

RUOKOLAHDEN KUNTA

Keskustaajaman asemakaavan muutos Ruokolahden uuden paloaseman alue

Selostus (ehdotus)



1.10.2024

Sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	1
1.3	Kaavan tarkoitus.....	2
2	Tiivistelmä.....	2
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	2
2.2	Asemakaava.....	2
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	2
3	Lähtökohdat.....	2
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	2
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	2
3.1.2	Luonnonympäristö.....	3
3.1.3	Rakennettu ympäristö	3
3.1.4	Kulttuuriympäristö.....	4
3.1.5	Ympäristön häiriötekijät	4
3.1.6	Maanomistus	4
3.2	Suunnittelutilanne	5
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	8
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet	8
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	8
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	8
4.3.1	Osalliset	8
4.3.2	Vireilletulo	8
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	9
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	10
5	Asemakaavan kuvaus	10
5.1	Kaavan rakenne	10
5.2	Mitoitus ja aluevaraukset.....	11
5.2.1	Korttelialueet.....	11
5.2.2	Kunnallistekniikka	11
5.2.3	Yleismääräykset	11
5.2.4	Palvelut	12
5.2.5	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	12

1.10.2024

5.3	Kaavan vaikutukset.....	12
5.3.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	12
5.3.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.....	12
5.3.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin .	12
5.3.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	12
5.3.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	13
5.3.6	Sosiaaliset vaikutukset.....	13
5.3.7	Kaavan suhde yleiskaavaan	13
5.4	Kaavamerkinnät ja -määräykset	13
5.5	Nimistö	13
6	Asemakaavan toteutus	13

Liitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Luonnosvaiheen palaute ja vastine

Luontoselvitys

Ehdotusvaiheen palaute ja vastine (liitetään myöhemmin)

1.10.2024

1 Perus- ja tunnistetiedot

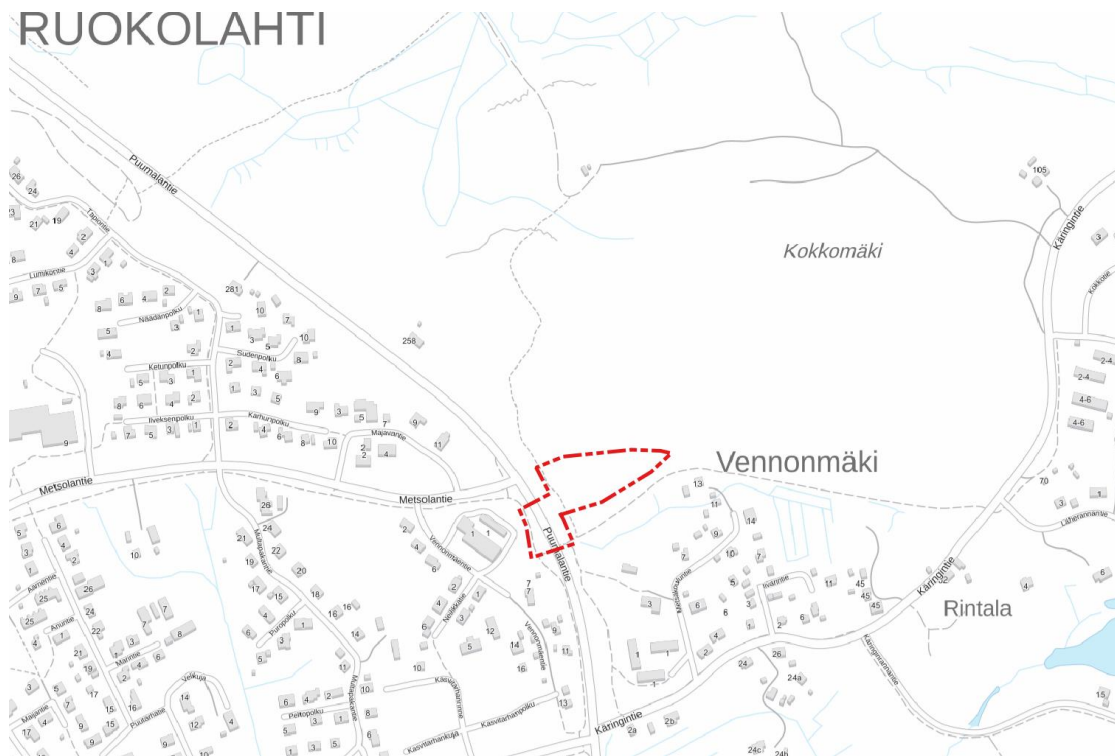
Asemakaavamuutos on käynnistetty Ruokolahden kunnan aloitteesta.

