



SIMPELE

TIILIRUUKIN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

TEHTAANPUISTON ASEMAKAAVAN MUUTOS

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, joka koskee 10 päivänä maaliskuuta päivättyä kaavakarttaa.

Kaavan laatija: Ulla Karjalainen
ulla.karjalainen@ramboll.fi
puh. 050 439 4315
päiväys: 9.9.2014, täydennys
23.6.2015

Alueella olevien muinaisjäännösten tutkimustulokset ja niiden johdosta annettu Museoviraston lausunto 12.6.2015 on esitetty liitteessä 11.

SUUNNITTELUALUEIDEN SIJAINTI

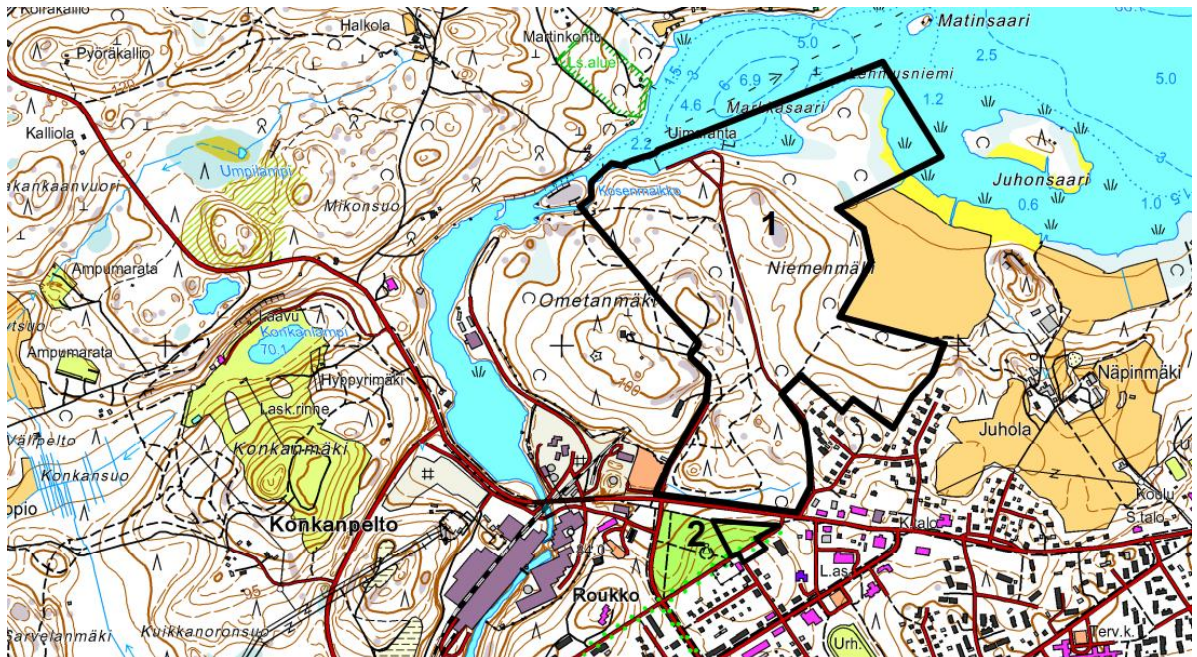
Suunnittelualueet sijaitsevat Rautjärven kunnan Simpeleen taajamassa. Tiiliruukin asemakaava ja asemakaavan muutos koskee noin 54 ha:n laajuista aluetta. Alue sijaitsee Simpeleentien, Kokkolanjoen (Hiitolanjoen) ja Kivijärven välisellä alueella. Toinen suunnittelualue, 0,88 ha, käsittää osan Tehtaanpuistoa ja pysäköintialuetta Puistokadun (Lehmuskadun) varrella Simpeleentien eteläpuolella.

Kaavahankkeet koskevat seuraavia kiinteistöjä:

Alue 1: 689-432-8-14, 689-432-8-255, 689-432-1-532, 689-432-26-3, 689-432-1-533
689-432-1-525, 689-895-0-4051, 689-876-8-1

Alue 2: 689-432-8-21, 689-432-8-25, 689-432-8-32, 689-432-1-533

Asemakaavoitettavien alueiden sijainti ja rajaukset on esitetty alla olevalla kartalla.



Kaavan vireilletulo:

11.12.2013 (kuulutus vireilletulosta)

Kaavan laatija:

Ulla Karjalainen, Ramboll Finland Oy,
Lappeenrannan toimisto, es. Valtakatu 25, 53100 Lappeenranta
Laserkatu 8, 53850 Lappeenranta

SISÄLTÖ

1	TIIVISTELMÄ.....	4
2	KAAVOITUKSEN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET	4
3	ALUEEN YLEISKUVAUS	5
3.1	Luonto ja maisema	7
3.1.1	Pohjavesi.....	11
3.1.2	Maa- ja kallioperä ja rakennettavuus.....	12
3.1.3	Radon.....	12
3.2	Rakennettu ympäristö	12
3.2.1	Rakennukset	13
3.2.2	Verkostot.....	14
3.2.3	Lähivirkistys- ja liikuntapalvelut	17
3.3	Ympäristön suojelu ja ympäristöhäiriöt	17
4	KAAVOITUS- JA SUUNNITTELUTILANNE	22
4.1	Etelä-Karjalan maakuntakaava	22
4.2	Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaava	24
4.3	Simpele-Änkilä osayleiskaava, hyväksytty 14.6.2004	24
4.4	Simpele-Änkilä kaavarunko 11.4.2011	25
4.5	Simpeleen asemakaava, 19.5.2004.....	26
4.6	Rakentamisrajoitus	27
4.7	Poikkeamispäätökset ja kaavoitusaloitteet	27
4.8	Rakennusjärjestys.....	27
4.9	Muut päätökset.....	27
5	LAADITTAVAT JA LAADITUT SELVITYKSET, SUUNNITELMAT JA RAPORTIT	27
5.1	Kaavasuunnittelun yhteydessä tehdyt selvitykset	27
5.2	Laaditut selvitykset, suunnitelmat ja raportit.....	28
6	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	28
6.1	Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen.....	28
6.2	Osallistuminen, vuorovaikutus ja viranomaisyhteistyö (MRL 6 §, 62 §, 63 §, MRA 30 §) ...	28
6.2.1	Osalliset (MRL 62 §).....	29
6.2.2	Kaavan vireilletulo ja laatimisvaiheen kuuleminen (MRL 62 §, MRA 30 §)	29
6.2.3	Viranomaisneuvottelu ja lausunnot sekä muu palaute	30
6.2.4	Asemakaavaan tehdyt muutokset 25.8.2014.....	32
6.2.5	Nähtävilläolo (MRL 65 §, MRA 27 §, 32 §)	32
6.2.7	Hyväksyminen (MRL 52 §).....	33
7	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	34
7.1	Alustavat luonnokset, VE1, VE2, 27.1.2014.....	34
8	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	39

8.1	Kaavan rakenne	39
9	KAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET (MRL 9 §, MRA 1 §)	42
9.1	Ekologiset vaikutukset.....	42
9.2	Taloudelliset vaikutukset.....	43
9.3	Liikenteelliset vaikutukset	44
9.4	Sosiaaliset vaikutukset.....	44
9.5	Kulttuuriset vaikutukset.....	44
9.6	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen.....	45
10	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	46

1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavoitus on käynnistynyt Rautjärven kunnan toimeksiannosta.

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 on suunniteltu pientaloalue merkinnöillä AP ja AR. Kortteleita ympäröi viheralue. Tallinmäen alue on tarkoitus muuttaa kokonaan virkistysalueeksi.

Tehtaanpuistoon on kaavassa merkitty liikerakennusten korttelialue (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.

Kaavasuunnittelun toiminnallisena ja laadullisena tavoitteena on 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 suunnittelun virkistysarvojen hyödyntäminen uimaranta-alueen lisäksi myös jalankulku- ja hiihtolatuverkostoa kehittämällä sekä turvata Tehtaanpuiston säilyminen virkistyskäytössä. Suunnittelun sijainti keskustajaman 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. Asuinpienalojen ja erillispienalojen korttelialueen osuus on 4,7 ha. Virkistysalueita on yhteensä 35 ha ja katualuetta on 2,9 ha.

Alueet ovat Rautjärven kunnan ja yksityisten omistuksessa.

2 KAAVOITUKSEN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

Rautjärven kunnanvaltuusto on 14.6.2004 hyväksynyt Simpele-Änkilä osayleiskaavan ja 11.4.2011 Simpele-Änkilä kaavarungon. Kaavarunkotarkastelun perusteella tavoitteeksi on asetettu laadukkaan asuinalueen suunnittelu ja rakentaminen Tiiliruukkiin.

Kunnan ja UPM-Kymmene Oyj:n kanssa on tämän jälkeen sovittu kiinteistöjärjestelyistä Simpeleen alueella, jossa mm. Tiiliruukin aluetta on siirtynyt kunnan omistukseen. Maanomistusolosuhteiden muutos antaa Rautjärven kunnalle mahdollisuuden suunnitella koko Tiiliruukin alueen kokonaisuus.

Kunta on asettanut elinkeinopoliittiseksi tavoitteekseen matkailun kehittämisen. Tiiliruukin kokonaisvaltainen suunnittelu antaa mahdollisuuden laadukkaan asumisen lisäksi myös kehittää matkailupalveluja, jotka tukisivat Simpeleen taajaman kehitystä sekä palvelujen säilymistä.

Kunnanhallitus on päättänyt 16.9.2013 käynnistää Simpele-Änkilä osayleiskaavan ja Simpeleen asemakaavan muutoksen ja laajennuksen. Tiiliruukin alueen lomakeskushanke ja 28.10.2013 päivätty maankäyttösopimus ovat pohjana kaavasuunnittelulle. Tehtaanpuiston asemakaavamuutoksella on tarkoitus poistaa voimassa olevaan kaavaan merkitty hotelliväraus ja muuttaa tämän korttelin pysäköintialue yleiseksi pysäköintialueeksi.

Kaavasuunnittelun toiminnallisena ja laadullisena tavoitteena on vetovoimaisen ja viihtyisän loma- ja asuntoalueen toteuttaminen Tiiliruukin alueelle ja sitä kautta kunnan tonttitarjonnan lisääminen.

Tavoitteena on varmistaa alueen toimivuus ja luoda edellytykset kannattavalle kustannus- ja energiatehokkaalle rakentamiselle kiinnittämällä huomiota mm. liikenne-, johtoverkosto- ja energiaratkaisuihin.

Tavoitteena on suunnittelualueen virkistysarvojen hyödyntäminen uimaranta-alueen lisäksi myös jalankulku- ja hiihtolatuverkostoa kehittämällä sekä turvata Tehtaanpuiston säilyminen virkistyskäytössä. Suunnittelualueen sijainti keskustaaajaman tuntumassa luo edellytykset ympäristömyönteiseen vapaa-ajanvieton harrastusmahdollisuuksiin. Luontoarvot ovat suunnittelussa tärkeässä osassa. Rakentamisen ohjauksella pyritään alueen ominaispiirteet huomioon ottavaan taajamakuvaan.

3 ALUEEN YLEISKUVAUS

Asemakaavoitettava alue 1 käsittää Tiiliruukin alueen, johon kuuluu osa Ometanmäkeä, Niemenmäki, Lehmusniemi ja Tallinmäki. Alueella on ollut rehevä puusto ennen vuoden 2010 myrskyä (kuvat 1-2). Luonnontilaisen ranta-alueen lisäksi Kivijärven rannalla on yleinen uimaranta ja venevalkama. Vuoden 2010 myrsky on tuhonnut suurelta osalta alueen puuston (kuva 4).



Kuva 1. Näkymä Simpeleen keskustan puoleiseen suunnittelualueen osaan pohjoisen suunnasta
(Rautjärven kunta, kesäkuu 2010)



Kuva 2. Kivijärven ranta-alueita (Rautjärven kunta, kesäkuu 2010)

Asemakaavan muutosalue 2 käsittää osan Simpeleen tehtaan yhteyteen rakennettua puistoa ja osittain rakentamatonta pysäköintialuetta. (Kuvat 3-4).



Kuva 3. Viistokuva Tehtaanpuiston alueesta (Rautjärven kunta, kesäkuu 2010)

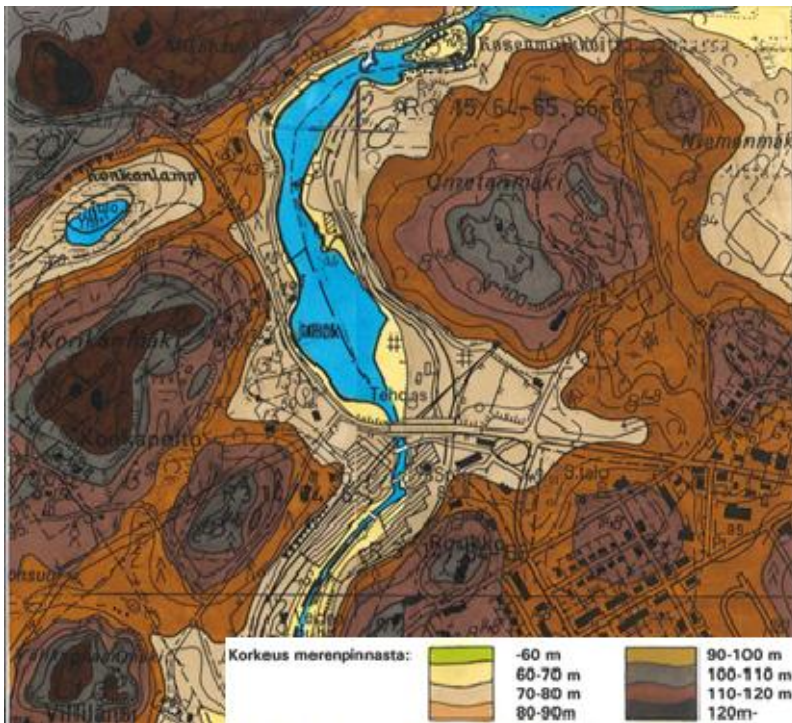


Kuva 4. Ilmakuva Tiiliruukin alueesta (Rautjärven kunta, 2013)

3.1 Luonto ja maisema

Kivijärven maisemat ovat maakunnallisesti arvokkaan maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue (maakuntakaava ma/mm).

Maisemamaakuntajaossa Simpeleen alue kuuluu Itäiseen Järvi-Suomeen ja siinä Laatokan-Karjalan seutuun. Alue on maastonmuodoiltaan hyvin vaihtelevaa (kartta 1). Suunnittelualue 1 käsittää pääosin rakentamatonta myrskyssä tuhoutunutta metsäaluetta, viljelykäytössä olevaa peltoa sekä ranta-aluetta. Ometanmäki on ollut myös vanhaa peltoaluetta, johon on sittemmin istutettu koivikkoa ja männikköä. Mäen etelä- ja lounaisrinteillä on ollut haavikkoa. Alue on ollut kasvistoltaan monipuolinen ja omannut ennen vuoden 2010 myrskyä merkittäviä luontoarvoja.



Kartta 1. Alueen pinnanmuodostus vuoden 1996 kartassa. (Lähde ympäristövaikutusten arviointiraportti 25.3.1996, Maa ja Vesi Oy)

Kokkolanjoen ranta-alueet ovat maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita. Kosenmaikon kanava on kaivettu sotavuosina 1939-1940, Simpeleen tehtaiden vesikuljetusten turvaamiseksi. Kosenmaikossa oleva saari on kallioinen ja karu. Vuoden 2011 kaavarunkoselostuksen mukaan suunnittelualueelta ei ole löydetty muinaismuistoja.

Luonnontilaisen ranta-alueen lisäksi Kivijärven rannalla on yleinen uimaranta ja venevalkama. Kivijärven Natura 2000-alue on merkittävä suojelualue, jonka säilyminen on huomioitava kaikessa suunnittelussa.

Luontoselvitys, Tiiliruukin asemakaava ja Simpele-Änkilä osayleiskaavan muutos, raportti 26.6.2014, liite 2

Luontoselvitys on tehty Rautjärven kunnan Tiiliruukin alueelle osayleiskaavan muutosta ja asemakaavaa varten. Selvityksen tarkoituksena oli kartoittaa lähtötietojen ja maastokartoitusten perusteella alueen luonnonympäristön yleispiirteet ja luontoarvoiltaan merkittävät kohteet. Lisäksi raportissa on annettu ohjeita ja suosituksia luontoarvojen huomioon ottamisesta

maankäytön suunnittelussa. Selvityksen teki biologi FM Soile Turkulainen Pöyry Finland Oy:stä. Linnustoselvityksen teki Jari Kontiokorpi.

Luontoselvityksen syksyn maastokartoitus on tehty 1.11.2013. Kevään liito-oravaselvitys tehtiin pääosin 9.4.2014. Lisäksi venerannan ympäristöä on tarkasteltu 5.6.2014. Linnustokartoitukset on tehty toukokuun lopussa ja kesäkuun puolivälissä 2014 (liite 2). Maastokartoitusten tarkoituksena oli selvittää, onko alueella seuraavia maankäytön suunnittelussa huomioon otettavia luontokohteita.

Raporttiin on koottu luontoarvoiltaan merkittävät kohteet:

1. Kivijärven Natura-alue ja FINIBA-alue
2. Ometanmäen pohjoisosan liito-oravaesiintymä ja norot
3. Ometanmäen lounaisrinteen norot ja lehtolaikku
4. Lehmusniemen liito-oravaesiintymä, lehto ja metsä
5. Niemenmäen itärinteen metsänreuna
6. Niemenmäen koillispuolen pellonreuna
7. Ometanmäen eteläosan liito-oravaesiintymä

Kivijärvi kuuluu Natura-alueen kanssa lähes samalla rajauksella Suomen tärkeisiin FINIBA-lintualueisiin. Se on osa Parikkalan seudun lintuvedet -kokonaisuutta (320098), joka on laaja erikokoisten, vierekkäisten lintuvesien kokonaisuus Parikkalassa ja sen lähialueilla (Leivo ym. 2002). Kokkolanjoen ja Kivijärven alue on tärkeä etenkin alkukevään lepäilypaikkana vesilinnuille (Kontiokorpi 2013). Kivijärvi on valtakunnallisesti arvokas lintuvesi ja sisältyy Natura 2000 -verkostoon lintudirektiiviin perusteella.

Ometanmäen pohjoisosan rantarinteeseen sijoittuu liito-oravaesiintymä, jonka ydinalue on papana- ja mahdollisten pesäpuuhavaintojen perusteella venerannan kohdalla rinteessä. Alueella on lisäksi kaksi mahdollista metsälain (10 §) erityisen tärkeisiin elinympäristöihin kuuluvaa noron lähiympäristöä. Luonnontilaiset norot ovat vesilaila (2 luku 11 §) suojeltuja vesiluontotyyppejä. Alue on myös linnustoltaan huomionarvoinen.

