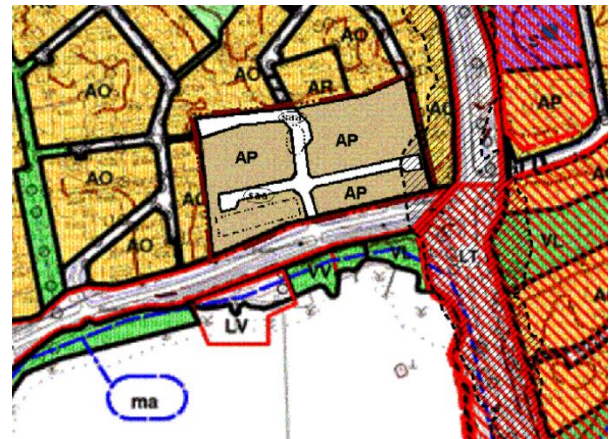
Kuva 2. Ote voimassa olevasta maakuntakaavasta.

Kaava-alueella on voimassa Etelä-Karjalan maakuntakaava (Ympäristöministeriö 21.12.2011). Alueelle on osoitettu *asuntovaltainen taajamatoimintojen alue (A)*. Alue rajautuu Ruokolahden kirkon ja kellotapulin *valtakunnallisesti merkittävään kulttuurihistorialliseen ympäristöön*. Alue kuuluu myös *kasvukeskusalueen laatukäytävään (lk)* ja *kaupunki-/taajamarakenteen kehittämisen kohdealueeseen (kk)*.

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

Etelä-Karjalan maakuntakaava 2040 on parhaillaan valmisteilla.

Yleiskaava

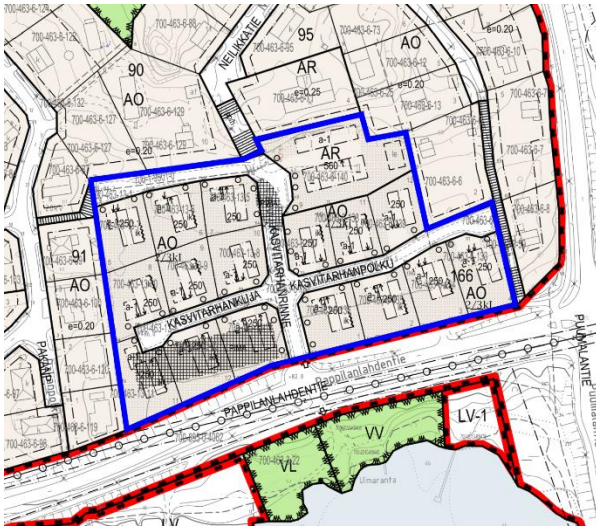


Kuva 3. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.

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

4.8.2023

Asemakaava



Kuva 4. Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualueen rajaus esitetty sinisellä viivalla.

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu erillispientalojen (AO), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR) ja katualuetta. Tonteille on merkitty istutettavat alueen osat, jotka rajaavat rakennusalat tiukasti. Alueelle on lisäksi merkitty PIMA-alueita Pappilanlahdentien ja Kasvitarhankujan rajamille tonttialueille sekä Kasvitarhankujan pohjoisosaan. PIMA-merkinnällä osoitetaan alueet, jolla maaperän tila on selvitettävä. Pilaantuneeksi todettu maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä. Alueen maaperä on puhdistettu kaavan laadinnan jälkeen.

Vaihtoehdot

Kaava-alueelle on laadittu vaihtoehtotarkastelu. Vaihtoehtotarkastelun pohjana olivat voimassa olevan asemakaavan katujärjestelyt, jotka on toteutettu. Vaihtoehdoissa tutkittiin asuinpienalojen ja rivitalojen sijoittelua alueelle.

Luonnosvaiheessa on laadittu kaavaluonnosvaihtoehdot A ja B.

Kaavasunnittelua on päätetty jatkaa ehdotusvaiheeseen kaavaluonnosvaihtoehdon B pohjalta.

Vaikutustenarviointi

Vaikutuksia arvioidaan Maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaan (MRA 1§).

- ihmisten elinehtoihin ja elinympäristöön
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- luontoon ja maisemaan, vesistöön ja virkistykseen

Suunnittelutyö laaditaan olemassa olevia selvityksiä hyödyntäen ja niitä tarvittaessa täydentäen.