1.1 Tunnistetiedot

Alueen nimi	Vennonmäki
Kunta	Ruokolahti
Kaavan nimi	Keskustaajaman asemakaavan muutos ja laajennus Ruokolahden uuden paloaseman alue
Asemakaavan muutos koskee	Maa- ja metsätalousaluetta (M) ja maantietaluetta.
Asemakaavan muutoksella muodostuvat	Yleisten rakennusten korttelialue (Y) ja maantietaluetta.
Kaavanlaatija	FCG Finnish Consulting Group Oy Julia Virkkala, arkkitehti SAFA, YKS-681
Hyväksyminen:	
Kunnanvaltuusto:	

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Ruokolahden Vennonmäen alueella Metsäkoulun lähellä. Suunnittelualue sijoittuu kantatie 62:n varrelle. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,2 ha.



Kuva 1. Asemakaava-alueen sijainti. (Kartta: MML) Suunnittelualueen likimääräinen sijainti esitetty punaisella katkoviivalla.

1.10.2024

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa paloaseman sijoittuminen alueelle. Paloaseman sijoittumisen vaihtoehtoja on tarkasteltu erillisessä selvityksessä, jossa tutkittiin neljää eri sijaintivaihtoehtoa. Selvityksen perusteella aseman uudeksi sijainniksi on valittu nyt suunniteltava alue.

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

KAAVOITUSPROSESSI		
ALOITE	Ruokolahden kunta	
KUNNANHALLITUS	Kaavoituspäätös	21.11.2023 § 269
VIREILLETULO	Kaavan vireilletulo, OAS nähtävillä, mahdollisuus jättää mielipide	21.12.2023 - 19.1.2024
VALMISTELUVAIHE	Kaavaluonnos nähtävillä, mahdollisuus jättää mielipide	6.6. - 5.7.2024
KUNNANHALLITUS	Kaavaehdotuspäätös	
EHDOTUSVAIHE	Kaavaehdotus nähtävillä, mahdollisuus jättää muistutus	
KUNNANHALLITUS	Esitys kunnanvaltuustolle	
KUNNANVALTUUSTO	Hyväksyy kaavaehdotuksen	
MUUTOKSENHAKUAIKA	Itä-Suomen hallinto-oikeus	30 vrk

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella on osoitettu yleisten rakennusten korttelialue, jolle alueelle saa rakentaa palo- ja pelastusaseman sekä sen toimintaan liittyviä rakennuksia (Y). Alueen viereen on merkitty maantien alue (LT) voimassa olevan kaavan mukaisesti. LT-alueelle on merkitty ajoneuvoliittymän liikimääräistä sijaintia osoittava nuoli. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on ollut maa- ja metsätalousaluetta ja maantiealuetta. Alueella on rakennusoikeutta 2000 k-m² ja kerrosluku on II.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista, kun asemakaava on saanut lainvoiman ja kuulutettu sekä muut hankkeen toteuttamisen edellyttämät luvat ja päätökset on tehty. Toteutusta ohjaa kunnan rakennusvalvonta

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala sijaistaa Ruokolahden Vennonmäen alueella Metsäkoulun lähellä rajatuen lännestä kantatie 62:een. Alueella kasvaa tällä hetkellä harvakseltaan nuorta puustoa. Alue rajautuu etelästä

1.10.2024

kevyen liikenteen väylään. Alueen eteläpuolella on asutusaluetta. Suunnittelualan rajausta ja ilma-kuva alueesta on esitetty kaavaselostuksen kansilehden kuvassa.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on metsätalouskäytössä ollut aluetta, jolla on tehty hakkuita. Alueella kasvaa tällä hetkellä harvakseltaan nuorta puustoa. Alue on kasvupaikkatyyppiltään tuoretta kangasta. Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Alue ei sijoitu pohjavesialueelle.