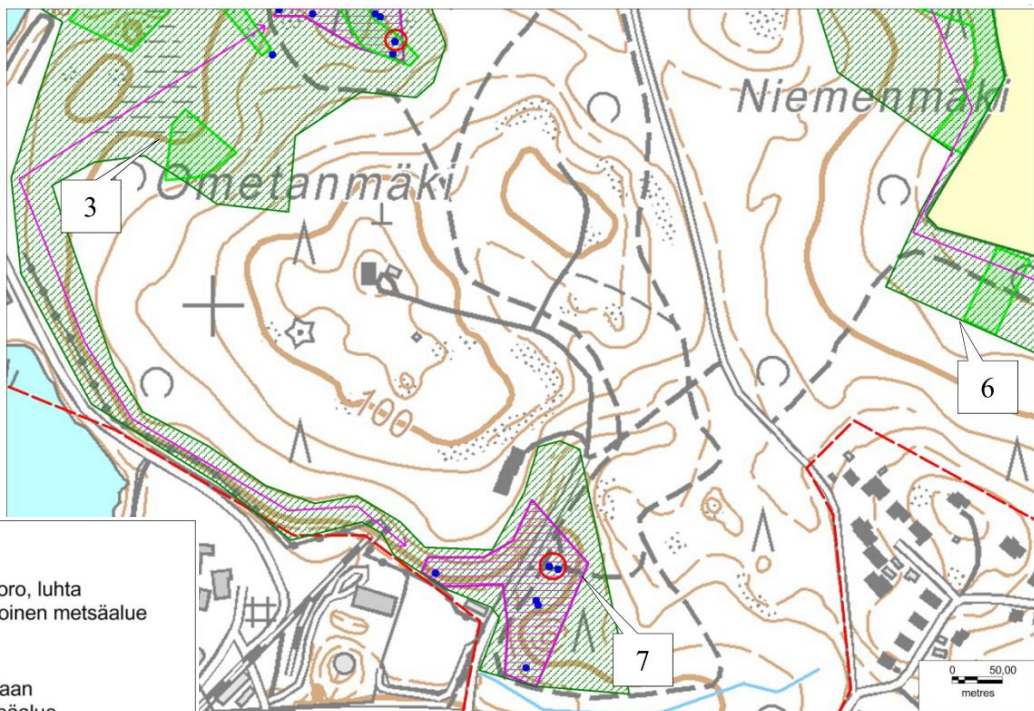
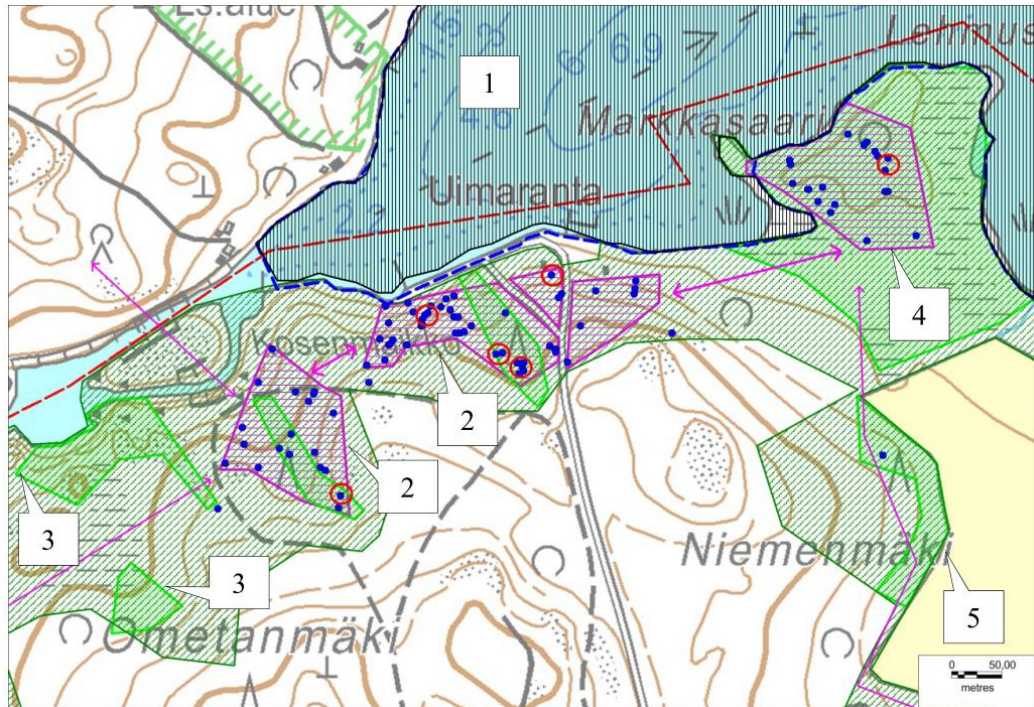
Ometanmäen lounaisrinteen alueella on kaksi mahdollista metsälain (10 §) erityisen tärkeisiin elinympäristöihin kuuluvaa noron lähiympäristöä ja rehevä lehtolaikku. Luonnontilaiset norot ovat vesilaila (2 luku 11 §) suojeltuja vesiluontotyyppejä. Alue on myös linnustoltaan huomionarvoinen.

Lehmusniemen alueelle sijoittuu liito-oravaesiintymä ja liito-oravan pesäpuita. Niemi on huomionarvoinen myös rehevän kasvillisuuteensa ja lahoppuustoisuutensa sekä linnustonsa vuoksi. Keskiseltä osaltaan sitä voidaan pitää metsälain (10 §) erityisen tärkeisiin elinympäristöihin kuuluvana rehevänä lehtolaikkuna.











Niemenmäen itärinteen metsänreuna on huomionarvoinen rehevän kasvillisuuteensa ja lahoppuustoisuutensa vuoksi. Sitä voidaan osin pitää mahdollisena metsälain (10 §) erityisen tärkeisiin elinympäristöihin kuuluvana rehevänä lehtolaikkuna. Alueen kautta kulkee todennäköinen liito-oravien liikkumisyhteys.

Niemenmäen koillispuolen pellonreuna on huomionarvoinen rehevän kasvillisuuteensa ja lahoppuustoisuutensa vuoksi. Sitä voidaan osin pitää mahdollisena metsälain (10 §) erityisen tärkeisiin elinympäristöihin kuuluvana rehevänä lehtolaikkuna. Alueen kautta kulkee todennäköinen liito-oravien liikkumisyhteys.

Ometanmäen eteläosan alueelle sijoittuu liito-oravaesiintymä ja liito-oravan pesäpuita. Ometanmäen eteläosan alue on myös linnustoltaan huomionarvoinen. (Kartat 2-3).



Merkinnät:

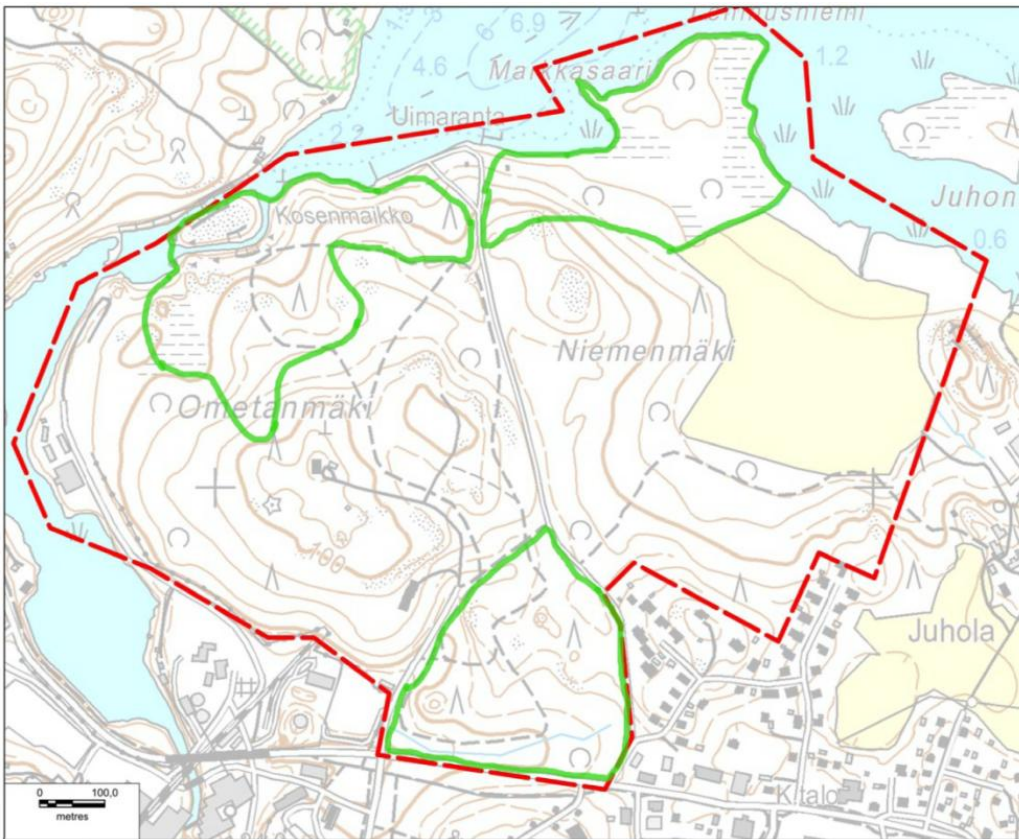
-  Luontokohte: lehto, noro, luhta tai erityisen lahoppuustoinen metsäalue
-  Liito-oravaesiintymä
-  Laajempi luontoarvoiltaan huomionarvoinen metsäalue
-  Liito-oravan papanahavainto tai kolopuu
-  Kolopuu tai risupesäpuu tai järeä haapa
-  Mahdollinen liito-oravien liikkumisyhteys
-  Tärkeä liito-oravien liikkumisyhteys
-  Natura 2000 -alue
-  Suomen tärkeä FINIBA-lintualue
-  Selvitysalue

Kartat 2-3. Selvitysalueen liito-oravahavainnot ja luontokohteet, (Luontoselvitysraportti 26.6.2014)

Linnustoselvitys, luontoselvitysraportti 26.6.2014, liite 2

Linnustoselvitys on liitetty osaksi luontoselvitysraporttia. Selvityksessä todetaan, että ”linnustollisesti tärkeimmät alueet ovat Lehmusniemen lehtipuuvaltainen metsä, Kosenmaikon kuusivaltainen metsä sekä Ometanmäen eteläpuolinen nuorehko lehtimetsä (kartta 4). Lehmusniemen lahoppuista saa ravintoa monet tikat ja tärkeä se on etenkin valkoselkä- ja pikkutikal- le. Arvoa nostaa helmipöllö ja sirittäjä. Kosenmaikon kuusimetsässä arvokkaimmat lajit ovat pikkusieppo, pyy, lahoppuista toukkia saava pohjantikka sekä sirittäjä. Ometanmäen etelä- puolisessa metsässä on erittäin suuri lintutiheys, arvokkain laji siellä on kuhankeittäjä.

Vaikka lintutiheydet olivat suuria myös Ometanmäen pensaikkoalueella, ei tätä nopeasti muuttuvaa biotooppia voi lukea linnustollisesti tärkeäksi. Lintulajisto on pensaikkoalueella varsin tavallista, huomionarvoisia on näistä vain punavarpunen (silmälläpidettävä).”



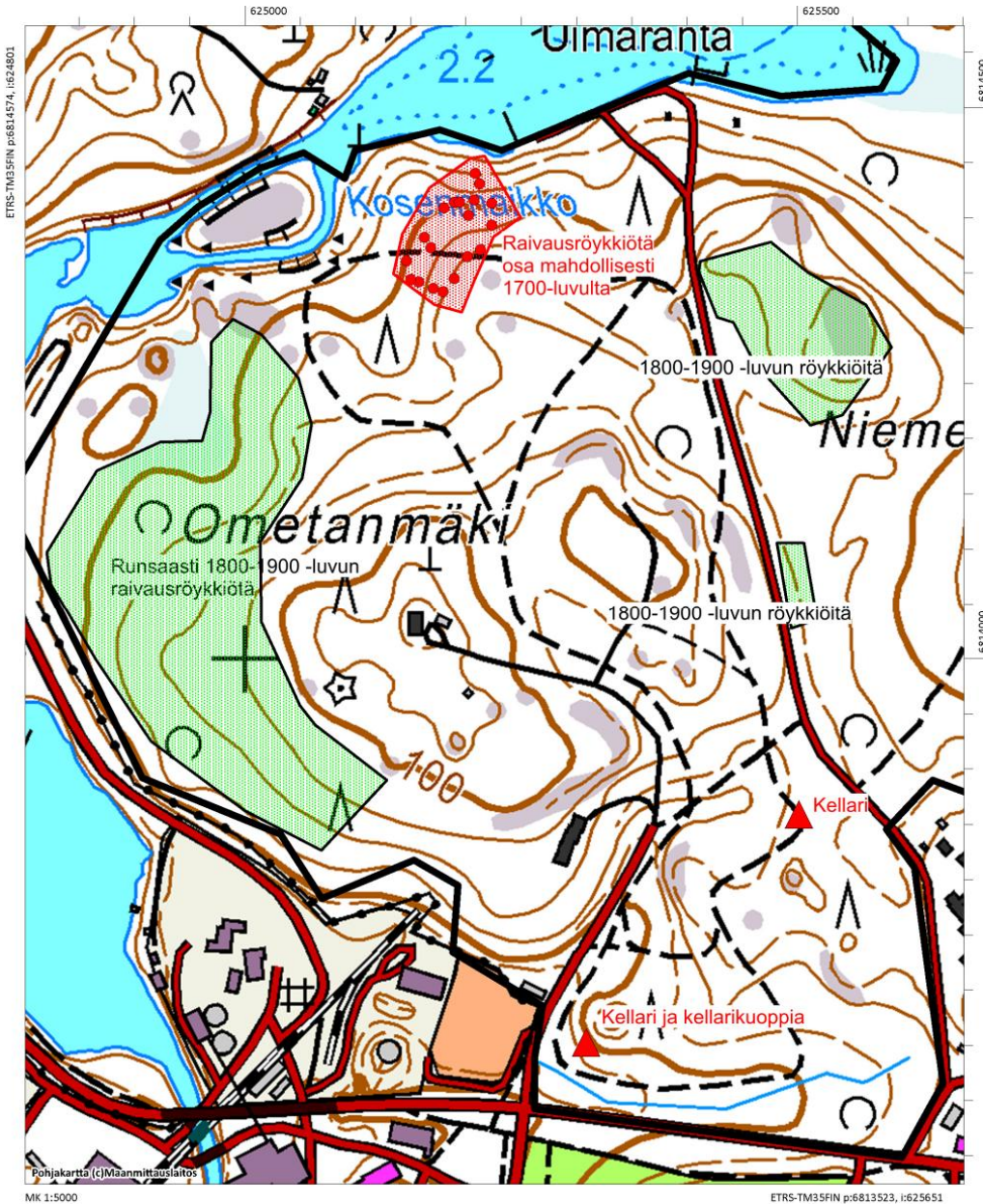
Kartta 4. Selvitysalueen tärkeimmät lintualueet, (Luontoselvitysraportti 26.6.2014)

Arkeologinen inventointi 6.-8.5.2014, raportti 30.5.2014 liite 3

Rautjärven Simpeleen Tiiliruukin alueella on tehty arkeologinen inventointi liittyen Simpele-Änkilän osayleiskaavan muutokseen ja Simpeleen Tiiliruukin asemakaavaan ja sen muutokseen. Inventoijana oli tutkija Vesa Laulumaa Museoviraston Arkeologisista kenttäpalveluista. Inventoinnin kenttätyöt tehtiin 6.–8.5.2014.

Raportissa todetaan, että ”inventoinnissa ei löydetty esihistoriallisia kohteita ja alue ei topografiansa ja sijaintinsa perusteella olekaan erityisen potentiaalinen niiden suhteen. Sen sijaan havaittiin kymmeniä kiviröykkiöitä, joista suurin osa liittyyne 1800–1900 –luvun peltovil-

jelyyn ja laiduntamiseen. Osa röykkiöstä voi liittyä jo varhaisempaan toimintaan, mahdollisesti kaskeamiseen, tai todennäköisemmin 1700-luvun maatalouteen. Runsaasti kooltaan vaihtelevia raivausröykkiöitä ja yksi pitkä kiviaita sijaitsee Ometanmäen yläosassa ja laidoilla. Alueet ovat olleet käytössä 1800-luvulla, kun nykyisen talon paikkeilla on ollut Repominen-tila ja myöhemmin 1900-luvulla samat alueet ovat olleet tehtaan maatalon käytössä. Intensiivisen käytön jäljet ovat jääneet ympäristöön mm. kivirakenteina.” (Kartta 5).



Kartta 5. Inventointialue ja kohteet, (Inventointiraportti 30.5.2014, Vesa Laulumaa)

3.1.1 Pohjavesi

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

3.1.2 Maa- ja kallioperä ja rakennettavuus

Alue sijoittuu lähelle ensimmäistä Salpausselkää sen pohjoispuoliseen maastoon, jossa on kalliisia moreenimäkiä ja niiden liepeillä alavampia hienoainesmaita (*Geologian tutkimuskeskus 2013*). Selvitysalueen keskiosan Ometanmäki kohoaa noin 110 metriä merenpinnasta ja noin 30 metriä Kivijärven pinnasta. Kallioperältään selvitysalue on svekocarjalaisia kiillegneissejä ja kiilleliusketta. Ometanmäen ja Niemenmäen laella ja luoteisrinteessä on näkyvissä kalliopaljastumia. Ranta-alueella erottuu Simpelejärven vedenpinnan laskuja edeltäneen ajan rantatörmä ja kivikoita. Selvitysalueen länsireunalla näkyy jälkiä Kivijärvenkosken syventämiseen ja leventämiseen järvenlaskujen aikaan liittyneistä louhintatöistä. (*Luontoselvitysraportti 26.6.2014, ST*)

Osalle Tiiliruukin alueesta on tehty rakennettavuusselvitys (*Raportti 15.1.2014, Rautjärven kunta / Insinööritoimisto Geosaimaa Oy*). Alueen maaperä koostuu noin 0.2...0.8 metrin paksuisen pehmeän pintamaan alapuolella siltistä hiekkaan ja moreeniin vaihtelevista maa-aineksista. Maakerrostumat ovat rakenteellisesti keskittiiviitä tai tiiviitä. Tulevat rakennukset on mahdollista perustaa maanvaraisesti tai kiinteän pohjamuodostuman varaan anturaperustusta käyttäen. Lattiarakenteet tehdään maanvaraisena. Alueen luonnollinen maaperä on routivaa.

3.1.3 Radon

Sosiaali- ja terveysministeriön päätöksen (944/92) mukaan uusissa asunnoissa radonpitoisuus saisi olla enintään 200 becquereliä kuutiometrissä (Bq/m³). Vanhojen asuntojen enimmäisarvo on 400 becquereliä kuutiometrissä.

Alla olevassa taulukossa 1 on Säteilyturvakeskuksen radonmittauspurkeilla tehdyt mittaukset pientaloasunnoissa vuosina 1980-2012. Jos samassa asunnossa on tehty useita mittauksia, esimerkiksi ennen radonkorjausta ja sen jälkeen, on mukaan otettu suurin asunnossa mitattu pitoisuus. Radonpitoisuus on yleensä sitä suurempi, mitä kylmempi sää on. Taulukossa oleva radonpitoisuuden vuosikeskiarvo on laskettu vähentämällä talvella suoritettujen mittauksen tuloksesta 15 prosenttia.

Kunta	Mitattuja asuntoja	Keskiarvo, Bq/m ³	Mediaani, Bq/m ³	200 Bq/m ³ ylitykset	400 Bq/m ³ ylitykset	1000 Bq/m ³ ylitykset
Rautjärvi	123	102	70	9 %	2 %	0 %

Taulukko 1. Pientaloasuntojen radonpitoisuudet (Lähde: www.stuk.fi, luettu 27.2.2014)

Asemakaavamääräyksiin on kirjattu radonin huomioiminen suunnittelussa ja rakentamisessa.

3.2 Rakennettu ympäristö

Tiiliruukin suunnittelualue on suurimmalta osalta luonnontilaista aluetta, lukuun ottamatta Ometan alueen rakennuksia, uimaranta-alueita ja katuyhteyksiä.

Tehtaanpuiston on Yhtyneitten Paperitehtaitten puutarhasuunnittelijana toimineen puutarharakentehti John Hausenin (1906-1974) suunnittelema. Tehtaanpuisto perustettiin vuonna 1935. Vuonna 1953 puiston yläosaan rakennettiin suihkulähde. Tehtaanpuistoa on entistetty ja uudistettu Simpeleen kyläyhdistyksen toimesta.



Kuva 5. Näkymä puistoalueelle (24.10.2013, MV)

Tehtaanpuistoon syyskuussa 2012 avattu 9-väyläinen frisbeegolfrata.



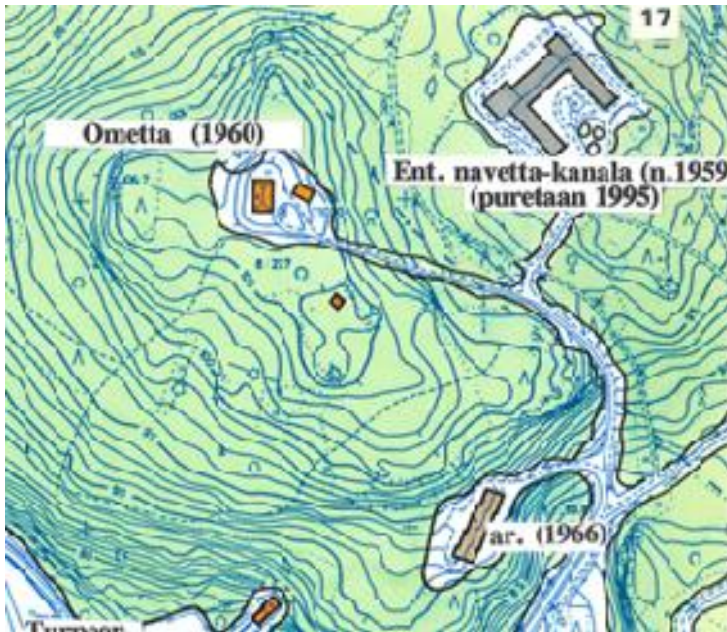
Kartta 6. Tehtaanpuiston frisbeegolfrata

(Lähde: http://frisbeegolfradat.fi/files/ratakartat/tehtaanpuisto_ratakartta.jpg)

3.2.1 Rakennukset

Osayleiskaavan muutosalueella Ometanmäellä on toiminut vuosikymmenien ajan tehtaan maatila. Maatilan asuin- ja talousrakennukset ovat sijainneet 1950-luvun lopulle saakka mäen kaakkoisrinteellä eli ns. Tallinmäellä. Tehtaan vanha navetta on palanut vuonna 1959. Palon jälkeen on Ometanmäen laelle rakennettu uusi navetta- ja kanalarakennus. Maatalous- ja karjanhoito on lopetettu ja pellot metsitetty 1960-1970-luvuilla. Myös Ometanmäen kaakkoisrinteellä sijainneet vanhat asuin- ja talousrakennukset on purettu.

