

**RAUTJÄRVEN KUNNAN  
KAAVOITUSKATSAUS 2021**



## Sisällysluettelo

|                                                                            |    |
|----------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Johdanto .....                                                          | 3  |
| 2. Kunnan kehitysnäkymät .....                                             | 3  |
| 3. Vuosi 2020 tiivistettynä .....                                          | 4  |
| 4. Kaavoitusprosessi ja osallistuminen .....                               | 4  |
| 5. Kaavajärjestelmä .....                                                  | 5  |
| 5.1. Maakuntakaava .....                                                   | 6  |
| 5.2. Yleiskaava .....                                                      | 6  |
| 5.3. Asemakaava .....                                                      | 7  |
| 5.4. Ranta-asemakaava .....                                                | 7  |
| 6. Maankäyttösopimukset .....                                              | 7  |
| 7. Kaavoituksen maksut .....                                               | 8  |
| 8. Valmiit ja vireillä olevat kaavahankkeet Rautjärven kunnassa .....      | 8  |
| 8.1. Lainvoimaiset kaavat .....                                            | 8  |
| 8.2. Vireillä olevat kaavat .....                                          | 10 |
| 8.3. Uudet kaavahankkeet tai muut kaavoihin liittyvät kehitystarpeet ..... | 12 |
| 8.4. Kartoitustyö .....                                                    | 13 |
| 9. Vapaat tontit .....                                                     | 13 |
| 10. Kaavoituksen yhteyshenkilöt .....                                      | 13 |

## 1. Johdanto

Kunnan tulee vähintään kerran vuodessa laatia katsaus kunnassa ja maakunnassa vireillä olevista tai lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista, jotka eivät ole merkitykseltään vähäisiä (kaavoituskatsaus). Siinä selostetaan lyhyesti kaava-asiat ja niiden käsittelyvaiheet sekä sellaiset päätökset ja muut toimet, joilla on välitöntä vaikutusta kaavoituksen lähtökohtiin, tavoitteisiin, sisältöön ja toteuttamiseen. Kaavoituskatsauksen yhteyteen on kysynnän sitä edellyttäessä liitettävä arvio asumiseen varattujen tonttien riittävydestä. (MRL 7§) Kaavoituskatsauksesta on tiedotettava sen tarkoituksen kannalta sopivalla tavalla.

Kunnan tehtävänä on kaavoituksella ja muulla maankäytön suunnittelulla edistää turvallisen, terveellisen, viihtyisän ja taloudellisen elin- ja toimintaympäristön muodostumista. Suunnittelussa, lupamenettelyssä ja valvonnassa huomioidaan maanomistajan tarpeet, ympäristön kulttuuriarvot ja luonnon monimuotoisuus ja ympäristönsuojelu.

Kaavoituskatsauksessa tiedotetaan Rautjärven kunnassa ja Etelä-Karjalan maakunnassa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaavahankkeista. Kaavoituskatsaus julkaistaan kunnan kotisivuilla ja se on nähtävillä kunnantalolla osoitteessa Simpeleentie 12, 56800 Simpele.

## 2. Kunnan kehitysnäkymät

Rautjärvi osallistuu yhdessä muiden Etelä-Karjalan seudun kuntien kanssa Etelä-Karjalan maakunnan kehittämiseen. Seutusuunnittelun linjaukset vaikuttavat myös kunnan omaan maankäytön suunnitteluun.

Rautjärven kunta on uusinnut kuntastrategian vuosille 2021–2025. Rautjärven kunnan strategisina tavoitteina vuodelle 2025 on saada Rautjärven kehitys myönteiseen suuntaan. Uuden strategian tavoitteet ovat seuraavat:

- Tasapainoinen kuntatalous
- Perheystävällinen hyvän elämän Rautjärvi
- Laadukas oppimisympäristö ja monipuoliset kouluttautumismahdollisuudet
- Kulku- ja etätyöyhteydet tukevat kestävästä kehitystä ja palvelujen saavutettavuutta
- Rautjärvi on vetovoimainen luonto- ja retkeilymatkailukohde

Kunnan arvojen ja kuntastrategian tavoitteiden toteutumista sekä kunnan kehittymistä tukevat Hiitolanjoen voimalaitospatojen purkaminen ja koskien ennallistaminen. Ennallistetut kosket tarjoavat paitsi uhanalaisille vaelluskaloille pääsyn latvavesien lisääntymisalueille myös lisäävät Rautjärven kiinnostusta retkeily- ja matkailukohteena.

Kunnan kehittymisen kannalta Simpeleen rautatieaseman merkitys on äärimmäisen tärkeä. Simpeleen rautatieaseman kehittäminen tukee hiilineutraaleiden kulkuyhteyksien ja liikkumisen visiota ja kestävästä kehitystä.

Kunnan tavoitteena on taloudellinen ja ekologiselta jalanjäljeltään perusteltu maankäyttö

sekä hyvä ja turvallinen elinympäristö, johon päästään mm. eheyttämällä yhdyskuntaraken-  
netta, varsinkin keskustaajama-alueiden kehittäminen jatkuu.