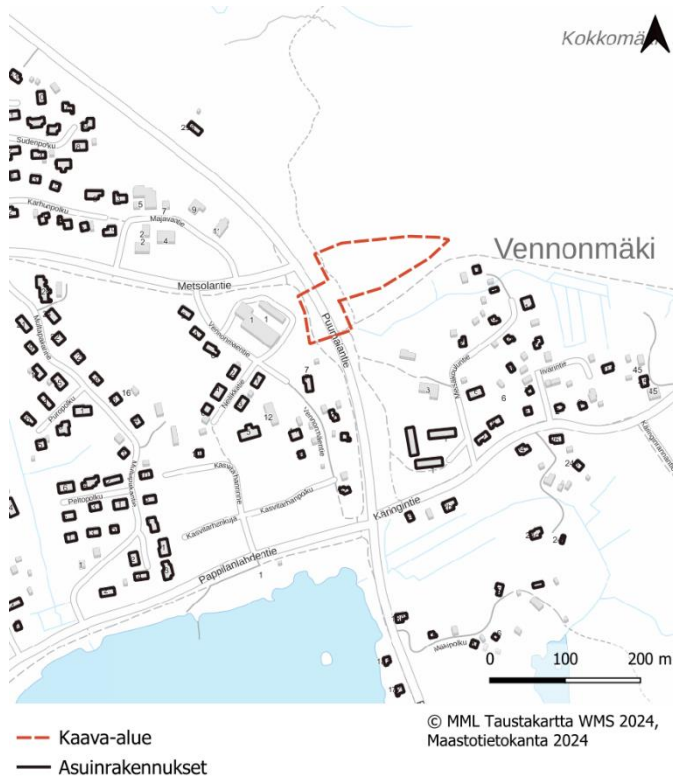
Maasto suunnittelualueella on etelään viettävää. Alueen maaperä on sekalajitteista maalajia, jonka päälajitetta ei ole selvitetty.

Alueelle on laadittu luontoselvitys kesän 2024 aikana. Selvitysalueella ei todettu arvokkaita luontokohteita, selvitysalue on tavanomaista kangasmetsää. Alueelta todettiin yksi terttuseljapensas. Terttuselja on haitallinen vieraslaji. Lajia kasvaa myös selvitysalueen itäpuolella. Suurikokoinen ja nopeakasvuinen terttuselja on ollut aiemmin suosittu koristepensas.

Selvitysalueelta ei todettu liito-oravaa, eikä alue ole luonteenomaista lajille. Alueella ei arvioida olevan merkittäviä elinympäristöjä muille luontodirektiivin liitteen IV(a) tai uhanalaisille lajeille.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijaitsee rakennetun taajama-alueen reunalla. Lähiympäristön rakennuskanta on pääasiassa pientaloasutusta. Metsäkoulu sijaitsee suunnittelualueen vieressä kantatie 62:n länsipuolella.



Kuva 2. Asuinrakennukset suunnittelualueen ympäristössä (Tilastokeskus 2022). Kartta: MML.

1.10.2024

Lähimmät asuinrakennukset sijaitsevat noin 50 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta. 200 metrin säteellä sijaitsee 25 asuinrakennusta, joissa asuu 83 asukasta.

Virkistys

Suunnittelualueella ei ole erityistä virkistyskäyttöarvoa, eikä siellä kulje virkistysreittejä. Alueen eteläpuolella kulkee jalankulku- ja pyöräilytie.

Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee kantatie 62 (Puumalantie) varrella. Alueen kohdalla ei ole tällä hetkellä liittymää kantatielle. Alueelta on hyvät liikenneyhteydet keskustaan sekä autolla että kävellen ja pyöräillen.

Kantatiellä on suunnittelualueen kohdalla voimassa 60 km/h-nopeusrajoitus. Liikennemäärä ko. kohdalla on noin 2600 ajoneuvoa vuorokaudessa, joista raskaita ajoneuvoja on noin 250 ajon./vrk.

Tekninen huolto ja verkostot

Suunnittelualue voidaan liittää olemassa oleviin teknisen huollon verkostoihin. Alueen liittäminen huovesiverkkoon saattaa edellyttää kiinteistökohtaista pumppaamaa.

3.1.4 Kulttuuriympäristö

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ei ole rakennuksia. Alue ei sijoitu arvokkaalle rakennetulle kulttuuriympäristö- tai maisema-alueelle.

Arkeologinen kulttuuriympäristö

Suunnittelualueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita kulttuuriperintökohteita. Alueen pohjoispuolella lähimmillään noin 300 metrin etäisyydellä alueesta on useita historiallisia puolustusvarustuksia.