Asemakaavoitettavan alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee entinen Simpeleen tehdas vuonna 1960 rakennettu toimihenkilökerho Ometta, joka on nykyisin yksityisessä asuin-käytössä. Ometta on paikallisesti merkittävä rakennusperintökohde. Lisäksi Ometantien varrella on vuonna 1966 rakennettu rivitalo. (Kartta 7).



Kartta 7. Alueen rakennettu ympäristö vuoden 1996 kartassa.

(Lähde ympäristövaikutusten arviointiraportti 25.3.1996, Maa ja Vesi Oy)

3.2.2 Verkostot

Katuverkosto

Rautjärven alueen tieliikenneverkon rungon muodostaa valtatie 6, joka mahdollistaa suoran yhteyden Imatralle ja Joensuun suuntaan. Suunnittelualueille johtavia pääkatuja ovat Simpeleentie (paikallistie nro 4051), Pitkjärventie ja Kenraalintie. Kivijärven rantaan johtaa Tiiliruukinkatu. Toinen alueella oleva katu on Ometantie, joka on aiemmissa suunnitelmissa linjattu rantaan johtavaksi kaduksi. Tehtaanpuisto sijaitsee Puistokadun varrella, joka on voimassa olevassa kaavassa merkitty Simpeleentien puoleiselta osalta Lehmuskaduksi (Kartta 8). Tiiliruukin alueen rakentaminen edellyttää myös katuverkoston rakentamista.



Kartta 8. Alueen katuverkosto

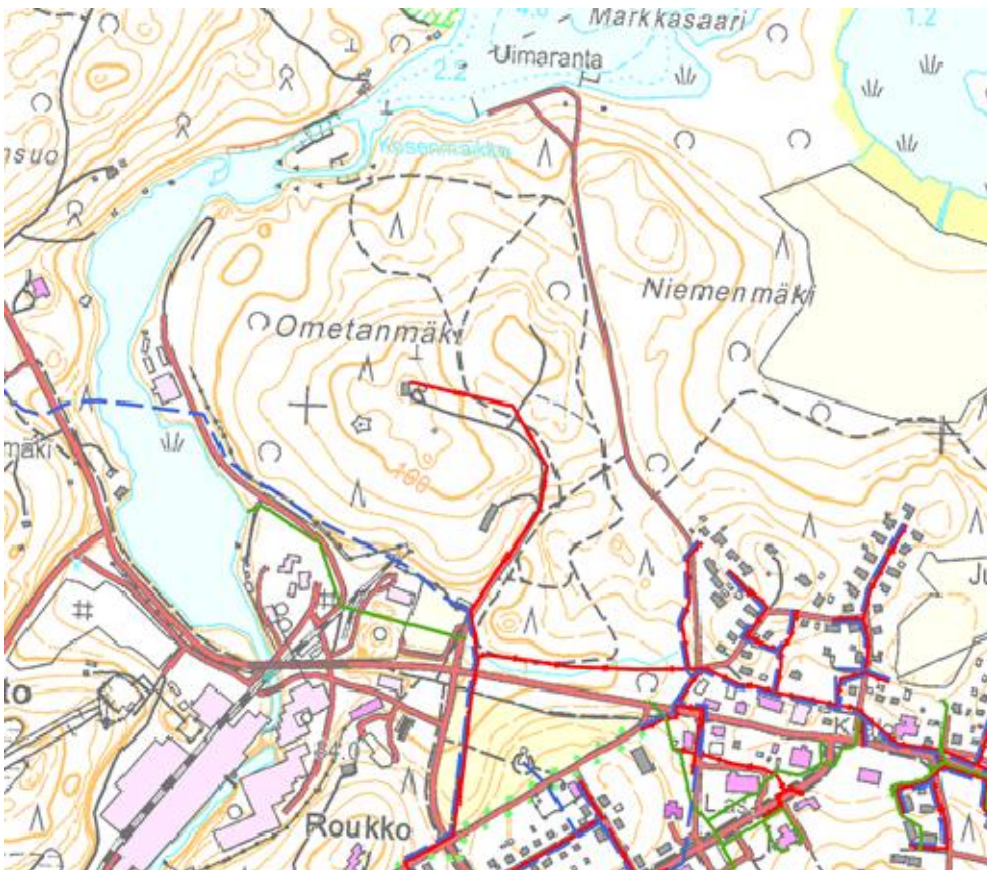
(Lähde:

<http://www.fonecta.fi/kartat/>)

Johtoverkosto

Tiiliruukin alueen rakennushankkeiden toteuttaminen edellyttää kunnallisteknisen verkoston rakentamista. Suunnittelualueen eteläosassa, Simpeleentien varressa on rakennettu jätevesiviemäri. Toinen rakennettu jätevesiviemäri on rakennettu Ometanmäen kiinteistöjen tarpeisiin.

Suunnittelualueen lähimmät vesijohdot sijaitsevat Simpeleentien ja Ometantien risteuksen tuntumassa sekä Tiilitehtaankadun ja Oravakadun varrella. Ometantieltä vesijohto kulkee Kokkolanjoen suuntaan. Tällä alueella on myös rakennettua jätevesiviemäriä. (Kartta 9).



Kartta 9. Alueelle rakennettu johtoverkosto

Simpeleen taajamaan laaditussa hulevesijärjestelmän rakentamissuunnitelmassa 2013 on Oravakadun alueelle suunniteltu hulevesiviemäri. Uusien rakennettavien verkostojen tarkoituksena on saada kiinteistöiltä ja katualueilta tulevat sulamis- ja sadevedet paremmin kuivatusjärjestelmän piiriin. Hulevesiverkoston laajentamisella pyritään vähentämään jätevesiviemäriverkostoon ohjautuvia hulevesiä sekä poistamaan havaittuja ongelmakohtia.

Asemakaavasunnitteluun liittyen alueelle on suunnittelu uutta kunnallistekniikan verkostoa ja sitä kautta tarkasteltu alueen rakennettavuutta. Osa alueesta joudutaan liittämään jätevesiverkostoon pumppaamojen kautta. Myös yksittäisten tonttien kohdalla on mahdollista, että jouduttaneen rakentamaan kiinteistökohtainen pumppaamo rakennusratkaisusta riippuen.

Energiahuolto

Rautjärven kunnan alueen sähkönjakelua hoitavat Imatran Seudun Sähkö Oy ja Parikkalan Valo Oy. Simpeleen taajaman alueella toimii ainoastaan Parikkalan Valo Oy.

Simpeleen Lämpö Oy toimittaa kaukolämpöä Simpeleen taajaman alueelle. Kaukolämpöenergia tuotetaan Metsä Board Simpele voimalaitoksella pääasiassa puuperäisillä polttoaineilla. Varalämpökeskuksena toimii kolme kevytpolttoöljyä käyttävää lämpökattilaa.



Kartta 10. Rakennettu kaukolämpöverkko (Lähde: Simpeleen Lämpö Oy)

Tiiliruukin alueen kiinteistöt on tarkoitus velvoittaa liittymään kaukolämpöverkoston.

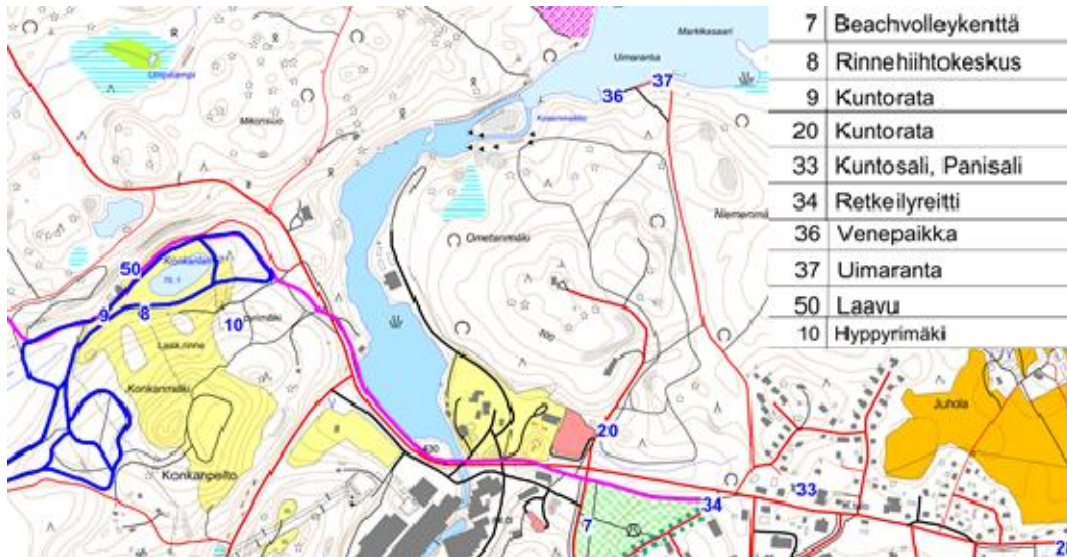
Lomakeskuksen rakentamishankkeeseen liittyen on tehty kaukolämmön rakentamisesta esiselvitys Simpeleen Lämmön toimeksiannosta. Rakennettavaksi verkostopituudeksi on arvioitu noin 2,4 km, josta pitkän siirtoputken osuus on noin 1 km (kartta 11). Selvityksessä todetaan, että nykyinen kaukolämpöverkosto tai tuotanto ei aseta rajoituksia lomakeskuksen liittämiseksi nykyiseen kaukolämpöverkkoon. Lomakeskuksen etäisyys todetaan olevan kaukana nykyisestä kaukolämpöverkosta ja tällä on vaikutusta mm. liittymismaksujen suuruuteen. (24.10.2013, Pöyry Finland Oy, Laukkanen, Lavanti).



Kartta 11. Alustava kaukolämpöverkkosuunnitelma (Lähde: Pöyry Finland Oy)

3.2.3 Lähivirkistys- ja liikuntapalvelut

Tiiliruukin alueella kulkee ulkoilu- ja hiihtolatuverkostoa, joille on linjattu uusi ohjeellinen sijainti kaavasuunnittelun yhteydessä. Simpeleen uimaranta tulee säilymään nykyisellä paikallaan. Venevalkaman sijaintia on tarkoitus muuttaa loma-asuntorakentamiseen liittyen uimarannan länsipuolelta sen itäpuolelle. (Kartta 12).



Kartta 12. Ote Rautjärven liikuntapaikkakartasta (Rautjärven kunta)

3.3 Ympäristön suojele ja ympäristöhäiriöt

Melu

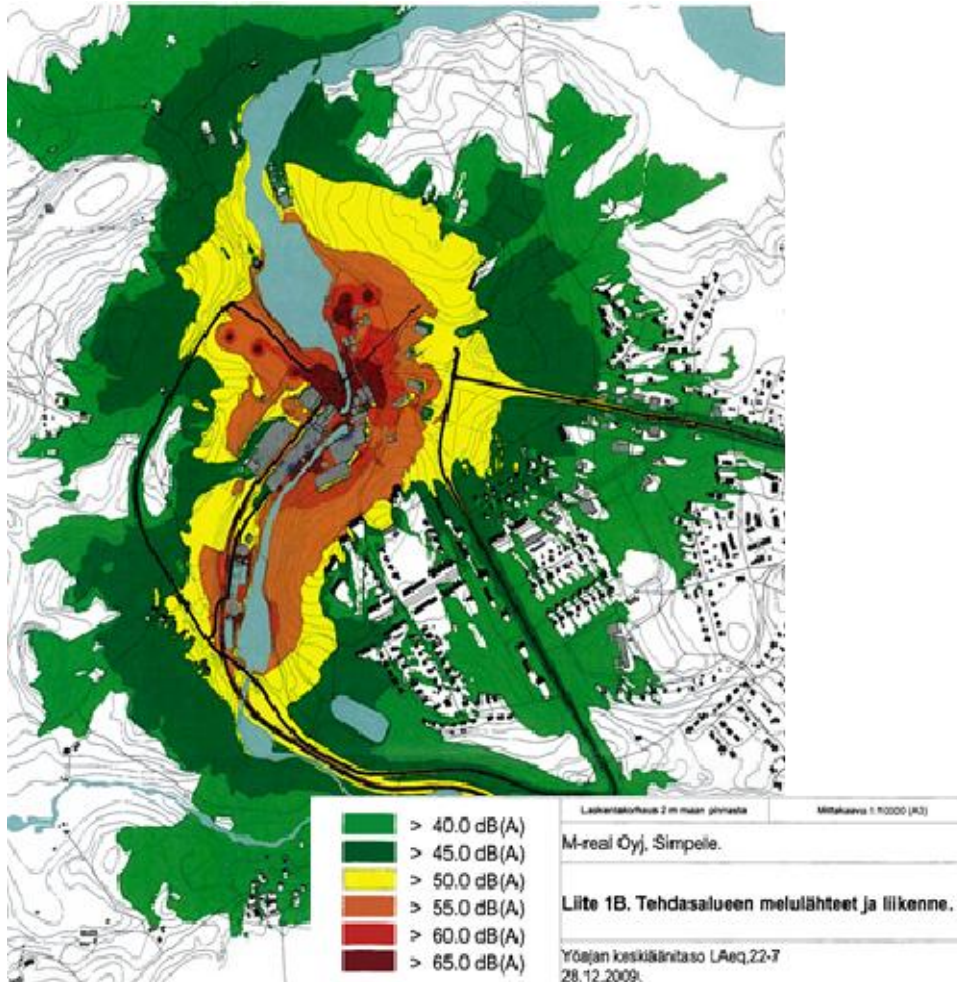
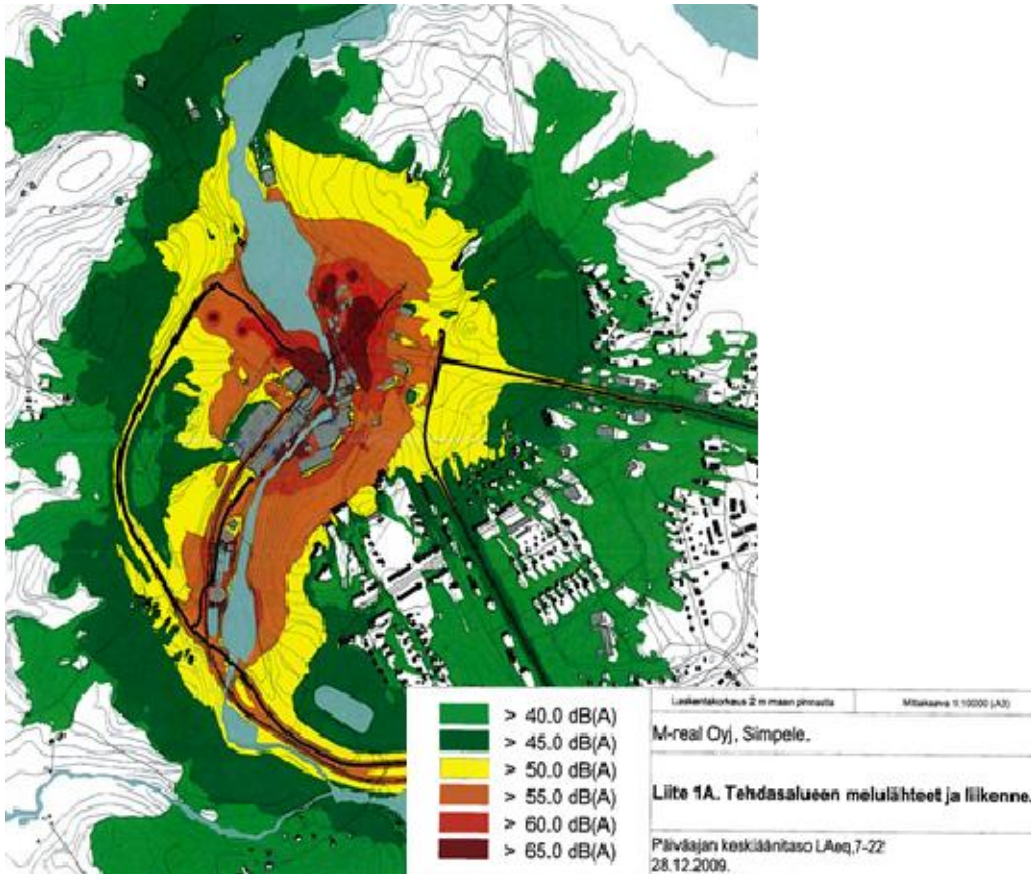
Melua kuvaavaa suuretta, äänitasoa, mitataan desibeleinä (dB). Ympäristömelun kuvaamiseen käytetään yleisimmin ns. keskiäänitasoa (ekvivalenttitasoa), jossa hetkittäiset äänivoimakkuuden vaihtelut on tasoitettu ja erikorkuiset osäänet painotettu korvan herkkyyttä vastaavalla tavalla (ns. A-painotus). Näin ilmaistaan päiväajan keskiäänitaso sekä yöajan keskiäänitaso. Meluntorjuntaa ohjaavat Suomessa Valtioneuvoston päätöksen VNP 993/1992 mukaiset melutason ohjearvot. Uusilla alueilla melutason yöohjearvo on 45 dB.

Kohde	Keskiäänitaso L_{Aeq} enintään dB		Huomautuksia
	Päivällä	Yöllä	
Asuinalue, hoito- ja oppilaitosalue			
- ulkona	55	50 (45*)	* uusi alue
- sisällä	35	30	

Taulukko 2. Valtioneuvoston päätös n:o 993/1992 melutason ohjearvoista

Mikäli melu on luonteeltaan iskumaista (esimerkiksi vasarointi) tai kapeakaistaista, mittaus- tai laskentatulokseen lisätään 5 dB ennen sen vertaamista taulukossa esitettyyn ohjearvoon.

Simpeleen taajama-alueen melu koostuu pääasiassa liikenteestä ja läheisen Simpeleen tehtaan toiminnasta. M-real Oyj:n Simpeleen tehtaan melulähteet on kartoitettu, mitattu ja mallinnettu marraskuussa 2009. Tulosten mukaan tehtaan aiheuttama päiväajan keskiäänitaso ylittää 55 dB(A) viidellä asuinrakennuksella ja yöajan keskiäänitaso ylittää 50 dB(A) kymmenellä asuinrakennuksella. Tulokset on esitetty kartoilla 13-14.



**Kartat 13-14.
 Melumallinnus v. 2009**

Ympäristölupapäätökseen 25.5.2011 on kirjattu:

”Heinäkuussa 2010 ollut myrsky muutti melumaisemaa naapurustossa kaataessaan tehtaan ja asuntoalueen välissä olevan puuston. Päiväkodin suuntaan muutokset ovat vähäisimmät.

Kartonkikoneelle tuleviin uusiin puhaltimiin asennetaan äänenvaimentimet. Vuonna 2009 tehdyssä melukartoituksessa tehtaalla oli 23 melulähdettä, joiden äänitehotaso oli 100 LWA (dB) tai suurempi. Paperikoneen pysäyttämällä ja kartonkikoneen uusinnalla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta melutasoon.

Tehtaan suunnittelussa ja laitehankinnoissa on kiinnitetty huomiota laitteiden aiheuttamaan meluun. Kaikissa laitehankinnoissa on noudatettu M-real Oyj:n ympäristönormeja, jotka määrittävät laitteille sallitun melutason.

Kartonkikoneen 2006 investoinnin yhteydessä ympäristöön leviävä ääni rajattiin suunnitteleamalla muutokset siten, että rakenteet vaimentavat äänen tehokkaasti.

Tehtaan aiheuttama liikenne koostuu pääasiassa voimalaitoksen polttoaineiden, massaraaka-aineiden, kemikaalien, pakkaustarvikkeiden, valmiin tuotteen ja kierrätysjätteen kuljetuksista sekä työmatkaliikenteestä. Henkilökuntaa on noin 360, josta suurin osa työskentelee kolmivuorotyössä.

Tehtaalle tulee 4–5 junaa vuorokaudessa ja yhdessä junassa vaunuja on 5–8 kappaletta. Yöaikaan junia tulee 1–2 kappaletta. Junien ajonopeus tehdasalueella on korkeintaan 30 km/h.

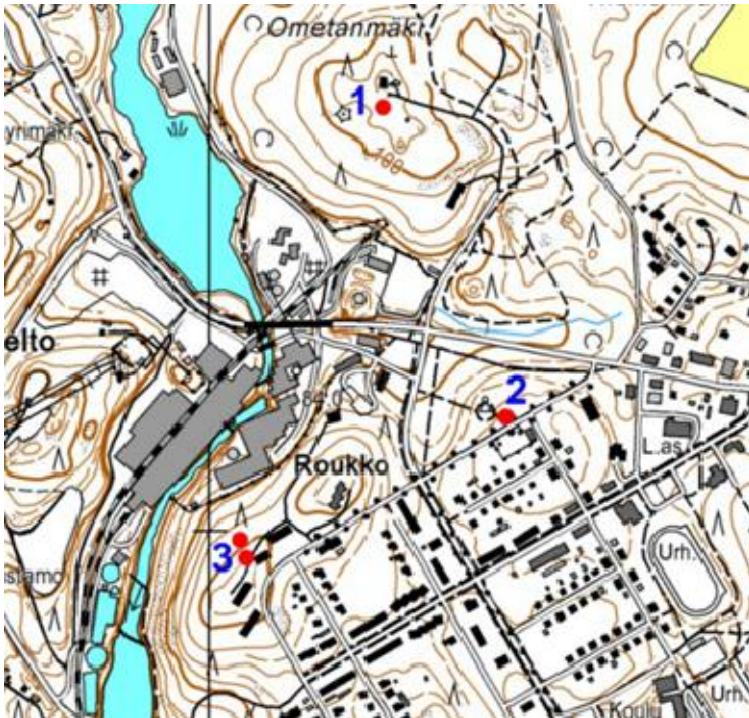
Puu, polttoaineet, sellu ja osa kemikaaleista tuodaan tehtaalle autokuljetuksina B-portin kautta (noin 110 autoa/vrk). Suurin osa kemikaaleista ja tuotteen autokuljetukset tapahtuvat C-portin kautta (noin 30 autoa/vrk). Tehdasalueella olevan autovaa'an kautta kulkee noin 100 autoa/vrk. Lisäksi tehdasalueen ulkopuolelta tuodaan mm. pakkaustarvikkeita autoilla.