### 3. Vuosi 2020 tiivistettynä

Etelä-Karjalan maakuntahallitus päätti kokouksessaan 24.4.2019 maakuntakaavan päivitys-  
työn aloittamisesta. Kaavasta käytetään nimitystä Etelä-Karjalan maakuntakaava 2040. Kaa-  
vatyötä on aloitettu erilaisin kaavaa tukevin taustaselvityksin. Muutokset toimintaympäris-  
tössä ja alueen kehitysnäkymät edellyttävät maakuntakaavojen ajantasaistamista ja päivittä-  
mistä. Kaavassa käsitellään koko maakunnan tai useamman kunnan yhteiset, laajat maan-  
käytön linjaukset sovittaen yhteen eri maankäytön tarpeet. Kaava on kokonaismaakunta-  
kaava.

Vuonna 2020 saatiin päätökseen Simpele – Änkilä osayleiskaavan muutos ja laajennus.  
Rautjärven kunnanvaltuusto hyväksyi kaavan 15.6.2020. Osayleiskaavalla turvataan karton-  
kitehtaan kehittyminen ja jatkuvuus poistamalla Pitkäjärventien tehtaan alueen ylittävä silta ja  
liittämällä tiealueet tehdasalueeseen. Pitkäjärventien korvaava kevyen liikenteen yhteys osoi-  
tetaan Tehtaantien etelä- ja länsipuolelle, joka edellyttää myös Tehtaantien linjauksen muu-  
tosta entisen urheilukentän kohdalla. Simpeleen rautatieaseman henkilöliikenteen yhteys  
osoitetaan valtatie 6 alikulkuna Asemakadulta kalustetehtaan vierestä. Nykyinen aseman lii-  
tymä jää vain alueen huoltoa palvelevaksi, jolloin valtatieltä poistuu taajaman sisäinen lii-  
kenne. Änkilänmäen alueelle on osoitettu kauppaa ja palveluita (PK) sekä teollisuutta (T-1),  
jotka parantavat alueen vetovoimaa Parikkalan kansainvälisen rajanylityspaikan avautuessa.  
T-1 merkintä mahdollistaa maa-ainesten ottotoiminnan asemakaavoituksen perusteella. Hii-  
tolanjoen alueen luonnonarvot on otettu huomioon ja osayleiskaavalla mahdollistetaan Rita-  
kosken ja Lahnasenkosken ennallistaminen sekä matkailukäyttö. Lahnasenkoskelle on osoi-  
tettu tieyhteys Änkilänsalontieltä.

### 4. Kaavoitusprosessi ja osallistuminen

#### **Kaavatyön aloitus / kaavan vireille tulo**

Kaavan vireille tulosta päättää Rautjärven kunnanhallitus. Vireille tulosta tiedotetaan kuulu-  
tuksella kunnan ilmoitustaululla, kunnan virallisissa ilmoituslehdissä sekä kunnan nettisivuilla  
osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä. Kaava-aloitteen voi tehdä maanomistaja, -  
haltija tai muu kunnan jäsen, yhteisö, yritys, hallintokunta, viranomainen, kunnanhallitus tai  
valtuusto.

#### **Kaavan valmisteluvaihe**

Kaavahankkeen alkuvaiheessa hankkeen etenemisestä tehdään suunnitelma, osallistumis-  
ja arviointisuunnitelmaksi (OAS). Siinä kuvataan kaavatyön tavoitteet ja lähtökohdat, miten  
kaavan valmistelu ja päätöksenteko etenee, miten valmisteluun voi osallistua ja miten kaa-  
van vaikutuksia arvioidaan. Kaavan lähtökohtien ja tavoitteiden pohjalta laaditaan lisäksi kaa-  
valuonnos. Kaavahankkeen valmisteluvaiheen kuuleminen toteutetaan kuuluttamalla asiasta  
kunnan virallisissa ilmoituslehdissä sekä kunnan kotisivuilla.

OAS sekä mahdollinen kaavaluonnos asetetaan nähtäville kunnan yhteispalvelupisteeseen sekä kunnan kotisivuille. Osalliset voivat antaa palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaavaehdotuksen nähtävillä oloon saakka joko suullisesti tai kirjallisesti. Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

### **Kaavan ehdotusvaihe**

Nähtävillä olon jälkeen ja viranomaisten kerrottua kommenttinsa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta, voidaan kaavasunnitelmaa tarkistaa. Kaavaehdotus asetetaan kaavoitus- ja mittautustoimen päätöksellä virallisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi (vaikutuksiltaan vähäinen asemakaavamuutosehdotus vähintään 14 päivän ajaksi).

Nähtävillä oloaikana osallinen voi tehdä kaavasta kirjallisen muistutuksen. Kaavoittaja antaa jokaiseen muistutukseen ja lausuntoon vastineen. Mielipiteet ja muistutukset kulkevat kaavan mukana sen eri käsittelyvaiheissa. Samaan aikaan pyydetään kaavaehdotuksesta tarvittaessa viralliset lausunnot viranomaisilta ja tahoilta, joiden toimialaa kaavassa käsitellään. Jos saatujen lausuntojen ja muistutusten johdosta osoittautuu tarpeelliseksi muuttaa kaavaehdotusta, se laitetaan uudelleen nähtäville, mikäli muutokset eivät ole luonteeltaan vähäisiä.

### **Kaavan hyväksyminen**

Yleiskaavat ja merkittävät asemakaavat hyväksyy kunnanvaltuusto elinympäristölautakunnan ja kunnanhallituksen esityksestä. Ei merkittävät asemakaavat hyväksyy kunnanhallitus elinympäristölautakunnan esityksestä.