Asemakaavaa varten on laadittu arkeologinen selvitys ja meluselvitys luonnosvaiheen jälkeen.

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) ja kaavaluonnoksesta sekä muistutukset kaavaehdotuksesta toimitetaan Ruokolahden kunnanhallitukselle osoitteella: Ruokolahden kunnan kirjaamo, Virastotie 3, 56100 Ruokolahti

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta ja suunnittelun eri vaiheiden etenemisestä ilmoitetaan kunnan hallintosäännön mukaisesti.

Kaavan kuulutukset, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ja -ehdotus selostukseen ja liitteineen asetetaan julkisesti nähtäville kunnan virallisella ilmoitustaululla ja kunnan internetsivuilla osoitteessa www.ruokolahti.fi.

Osalliset

Osallisilla tarkoitetaan alueen maanomistajia ja niitä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa vaikuttaa, sekä viranomaisia ja yhteisöjä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. (MRL 62 §)

- kiinteistöjen omistajat ja asukkaat (lähialue)
- kunnan eri viranomaiset, toimialat ja liikelaitokset

4.8.2023

- Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Etelä-Karjalan liitto
- Etelä-Karjalan maakuntamuseo
- Imatran seudun ympäristötoimi
- Ruokolahtiseura
- muut ilmoituksensa mukaan

Suunnittelun vaiheet ja alustava aikataulu

Käynnistysvaihe

Kaavamuuotos on käynnistetty Ruokolahden kunnan aloitteesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville **29.9.-28.10.2022**, jolloin osallisilla on ollut mahdollisuus esittää mielipiteensä.

Nähtävillä olosta ilmoitettiin paikallislehdessä ja virallisella ilmoitustaululla.

Valmisteluvaihe

Asemakaavaluonnosvaihtoehdot on pidetty nähtävillä **22.12.2022-20.1.2023**, jolloin osallisilla on ollut mahdollisuus esittää mielipiteensä. Saapuneisiin mielipiteisiin ja lausuntoihin annetaan kaavanlaatijan perustellut vastineet. Nähtävillä olosta ilmoitettiin paikallislehdessä ja virallisella ilmoitustaululla.

Ehdotusvaihe

Asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville vähintään kuukauden ajaksi (30 pv) sekä pyydetään tarvittavat lausunnot.

Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää muistutus kaavaehdotuksesta. Saapuneisiin muistutuksiin ja lausuntoihin annetaan kaavanlaatijan perustellut vastineet. Nähtävillä olosta ilmoitetaan paikallislehdessä ja virallisella ilmoitustaululla.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kunnanvaltuusto kunnanhallituksen esityksestä. Kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen voi hakea muutosta valittamalla Itä-Suomen hallinto-oikeuteen

osoitteella Itä-Suomen hallinto-oikeus, PL 1744, 70101 Kuopio. Mikäli kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä ei ole tehty valituksia, saa asemakaavan muutos lainvoiman 30 päivän valitusajan kuluttua.

Tavoiteaikataulu

Asemakaavan luonnos on pidetty nähtävillä keväällä 2023. Tavoitteena on, että asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville syksyllä 2023. Tavoitteena on, että asemakaava tulisi voimaan loppuvuoden 2023 aikana. Aikataulua tarkennetaan suunnittelutyön edetessä.

Muutoshistoria

Päivitetty 13.12.2022 ja 4.8.2023:

- Tarkistettu suunnittelualueen pinta-ala.
- Täydennetty kuvausta asemakaavatilanteesta.
- Täydennetty kohtaa vaihtoehdot luonnosvaiheen osalta ja valitun vaihtoehdon osalta.
- Täydennetty kohtaa suunnittelun vaiheet ja tavoiteaikataulu palautteeseen vastaamisen osalta sekä aikataulun osalta. Lisätty nähtävilläoloajat.
- Täydennetty kohtaa vaikutusten arviointi tehdyn selvityksen osalta.

Yhteystiedot



Ruokolahden kunta

Ruokolahden kunta

Jari Leppänen

Teknisten palvelujen toimialajohtaja

p. 044 4491 255, etunimi.sukunimi@ruokolahti.fi

Virastotie 3, 56100 Ruokolahti

Kaavan laatija:

Julia Virkkala

arkkitehti SAFA, YKS-681

p. 040 086 2592, etunimi.sukunimi@fcg.fi

FCG Finnish Consulting Group Oy

Valtakatu 34 B, 2. krs, 53100 Lappeenranta