Melupäästöjen taso tarkistetaan mittauksin ja mallilaskelmin seuraavan kerran vuonna 2015 ja sen jälkeen viiden vuoden välein, tai kun tehtaalla on tehty melutasoon vaikuttavia merkittäviä muutoksia.”

Ympäristölupaan on kirjattu, että tehtaan melutasoa on tarkoitus alentaa aina uusien laitehankintojen ja investointien yhteydessä.

*Lähde: M-real Oyj / Aluehallintovirasto, Etelä-Suomi, Päätös nro 29/2011/1, annettu julkilupa-
non jälkeen 25.5.2011, http://www.avi.fi/documents/10191/56818/esavi_paatos_29_2011_1-2011-05-25.pdf*

Ympäristömelusta on tehty tarkistusmittauksia vuonna 2012. Raportissa todetaan, että ”Simpleen tehtaan ympäristömelua mitattiin edellisen kerran syksyllä 2011. Sen jälkeen eräille melulähteille on tehty meluun mahdollisesti vaikuttavia toimenpiteitä. Melulähteiden melupäästömittaukset ja ympäristön melutasomittaukset uusittiin lokakuussa 2012. Tarkoituksena oli tarkistaa toteutettujen toimien tuottamat vaimentumat lähteiden melupäästöihin sekä niiden vaikutus ympäristössä esiintyviin melutasoihin.



Kartta 15. Melutason kaukomittauspisteet 2012. Paikassa 3 on ollut kaksi pistettä: 3a ja 3b.

Taulukko 3. Kaukomittauspisteiden melutasot (A-keskiäänitasot L_{Aeq} , dB) vuonna 2011 ja tässä tehdyissä mittauksissa.

piste		2011	2012
1	Ometanmäki	48	45
2	Lehmuskatu, päiväkot	48	46
3a	Reinikaisenkatu 5, pysäköintialueen ulkoreuna	–	58
3b	Reinikaisenkatu 5, talon luona	52	53

Mittauksissa havaittiin, että voimalaitoksen kattilan ilmapuhaltimen ilmanottoaukolle tehty vaimennuskoppi on melko tehokas; se vaimentaa ympäristöön leviävää melua noin 6 dB. Samalla melun kapeakaistaisuus on poistunut. Kuorimon sirkkelin terän vaihto näyttää vaimentaneen hieman (1 dB) sisäänsyötön melua. Eräissä ympäristön altistuvissa kohteissa melutaso on pienentynyt: Ometanmäellä vaimentumaksi mitattiin noin 3 dB ja Lehmuskadun päiväkodilla 2 dB. Ympäristöluvan meluraja-arvo ylittyy edelleen kartonkikoneen vaikutusalueella, jossa melu on ennallaan.”

Lähde: Metsä Board Simpele, Ympäristömelun tarkistusmittauksia 2012 –raportti, TL akustiikka 12018-1

Ilman laatu

Etelä-Karjalan ilmanlaadun bioindikaattoriseurantaraporttiin on kirjattu, että Rautjärvellä on ollut alueen suurimmat rikkidioksidin päästömäärät Lappeenrannan ja Imatran lisäksi vuonna 2010. Päästömääriin ovat vaikuttaneet eniten alueilla olevat suurimmat teollisuuslaitokset.

Kunta	SO ₂	NO _x	Hiukkaset
Imatra	242	2242	482
Lappeenranta	1013	4517	1231
Lemi	8	59	55
Parikkala	21	189	139
Rautjärvi	227	332	91
Ruokolahti	14	132	129
Savitaipale	13	93	92
Taipalsaari	11	88	119
Yhteensä	1548	7650	2337

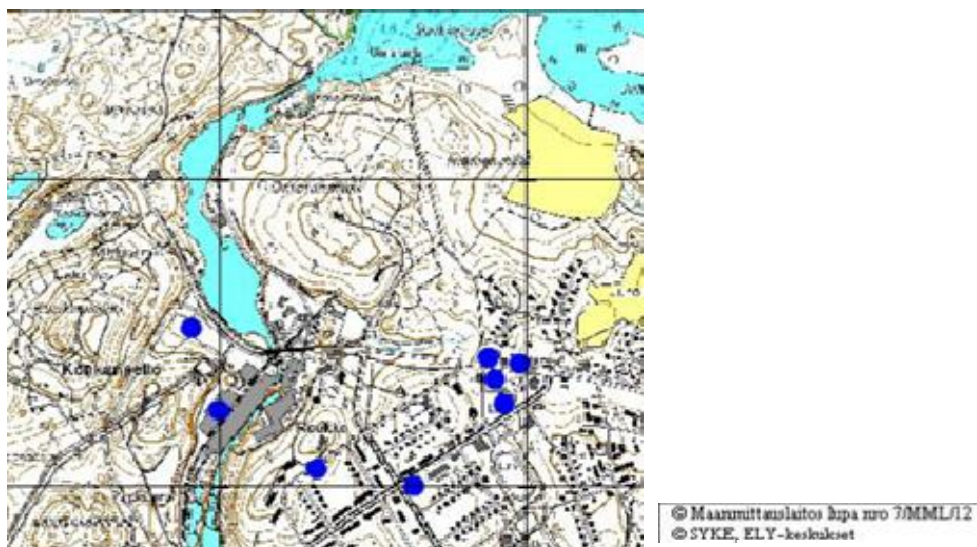
Taulukko 4. Tutkimusalueen päästöt rikkidioksidin, typen oksidien sekä hiukkasten osalta (tn/v) kunnittain vuonna 2010. (Ympäristöhallinnon Hertta-tietojärjestelmä 2012.)

Raportin johtopäätöksissä todetaan, että ”tutkimusalueen rikkidioksidipäästöt kasvoivat 2000-luvun alussa, mutta pienenivät vuosikymmenen loppupuolella selvästi. Myös typen oksidien ja hiukkaspäästöt pienentyivät 2000-luvun ensimmäisen vuosikymmenen lopussa, joskin päästöissä on 2000-luvulla ollut paljon tuotannon intensiteetistä ja energiankulutuksesta johtuvaa vuosien välistä vaihtelua. Pidemmällä aikavälillä Etelä-Karjalan alueen päästöt ovat pienentyneet selvästi 1980-luvun lopun tilanteesta. Tehtaiden prosessiuudistusten myötä erityisesti kasvillisuudelle haitallisen rikkidioksidin päästöt ovat pienentyneet. Liikenteen osalta rikkidioksidin, typen oksidien ja hiukkasten päästömäärät ovat pidemmällä aikavälillä vähentyneet selvästi, mutta paikallisesti muun muassa taajamissa liikenteen typen oksidien päästöillä voi olla huomattava merkitys. Myös ilmasta mitattujen epäpuhtauksien pitoisuudet ja laskeumat ovat pääasiassa laskeneet 2000-luvulle tultaessa verrattuna 1980- ja 1990-lukuihin.”

Lähde: Etelä-Karjalan maakunnan ilmanlaadun bioindikaattoriseuranta vuonna 2012, Jyväskylän yliopisto, Ympäristöntutkimuskeskus, Ympäristöntutkimuskeskuksen tiedonantoja 176

Pima –kohteet

Suunnittelualueella ei ole maaperän tilan tietojärjestelmään kirjattuja kohteita.



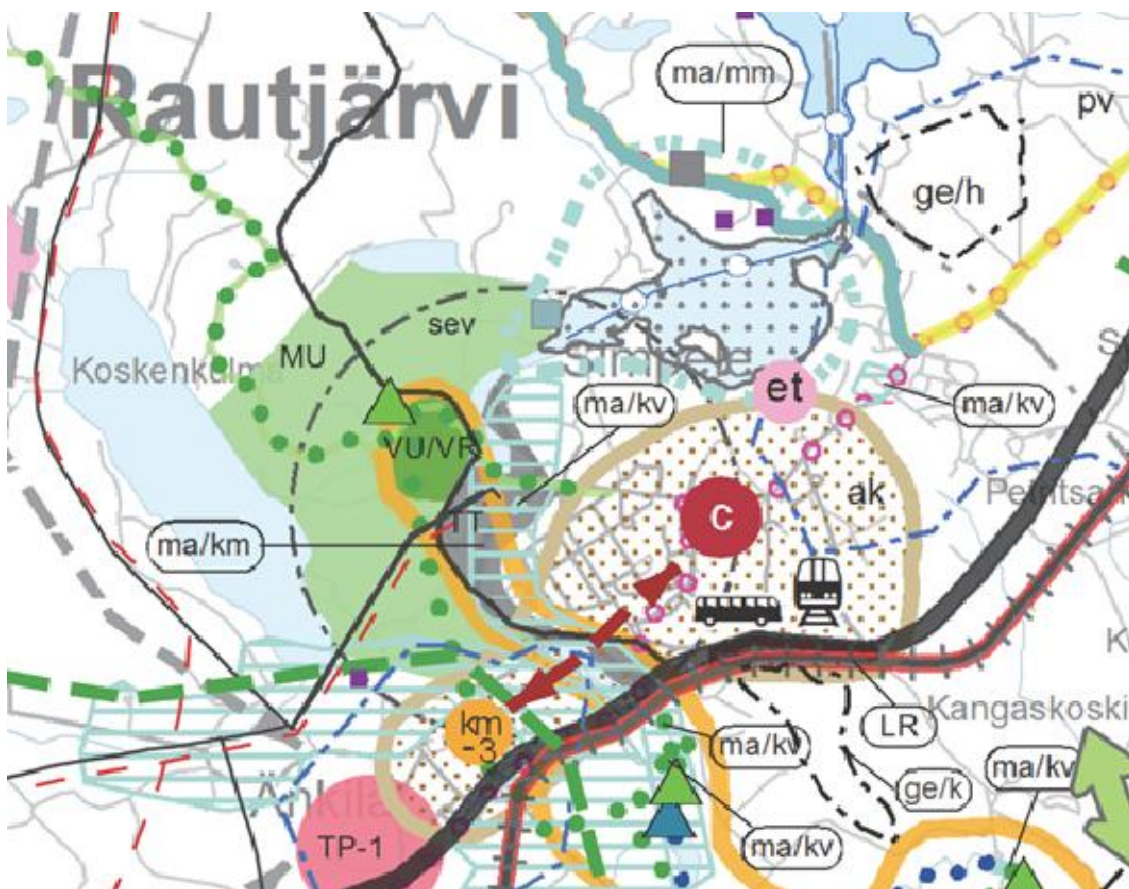
Kartta 16. Maaperän tilan tietojärjestelmään kirjatut kohteet

4 KAAVOITUS- JA SUUNNITTELUTILANNE

4.1 Etelä-Karjalan maakuntakaava

Etelä-Karjalan maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 9.6.2010. Ympäristöministeriö on vahvistanut sen 21.12.2011.

Maakuntakaava on laadittu koko Etelä-Karjalan maakunnan alueelle koko-naiskaavana. Maakuntakaava on yleispiirteinen suunnitelma maakunnan alueiden käytöstä ja sillä on tärkeä tehtävä maakunnan kehittämisessä ja sen suunnittelussa. Maakuntakaava korvasi vahvistuessaan seutukaavan. Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.



Kartta 17. Ote maakuntakaavasta

Asemakaavamuutosalueen länsipuoli on maakuntakaavassa merkitty valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi. Osa alueesta on kuntakeskuksen kehittämisvyöhykettä. Suunnittelualueet ovat myös Seveso II -direktiivin mukaisten laitosten konsultointivyöhykettä. Määräykseen liittyen yleis- ja asemakaavoitukseen liittyen on saatu 20.1.2014 Turvallisuus- ja kemikaaliviraston lausunto. Kts. kohta 6 / kaavan toteuttamisen vaikutukset. Kivijärven alue on Natura-alueita.



KUNTA- / ALUEKESKUKSEN KEHITTÄMISVYÖHYKE

Merkinnällä osoitetaan keskeisten kunta-/aluekeskusten liikenne-, asuin-, palvelu-, ja yritys ympäristön kehittämisvyöhykkeet. Alueilla, joilla on aluevarausmerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, päämaankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä.

Suunnittelumääräys:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää taajamarakenteen eheyttämistä. Taajaman ydinalueita tulee kehittää toiminnallisesti ja taajamakuullisesti selkeästi hahmottuvaksi keskustaksi tukien olemassa olevaa infra ja muodostaen laadukasta asuin- ja palveluympäristöä sekä taata riittävät virkistysalueet ja -yhteydet. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava ympäristöönsä niin, että taajaman omaleimaisuus ja viihtyisyys vahvistuvat ja ympäristö-, luonto- ja kulttuuriperintöarvojen säilyminen turvataan sekä otetaan huomioon nykyinen vesistöjen kuormitus ja siietokyky.



NATURA 2000 -VERKOSTOON KUULUVA ALUE / KOHDE

Merkinnällä osoitetaan valtioneuvoston päätöksen mukaiset Natura 2000 -verkoston alueet, joiden suojeluarvojen huomioon ottamisesta on säädetty LSL 65 ja 66 §:ssä.

Suunnittelumääräys:

Luonnonsuojelulain perusteella alueelle tai sen läheisyyteen ei saa suunnitella toimenpiteitä, jotka merkittävästi heikentävät niitä lintu- ja luonto-direktiivin mukaisia luonnonarvoja, joiden perusteella alue on otettu Natura 2000 -verkostoon.



ma/mv, ma/mm

ARVOKKAAN MAISEMAN VAALIMISEN KANNALTA TÄRKEÄ ALUE (ma/mv = valtakunnallinen, ma/mm= maakunnallinen)

Merkinnällä osoitetaan arvokkaan maiseman vaalimisen kannalta merkittävät osa-alueet. Merkinnän osoittamilla osa-alueilla ei ole metsänhoidollisia rajoituksia, mutta kohdealueille sijoittuvat taajamien läheiset sekä maisemallisesti tärkeät metsäalueet tulisi käsitellä alueen kulttuuriarvot säilyttäen. Alueilla, joilla on osa-aluemerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, päämaankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä.

Suunnittelumääräys:

Osa-alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennetun kulttuuriympäristön vaalimiseen, maisemallisiin näkökulmiin sekä kulttuuriympäristön moniarvoisuuden ja ajallisen kerroksellisuuden säilymiseen. Yksityiskohtaisemmassa uudis- ja täydennysrakentamisen suunnittelussa on otettava huomioon rakentamisen soveltuminen arvokkaaseen ympäristöön.



KONSULTOINTIVYÖHYKE

Merkinnällä osoitetaan Seveso III -direktiivin mukaisten laitosten konsultointivyöhykkeet. Sev-aluearajaus on ohjeellinen ja se tarkentuu yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Suunnittelumääräys:

Vaarallisia kemikaaleja käyttävää tai varastoivaa laitosta ympäröivän konsultointivyöhykkeen yksityiskohtaiseen suunnitteluun on kiinnitettävä erityistä huomiota. Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen kuten asuinalueiden, vilkkaiden liikenneväylien, yleisölle tarkoitettujen kokoon-tumistilojen ja sairaaloiden, päiväkotien tai koulujen sijoittamista vyöhykkeen sisälle on kaavaa laadittaessa pyydettävä Etelä-Karjalan Pelastuslaitoksen viranomaisen ja tarvittaessa TUKESEN lausunto. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon lainsäädännön tai muiden viranomaisten toimesta tehtävät konsultointialueiden mahdolliset muutokset.

ma/kv



ma/kv

VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ KULTTUURIHISTORIALLINEN YMPÄRISTÖ / KOHDE

Merkinnällä osoitetaan kulttuurihistoriallisen ympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittävät rakennetut ympäristöt. Merkinnän osoittamilla osa-alueilla ei ole metsänhoidollisia rajoituksia, mutta osa-alueille sijoittuvat taajamien läheiset sekä maisemallisesti tärkeät metsäalueet tulisi käsitellä alueen kulttuuriarvot säilyttäen. Alueilla, joilla on osa-aluemerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, päämaankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä.

Suunnittelumääräys:

Osa-alueen maankäytön ja toimenpiteiden suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien historiallisten rakennusten ja merkittävien rakennettujen ympäristöjen säilyminen. Yksityiskohtaisemmassa uudis- ja täydennysrakentamisen suunnittelussa on otettava huomioon rakentamisen soveltuminen arvokkaaseen ympäristöön.

Maakuntakaavaselostukseen on kirjattu Natura-alueen osalta:

FI0417004 Kivijärvi 119 ha Rautjärvi	Lintudirektiivin liitteen 1 lajit: -kalatiira, liro, luhtahuitti, musta- kurkku-uikku, ruisräikkä, suo- kukko	VL	Natura-alue	- sisältyy ma/mm -alueeseen, MU, polkupyöräreitti, ke- hitettävä maisematie, veneireitti, SL. Naturakohde, ge/h, kuntakeskuksen kehittämisyöhyke
<p>Syntykö Natura-arviontarvetta kaavan aluevarausten takia: Ei synny, koska lähistöllä ei ole sellaisia aluevarauksia, jotka muuttaisivat nykytilannetta tai aiheuttaisivat vaikutuksia Natura-alueeseen. Suunnittelumääräyksissä koskien Natura 2000 -verkostoa todetaan, että alueen käyttöä suunniteltaessa on huolehdittava siitä, että rakentaminen tai muu käyttö ei yksistään tai tarkasteltuna yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa aiheuta aluevaraukseen rajautuvalla tai alueen läheisyydessä sijaitsevaan Natura 2000 -verkostoon kuuluvalla tai valtioneuvoston verkostoon ehdottamalla alueella sellaisia haitallisia vaikutuksia veden laatuun, määrään, vesitasapainoon tai vesialueen pohjaolosuhteisiin, eikä sellaisia melu- tai muita häiriöitä, jotka merkittävästi heikentävät alueen niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty tai on tarkoitus sisällyttää Natura 2000 -verkostoon. Alueiden käyttöä suunniteltaessa tulee myös huolehtia siitä, ettei alueiden ulkopuolisilla toiminnoilla ole haitallisia vaikutuksia Natura-alueiden luonnonarvoihin kuten esim. lajiston kulkuyhteyksiin, mikroilmastoon ja vesitalouteen.</p>				

Kulttuuriympäristö

Simpeleen alueella on kaksi merkittävää kulttuurihistoriallista kohdetta. Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsevan Simpeleen tehdasalueen vanhat osat ovat maakunnallisesti merkittävää kulttuurihistoriallista ympäristöä / kohde (maakuntakaava, ma/km 69). Kivijärven maisemat ovat maakunnallisesti arvokkaan maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue (maakuntakaava ma/mm).

4.2 Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaava

Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaava koskee koko maakuntaa. Vaihemaakuntakaavalla on tarkistettu ja täydennetty aiempaa maakuntakaavaa kaupan, matkailun, elinkeinojen ja liikenteen osalta. Kaavalla edistetään ja tuetaan kuntien kaavoitussuunnitelmia, elinkeinoelämän ja kaupallisten palveluiden kehittämistä sekä yhteen sovitetaan maankäytön ja liikenteen tarpeita.

Vaihekaavaluonnos ja -ehdotus olivat julkisesti nähtävillä vuoden 2013 aikana. Maakuntahallitus hyväksyi vaihemaakuntakaavaehdotuksen 27.1.2014 ja maakuntavaltuusto 24.2.2014. Vaihekaavan määräykset eivät suoraan kohdistu suunnittelualueeseen (kartta 18).