Kaavan hyväksymispäätöksestä tiedotetaan kuntalaisille ja niille muistutuksen tai lausunnon jättäneille, jotka ovat sitä erikseen pyytäneet. Päätöksestä voi valittaa hallinto-oikeuteen 30 vrk:n kuluessa ja hallinto-oikeuden ratkaisusta edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Valitusajan umpeuduttua kaavan voimaantulosta kuulutetaan, mikäli valituksia ei ole jätetty.

### **Kaavan voimaantulo**

Kaavapäätöksestä voi valittaa hallinto-oikeuteen 30 vrk:n kuluessa ja hallinto-oikeuden ratkaisusta edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Valitusajan umpeuduttua kaavan voimaantulosta kuulutetaan, mikäli valituksia ei ole jätetty. Kaava tulee voimaan, kun siitä julkaistaan kuulutukset kunnan virallisissa ilmoituslehdissä, internet-sivuilla ja ilmoitustaululla.

## **5. Kaavajärjestelmä**

Maankäytön suunnittelujärjestelmän lähtökohtana on tarkentuva suunnittelu, jossa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä yleispiirteiset kaavat, eli maakuntakaava ja yleiskaava, ohjaavat yksityiskohtaisten asemakaavojen suunnittelua.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) on ohjausväline, jolla linjataan koko maan kehittämisen kannalta merkittäviä alueidenkäytön kysymyksiä. Tavoitteet koskevat mm. alue- ja yhdyskuntarakennetta, elinympäristön laatua, yhteysverkostoja, energianhuoltoa, luonto- ja kulttuuriperintöä sekä luonnonvarojen käyttöä. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista on edistettävä kaikilla kaavatasoilla.

## 5.1. Maakuntakaava

Maakuntakaava on yleispiirteinen suunnitelma alueiden käytöstä maakunnassa. Siinä esitetään alueiden käytön periaatteet ja tarpeelliset alueet sekä maakunnan että yksittäisen kunnan kehittämisen kannalta. Maakuntakaava on kartalle piirretty pitkän aikavälin suunnitelma maakunnan yhdyskunta-rakenteesta ja alueidenkäytöstä. Siinä sovitetaan yhteen valtakunnalliset ja maakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Yleispiirteisimpänä kaavana se toimii ohjeena kuntien kaavoitukselle laadittaessa yleis- ja asemakaavoja, mutta ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleis- tai asemakaavan alueella. Kaavan laatii Etelä-karjalan liitto ja vahvistaa Ympäristöministeriö.

Tällä hetkellä Etelä-Karjalassa on voimassa ympäristöministeriön 21.12.2011 vahvistama Etelä-Karjalan maakuntakaava ja 19.10.2015 vahvistettu Etelä-Karjalan 1.vaihemaakuntakaava. Maakuntakaavaan voi tutustua ao. linkistä.

<https://liitto.ekarjala.fi/maakuntasuunnittelu/aluesuunnittelu/maakuntakaavayhdistelma/>

## 5.2. Yleiskaava

Yleiskaava laaditaan koko kunnan alueelle tai osalle sitä, jolloin kaavaa kutsutaan osayleiskaavaksi. Yleiskaavan laatii ja hyväksyy kunta.

Yleiskaava on kunnan koko maantieteellisen alueen maankäytön suunnitelma. Yleiskaava sijaitsee kaavoituksen tasoissa maakuntakaavan ja asemakaavan välissä. Yleiskaava sovitaa yhteen ja ohjaa yksityiskohtaisempien asemakaavojen laatimista. Yleiskaavalla ohjataan kaava-alueen käyttöä yleispiirteisesti määrittelemällä ja sovittamalla yhteen esimerkiksi asuin- ja virkistysalueiden, työpaikkojen, palvelujen ja liikenneväylien sijainti.

Yleiskaavassa voidaan myös merkitä ennallaan säilyvät alueet ja ne alueet, joihin tulee joko pienempiä tai isompia muutoksia. Koko kuntaa käsittelevää kaavaa kutsutaan yleiskaavaksi ja rajattua aluetta koskevaa kaavaa taas osayleiskaavaksi. Osayleiskaava voidaan tehdä vaikkapa ranta-alueille ja se voi olla tarkempi kuin yleiskaava muuten.

Yleiskaava ohjaa asemakaavoitusta. Asemakaavaa laadittaessa tarkistetaan, minkälaisia ohjeita yleiskaavassa annetaan maankäytölle. Jos asemakaavaa ei ole, rakennetaan yleiskaavan mukaan. Yleiskaavan vahvistaa kunnanvaltuusto.

Rautjärven kunnan yleiskaavat ovat nähtävissä kunnan kotisivuilla:

<http://www.rautjarvi.fi/fi/Asuminen-ja-ymparisto/Kaavoitus-ja-maankaytto/Yleiskaavat>

### 5.3. Asemakaava

Asemakaava on yksityiskohtaisin kaavamuoto, joka luo edellytykset rakentamiselle taajama-alueilla tai muilla alueilla, joille on suunniteltu tiiviimpää rakentamista.