3.1.5 Ympäristön häiriötekijät

Pilaantuneet maat

Suunnittelualueelle ei sijoitu maaperän tilan tietojärjestelmän kohteita.

Radon

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

3.1.6 Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin Ruokolahden kunnan omistuksessa. Maantiealue on Suomen valtion omistuksessa.

1.10.2024

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavoituksessa tulee ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja edistää niiden toteutumista. Ne ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet määrittävät perusteet ja vaatimukset alueidenkäytölle. Tavoitteet toimivat läpileikkaavana ohjeena suunnittelulle ja yhtenäistävät suunnittelua valtakunnallisesti. Valtioneuvosto päätti uudistetuista tavoitteista 14.12.2017 ja uudistetut tavoitteet astuivat voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet koskevat seuraavia asiakokonaisuuksia:

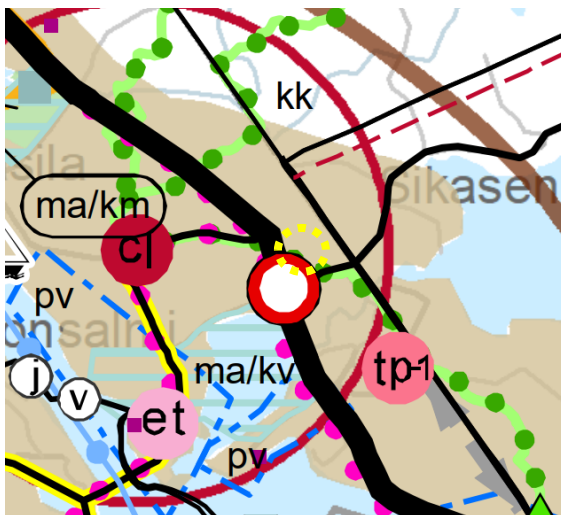
- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uusiutumiskykyinen energiahuolto

Maakuntakaava

Kaava-alueella on voimassa Etelä-Karjalan maakuntakaava (Ympäristöministeriö 21.12.2011). Alueelle on osoitettu asuntovaltainen taajamatoimintojen alue (A). Alue kuuluu myös kasvukeskusalueen laatuikäytävään (lk) ja kaupunki-/taajamarakenteen kehittämisen kohdealueeseen (kk).

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

Etelä-Karjalan maakuntakaava 2040 on parhaillaan valmisteilla.



Kuva 3. Ote Etelä-Karjalan maakuntakaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettu keltaisella katkoviivalla. Kartta: Etelä-Karjalan liitto.

Suunnittelualueetta koskee seuraava maakuntakaavan merkintä ja määräys:

A TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE

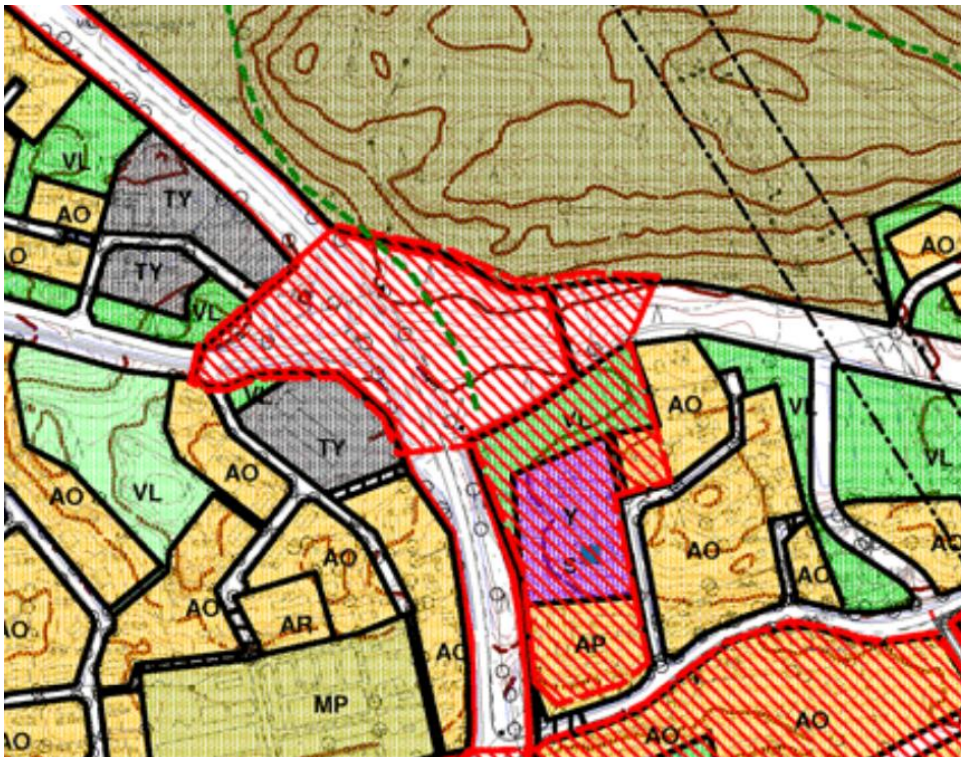
1.10.2024

Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Merkintä sisältää tarvittavat taajamien sisäiset liikenneväylät, ulkoilureitit, kevyen liikenteen väylät, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikalliskeskukset sekä virkistys- ja puistoalueet.

Suunnittelumääräys: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheytymistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla tukien olemassa olevaa infraa. Suunnittelussa tulee myös edistää taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvaselkeästi hahmottuvaksi keskukseksi. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava ympäristöönsä niin, että taajaman omaleimaisuus ja viihtyisyys vahvistuvat ja ympäristö-, luonto- ja kulttuuriperintöarvojen säilyminen turvataan sekä varmistetaan sisäisten puisto- ja virkistys- sekä muiden vapaa-alueiden riittävyys.

Yleiskaava

Kaava-alueella on voimassa Keskustaajaman osayleiskaava, joka on hyväksytty Ruokolahden kunnanvaltuustossa 10.1.2005. Kaava-alueelle on osoitettu asemakaavan muutosalue, jonka maankäyttö tulee ratkaista voimassa olevan asemakaavan muutoksella, maa- ja metsätalousvaltainen alue (M), ulkoilureitti, katu/yhdystiealue ja yleisen tien alue (LT).



Kuva 4. Ote keskustaajaman osayleiskaavasta.

Suunnittelualueita koskevat seuraavat yleiskaavan merkinnät ja määräykset:



ASEMAKAAVAN MUUTOSALUE

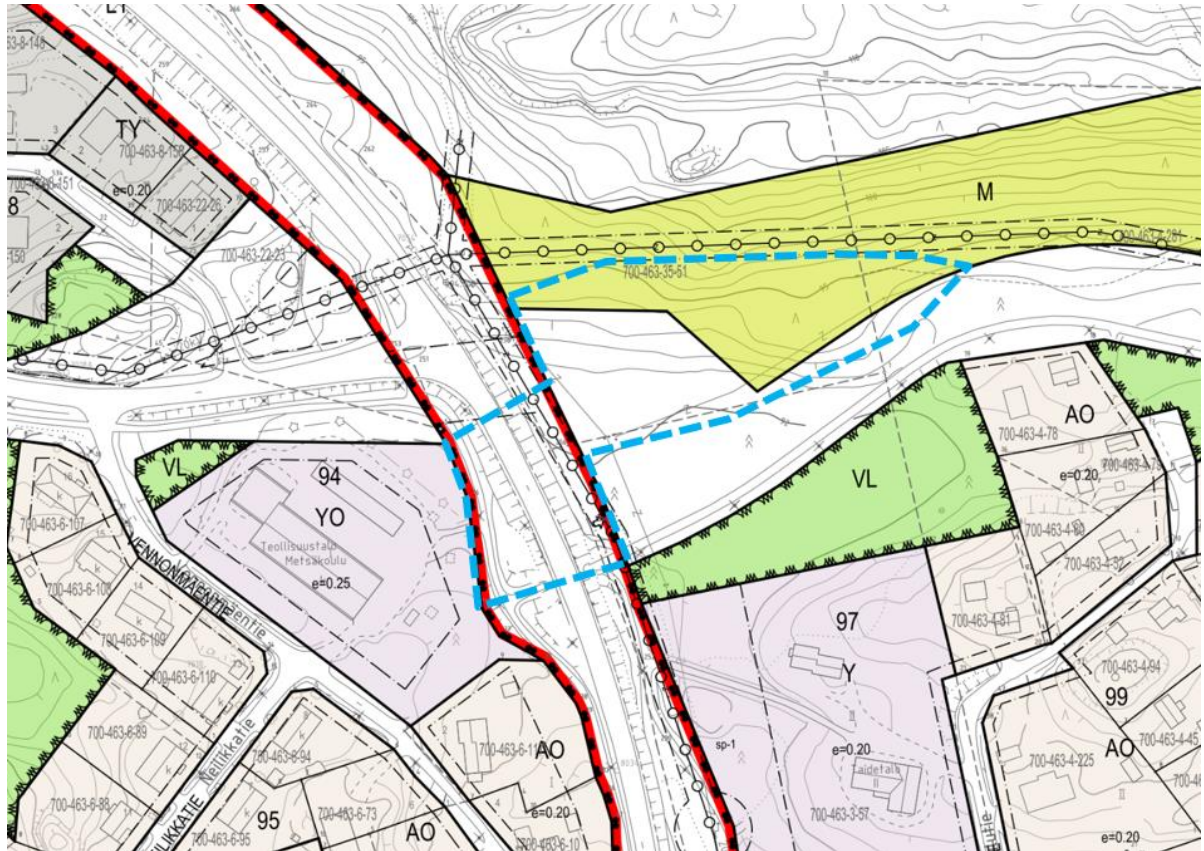
Alueen maankäyttö tulee ratkaista voimassa olevan asemakaavan muutoksella.