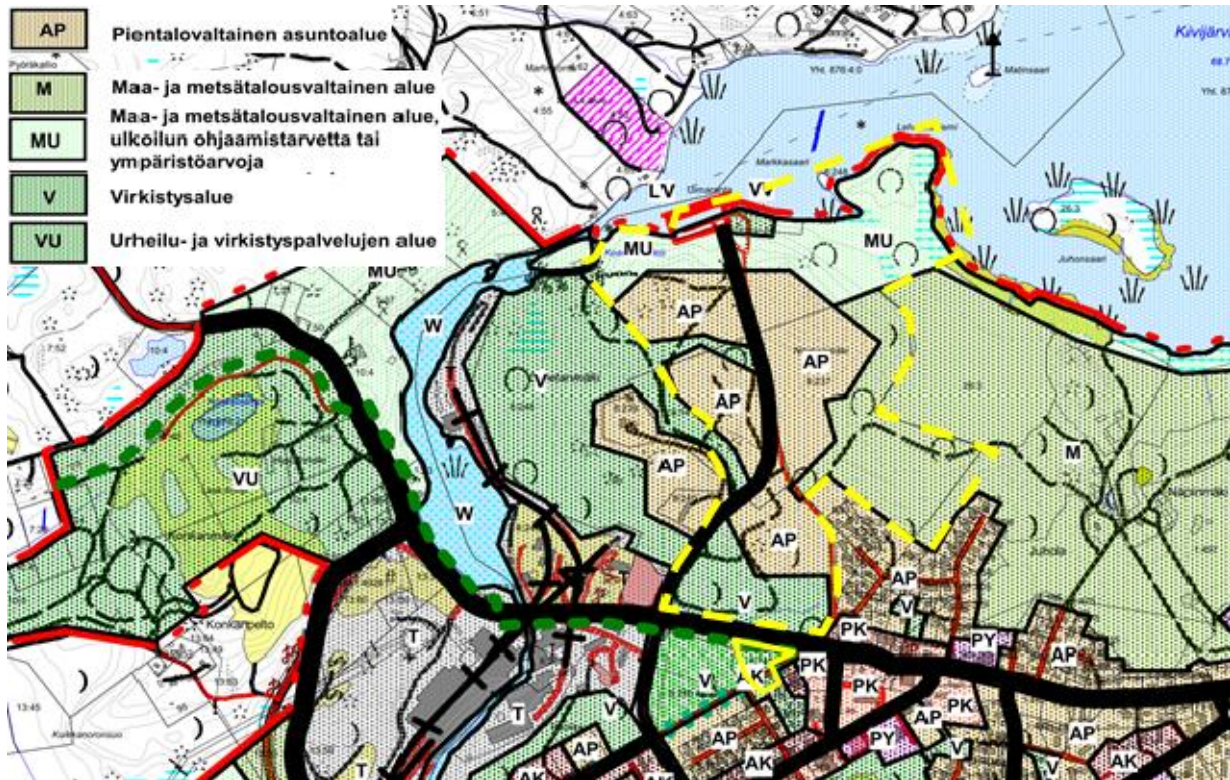
Kartta 18. Ote vaihemaakuntakaavakartasta

4.3 Simpele-Änkilä osayleiskaava, hyväksytty 14.6.2004

Osayleiskaavassa on pientalovaltaisia asuinalueita (AP) osoitettu asemakaavoitettujen asuinalueiden lisäksi Ometanmäen pohjoisosaan ja Kivijärven kankaan alueelle. Merkittävä osa virkistysalueista (V) muodostaa yhtenäisen verkoston valtatie varrelta aina Ometanmäelle ja Kivijärven rantaan saakka. Virkistysalueet liittyvät asemakaavoitettuihin asuinalueisiin. (Kartta 19).

M -alueille on mahdollista haja-asutusmainen asuin- ja maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen. Rakentamista ohjataan rakennusjärjestyksellä.

MU – merkinnällä on osoitettu Kivijärven ranta-alueet, jolla on ulkoilun lisäksi rantaluontonsa vuoksi ympäristöarvoja.



Kartta 19. Ote Simpele-Änkilä osayleiskaavakartasta — suunnittelualueet

4.4 Simpele-Änkilä kaavarunko 11.4.2011

Rautjärven kunnanvaltuusto on hyväksynyt Simpele-Änkilä kaavarunkon 11.4.2011. Samassa hankkeessa on kaavarunkon lisäksi laadittu suunnitelma Simpeleen taajamaympäristön kehittämisestä.

Kaavarunko on yleispiirteinen suunnitelma, jota voidaan käyttää jatkokaavoituksen pohjana. Kaavarunkoratkaisussa on Kivijärven uimarannan ja Tiiliruukinkadun läheisyyteen suunniteltu asuinalue. Alue on suunniteltu toteutettavaksi kahdessa vaiheessa 15 tontin yksiköissä.

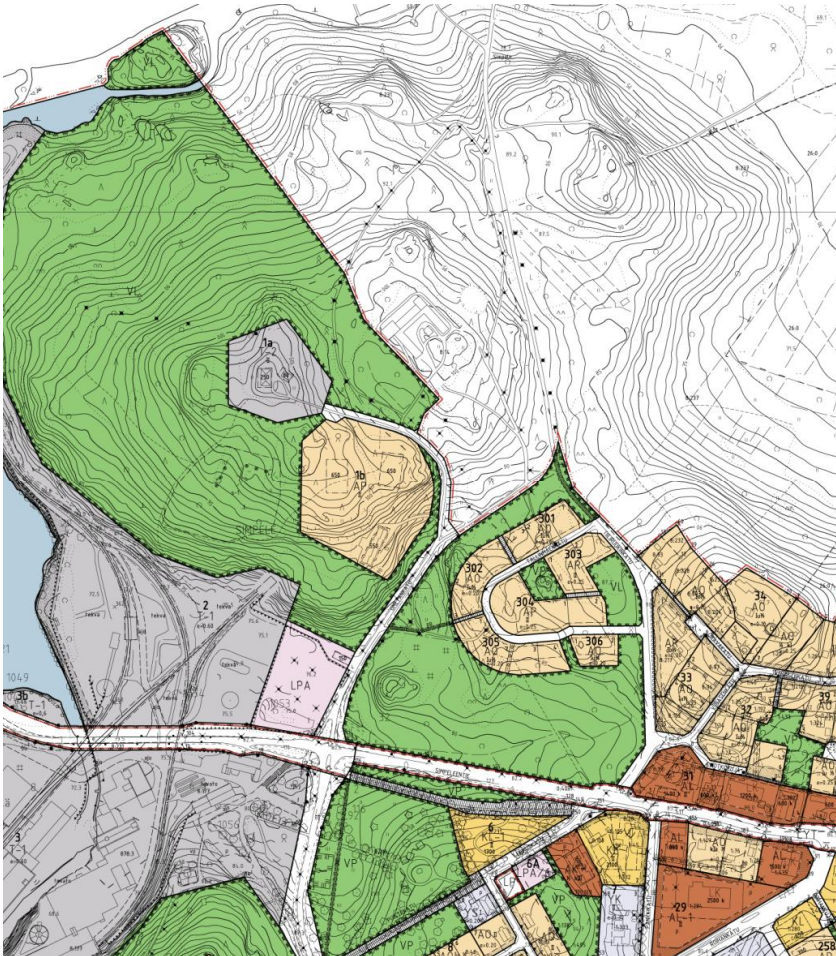


Kartta 20. Ote kaavarunkoluonnoksesta









4.5 Simpeleen asemakaava, 19.5.2004

Osalla suunnittelualuetta on voimassa vuonna 2004 hyväksytty asemakaava, jossa Tallinmäelle on suunniteltu pientaloalue, joka ei ole kuitenkaan toteutunut. Alueella on neljä erillispientalojen korttelia (AO), johon on mitoitettu 12 tonttia. Lisäksi alueella on yksi asuinpienalojen kortteli (AP) ja yksi rivitalo –kortteli (AR). Kortteleita ympäröi viheralue.

Tehtaanpuistoon on kaavassa merkitty liikerakennusten korttelialue (KL-1) hotellihanketta varten. Korttelissa 6 on rakennusoikeutta 1700 k-m². Tämä alue on tarkoitus muuttaa puistoksi nykyisen rakennetun tilanteen mukaan. Hotellikorttelia varten on kaavoitettu autopaikkojen kortteli 6A (LPA/6). Tämä alue on tarkoitus muuttaa yleiseksi pysäköintialueeksi.



Kartta 21. Ote Simpeleen asemakaavakartasta

	KL-1 Liikerakennusten korttelialue. Alueelle saarakentaa majoitustiloja sekä hovi javiidetarkeitä palvelevia rakennuksia		VP Puisto.
	AP Asuinpienalojen korttelialue.		VL Lähivirkistysalue.
	AR Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.		
	AO Erillispientalojen korttelialue. Alueelle saa sijoittaa enintään kaksiasuntoisia asuinrakennuksia		
	LPA Autopaikkojen korttelialue. /-viivan jälkeinen luku osoittaa mille korttelille autopaikat kuuluvat		
	LP Yleinen pysäköintialue.		

4.6 Rakentamisrajoitus

Suunnittelualueelle ei ole määritelty rakennuskieltoalueita.

4.7 Poikkeamispäätökset ja kaavoitusaloitteet

Alueelle ei ole kirjattu poikkeamispäätöksiä eikä kaavoitusaloitteita

4.8 Rakennusjärjestys

Rautjärven kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty valtuustossa 7.11.2001. Se on tullut voimaan 1.1.2002.

4.9 Muut päätökset

Maanvaihotosopimus, kunnanhallitus 16.9.2013 § 191

Kaavahanke pohjautuu UPM Kymmene Oy:n ja Rautjärven kunnan väliseen sopimukseen.

Rautjärven kunnan hiihtolatujen kunnostus myrskytuhojen jäljiltä, kunnanhallitus 8.8.2011

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 2000 ja VN:n päätös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta 13.11.2008
<http://www.ymparisto.fi>

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Alueidenkäyttötavoitteisiin on kirjattu mm. toimiva aluerakenne, eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu sekä toimivat yhteysverkostot.

Alueidenkäytön suunnittelussa uusia huomattavia asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei tule sijoittaa irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta.

Kaavaratkaisussa tullaan huomioimaan yhdyskuntarakenteen kehittämiseen ja elinympäristöön liittyvät asiat sekä luontoon ja maisemaan liittyvät tavoitteet. Lisäksi suunnittelussa tullaan kiinnittämään erityistä huomiota rakentamistavan ohjaamiseen.

Pohjakartta: Pohjakartan tulee täyttää MRL:n § 54a vaatimukset. Pohjakartan laadusta vastaa Imatran kaupunki kuntien väliseen 8.12.2008 puitesopimukseen liittyen (kuntainlain 76 pykälän tarkoittama yhteistoiminta). Pohjakartan on hyväksynyt maanmittausinsinööri (AMK), paikkatietopäällikkö Sulo Palovaara.

5 LAADITTAVAT JA LAADITUT SELVITYKSET, SUUNNITELMAT JA RAPORTIT

5.1 Kaavasunnittelun yhteydessä tehdyt selvitykset

Tiiliruukin asemakaava ja Simpele-Änkilä osayleiskaavan muutos. Luontoselvitys. Raportti 26.6.2014. Pöyry Finland Oy, Soile Turkulainen, liite 2.

Simpeleen Tiiliruukin alueen linnusto 2014. Jari Kontiokorpi. Liitetty osaksi luontoselvitysraporttia, liite 2.

Simpeleen Tiiliruukin osayleiskaava- ja asemakaava-alueiden arkeologinen inventointi 6.-8.5.2014, Museovirasto, Vesa Laulumaa, liite 3.

Simpeleen Tiiliruukin alueen kaavojen Natura-tarvearviointi, Pöyry Finland Oy, Soile Turkulainen 25.8.2014, liite 4.

Kaavasuunnittelun yhteydessä ei ole tehty erillisiä liikennemelu-, päästö- eikä PIMA-selvityksiä. Myöskään erillistä liikenne- ja kulttuuriympäristön selvitystä ei ole tehty, lukuun ottamatta Ometan inventointia. Suunnittelussa on tukeuduttu mm. aiempien kaavavaiheiden yhteydessä tehtyihin selvityksiin. Alueen taustaa ja suunnittelualueeseen liittyvää muuta tietoa on haettu kirjallisista lähteistä.

5.2 Laaditut selvitykset, suunnitelmat ja raportit

Liito-oravan huomioon ottaminen kaavoituksessa, YM/1/501/2005, 9.11.2005, www.ymparisto.fi/

Parikkalan/Rautjärven/Ruokolahden ympäristönsuojelumääräykset, ehdotus, Imatran seudun ympäristölautakunta 25.2.2014, § 5

Parikkalan/ Rautjärven/ Ruokolahden kunnan ympäristönsuojeluviranomaisia edustava Imatran seudun ympäristöviranomainen on valmistellut nämä määräykset yhteistyössä Parikkalan/ Rautjärven/ Ruokolahden kunnan kanssa.

Raportti tulvariskien alustavasta arvioinnista, Hiitolanjoen vesistöalue, Kaakkois-Suomen ELY-keskus, 25.3.2011. Sivu 5 *"Simpelejärven vedenkorkeudeksi toistuvuudella HW 1/1000 arvioidaan tilastanalyysiin perustuen taso N60 +70,00 m. Kivijärvellä, Simpelejärven alapuolella HW 1/1000 arvioidaan putoushäviöstä johtuen tätä alemmaksi, tasolle N60 +69,60 m."*

Metsäliitto-Yhtymän toimipaikkojen rakennushistoriallinen inventointi, Timo Kantonen, Metsämannut Oy 2000 / Museovirasto

Simpeleen matkailuvalmiuksien kehittäminen, loppuraportti, 19.1.2009, Imatran Seudun Kehitysyhtiö Oy, Pöyry Environment Oy

Taajamaympäristön ja liiketoiminta-alueiden kehittäminen, FCG Planeko

Simpeleen tehdasalue, rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos, ympäristövaikutusten arviointi, 25.3.1996, Maa ja Vesi Oy

Maisemaselvitys (vireillä), Etelä-Karjalan liitto ja Kymenlaakson liitto

6 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

6.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Asemakaava on käynnistetty kunnanhallituksen 16.9.2013 § 191 päätökseen perustuen.

6.2 Osallistuminen, vuorovaikutus ja viranomaisyhteistyö (MRL 6 §, 62 §, 63 §, MRA 30 §)

Kaavasuunnittelua on tehty tiiviissä yhteistyössä Rautjärven kunnan viranomaisten, kuntapäätäjien ja kuntalaisten kanssa. Myös lomakeskuksen rakentajan K-Vizit yhtymän edustajat ja suunnittelija ovat olleet yhteistyötahoja kaavasuunnittelun aikana.

Alueen yleis- ja asemakaavasuunnittelua on tehty saman aikataulun puitteissa. Kaavahankkeet jakautuvat pääpiirteissään kuuteen vaiheeseen: 1) perusselvitykset, tavoitteet ja alustavien kaavaluonnosten laatiminen 2) vireilletulo ja viranomaisneuvottelut 3) kaavaluonnosten laatiminen, kaavahankkeen esittely ja osallisten palaute 4) palautteiden käsittely ja kaava-

luonnoksen tarkistaminen palautteiden pohjalta 5) viranomaislausunnot ja lautakuntakäsittelyt 6) kaavaehdotus nähtäville (30 pv) 7) päätöksen teko.

Alueen kaavahanke on ollut julkisuudessa mm. kunnanhallituksen päätösten yhteydessä syyskuussa 2013 sekä lomakeskushankkeen tiedottamiseen liittyen 28.10.2013. Kaava-suunnittelun aloituskokous on pidetty 24.10.2013, jossa sovittiin alustavasti kaavoitusaikataulusta ja työohjelmasta. Hankkeesta on kirjoitettu myös sanomalehti Imatralaisessa 9.10.2013, Uutisvuoksessa 29.10.2013 ja Parikkalan-Rautjärven sanomissa 31.10.2013.

Kuulemis- ja päätöksentekovaiheista ilmoitetaan kunnan virallisissa ilmoituslehdissä, Imatralaisessa ja Parikkalan-Rautjärven sanomissa, kunnanviraston ilmoitustaululla ja kunnan www-sivuilla. Alueen maanomistajille ja rajanaapureille lähetetään tarvittaessa tiedotteita myös kirjeitse. Kaava-aineistot sekä tarvittavin osin kaavaan liittyvä valmisteluaineisto pidetään nähtävillä Rautjärven kunnanvirastossa ja kunnan internet- sivulla.

6.2.1 Osalliset (MRL 62 §)

Viranomaiset:

Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus/ ympäristö ja luonnonvarat sekä liikenne, Etelä-Karjalan liitto, Museovirasto (arkeologisen kulttuuriperinnön suojelu), Etelä-Karjalan museo (rakennettu kulttuuriperintö), Etelä-Karjalan pelastuslaitos, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)

Rautjärven kunnan luottamuselimet ja toimialat:

Kunnanvaltuusto, kunnanhallitus, tekninen lautakunta, tekninen keskus, Imatran seudun ympäristötoimi

Yhtiöt ja liiketoiminnot:

Imatran Seudun kehitysytio Oy, UPM-Kymmene Oyj, alueella toimivat sähkö- ja puhelinyhtiöt

Kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajat/ hallintaoikeuden haltijat:

Rautjärven kunta, Simpeleen taajaman asukkaat, yksityiset maanomistajat, yritykset.

Yhdistykset ja järjestöt:

Rautjärven yrittäjät ry, Simpeleen kyläyhdistys ry, Rautjärven Urheilijat ry, Simpeleen Urheilijat ry, Rautjärven kunnan vapaa-ajan asukastoimikunta, Simpeleen Tehtaan Eläkeläiset Ry, Etelä-Karjalan Luonnonsuojelupiiri ry ja Etelä-Karjalan virkistysalueäätiö

6.2.2 Kaavan vireilletulo ja laatimisvaiheen kuuleminen (MRL 62 §, MRA 30 §)

Hankkeen vireilletulosta tiedotettiin 11.12.2013 samassa yhteydessä kuin osallistumis- ja arviointisuunnitelma tuotiin arvioitavaksi. Vireilletulovaiheen kuulutus ilmoitettiin kunnan virallisissa ilmoituslehdissä, Imatralaisessa ja Parikkalan-Rautjärven sanomissa, kunnanviraston ilmoitustaululla ja kunnan www-sivuilla. Palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 3.1.2013 mennessä. Palautetta ei saatu.

Rautjärven kunnanhallitus käsitteli Simpeleen kaavahankkeita kokouksessaan 10.3.2014. Kunnanhallitus päätti asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmat sekä kaavaluonnokset nähtäville 20.3. - 17.4.2014 väliseksi ajaksi ennakkokuulemistä varten. Kuulutus julkaistiin kunnan internet -sivuilla, sanomalehti Imatralaisessa 19.3.2014 ja Parikkalan-Rautjärven sanomissa 17.3.2014. Kuulutus on lähetetty kirjeitse tiedoksi ulkopaikkakuntalaisille kaava-

alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajille. Laatimisvaiheen kuuleminen ja suunnitelma-luonnosten esittelytilaisuus järjestettiin Rautjärvellä 24.3.2014. Esittelytilaisuuteen osallistui muutamia hankkeista kiinnostunutta kuntalaista.

Palautetta pyydettiin 17.4.2014 mennessä. Palautetta ei saatu.

6.2.3 Viranomaisneuvottelu ja lausunnot sekä muu palaute

Simpeleen alueen kaavahankkeisiin liittyen järjestettiin viranomaisneuvottelu Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen kanssa 12.11.2013. Kaikki kaavasta saadut muut lausunnot ja palautteet on esitetty liitteessä 8.

Viranomaisneuvottelussa saadun palautteen lisäksi Kaakkois-Suomen ELY-keskukselta saatiin lausunnot 16.4.2014 sekä 10.7.2014. ELY antoi 16.4.2014 päivätyn lausunnon OAS:stä sekä nähtävillä olleesta luonnoksesta. Lausunnossa kiinnitetään huomiota mm. Seveso II-direktiivin konsultointivyöhykkeeseen, alueen luonnon arvoihin, liikennevaikutuksiin, pohjakartan ajantasaisuuteen. Lisäksi ELY kommentoi virkistysalueen rakennusoikeuden tarvetta ja korttelin 325 korkeuseroja.

Lopullisten luontoselvitysten valmistuttua ranta-alueesta laadittiin kaksi luonnosvaihtoehtoa. Rautjärven kunnanhallitus käsitteli luonnoksia 16.6.2014 kokouksessaan ja pyysi ELY:ltä lausunnon 18.6.2014 vaihtoehdosta 2. Kunnanhallitus on todennut, että kaavoittajan esittämä Ve2 vastaa alueen käytöstä tehtyä maankäytösopimusta. Kunnanhallituksen päätöksessä todetaan, että nykyinen venevalkama-alue on mahdollista käyttää RM-korttelille, kunhan rakennusten korkeusasema rannasta on riittävä. Rakentaminen on toteutettavissa siten, että liito-oraville tärkeitä puita ei tarvitse poistaa. Jalankulkuyhteys lomakeskusalueelle tulee osoittaa kaavassa. Venevalkama ja siihen rajoittuva pysäköintialue alueen itäreunassa on sopiva ja kulkuyhteys uimaranta-alueen kautta on osoitettavissa niin, että se ei häiritse uimarannan käyttöä. Vanhaa tiepohjaa käyttävien jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvana voidaan käyttää korotettua suojatietä tai muuta rakenteellista keinoa. Kunnanhallituksen näemyksen mukaan ranta-alueella ei välttämättä tarvita yleisen pysäköintialueen merkintää, jos uimaranta- ja venevalkama-alueiden varauksessa otetaan huomioon toimintojen tarvitsemat pysäköintitilat.