Asemakaavassa määrätään mm. korttelialueiden käyttötarkoitus ja rakennusoikeus sekä esimerkiksi rakennusten kerroskorkeus ja sijoitus tontilla. Määrittelyt voivat vaihdella korttelin eri tonteilla. Tavallisesti asemakaavoissa osoitetaan esimerkiksi puistot, leikki- ja pysäköintipaikat sekä teknisen huollon alueet. Mitä keskeisemmällä paikalla yhdyskuntarakennetta suunnittelualue sijaitsee tai jos esimerkiksi lähiympäristön rakennuskannan merkittävyys asettaa suunnittelulle erityisvaatimuksia tai luonnon erityispiirteet asettavat rakentamisrajoituksia, sitä tarkempi asemakaava laaditaan. Asemakaavaa täydentävät usein myös laatu- ja ympäristö-ohjeet sekä rakentamistapaohjeet. Asemakaavan laatii ja hyväksyy kunta.

Rautjärven asemakaavat ovat nähtävissä kunnan kotisivuilla:

<http://www.rautjarvi.fi/fi/Asuminen-ja-ymparisto/Kaavoitus-ja-maankaytto/Asemakaavat>

### 5.4. Ranta-asemakaava

Ranta-asemakaava on asemakaava, jonka tarkoitus on ohjata ja järjestää pääasiassa loma-asutusta ranta-alueilla. Kaava laaditaan useimmiten maanomistajan pyynnöstä ja kunta hyväksyy kaavan.

Rautjärven asemakaavat ovat nähtävissä kunnan kotisivuilla:

<http://www.rautjarvi.fi/fi/Asuminen-ja-ymparisto/Kaavoitus-ja-maankaytto/Ranta-asemakaavat>

## 6. Maankäyttösopimukset

Kunta ja maanomistajat tekevät tarvittaessa maankäyttösopimuksia asemakaavoitettaessa yksityisten omistamille maille. Sopimukset tehdään kaksivaiheisesti. Ennen asemakaavoituksen käynnistämistä tehdään kaavoituksen käynnistämissopimukset. Kun kaavan sisältö on ratkaistu ja kaavaehdotus on ollut nähtävänä, neuvotellaan lopulliset maankäyttösopimukset, jotka kunnanvaltuusto hyväksyy. Maankäyttösopimuksilla kunta ja maanomistaja sopivat mm. maanomistajan osallistumisesta yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin (maankäyttösopimuskorvaus), asemakaavan toteuttamisaikataulusta ja -tavasta sekä yleisten alueiden luovuttamisesta kunnalle ja muista sopimusaluetta koskevista tapauskohtaisista asioista.

Maankäyttösopimukset perustuvat maankäyttö- ja rakennuslakiin jonka mukaan niillä asemakaavoitettavan alueen maanomistajilla, joille asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kaavan toteuttamisesta kunnalle aiheutuviin kustannuksiin.

Maankäyttösopimusta edellyttävien kaavahankkeiden kaavoittajan on oltava ammattitaitoinen, ja hänen pätevyytensä todetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksymisen yhteydessä. Myös alikonsultit on hyväksyttävä kunnassa.

## 7. Kaavoituksen maksut

Mikäli asemakaavan laatimisesta ei aiheudu kunnalle oleellisia kunnallisteknisiä tai muita rakentamiskustannuksia eikä maanomistajan rakennusoikeus merkittävästi lisäännä, maankäyttösopimusta ei yleensä ole tarvetta tehdä. Tällöin sovelletaan kaavoitusohjausmaksua. Maanomistajien aloitteesta käynnistyvistä kaavoitushankkeissa, jotka eivät edellytä maankäyttösopimusta, maanomistaja veloitetaan suorittamaan kunnalle kaavoitusohjausmaksu, joka perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin.

## 8. Valmiit ja vireillä olevat kaavahankkeet Rautjärven kunnassa

### 8.1. Lainvoimaiset kaavat

#### **Simpeleen asemakaava 2004, lainvoimainen**

Hakijana Rautjärven kunta. Raviradan asemakaava otettiin osaksi muutosta. Aiempaan asemakaavaan tehtiin neuvottelussa esille tulleet muutokset sekä kaavamerkinnät saatettiin nykyinsäädännön mukaisiksi.

#### **Asemanseudun asemakaava 2004, lainvoimainen**

Hakijana Rautjärven kunta. Asemanseudun asemakaavan muutos ja laajennus. Suunnittelun lähtökohtana oli olemassa olevan rakennuskannan liittäminen asemakaavaan ja uuden asuinalueen kaavoittaminen sekä teollisuusalueen laajentaminen Asemanseudun yleiskaavan mukaisesti.

#### **Simpeleen asemakaavan muutos KL-korttelissa 2012, lainvoimainen**

Hakijana Rautjärven kunta. Kaavassa valmistauduttiin uuden paloaseman rakentamiseen Simpeleelle ET ja LP alueilla tiloilla 1:49, 1:50, 1:53 ja osalla tilasta 1:495.

#### **Mäkiänkilän asemakaava ja asemakaavan muutos 2012, lainvoimainen**

Hakijana Rautjärven kunta. Asemakaavan muutoksella muodostuu liikerakennusten-, toimitalorakennusten- sekä teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueita. Lisäksi kaavalla muodostuu katualuetta, maa- ja metsätalousaluetta sekä suojaviheraluetta.

#### **Rautjärven rantaosayleiskaavan muutos ja laajennus 2012, lainvoimainen**

Hakijana Rautjärven kunta. Kaava-alueeseen kuuluu kaikki voimassa olevan Rautjärven rantayleiskaavan mukaiset alueet. Voimassa olevaan rantayleiskaavaan kuuluu lähes kaikki Rautjärven kunnan vesialueet ja ranta-alueet noin 200 – 300 rantavyöhykkeen osalta lukuun ottamatta Hiitolanjokea eli Kokkolanjokea. Kaava-aluetta laajennettiin joen ympäristöön.

Rautjärven rantayleiskaavassa tuli esiin useita muutostarpeita, jotka ovat aiheutuneet voimassa olevassa kaavassa olevista epäselvyyksistä. Lisäksi maanomistajilta tuli useita muutosaloitteita. Rautjärven kunta on nähnyt myös tärkeänä, että rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus nostettaisiin nykyisin käytetylle tasolle.

Voimassa olevan kaavan osalta korjattiin kaavassa olevat virheet sekä tutkittiin maanomistajien esittämien muutosehdotusten toteuttamismahdollisuudet ja tehdä näiden perusteella voi-



massa olevaan kaavaan muutoksia. Tämän lisäksi tarkoituksena oli nostaa rakennuspaikka-kohtainen rakennusoikeus nykyisin käytetylle tasolle. Kaava-alueen laajennuksen osalta tarkoituksena oli osoittaa Hiitolanjoen alueen rantarakennusoikeus sekä sovittaa se yhteen valitsevien virkistys- ja luontoarvojen kanssa.

#### **Ilmarinkadun asemakaavan muutos 2015, lainvoimainen**

Hakijana Rautjärven kunta. Kaavoituksen lähtökohtana oli Rautjärven kunnan ja UPM-Kymmene Oyj:n kiinteistöjärjestelysopimus. Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa pientalojen rakentaminen alueelle ja sitä kautta kunnan tonttitarjonnan lisääminen. Luonnon-tilaista puistoaluetta on mahdollista kehittää pienimuotoisella rakentamisella alueen lähivirkistyspaikkana. Kaava-alue käsittää vuonna 2004 hyväksytyssä yleiskaavassa kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi merkityt korttelialueet. Lisäksi alueella on voimassa vuonna 2004 hyväksytty asemakaava, jossa korttelit on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK). Korttelialueet rajautuvat luonnontilaiseen puistoalueeseen.

Rautjärven kunta ja UPM-Kymmene Oyj:n ovat sopineet kiinteistöjärjestelyistä Simpeleen alueella. Sopimuksen mukaan kunta muutti Ilmarinkadun lounaispuolella sijaitsevat kerrostalokorttelit 207 ja 220 asuinpientalokortteleiksi. Kiinteistöjärjestelyjen toteuttaminen edellytti asemakaavan muutosta. Koska asemakaavahanke ei ole voimassa olevan osayleiskaavan mukainen, alueella tehtiin myös osayleiskaavan muutos.

#### **Tiiliruukin asemakaava ja asemakaavan muutos 2015, lainvoimainen**

Hakijana Rautjärven kunta. Asemakaavoituksen kohteena oleva alue käsittää 14.6.2004 hyväksytyssä osayleiskaavassa pientalovaltaisiksi asuinalueiksi (AP), virkistysalueiksi (V), maa- ja metsätalousalueeksi (M) ja maa- ja metsätalousalueeksi, jossa on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU) – merkittyjä alueita. Lisäksi alueella on voimassa 19.5.2004 hyväksytty asemakaava, jossa Tallinmäelle (Ometanmäki) on suunniteltu pientaloalue merkinnöillä AP ja AR. Kortteleita ympäröi viheralue. Tallinmäen alue on tarkoitus muuttaa kokonaan virkistysalueeksi.

Kaavasuunnittelun toiminnallisena ja laadullisena tavoitteena oli vetovoimaisen ja viihtyisän loma- ja asuntoalueen toteuttaminen Tiiliruukin alueelle ja sitä kautta kunnan tonttitarjonnan lisääminen. Tavoitteena on varmistaa alueen toimivuus ja taloudellisuus myös verkostorakentamisen osalta. Tavoitteena on suunnittelualueen virkistysarvojen hyödyntäminen uimaranta-alueen lisäksi myös jalankulku- ja hiihtolatuverkostoa kehittämällä. Suunnittelualueen sijainti keskustaajaman tuntumassa luo edellytykset ympäristömyönteisen vapaa-ajanvieton harrastusmahdollisuuksiin. Luontoarvot ovat suunnittelussa tärkeässä osassa. Rakentamisen ohjauksella pyritään alueen ominaispiirteet huomioon ottavaan taajamakuvaan. Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 58 ha, josta korttelialuetta on yhteensä 12,8 ha. Asuinpientalojen ja erillispientalojen korttelialueen osuus on 4,7 ha. Virkistysalueita on yhteensä 35 ha ja katualuetta on 2,9 ha. Alueet ovat Rautjärven kunnan ja yksityisten omistuksessa.

#### **Tehtaanpuiston asemakaavan muutos 2015, lainvoimainen**

Hakijana Rautjärven kunta. Tehtaanpuistoon on kaavassa merkitty liikerakennusten kortteli-alue (KL-1) hotellihanketta varten. Tämä alue on tarkoitus muuttaa puistoksi nykyisen rakennetun tilanteen mukaan. Hotellikorttelia varten on kaavoitettu autopaikkojen kortteli, joka on tarkoitus muuttaa yleiseksi pysäköintialueeksi. Tavoitteena on turvata Tehtaanpuiston säilyminen virkistyskäytössä.