ELYn lausunnoissa 10.7.2014 kiinnitetään huomiota mm. ranta-alueen kasvillisuuden säilyttämiseen, pysäköintialueen ja rannan tieyhteyden maisemavaikutuksiin sekä korttelin 325 sisäisen tien pituuskallistukseen. Liito-oravan elinympäristöt tulee osoittaa asemakaavassa osa-alueina, joiden kaavamääräyksiin tulee sisällyttää vaatimus liito-oravan elinympäristön säilyttämisestä. Lisäksi ELY katsoo, että kaavaselostukseen tulee sisältyä arvio kaavojen vaikutuksista Kivijärven Natura 2000 –alueen luonnonarvoihin. Lausunnon pohjalta tehtiin Natura-tarvearviointi 25.8.2014, liite 4.

Etelä-Karjalan Museon kanssa on myös tehty tiivistä yhteistyötä. Museon lausunnossa, sähköposti Miikka Kurri 12.11.2013, todetaan, että Ometan nykytila/arvot/suojelutarpeet tulee tarkistaa kaavatyössä. Ometta sisältyy osayleiskaavan alueelle. Museolta pyydettiin kaikista Simpeleen kaavoista lausunto 20.3.2014. Antamassaan lausunnossa 24.4.2014 museo/ Kurri toteaa, ettei museolla ole huomauttamista asemakaavaan. Kaavojen vaikutukset maakunnallisesti merkittäviin kulttuuriympäristöalueisiin tulee kuitenkin arvioida jatkosuunnittelussa.

Museoviraston (Helena Ranta) sähköpostiviestissä 11.11.2013 todetaan: ” *Kaava-alueelta ei tunneta valtakunnallisen muinaisjäännösrekisterin tietojen perusteella arkeologista kulttuuri-*

perintöä. Alueella voi kuitenkin olla ennestään tuntemattomia, vielä kartoittamattomia muinaisjäännöksiä. Siksi kaavahankkeiden perusselvityksiin tulee sisältyä arkeologinen inventointi, jossa tulee kiinnittää erityistä huomiota elinkeino- ja sotahistoriallisiin jäännöksiin.” Arkeologinen inventointi käynnistettiin lausuntoon liittyen. Raportti on liite nro 3.

Etelä-Karjalan pelastuslaitoksen sähköpostilausunnossa 11.11.2013 todetaan, että sammutusveden saatavuus alueen pelastustoimen tarpeisiin sekä pelastustiejärjestelyjen osalta pelastuskaluston hälytysliikennöinnin tarpeet tulee huomioida kaavasuunnittelussa.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto, Tukesilta, pyydettiin lausunto 28.11.2014. Lausunnossa 20.1.2014, (dnro11217/36/2013, esitetään, että kaavoituspäätösten tueksi tulisi selvittää kloorin pahimmaksi arvioidun onnettomuustilanteen aiheuttamat seuraukset alueelle.

Lausunnon johdosta pyydettiin tarkennusta Metsä Board ja Metsä Fibren alueympäristöpäälliköltä sähköpostitse 7.4.2014. Vastauksessaan 16.4.2014 alueympäristöpäällikkö Mika Leino toteaa, että *”Metsä Board Simpele laatii mallinnuksen Tukesin lausunnossa dnro11217/36/2013 viitattuun vuototilanteeseen. Leviämismallinnus tehdään 1 vuoden sisällä, ja toimitetaan Rautjärven kunnalle ja TUKESille. Lisäksi Metsä Board Simpele selvittää samalla aikataululla vähemmän haitallisen vedenkäsittelykemikaalin käyttöä kloorin sijasta.”*

Tukesin lausunto lähetettiin tiedoksi Kaakkois-Suomen ELY-keskukseen (sähköposti 16.4.2014 UK/P.Perttola). Vastauksessaan 16.4.2014 ylitarkastaja Perttola toteaa : *”Pelastuslaitoksen kannanotoilla voi olla vaikutuksia kaavaratkaisuihin? Pääasia kuitenkin, että henkilöturvallisuusasiat on riittävästi tutkittu ennakolta ja kaavojen toteutuksesta ei seuraa ikäviä yllätyksiä.”*

Etelä-Karjalan Pelastuslaitokselta pyydettiin kannanottoa asiaan sähköpostilla 16.4.2014 UK/J. Kanerva). Vastauksessaan 19.6.2014 riskienhallintapäällikkö Jani Kanerva toteaa: *”Pelastuslaitoksella ei ole asiaan juuri lisättävää. Mielestämme tuon kloori onnettomuusvaikutusten selvittely on OK. Onnettomuustilanteessa sen tehdasalueen ulkopuolelle ulottuva vaikutus on lähes vähäinen. Keskeinen hallintakeino onnettomuuden varalle on tuotantolaitoksen omatoiminen varautuminen –onnettomuuksien ehkäisy, onnettomuustilanteisiin varautuminen ja toiminta onnettomuustilanteissa.”*

Lisäksi lausuntoon on kirjattu pelastuslain asettamien yleisten tavoitteiden huomioon ottaminen. Lisäksi lausunnossa todetaan, että pelastuskaluston käyttömahdollisuudet tulee huomioida suunnittelualueella. Tätä asiakohtaa tulee tarkentaa jatkosuunnittelussa. Myös sammutusveden saatavuus tulee huomioida suunnittelualueella.

Imatran seudun ympäristölautakunnalta pyydettiin lausuntoa 20.3.2014 päivätystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksista. Imatran seudun ympäristölautakunnan kokous 15.4.2014 § 28. Lausunnossa todetaan: *”Tiiliruukin alueen luonto-, maisema- ja rakennusarvot tulee ottaa kaavoituksessa kaikin puolin huomioon. Liito-oravan pesimäalueet ja kulkureitit tulee turvata, samoin mahdollisten alueella esiintyvien lepakoiden elinpiirit. Noro ja siihen liittyvät alueet kuten myös lehtolaikut tulee turvata. Rakentamisella tai rakennusten sijoittelulla ei saa vaarantaa alueen erityispiirteitä tai heikentää luontoarvoja ja niiden säilymistä. Maisema-arvoja ei saa vaarantaa tai heikentää kaavoituksella. Paikallisesti arvokkaan rakennuksen ympäristöä ei saa muuttaa niin, että sillä heikennetään rakennuksen arvoa tai sen ympäristöä. Muilta osin lautakunnalla ei ole kaavaluonnoksista huomauttamista.”*

Lisäksi lausunnot saatiin Simpeleen Lämpö Oy:ltä sekä Rautjärven kunnan vesihuoltolaitokselta. Simpeleen Lämpö Oy:n 5.4.2014 lausunnossa todetaan, että asemakaavoihin tulee merkitä määräyksenä velvoite liittyä kaukolämpöverkoston niillä alueilla joissa kaukolämpö on järkevästi saatavilla. Vesihuoltolaitoksen lausunnossa todetaan mm., että asemakaavoissa tulee varautua vesi- ja viemäriverkoston rakentamisen ja jakelun tarpeisiin tilankäytöllä ja yhdyskuntarakenteella. Tiestön ja polkujen linjauksissa tulee ottaa huomioon liikenneturvallisuus, infran rakentaminen, hoito ja kunnossapito.

6.2.4 Asemakaavaan tehdyt muutokset 25.8.2014

Lausuntojen ja palautteiden pohjalta 10.3.2014 päivättyyn asemakaavakarttaan tehtiin useita muutoksia ja tarkennuksia, kts. kaavaluonnoksen vaiheet kohta 7.

6.2.5 Nähtävilläolo (MRL 65 §, MRA 27 §, 32 §)

Kaavaehdotus on asetettu nähtäville (KH 1.9.2014, § 182) 15.9. - 17.10.2014 väliseksi ajaksi.

Kuulutus nähtävilläolosta on julkaistu Rautjärven kunnan virallisissa ilmoituslehdissä, Imatralaisessa ja Parikkalan-Rautjärven sanomissa, kunnan ilmoitustaululla ja Rautjärven kunnan kotisivuilla internetissä. Kuulutus on lähetetty kirjeitse tiedoksi ulkopaikkakuntalaisille kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajille.

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä Rautjärven kunnan kunnanvirastossa sekä kunnan internetsivuilla, jolloin on ollut mahdollisuus muistutusten tekoon. Mahdolliset muistutukset kaavaehdotusta vastaan on tehtävä kirjallisesti ja jätettävä Rautjärven kunnanhallitukselle osoitettuna kunnanviraston yhteispalvelupisteeseen, osoite: Simpeleentie 12, 56800 SIMPELE

Samanaikaisesti kunnanhallitus on pyytänyt lausunnot Etelä-Karjalan liitolta, Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, museovirastolta, Etelä-Karjalan pelastuslaitokselta, Imatran Seudun ympäristöviranomaiselta, tekniseltä lautakunnalta, sivistyslautakunnalta, vanhusneuvostolta sekä Imatran Seudun vammaisneuvostolta.

6.2.6 Viranomaisneuvottelu 20.11.2014

Viranomaisneuvottelussa todettiin kunnan taholta, että kaavaprosessi on sujunut hyvin eivätkä suunnitelmat ole herättäneet vastustusta kuntalaisten taholta. Myös alueelle lomarakentamista suunnitteleva yritys on ollut tyytyväinen suunnitelmiin, vaikka lomakeskuskortteli onkin rajautunut prosessin aikana rantaan nähden erilliseksi alueeksi.

ELY-keskuksen taholta todettiin, että kaavasunnitelmat ja selvitykset on laadittu hyvin. Lausunnot ja palautteet on huomioitu suunnitteluratkaisuissa. Myös vaikutusten arviointia pidettiin riittävänä.

Asemakaavaehdotukseen esitetyt muutokset ja tarkennukset koskivat muinaismuistoja. Osa tarkennuksista on voitu lisätä kaavaan ilman, että niillä on vaikutusta korttelialueiden rakentamiseen. Kokouksessa tarkasteltiin viljelyröykkiöiden sijaintia. Keskustelun jälkeen päätettiin, että kunta tilaa arkeologisen lisätutkimuksen ja kaavoja muutetaan (tai korttelirakenne säilytetään) tutkimuksesta saatujen tietojen pohjalta.

ELY-keskuksen taholta annettiin positiivista palautetta alueella tehdyistä luontoselvityksistä ja niiden huomioon ottamisesta kaavaratkaisuissa. Aloitusvaiheen kaavaluonnoksia on muu-

tettu luontoselvityksen pohjalta mm. lomakeskuskorttelin rajausten osalta. Myös merkintöjen sisältöä on tarkennettu suunnittelun edetessä.

Ranta-alueen RM-kortteli 323 oli kaavaehdotuksissa rajattu kapeaksi kortteliksi ja rakennusala ulottui metsän puolella korttelin rajaan saakka. Kokouksessa sovittiin, että korttelin kulmapisteet merkitään maastoon ja korttelin laajuutta tarkastellaan uudestaan. Mikäli korttelia laajennetaan suojelulle alueelle, merkintä lisätään tontille.

Rantakorttelin rakentamiseen liittyy rakentamiskorkeuden määritelmä. Määräykseen ehdotettu tarkennus ”Rakennusten alin sallittu rakentamiskorkeus kastumisesta vaurioituville rakenteille on +70.10” hyväksyttiin. Lisäksi todettiin, että rantakorttelin viemäröinti hoidetaan kiinteistökohtaisella pumppauksella.

Kokouksessa sovittiin, että ranta-alueen korttelinrajaus tarkastellaan uudelleen. Lisäksi kunta tilaa arkeologisen maastotutkimuksen. Tämän tutkimuksen jälkeen tehdään päätös lopullisesta kaavaratkaisusta ja päätöksentekoaikataulusta.

Kortteleiden 322 ja 323 väliselle alueelle linjattu ohjeellinen jalankulkualue oli kaavassa eri paikassa kuin lomakeskusta suunnitelleen arkkitehdin luonnoksessa. ELYn taholta todettiin, että kulkuyhteyden rakentaminen vaatii maisematyöluvan. Tämä tarkoittaa sitä, että polku täytyy suunnitella ja suunnitelmat hyväksyttää maisematyöluvalla ennen rakentamista. Kulkuyhteyden linjaus tulee suunnitella siten, että alueen muinaismuisto- ja luontoarvoja ei tuhoeta. Kokouksessa todettiin, että rakennettu kulkuyhteys on syytä rakentaa, jotta pääasiallinen liikkuminen ohjautuu tiettyyn paikkaan, muun luonnon säilyessä koskemattomana.

Kokouksessa päätettiin, että velvoite kaukolämpöön liittymisestä poistetaan. Lomakeskuryrittäjän kanssa käydyssä neuvottelussa 14.11.2014 esiteltiin kaukolämmön rakentamiseen liittyviä investointilaskelmia ja liittymismaksuja. Yrittäjä on ilmoituksensa mukaan valmis liittymään kaukolämpöverkkoon ja tällöin kaukolämmön investointi saataisiin myös yhtiön kannalta kannattavaksi. Tilanne on toinen, mikäli hanke viivästyy ja omakotialue lähtee rakentumaan ensin. Esim. yhden omakotitalon tarpeisiin investointia ei voida tehdä. Kunta voi kuitenkin halutessaan määrätä kiinteistöt liittymään kaukolämpö-verkostoon tontinluovutusehdoissa. Liittymisvelvoite on kirjattu K-Vizitin kanssa tehtyyn sopimukseen.

Nimennonko –kadun ja tonttien pituuskallistus on jyrkkä. Kadun ja kadun varren kortteleiden rakennettavuudesta ja käytettävyydestä pyydettiin lausunnossa lisäselvitystä. Kysymys liittyy erityisesti onnettomuustilanteiden vaatimiin pelastustehtäviin. Alueen katuverkostosta on laadittu alustavat rakentamissuunnitelmat, jotka on otettu kaavaratkaisussa huomioon. Alueelle on laadittu myös yleispiirteinen rakentamistapaohje, jossa on ohjeistettu myös rinnettonttien rakentamista ja maaston muotoiluun liittyviä asioita.

6.2.7 Hyväksyminen (MRL 52 §)

Asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Tieto hyväksymisestä lähetetään niille, jotka ovat kirjallisesti sitä pyytäneet (MRL 67 §).

Kaavan hyväksymispäätöksestä on mahdollisuus valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen osoitteella: Itä-Suomen hallinto-oikeus, PL 1744, 70101 Kuopio.

7 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

7.1 Alustavat luonnokset, VE1, VE2, 27.1.2014

Tiiliruukin alueelle luonnosteltiin useita kaavaluonnosvaihtoehtoja, joiden pohjalta laadittiin kaksi asemakaavatasoista luonnosta. Alustavan luontoselvityksen tulokset vaikuttivat jo tässä vaiheessa mm. lomakeskuskorttelin rajauksiin. Luonnoksista käytiin keskustelua Rautjärven kunnan edustajien kanssa mm. sähköpostin välityksellä ja 27.1.2014 pidetyssä kokouksessa.



Kartat 22-23. Alustavat asemakaavaluonnokset VE1 ja VE2, 27.1.2014

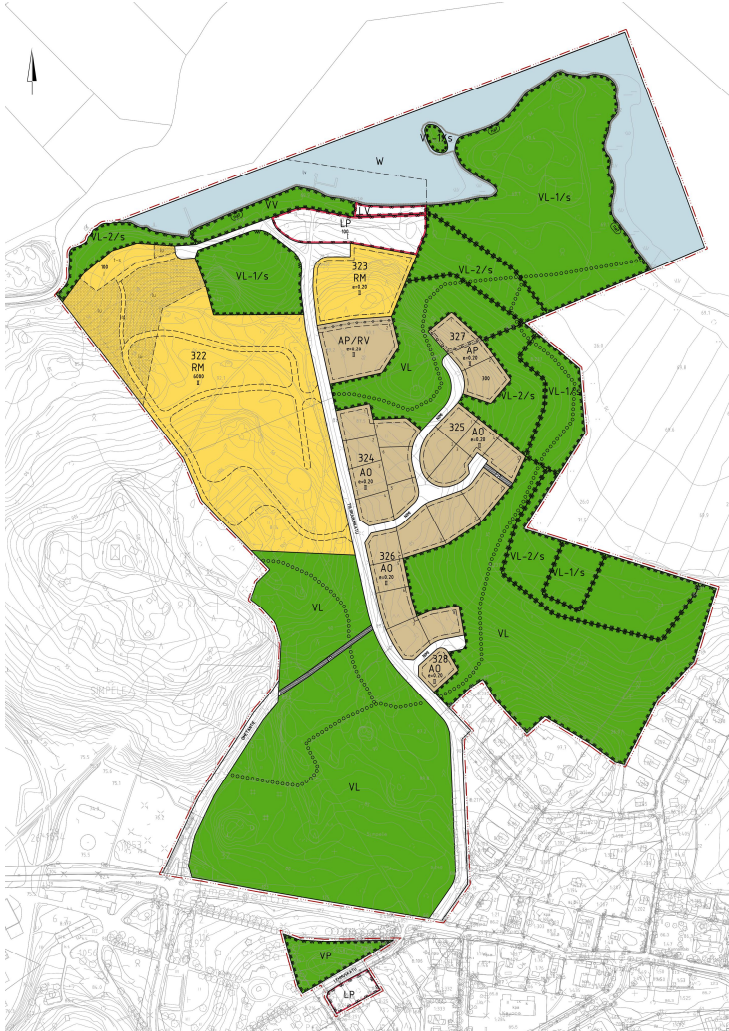
Kaavasuunnittelua jatkettiin Ve2:n pohjalta. Kunnanhallituksen kokouksessa 10.3.2014 oli esillä 10.3.2014 päivätty luonnos (kartta 24) ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Kaavakarttaan tehtiin pieniä tarkennuksia kokouksessa käydyssä keskustelun pohjalta.

7.2 Asemakaavaluonnokset 10.3.2014 ja 16.6.2014

Esittelytilaisuudessa 24.3.2014 esillä olleessa 10.3.2014 päivättyssä luonnoksessa oli pientalojen korttelialuetta 5,5 ha. Erillispientalojen korttelialue (AO) käsitti 21 tonttia. Pinta-ala oli 41352 m², tehokkuusluku e= 0,20 antoi rakennusoikeus 8270 k-m². Asuinpienalojen korttelialueelle (AP) sijoittui 2 tonttia, joiden yhteispinta-ala oli 6045 m². Tehokkuusluku e= 0,20 antoi rakennusoikeutta 1209 k-m².

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM) oli kaksi. Korttelin 322 pinta-ala oli 8,6 ha ja rakennusoikeus 6000 k-m². Kortteli 323 oli 1,1 ha. Tehokkuusluku e= 0,20 antoi rakennusoikeutta 2194 k-m². Lisäksi korttelissa oli asuinpienalojen korttelialue (AP) / asuntovaunu-alue (RV). Tontin pinta-ala oli 0,7 ha. Tehokkuusluku e= 0,20 antoi rakennusoikeutta 1479 k-m².

Rantasaunat sijoittuivat samaan kortteliin lomakeskuksen kanssa. Kortteliin oli merkitty laaja luonnontilassa säilytettävä alueen osa. Kaavaan oli luonnosteltu pysäköintialue venevalkaman ja uimarannan käyttäjiä varten. Merkittävä osa kaava-alueesta oli merkitty viheralueeksi eri määräyksin. Viheraluetta oli yhteensä noin 26 ha.



Kartta 24. Asemakaavaluonnos 10.3.2014

Kaavaluonnoksesta pyydettiin palautteita ja suunnitelmia käsiteltiin myös kunnan ja tulevan yrittäjän kanssa järjestetyssä kokouksessa 19.5.2014. Yrittäjän taholta ei esitetty uusia tarpeita ja toiveita. Rantasaunojen sijoittamista mahdollisimman lähelle rantaa pidettiin kuitenkin erittäin toivottavana.

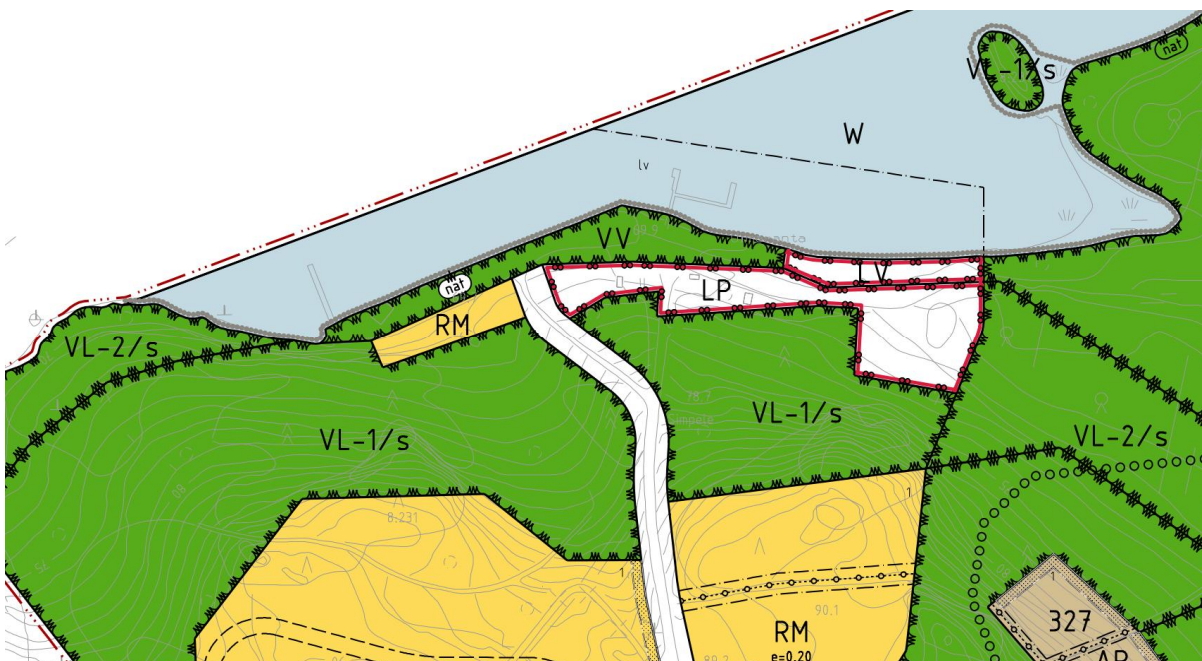
Suunnittelua jatkettiin edelleen. Ratkaisuun vaikutti erityisesti luontoselvityksen tulokset. Ranta-alueesta laadittiin kaksi luonnosvaihtoehtoa. Rautjärven kunnanhallitus käsitteli luonnosvaihtoehtoja kokouksessaan 16.6.2014. Kunnanhallituksen päätökseen on kirjattu:

"Kunnanhallitus toteaa, että kaavoittajan esittämä Ve2 vastaa alueen käytöstä tehtyä maankäyttösopimusta. Nykyinen venevalkama-alue on mahdollista käyttää RM-korttelille, kunhan rakennusten korkeusasema rannasta on riittävä. Rakentaminen on toteutettavissa siten, että liito-oraville tärkeitä puita ei tarvitse poistaa. Jalankulkuyhteys lomakeskusalueelle tulee osoittaa kaavassa.

Venevalkama ja siihen rajoittuva pysäköintialue alueen itäreunassa on sopiva ja kulkuyhteys uimaranta-alueen kautta on osoitettavissa niin, että se ei häiritse uimarannan käyttöä. Vanhaa tiepohjaa käyttävien jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvana voidaan käyttää korotettua suojatietä tai muuta rakenteellista keinoa.

Kunnanhallituksen näkemyksen mukaan ranta-alueella ei välttämättä tarvita yleisen pysäköintialueen merkintää, jos uimaranta- ja venevalkama-alueiden varauksessa otetaan huomioon toimintojen tarvitsemat pysäköintitilat.

Kunnanhallitus päättää pyytää Ve2 kaavaluonnoksesta Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen ennakkolausunnon. Kaavaehdotuksen asettamisesta yleisesti nähtäville päätetään syyskesällä sen jälkeen kun ennakkolausunto ja luontoselvitys on saatu sekä ehdotuksen siirtäminen uudelle hyväksytylle pohjakartalle on toteutettu.”



Kartta 25. Ranta-alueen asemakaavaluonnos, Ve2, KH 16.6.2014

Kunnanhallituksen palautteen ja mm. ELYn antamien lausuntojen pohjalta, luonto- ja linnustaselvitys sekä arkeologinen inventointi huomioon ottaen, KH:ssa 16.6.2014 käsiteltyyn kaavaluonnokseen tehtiin useita tarkistuksia ja muutoksia.

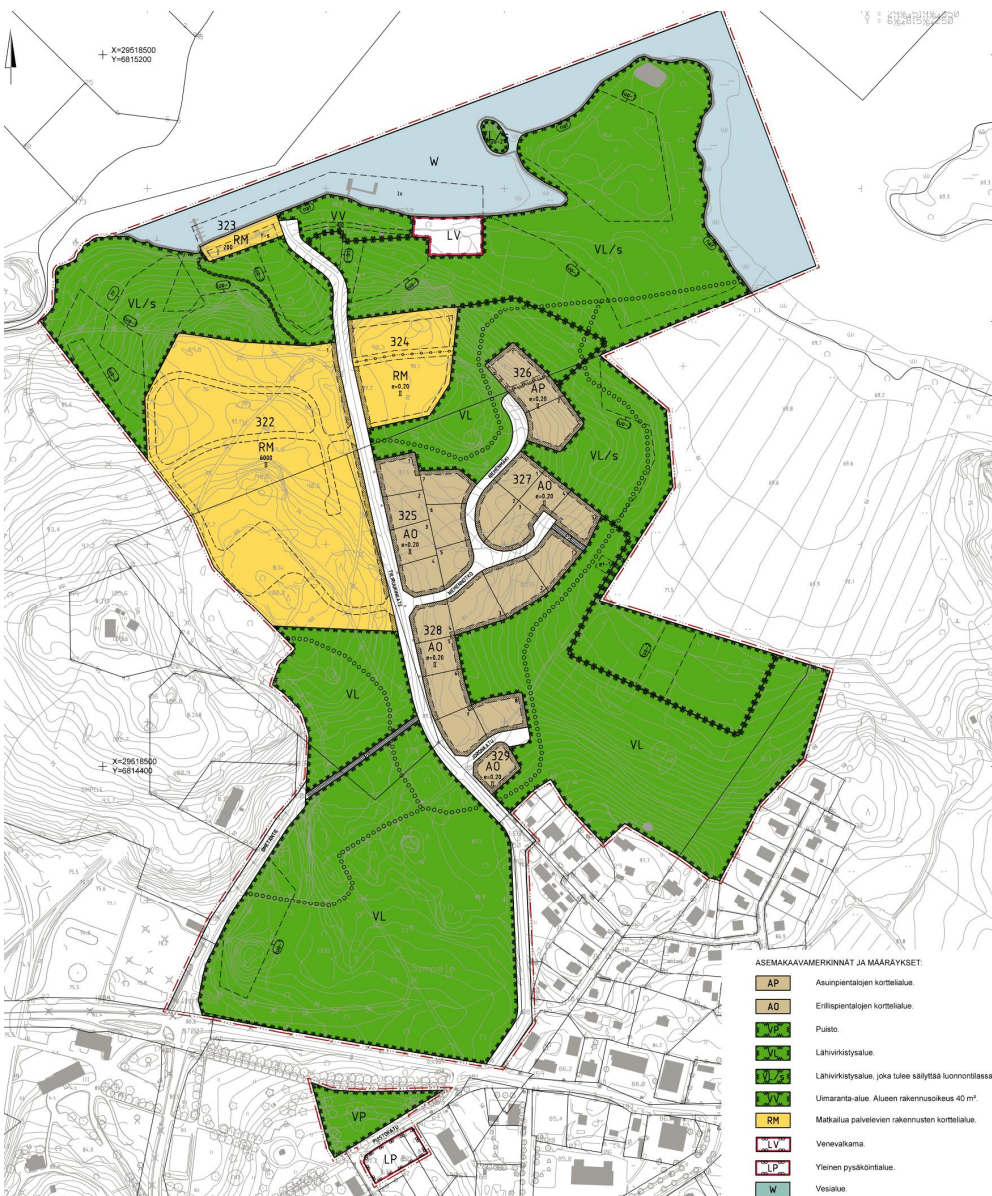
- Ranta-alueen rajauksia muutettiin saunakorttelin, uimarannan, venevalkaman ja pysäköintialueen osalta.
- Yleinen pysäköintialue poistettiin ja pysäköinti sisällytetään uimarannan ja venevalkaman alueisiin.
- Lomakeskuskorttelin rannanpuoleista rajausta muutettiin luontoselvityksen ja arkeologisessa inventoinnissa tulosten pohjalta.
- Alueen suojelumerkintöjen sisältöä tarkennettiin kirjaamalla määräyksiin myös viittaus lakiin.
- Tehtaanpuiston alueella Lehmuskatu –nimi muutettiin jo käytössä olevaksi Puistokatuksi.
- Yleismääräyksiin lisättiin määräyksiä koskien mm. tulvakorkeutta ja kunnallistekniikan rakentamista,

- Yleismääräyksiin lisättiin myös Seveso II-direktiivi.

Kaavaluonnoksesta käytiin vuoropuhelua elokuussa 2014 myös lomakeskushanketta suunnittelevan arkkitehdin kanssa. Sovittiin, että rantakorttelin 323 rakennusoikeudeksi merkitään 200 k-m².

7.3 Asemakaavaehdotus 9.9.2014

Nähtävillä olleeseen kaavaratkaisuun vaikutti merkittävästi vuoropuhelu kunnan ja muiden osallisten kanssa.



Kartta 26. Nähtävillä 15.9. - 17.10.2014 ollut 9.9.2014 päivätty asemakaavaehdotus

Nähtävillä oloaikana saatujen lausuntojen ja viranomaisneuvottelussa 20.11.2014 esillä olleiden asioiden pohjalta kaavamääräyksiin tehtiin lisätarkennuksia mm. suojelumerkintöjen ja rantakorttelin rajauksen osalta. (Kts. liite 9, ehdotusvaiheen lausunnot).

7.4 Arkeologiset lisätutkimukset ja tulosten huomioiminen kaavaratkaisussa

Rautjärven kunta on tilannut arkeologisen lisätutkimuksen 21.4.2015, koskien viljelyröykkiötä 2 ja 3. Lisätutkimus täydentää 6-8.5.2014 tehtyä inventointia. Lisätutkimus on tehty 19.-22.5.2015. (Kts. liite 11.)

Sähköposti 26.5.2015, Vesa Laulumaa, Tutkija, Arkeologiset kenttäpalvelut, Museovirasto,

"Tutkimuksissa paljastettiin 20 röykkiön pinta ja ne dokumentoitiin mittaamalla ja valokuvamalla. Kaksi röykkiöstä kaivettiin puoliksi ja niiden pinta ja profiilit dokumentoitiin myös piirtämällä. Röykkiöalueet kartoitettiin tarkkuus-gps laitteella. Röykkiöiden koko vaihteli halkaisijaltaan 1,5 ja 4 metrin välillä, joukossa oli myös yksi noin 7 metriä pitkä kivivaitamainen röykkiö.

Tutkitut röykkiöt olivat rakenteettomia eikä niissä ollut löytöjä. Ajoitettavaa materiaalia niistä ei myöskään löytynyt. Röykkiöiden ikää on vaikea arvioida, röykkiö kiveys ulottui muutamia kymmeniä senttejä nykyisen maan pinnan alapuolelle, mikä viittaa siihen, että niillä on hieman ikää. Tutkimusryhmä arvioi, että ne voivat olla ehkä 1800-luvulta. Ilmeisesti röykkiöiden ympärillä maankäyttö (viljely/laiduntaminen/metsänkäyttö) on ollut sen verran pitkäikäistä, että ympäröivä maanpinnan korkeus on hieman muuttunut ja varhaisin röykkiökiveys on nykyistä maanpintaa jonkin verran alempana."

"Tutkimukset on nyt saatettu loppuun Museoviraston ohjeistuksen mukaisesti eikä tutkimuksissa havaittu tutkimusryhmän mielestä mitään sellaista, joka vaatisi kohteen lisätutkimuksia. Tilaajan hyväksymässä Arkeologisten kenttäpalvelujen tarjouksessa lopullinen tutkimusraportti on sovittu toimitettavaksi 30.9.2015 mennessä."

Lausuntopyyntö 27.5.2015, lausunto 12.6.2015, Museovirasto:

"Ometanmäki 1 ja 4 on rajattu kaavaan rakentamisen ulkopuolelle (VL/s- ja VL-alueet), mutta Ometanmäki 2 ja 3 sijoituivat Tiiliruukinkadun korttelialueelle (RM-kortteli 324 sekä asemakaavan korttelien 325 ja 328 tontit 4). Museovirasto edellytti ennen rakentamisen aloittamista muuttuvan maankäytön alueilla arkeologisia selvityksiä, joihin sisältyi röykkiöiden ja muiden arkeologisten rakenteiden kartoitus ja yhden röykkiön kaivaminen puoliksi. Tutkimusten tarkoituksena oli selvittää olivatko röykkiöt viljelyröykkiöitä sekä mahdollinen ajoitus.

Arkeologiset kenttäpalvelut (Vesa Laulumaa) suoritti Tiiliruukin alueella arkeologiset tutkimukset toukokuussa 2015. Tutkimuksissa Ometanmäki 2:n ja 3:n röykkiöalueet kartoitettiin GPS-laitteella ja 20 röykkiön pinta paljastettiin. Lisäksi kaksi röykkiöstä kaivettiin puoliksi. Kaikki röykkiöt dokumentoitiin valokuvamalla ja mittaamalla, ja puolitetut röykkiöt dokumentoitiin myös piirtämällä. Tutkimusten perusteella näyttäisi siltä, että kyseessä oli luultavasti 1800-luvulle ajoittuvat rakenteet.

Museovirasto toteaa, että tutkimukset on saatettu loppuun Museoviraston ohjeistuksen mukaan, eikä lisätutkimuksille ole tarvetta, joten kaava-alueelle suunnitellun Tiiliruukinkadun korttelialueen sekä katuliittymän rakentamiselle ei ole enää muinaismuistolain (295/1963) asettamaa estettä."

8 ASEMAKAAVAN KUVAUS

8.1 Kaavan rakenne

Asemakaava käsittää kortteli-, virkistys-, puisto-, pysäköinti-, katu-, venevalkama- ja vesialueita. Kaava-alueen pinta-ala on noin 58 ha.

Tehtaanpuiston kaavamuutos käsittää puistoaluetta (VP) 5559 m², Puistokadun katualuetta 973 m² sekä yleistä pysäköintialuetta (LP) 2256 m². Alueelle ei ole osoitettu rakennusoikeutta.

Tiiliruukin alueen pinta-ala on 57,5 ha, josta korttelialueiden osuus on 12,8 ha. Katualuetta on 2,9 ha ja lähivirkistysaluetta noin 35 ha. Pientaloalueen katupituus on noin 500 metriä. Uusien katujen nimeksi annettiin Joronkatu, Niemenmäki ja Niemennotko.

Kortteli 322 on merkitty matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM). Alue on merkitty yhdeksi tontiksi. Korttelin pinta-ala on 65352 m², rakennusoikeus on 6000 k-m² ja kerrosluku II. Korttelin tehokkuudeksi tulee $e=0,09$. Kortteliin liikennöinti tapahtuu Tiiliruukinkadulta. Asemakaavassa osoitettu ohjeellisena kaksi ajoneuvoliittymän paikkaa. Korttelin sisäiselle liikenteelle on merkitty ohjeelliset ajoreitit arkkitehtisuunnittelun pohjalta. Kortteliin on suunniteltu rakennettavaksi hotelli-ravintolarakennus sekä erillisiä loma-asuntoja alustavan luonnoksen mukaan 17 kpl. Havainnekuva liite 7.

Rantasaunat on sijoitettu kortteliin 323, joka on merkitty matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM). Korttelin pinta-ala on 2585 m². Rannan saunarakennuksille (t-s) on määritetty rakennusoikeutta 200 k-m². Kerrosluku on I. Korttelin tehokkuudeksi tulee noin $e=0,08$. Rakennusalat on sijoitettu metsän puoleiseen reunaan. Saunakortteli rajautuu Kivijärven Natura-alueeseen. Kortteliin liikennöidään Tiiliruukinkadun päästä. Lomakeskuskorttelista on mahdollista kulkea saunoille polkua pitkin (ohjeellinen jalankulkuyhteys).

Kolmas RM-kortteli on 324. Kortteliin on muodostettu yksi tontti, jonka pinta-ala on 12777 m². Tehokkuusluku $e=0,20$ antaa rakennusoikeutta 2555 k-m². Kerrosluku II. Korttelin keskelle on merkitty maanalaista johtoa varten varattu alueen osa hulevesien johtamisen tarpeisiin. Kortteliin liikennöinti tapahtuu Tiiliruukinkadulta.

Korttelit 325, 327, 328 ja 329 on merkitty erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Korttelien pinta-ala on 41352 m², tehokkuusluku $e=0,20$, joka antaa rakennusoikeutta 8271 k-m² ja kerrosluku II. Kortteleihin muodostuu yhteensä 21 tonttia, joiden koko vaihtelee noin 1508 m² ja 2944 m² välillä. Tonttijako on ohjeellinen. Rakennusalan rajat on määritelty siten, että tonttijakoa on mahdollista muuttaa. Taulukko 5.

Kortteli	Tontti	Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Tehokkuusluku	Rakennusoikeus
325	1	AO	1977	0,20	395
325	2	AO	1654	0,20	331
325	3	AO	1879	0,20	376
325	4	AO	1753	0,20	351
325	5	AO	1508	0,20	302
325	6	AO	1845	0,20	369
325	7	AO	2014	0,20	403
			12631		2526
326	1	AP	3415	0,20	683
326	2	AP	2630	0,20	526
			6045		1209
327	1	AO	1596	0,20	319
327	2	AO	1831	0,20	366
327	3	AO	1931	0,20	386
327	4	AO	1624	0,20	325
327	5	AO	1938	0,20	388
			8919		1784
328	1	AO	2304	0,20	461
328	2	AO	2944	0,20	589
328	3	AO	2794	0,20	559
328	4	AO	1857	0,20	371
328	5	AO	1727	0,20	345
328	6	AO	2118	0,20	424
328	7	AO	2058	0,20	412
328	8	AO	2132	0,20	426
			17933		3587
329	1	AO	1870	0,20	374

Taulukko 5. Pientalokortteleiden pinta-ala- ja rakennusoikeuslaskelma

Kortteli 326 on merkitty asuinpientalojen korttelialueeksi (AP). Korttelin pinta-ala on 6045 m², tehokkuusluku e=0,20, joka antaa rakennusoikeutta 1209 k-m². Kerrosluku on II. Kortteliin on muodostettu kaksi tonttia. Tonteille voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja tai erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin. Kortteliin on merkitty maanalaista johtoa varten varattu alueen osa hulevesien johtamisen tarpeisiin.

Ranta-alue on suunniteltu siten, että uimaranta-alue (VV) sijoittuu nykyiselle paikalleen. Alueen pinta-ala on 5089 m² ja rakennusoikeus 40 k-m². Venevalkama (LV) on sijoitettu uimarannan itäpuolelle. Sen pinta-ala on 3083 m². Uimaranta-alueen kautta kulkee ajoyhteys Tiiliruukinkadulta venevalkamaan. Rantaan ei ole rajattu erillistä pysäköintialuetta, vaan pysäköinti tapahtuu VV- ja LV-alueilla. VV-alueen rakennusoikeus on 40 k-m². Aluerajauksissa on huomioitu luontoarvot. Kivijärven ranta-alue kuuluu Natura 2000-verkoston (nat).

Vesialueelle (W) on rajattu alueen osa, jonne saa sijoittaa laiturirakenteita (lv). Ennen rakentamaan ryhtymistä tulee vesilain mukaisen luvan (vesiluvan) tarve varmistaa ympäristöviranomaiselta.

Kaavan viheralueet on jaoteltu luontoarvojen pohjalta lähivirkistysalueeksi (VL) ja lähivirkistysalueeksi (VL/s), joka tulee säilyttää luonnontilassa. VL/s –alueita on tarkennettu määräyksillä luo-1 ja luo-2. Luo-1 alue on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueella sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella suojeltuja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Liito-oravan elinympäristön ja liikkumisen kannalta tarpeellinen puusto tulee säilyttää. Luo-2 on myös luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueella sijaitsee mahdollinen metsälain 10 §:n mukainen erityisen arvokas elinympäristö, vesilain 2 luvun 11 §:n mukainen suojeltu vesiluontotyyppi ja/tai muu arvokas luontokohde. Alueen käyttöä suunniteltaessa ja toteuttaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen, eliölajiesiintymien ja luontokohteiden säilyttämisedellytykset.

Lomakeskuskorttelin luoteispuolelle (Ometanmäki 1), VL/s –alueelle, on rajattu arkeologisen inventoinnin pohjalta alueen osa, jossa sijaitsee historiallisia kiviröykkiöitä (sm). Kaavamääräyksiin on kirjattu: ”Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen (Museovirasto tai maakuntamuseo) lausunto.”

Virkistysalueille on merkitty ohjeellisia ulkoilureittejä, jotta on pyritty sijoittamaan nykyisille kulkureiteille ja mm. rakennettavat johtolinjat huomioon ottaen, jotta tarpeettomilta metsänraivaus toimilta vältytään.

Kunnallistekniikan verkostoa ja katuja on suunniteltu kaavasuunnittelun rinnalla. Korttelialueille on tehty tarpeelliset varaukset johtolinjoja varten, niiltä osin kuin verkostoa ei pystytä sijoittamaan katutilaan. Niemenmäen länsipuolen lähivirkistysalueelle on merkitty ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita (et-1). Yhdyskuntateknisten laitteiden sijoitus myös muualle mahdollistetaan yleismääräyksellä.

Yleismääräyksiin on kirjattu:

Alue on Seveso II-direktiivin mukaisten laitosten konsultointivyöhykettä.