### **Simpele-Änkilä osayleiskaavan muutos, Tiiliruukki 2015, lainvoimainen**

Hakijana Rautjärven kunta. Suunnittelualue sijaitsee Rautjärven kunnan Simpeleen kuntas-keskuksessa. Osayleiskaavan muutosalue (96 ha) käsittää ns. Tiiliruukin alueen (Ometanmäki, Niemenmäki, Lehmusniemi ja Tallinmäki), joka sijaitsee Simpeleentien, Kokkolanoen (Hiitolanoen) ja Kivijärven välisellä alueella. Kaava-alue käsittää 14.6.2004 hyväksytyssä yleiskaavassa pientalovaltaisiksi asuinalueiksi (AP), virkistysalueiksi (V), maa- ja metsätalousalueeksi (M) ja maa- ja metsätalousalueeksi, jossa on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU) – merkittyjä alueita. Osalla Tiiliruukin aluetta on voimassa 19.5.2004 hyväksytty asemakaava, jossa alueita on merkitty pientalojen, rivitalojen ja teollisuuden käyttöön sekä lähivirkistysalueeksi. Kaavasunnittelun toiminnallisena ja laadullisena tavoitteena oli vetovoimaisen ja viihtyisän loma- ja asuntoalueen toteuttaminen Tiiliruukin alueelle ja sitä kautta kunnan tonttitarjonnan lisääminen. Tiiliruukin alueen pinta-ala on 96 ha, josta kortteli- aluetta on noin 19 ha. Virkistysaluetta on noin 53 ha, maa- ja metsätalousaluetta 11 ha ja vesialuetta 8,6 ha. Alueet ovat Rautjärven kunnan ja yksityisten omistuksessa

### **Konkanmäen osayleiskaava 2015, lainvoimainen**

Toinen suunnittelualue käsittää Konkanlammen urheilukeskukseen rajautuvan rinnealueen (8,7 ha). Konkanmäen suunnittelualueella ei ole yleiskaavaa. Kehittämishankkeisiin liittyen yleiskaavalla tarkastellaan myös Konkanmäen laskettelurinteen yläosaa ja kaatopaikka-alueen jatkokäyttöä. Kaavoituksella luodaan edellytykset laskettelurinteen toiminnan kehittämiseen ja alueen laajentamiseen.

### **Simpele-Änkilä osayleiskaavan muutos ja laajennus 2020, lainvoimainen**

Hakijana Rautjärven kunta. Osayleiskaavalla turvataan kartonkitehtaan kehittyminen ja jatkuvuus poistamalla Pitkäjärventien tehtaan alueen ylittävä silta ja liittämällä tiealueet tehdasalueeseen. Pitkäjärventien korvaava kevyenliikenteen yhteys osoitetaan Tehtaantien etelä- ja länsipuolelle, joka edellyttää myös Tehtaantien linjauksen muutosta entisen urheilukentän kohdalla.

Simpeleen rautatieaseman henkilöliikenteen yhteys osoitetaan valtatie 6 alikulkuna Asemakadulta kalustetehtaan vierestä. Nykyinen aseman liittymä jää vain alueen huoltoja palvelevaksi, jolloin valtatieltä poistuisi taajaman sisäinen liikenne.

## **8.2. Vireillä olevat kaavat**

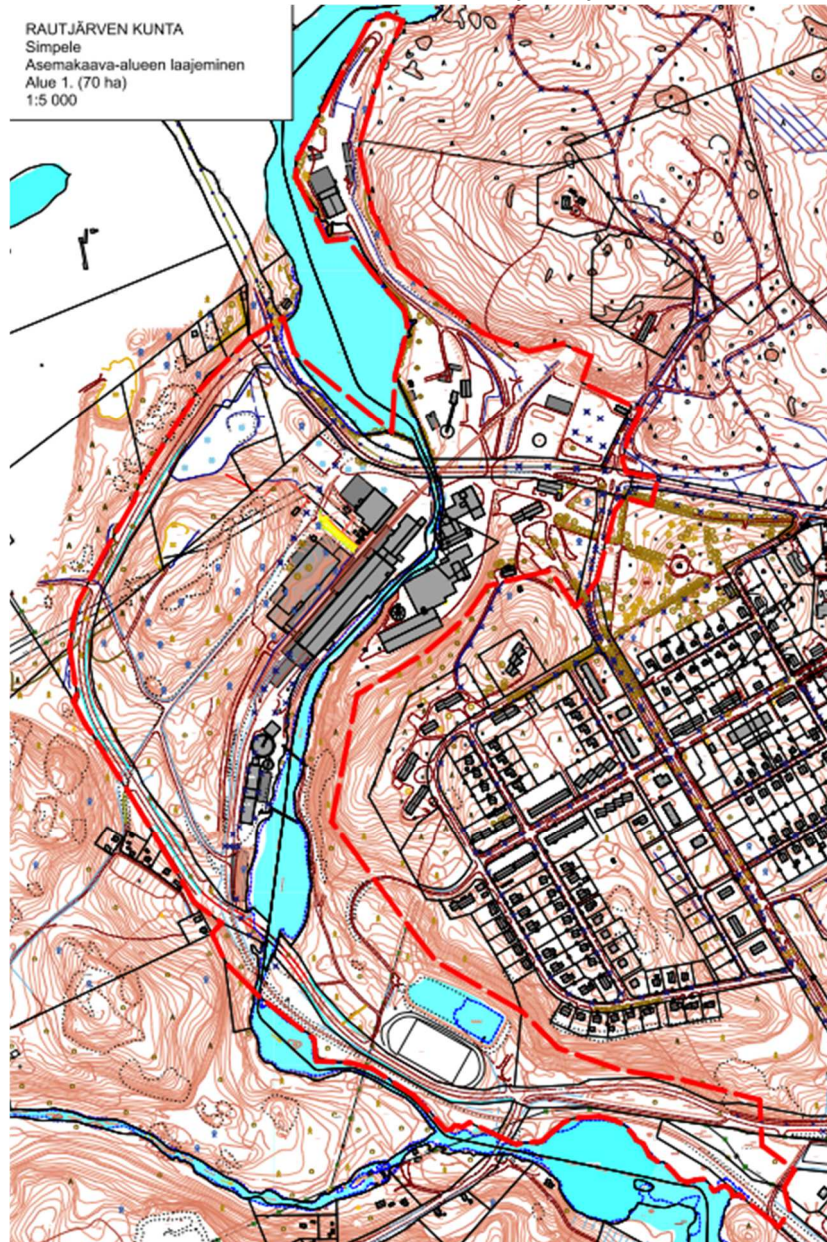
Simpeleen asemakaavan muutokset ja laajennukset on aloitettu yleiskaavan pohjalta. Projekti sisältää kaksi erillistä kaavanlaadintatyötä.

1. Tehtaan alueen asemakaavan muutos ja laajennus
2. Simpeleen rautatieaseman ja Tehtaantien liittymän alueen muutos ja laajennus

Asemakaavoitus aloitetaan Tehtaan alueesta. Molempien alueiden asemakaavan muutokset ja laajennukset on tarkoitus toteuttaa vuoden 2023 loppuun mennessä.

## Tavoitteet

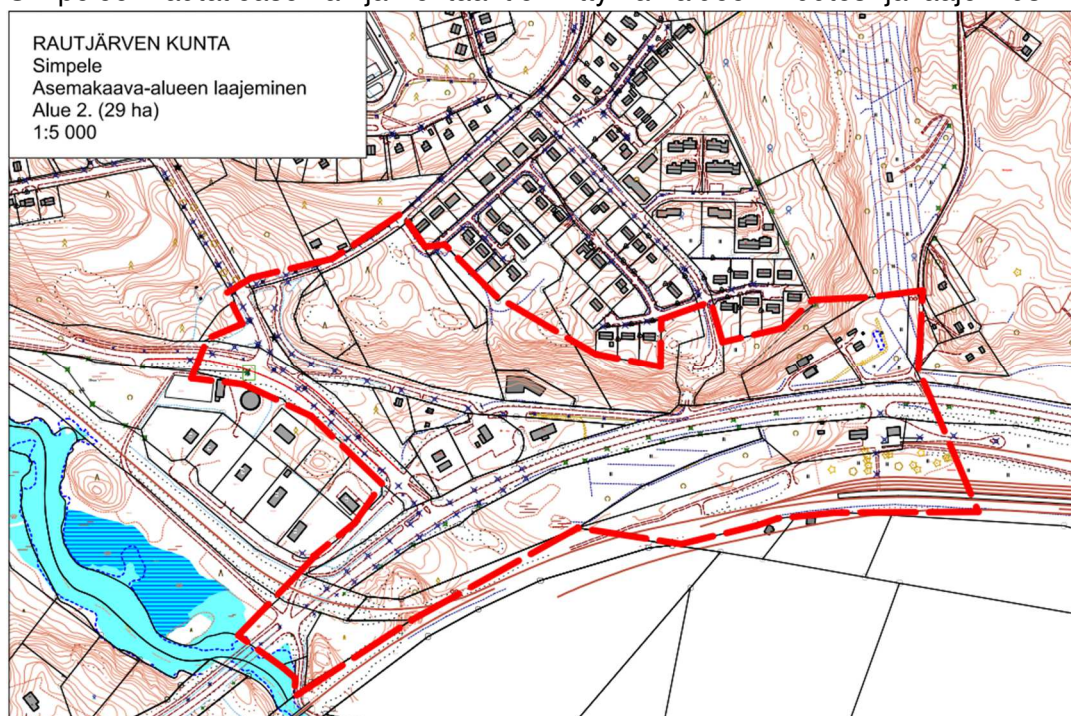
### Tehtaan alueen asemakaavan muutos ja laajennus



Kaavamuutoksilla pyritään turvaamaan kartonkitehtaan toiminnan kehittyminen ja jatkuvuus. Tämän mahdollistamiseksi nykyisen teollisuusalueen läpi kulkeva yleinen tie on yleiskaavassa määritetty poistettavaksi ja kevyen liikenteen kulkuyhteys Pitkäjärven suuntaan on osoitettu Tehtaantien kautta. Asemakaavoituksen yhteydessä laaditaan myös tehdasalueen rakennushistoriallinen selvitys sekä tarvittavat luonto- ja ympäristöselvitykset yleiskaavavaiheen perusteella. Tehtaantien linjaus muuttuu välillä Änkiläntie – Pitkäjärventie kevyen liikenteen yhteyden rakentamisen takia. Tiesuunnittelusta vastaa liikenneviranomainen ja se toteutetaan asemakaavan pohjalta. Tiesuunnitelma liitetään osaksi kaava-aineistoa. Liikenneverkon muutokset suunnittelualueella ovat pääosin neuvoteltu yleiskaavavaiheessa liikenneviranomaisten kanssa.