Radonriskit tulee ottaa huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma hulevesien hallinnasta.

Kivijärven maakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema tulee ottaa huomioon rakentamisessa.

VL- ja VL/s alueille saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita kulkuyhteyksineen. Rakentamisessa tulee huomioida alueen suojelumerkinnot ja määräykset.

Korttelin 323 rakentamisessa ja rakennusten sijoittamisessa tontille tulee huomioida Kivijärven ylin tulvataso +69.60 (HV 1/1000). Rakennusten alin sallittu rakentamiskorkeus kastumisesta vaurioituville rakenteille on +70.10.

Alueen rakennukset tulee liittää vesi- ja viemäriverkostoon.

Korttelin 323 liittäminen viemäriverkoston edellyttää kiinteistökohtaista pumpaamaa. Myös osa asuinrakennusten kellarikerrosten viemäröinnistä saattaa edellyttää kiinteistökohtaista pumpaamaa. Mahdollisuus liittyä viettoviemärillä kunnan verkostoon tulee selvittää ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä.

Istutettavaksi merkityille alueille saa järjestää kulkuyhteyden sekä sijoittaa maanalaisia johtoja, kaapeleita ja laitteita.

VV- LV-alueille saa sijoittaa pysäköintipaikkoja.

Autopaikkoja tulee varata AP- ja AO-alueilla 2 ap / asunto ja RM-alueilla 1 ap / 60 k-m²

9 KAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET (MRL 9 §, MRA 1 §)

Kaavan toteuttamisen vaikutuksia on arvioitu kaavatyössä seuraavan jaottelun pohjalta. Osa vaikutuksista ulottuu varsinaista suunnittelualuetta laajemmalle. Vaikutuksia on arvioitu erityisesti niiden alueiden osalta joihin tulee muutoksia. Luontoympäristön vaikutusten arviointi pohjautuu luontoselvitykseen tuloksiin ja sen pohjalta tehtyihin johtopäätöksiin.

9.1 Ekologiset vaikutukset

Kaavaratkaisussa on otettu huomioon mahdolliset lakikohteet ja muut luontokohteet selvitysten pohjalta merkitsemällä kaavaan määräyksiä ja aluerajauksia suojeluun liittyen. Suunnitellulla edistetään maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteiden mukaisesti luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen säilymistä.

Vaikutukset maisemaan

Tiiliruukin alue on ihmistoiminnan vaikutuspiirissä olevaa metsäistä aluetta, joka on aikaisemmin ollut nykyistä enemmän pelto-, niitty- tai laidunkäytössä. Nykytilanteessa alueella on merkitystä taajaman virkistysalueena. Alueen muuttuu rakentamisen myötä osaksi Simpeleen taajamaa luontoympäristön ja virkistysalueiden ollessa merkittävä osa maisemaa. Vuoden 2010 myrskyn muutokset maisemassa tulevat vähitellen häviämään rakentamisen ja täydennysistutusten myötä. Uudisrakennukset tulevat hyvin toteutettuna ja sijoitettuna parantamaan nykyistä maisemakuvaa. Rakentaminen edellyttää myös täydennysistutusten tekemistä. Rakentamistapaohjeistolla pyritään ohjaamaan rakentamista siten, että alueesta muotoutuu maisemaan sopiva ympäristö.

Tehtaanpuiston osa säilyy nykyisellään rakennettuna puistona sen sijaan, että nykyisen kaavan mukaan alue olisi rakennettu liikekortteliksi.

Vaikutukset luonnonympäristöön, luontokohteisiin ja ympäristön suojeluun

Kivijärven Natura-alue ja FINIBA-alue:

Kivijärvi kuuluu Natura-alueen kanssa lähes samalla rajauksella Suomen tärkeisiin FINIBA-lintualueisiin. Kaavan vaikutukset Kivijärven Natura 2000 –alueen luonnonarvoihin on selvitetty erillisessä Natura-tarvearviointi raportissa 25.8.2014, liite 4.

Raportin johtopäätöksissä Natura-arvioinnin tarpeellisuudesta todetaan: ” Tämän Natura-tarvearvioinnin perusteella kaavojen osoittamasta maankäytöstä ei kohdistu Kivijärven Natura-alueelle sellaisia vaikutuksia, jotka voisivat merkittävästi heikentää sen suojelun perusteena olevia luontoarvoja. Vähäisiä vesistövaikutuksia ja melua tulee venevalkamapaikan siirrosta ja rantasaunojen ja uimalaiturin rakentamisesta, mutta ne rajoittuvat nykyisin vastaavassa käytössä olevalle alueelle uimarannan ympäristöön. Lomakeskuksen toiminnan aikana vesiliikenne voi lisääntyä ja aiheuttaa yhdessä nykyisen liikenteen kanssa häiriötä lin-

nustolle. Häiriön arvioidaan jäävän vähäiseksi. Moottorikäyttöisten vesikulkuneuvojen rajoittaminen on mahdollista lainsäädännön keinoin, jos luonnolle aiheutuu haittaa. Luonnonsuojelulain 65§:n tarkoittamaa yksityiskohtaisempaa Natura-arviointia ei pidetä tarpeellisena. Arviointiin aiheuttaa vähäisessä määrin epävarmuutta se, että järven linnustosta ei ole olemassa tuoretta kattavaa kartoitusta sekä se, että kaavojen mahdollistaman maankäytön kaikkia vaikutuksia ei voida ennakoita..”

Uimarannan liito-oravaesiintymä ja noro:

Ranta-alueen aluerajauksissa on huomioitu luontoarvot. Rantarinteeseen sijoittuva liito-oravaesiintymä ja metsälain mukainen erityisen tärkeisiin elinympäristöihin kuuluvan noron lähiympäristö sekä vesilailla suojeltu luonnontilainen noro on rajattu rakentamisalueen ulkopuolelle.

Rantakorttelin rakennusalan sijoituksessa on huomioitu rakennettavuuteen liittyvät kysymykset, liito-orava-alue ja Natura-alue.

Lehmusniemi, Niemenmäen itärinne ja Niemenmäen koillispuolen pellonreuna:

Alueet ovat huomionarvoisia rehevän kasvillisuutensa ja lahoppuustoisuutensa vuoksi. Niitä voidaan osin pitää mahdollisena metsälain (10 §) erityisen tärkeisiin elinympäristöihin kuuluvina rehevinä lehtolaikkuina. Alueiden säilyminen on turvattu kaavamerkinnällä (VL/s / luo-1 ja luo-2 merkinnöillä). Osalla alueista on liito-oravienpesimäalueita tai niiden kautta kulkee liito-oravien liikkumisyhteys. Alueet tulee säilyttää luonnostilassa.

Parikkalan/Rautjärven/Ruokolahden ympäristönsuojelumääräykset, ehdotus, Imatran seudun ympäristölautakunta 25.2.2014, § 5.

Ympäristönsuojelumääräysten tavoitteena on ehkäistä ympäristön pilaantumista sekä poistaa ja vähentää pilaantumisesta aiheutuvia haittoja siten kuin ympäristönsuojelulaissa on esitetty, paikalliset olosuhteet huomioon ottaen. Määräyksiin on kirjattu mm. ranta-alueilla (noin 100 m rantaviivasta) jätevesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota, jotta ei aiheuteta vesistön pilaantumisen vaaraa. Käsitellyt harmaat jätevedet saa imeyttää, jos se tapahtuu riittävän etäällä ylimmästä vedenkorkeudesta. Ympäristönsuojelumääräyksillä parannetaan vesiensuojelun ja pohjavesien suojelun tasoa ja vähennetään ilmaan joutuvien haitallisten pienhiukkasten määrää sekä vähennetään maaperän pilaantumisen riskiä. Kaavahankkeella ei vaikeuteta ympäristönsuojelumääräysten toteuttamista.

Kaavahankkeella ei vaikeuteta ympäristönsuojelumääräysten toteuttamista. Alueen kiinteistöt tulee liittää viemäriverkostoon. Hulevesien hallinnasta tulee esittää rakennusluvan yhteydessä suunnitelma. Tällä varmistetaan, ettei hulevesien johtamisessa mene valumia suoraan vesistöön.

9.2 Taloudelliset vaikutukset

Kunta on asettanut elinkeinopoliittiseksi tavoitteekseen matkailun kehittämisen. Tiiliruukin kokonaisvaltainen suunnittelu antaa mahdollisuuden laadukkaan asumisen lisäksi myös kehittää matkailupalveluja, jotka tukisivat Simpeleen taajaman kehitystä sekä palvelujen säilymistä.

Kunta on sitoutunut maankäyttösopimuksen pohjalta kaavoittamaan Tiiliruukin alueen siten, että sinne on mahdollista rakentaa lomakeskus. Lomakeskuskorttelin sisäisten verkostojen ja liikenneyhteyksien rakentamisesta vastaa yrittäjä.

Kunta suunnitteluttaa ja rakennuttaa kustannuksellaan alueen kunnallistekniikan verkoston tonttien rajoille sekä tarvittavan katuverkoston. Lisäksi kunta vastaa pylväiden, johtojen ja laitteiden siirrosta kustannuksellaan. Myös polku- ja latuverkoston rakentamisesta ja ylläpidosta sekä ranta-alueen kehittämisestä vastaa kunta.

Tiiliruukin alueen kunnallistekniikan verkostojen, katujen ja yleisten alueiden rakentamisen kustannukset selviävät jatkosuunnittelun aikana. Osa alueesta joudutaan liittämään jätevesiverkostoon pumppaamojen kautta. Myös yksittäisten tonttien kohdalla on mahdollista, että joudutaan rakentamaan kiinteistökohtainen pumppaamo rakennusratkaisusta riippuen.

Kaukolämpöverkoston rakennettavaksi verkostopituudeksi on arvioitu noin 2,4 km, josta pitkän siirtoputken osuus on noin 1 km (kartta 11). Selvityksessä todetaan, että nykyinen kaukolämpöverkosto tai tuotanto ei aseta rajoituksia lomakeskuksen liittämiseksi nykyiseen kaukolämpöverkkoon. Lomakeskuksen etäisyys todetaan olevan kaukana nykyisestä kaukolämpöverkosta ja tällä on vaikutusta mm. liittymismaksujen suuruuteen. (24.10.2013, Pöyry Finland Oy, Laukkanen, Lavanti).

Ranta-alueen rakentamisen kustannukset tulevat koostumaan mm. venelaiturien rakentamisesta.

Kunta tulee saamaan tuloja mm. tonttien myynnistä.

Tehtaanpuiston kaavan toteuttaminen ei aiheuta välittömiä investointikustannuksia. Puisto on rakennettua aluetta, mutta kaava antaa mahdollisuuden pysäköintialueen laajentamiseen.

9.3 Liikenteelliset vaikutukset

Tiiliruukin alue liittyy Simpeleen taajamarakenteeseen ja katuverkostoon rakennetun Tiiliruukinkadun kautta. Katu tullaan saneeraamaan alueen rakentamiseen liittyen. Kaava mahdollistaa myös kevyen liikenteen väylän rakentamisen rantaan saakka. Uudella pientalo- ja loma-asuntorakentamisella ei ole merkittävää vaikutusta alueen liikennemäärien kasvuun. Simpeleen taajamassa on hyvin rakennettu kevyen liikenteen verkosto. Tiiliruukinkadun varren kevyenliikenteenväylän rakentamiseen on varauduttu katutilan mitoituksella.

9.4 Sosiaaliset vaikutukset

Sosiaalisilla vaikutuksilla tarkoitetaan vaikutuksia, joita kaavan mahdollistamat toiminnot aiheuttavat ihmisten arkipäiväisessä elämässä. Tiiliruukin kaava-alueen toteuttaminen turvaa jo nykyisinkin käytössä olevan ranta-alueen käytön kaikille kuntalaisille. Lomakeskuksen rakentaminen tuo alueelle myös majoitus- ja ravintolapalveluja, joita myös alueen asukkaat voivat hyödyntää. Tehtaanpuiston kaavoittamisella turvataan keskusta-alueen puiston säilyminen, jota kuntalaiset ovat myös talkoovoimin kunnostaneet.

9.5 Kulttuuriset vaikutukset

Asemakaavasunnitelmalla toteutetaan maakuntakaavan ja yleiskaavan periaatteita sekä Rautjärven kunnan tavoitteita Simpeleen taajaman toimintojen kehittämisessä mm. tonttitarjontaa lisäämällä. Suunnitelma tukeutuu olemassa oleviin palveluihin ja Simpeleen taajaman teknisiin verkostoihin.

Suunnittelualue sijoittuu pohjoisosiltaan maakuntakaavassa osoitettuun Kivijärven kulttuuri-maisemakokonaisuuteen (ma/mm). Tämä tulee ottaa huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa. Suurin osa ranta-alueesta tulee säilymään luonnontilaisena. Rakentaminen kohdistuu jo rakennetun uimarannan ja venevalkaman alueisiin, joten vaikutukset Kivijärven maisemakokonaisuuteen jäänevät vähäisiksi.

Suunnittelualueella on arkeologisessa inventoinnissa havaittu kymmeniä kiviröykkiöitä, joista suurin osa liittyy 1800-1900 –luvun peltoviljelyyn. Osa röykkiöistä voi liittyä jo varhaisempaan poimintaan, mahdollisesti kaskeamiseen tai todennäköisesti 1700-luvun maatalouteen, todetaan inventointiraportissa. Merkittävimmät raivausröykkiöt on rajattu kaavaan rakentamisen ulkopuolelle. Osa Tiiliruukinkadun varren röykkiöistä sijoittuu Tiiliruukinkadun varren korttelialueille, joten ne eivät tulle säilymään. Näillä röykkiöillä ei voida kuitenkaan katsoa olevan niin merkittävää arkeologista arvoa, jotta niiden säilyttäminen olisi välttämätöntä. Kaavahankkeella ei heikennetä arkeologista kulttuuriperintöä.

9.6 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

Alueidenkäyttötavoitteisiin on kirjattu mm. toimiva aluerakenne, eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu sekä toimivat yhteysverkot. Alueidenkäytön kehittäminen tulee perustua ensisijaisesti alueiden omiin vahvuuksiin ja sijaintitekijöihin. Hyvän elinympäristön tärkeitä ominaisuuksia ovat myös terveellisyys ja turvallisuus.

Kaava-alueiden maankäyttö tukeutuu olemassa olevaan Simpeleen taajamarakenteeseen. Hankkeessa on hyödynnetty olemassa olevia rakenteita ja pyritty kehittämään yhdyskuntarakennetta myös taloudellisessa mielessä. Hanke täydentää olemassa olevaa virkistyspaineista aluetta luo edelleen lisämahdollisuuksia alueen käytölle niin loma-asukkaita kuin varsinaisen taajama-alueen asukkaita ajatellen. Tiiliruukin alueen pientalo- ja lomakeskusrakentaminen vahvistavat Simpeleen taajaman kehittämistä ja tukevat alueen palvelujen kannattavuutta. Asemakaava tukee Rautjärven kunnan tavoitteita Simpeleen taajaman toimintojen kehittämisessä mm. tonttitarjontaa lisäämällä.

Tiiliruukin kaavaratkaisu täydentää yhdyskuntarakennetta ja mm. alueelle rakennettavat kadut ja johtoverkot voidaan liittää olemassa oleviin verkostoihin. Myös alueen ulkoilureittien suunnittelussa on otettu huomioon nykyiset reitit.

Elinympäristöön, luontoon ja maisemaan liittyvät näkökulmat on otettu huomioon kaavaratkaisussa. Kaavakarttaan on merkitty Natura-alueen lisäksi luontoselvityksen pohjalta virkistysalueet, joissa on erityisiä suojeltavia luontokohteita. Kaavan rinnalla laadituilla rakentamistapaohjeilla ohjataan rakentamista siten, että myös maanpinnan korkeustasoihin ja luontoympäristöön kiinnitetään huomioita rakentamisen vaihtoehtoja pohdittaessa.

Suunnittelualue sijoittuu Seveso II –direktiivin mukaisten laitosten konsultointivyöhykkeelle. Turvallisuus- ja kemikaaliviraston lausunnon johdosta kaavoituksen tueksi on selvitetty toimia, joilla kloorin onnettomuustilanteen varalta. Metsä Board Simpele laatii mallinnuksen Tukesin lausunnossa dnro11217/36/2013 viitattuun vuototilanteeseen. Leviämismallinnus tehdään 1 vuoden sisällä. Lisäksi Metsä Board Simpele selvittää samalla aikataululla vähemmän haitallisen vedenkäsittelykemikaalin käyttöä kloorin sijasta. Kaavasunnitelman voidaan katsoa olevan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista myös turvallisuuden suhteen.

10 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Rakennusten rakennusluvut voidaan myöntää yleis- ja asemakaavojen saatua lainvoiman. Kunnan tavoitteena on toteuttaa kunnallistekniikan verkostojen ja katuverkon rakentaminen mm. lomakeskuksen rakentamisen aikataulussa. Mikäli kaavoitusaikatauluun ei tule viiveitä, rakentaminen voidaan käynnistää vuoden 2015 aikana.

Alueelle laadittavat pientaloalueen rakentamistaohjeet tulevat täydentämään alueen asemakaavan määräyksiä. Rakentamisohjeisto tulee sisältämään ohjeita rakennusten sijoittamisesta rakennuspaikalle, maaston käsittelystä, kattomuodoista ja –kaltevuuksista sekä pihatilalan muodostuksesta. Osalla kaduista ja tonteista on voimakkaat korkeuserot, joten maastonmuotojen huomioiminen rakennussuunnitteluvaiheessa on erityisen tärkeää. Rakentaminen tulee sovittaa katutilan lisäksi myös viereisten rakennuspaikkojen korkotasoihin. Ohjeista voidaan kunnan suostumuksella perustelluista syistä poiketa. Pientalokortteleita koskeva rakentamistaohje laaditaan syksyn 2014 aikana. Rakentamistaohjeet hyväksyy kunta.

Ranta-alueen muutoksiin ja vesistön käyttöön liittyviä vaikutuksia on arvioitu Natura-tarvearvioinnin yhteydessä. Raportissa todetaan: ”*Vesiliikennelain 16 § (22.12.2009/1294) mukaan ELY-keskus voi kieltää aluekohtaisesti tietyn moottorikäyttöisen vesikulkuneuvotyypin käytön tai rajoittaa sitä, jos käyttämisestä aiheutuu erityisen huomattavaa haittaa luonnolle tai muulle ympäristölle.*”

Kulkuyhteyksien rakentaminen vaatii maisematyöluvan. Tämä tarkoittaa sitä, että polut täyttyy suunnitella ja suunnitelmat hyväksyttävä maisematyöluvalla ennen rakentamista, Suunnitelmissa tulee huomioida suojelukohteet. Erityisesti lomakeskuskorttelilta rantaan johtavan kulkuyhteyden linjaus tulee suunnitella siten, ettei alueen muinaismuisto- ja luontoarvoja tuhotta.

Lomakeskusalueen luonnossuunnitelma on liitteessä 6 ja havainnekuva koko alueesta liitteessä 7.

Lappeenrannassa 9.9.2014, täydennys 23.6.2015

Ramboll Finland Oy

Ulla Karjalainen
kaavan laatija, insinööri (ylempi AMK)

Hyväksynyt

Rautjärvellä __.__.2015

Harri Anttila
kunnan johtaja
Rautjärven kunta

Ari Pöllänen
tekninen johtaja
Rautjärven kunta

LIITTEET:

- 1) Tilastolomake
- 2) Luontoselvitys, Tiiliruukin alue
- 3) Arkeologinen inventointi
- 4) Natura -tarvearvionti 25.8.2014
- 5) Kunnallistekniikan verkostosuunnitelma
- 6) Loma-asuntoalueen arkkitehtisuunnitelma
- 7) Havainnekuva
- 8) Kaavaluonnokseen liittyvät lausunnot
- 9) Kaavaehdotukseen liittyvät lausunnot
- 10) Poistuva asemakaava
- 11) *Muinaisjäännösten kaivausten tulokset ja Museoviraston lausunto 12.6.2015*

Yhteystiedot

~~Pöyry Finland Oy~~ Yrityskaupasta johtuen 1.6.2014 alkaen

Ramboll Finland Oy

Valtakatu 25

53100 LAPPEENRANTA

25.5.2015 alkaen: Laserkatu 8, 53850 Lappeenranta

Kaavan laatija, ins. (ylempi AMK) Ulla Karjalainen

050 439 4315, ~~ulla.karjalainen@poyry.com~~ ulla.karjalainen@ramboll.fi

Kaavasuunnittelija, insinööri (ylempi AMK), Anu Kosonen

0400 289 944, anu.kosonen@ramboll.fi

Luontoselvitys: FM biologi, Soile Turkulainen,

040 5724001 soile.turkulainen@poyry.com

Rautjärven kunta

Kunnan johtaja Harri Anttila

040 055 9034 harri.anttila@rautjarvi.fi

Tekninen johtaja Ari Pöllänen

040 017 2248 ari.pollanen@rautjarvi.fi

Rakennustarkastaja Pasi Kautto

040 029 9281 pasi.kautto@rautjarvi.fi