### Simpeleen rautatieaseman ja Tehtaantien liittymän alueen muutos- ja laajennus



Simpeleen rautatieaseman henkilöliikenteen yhteys on osoitettu yleiskaavassa valtatie 6 alkuna Asemakadulta kalustetehtaan vierestä. Tehtaantien ja valtatie 6 liittymäjärjestelyt kuuluvat kaavoitusprojektiin. Nykyinen rautatieaseman liittymä tulee jäämään vain alueen huoltoja palvelevaksi, jolloin valtatie 6:lta poistuu taajaman sisäinen liikenne. Muutoin suunnittelualueella toteutetaan yleiskaavan tavoitteita.

### 8.3. Uudet kaavahankkeet tai muut kaavoihin liittyvät kehitystarpeet

- Rautjärven Asemanseudulla on tarve yleiskaavan ja asemakaavan päivitykselle sekä laajentamiselle. Voimassa oleva asemakaava on vuodelta 2004 eikä vastaa kaikilta osiltaan nykyistä tarvetta mm. kulkureittien ja kaavamerkintöjen osalta.
- Simpeleellä alue Roihankatu – Kenraalintie vaatii asemakaavapäivityksen maankäyttötavoitteiden muutoksen vuoksi.
- Rautjärven aseman koulurakennuksen jatkokäyttö – Mikäli koulurakennukseen rakennetaan asuntoja, käyttötarkoituksen muutos vaatii kaavamuutoksen. Asuntojen rakentamisesta päätetään myöhemmin vaiheessa 2. Tällä hetkellä hankkeessa menossa vaihe 1., jossa aseman koulurakennukseen on tarkoitus rakentaa tilat varhaiskasvatukselle sekä esi- ja alkuopetukselle.
- Mäkiänkilän asemakaavan laajennus – Alueelle on osoitettu yleiskaavassa kauppaa ja palveluita sekä teollisuutta, jotka parantavat alueen vetovoimaa Parikkalan kansainvälisen rajanylityspaikan avautuessa. Maa-ainesten otto on myös mahdollista asemakaavoituksen perusteella.

## 8.4. Kartoitustyö

Pohjakarttoja on päivitetty tarkemittauksilla lähinnä tarpeen niin vaatiessa. Kaikki päivitykset ovat omina tiedostoina tai tasoinaan. Karttatasot on yhdistetty yhtenäisiksi tasoiksi, jolloin niitä on parempi käyttää ja päivittää myös tulevaisuudessa.

Simpeleen asemakaavan muutoksien ja laajennuksien yhteydessä päivitetään pohjakartta suunnittelualueelta asemankaavan vaatimuksia vastaavaksi.

## 9. Vapaat tontit

Vastuuhenkilö kunnassa: Kunnanjohtaja Harri Anttila, p. 0400 559034  
Lisätietoja: tekninen johtaja Juho Jylhä, p. 0400 654 897

Rautjärven kunnalla on tarjolla edullisia (2,00 €/m<sup>2</sup>) omakotitontteja Simpeleen taajamassa 19 kpl ja Asemanseudun taajamassa 18 kpl. Haja-asutusalueella myytävät tontit maksavat 0,50 €/m<sup>2</sup>. Simpeleellä Ilmarinkadulla on seitsemän AO merkinnällä olevaa tonttia.

Simpeleen Tiiliruukin alueella on AO (erillispientalot) merkinnällä 21 kpl ja AP (asuinpientalot) merkinnällä 2 kpl olevia tontteja. Tiiliruukin alueen tontit eivät ole vielä myynnissä.

Teollisuustontteja (10 kpl) sekä liikerakennustontteja (1 kpl) kunnalla on tarjolla Asemanseudun taajamassa. Simpeleellä Änkilässä kunnalla on Teollisuus- ja varastomerkinnällä TY 2 tonttipaikkaa, liikerakennusten korttelialue merkinnällä KM 1 kpl ja toimitilarakennusten korttelialueen merkinnällä KTY 1 kpl.

## 10. Kaavoituksen yhteyshenkilöt

Yhteystiedot ja asiakaspalvelun vastuualueet Rautjärven kunnassa:

Yleiskaavoitus (kunnanhallitus):  
kunnanjohtaja Harri Anttila  
puh. 0400 559 034  
[harri.anttila@rautjarvi.fi](mailto:harri.anttila@rautjarvi.fi)

Asemakaavoitus (elinympäristölautakunta):  
tekninen johtaja Juho Jylhä  
puh. 0400 654 897  
[juho.jylha@rautjarvi.fi](mailto:juho.jylha@rautjarvi.fi)

Rakennusvalvonta (liikelaitos- ja lupajohtokunta):  
rakennustarkastaja Seppo Vento  
puh. 044 781 1220  
[seppo.vento@parikkala.fi](mailto:seppo.vento@parikkala.fi)