1.10.2024

M	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE Alue on pääasiassa varattu maa- ja metsätalouskäyttöön.
LT	YLEISEN TIEN ALUE
KATU / YHDYSTIE ALUE	
ULKOILUREITTI	

Asemakaava

Keskustaajaman asemakaavayhdistelmässä suunnittelualueelle on osoitettu maa- ja metsätalousaluetta ja maantiealuetta.



Kuva 5. Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen rajaus on esitetty sinisellä.

Rakennusjärjestys

Ruokolahdella on voimassa kunnanvaltuuston 11.12.2017 § 46 hyväksymä rakennusjärjestys, joka on tullut voimaan 1.2.2018.

Pohjakartta

Kaavan pohjakartta on jatkuvassa ylläpidossa. Kunnan maanmittausinsinööri tarkistaa ja hyväksyy pohjakartan tämän kaavaprosessin yhteydessä.

1.10.2024

Kartta täyttää kaavan pohjakartalle annetut vaatimukset.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa paloaseman sijoittuminen alueelle. Paloaseman sijoittumisen vaihtoehtoja on tarkasteltu erillisessä selvityksessä, jossa tutkittiin neljää eri sijaintivaihtoehtoa. Selvityksen perusteella aseman uudeksi sijainniksi on valittu nyt suunniteltava alue.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Ruokolahden kunnanhallitus on 21.11.2023 § 269 tehnyt päätöksen keskustaajaman asemakaavan muutoksen ja laajennuksen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 21.12.2023–19.1.2024, jolloin osallisilla on ollut mahdollisuus esittää mielipiteensä.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

MRL 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisella on oikeus saada tieto kaavoituksen alkamisesta, osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja esittää kaavaluonnoksesta mielipiteensä. Kaavaehdotuksesta osallinen voi jättää kirjallisen muistutuksen. Kaavahankkeessa osallisia ovat ainakin seuraavat tahot:

- kaava-alueen ja lähialueen kiinteistönomistajat ja asukkaat
- ne, joiden asumiseen, työhön tai muihin oloihin valmisteilla oleva kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- alueen teleoperaattorit
- erityistehtäviä hoitavat yhteisöt tai yritykset kuten energia- ja vesilaitokset
- viranomaiset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:
 - Kaakkois-Suomen ELY-keskus
 - Etelä-Karjalan liitto
 - Etelä-Karjalan museo
 - Etelä-Karjalan pelastuslaitos
 - Imatran seudun ympäristötoimi
- Yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:
 - asukkaita edustavat yhteisöt kuten kotiseutu- ja asukasyhdistykset sekä kylätoimikunnat
 - muut paikallisella tai alueellisella tasolla toimivat yhteisöt

4.3.2 Vireilletulo

Ruokolahden kunnanhallitus on 21.11.2023 § 269 tehnyt päätöksen keskustaajaman asemakaavan muutoksen ja laajennuksen käynnistämisestä. Asemakaavamuutos on tullut vireille ja osallistumis-

1.10.2024

ja arviointisuunnitelma asetettu nähtäville 21.12.2023.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Osallisilla on mahdollista ottaa kantaa kaavaluonnokseen ja -ehdotukseen niiden ollessa nähtävillä.

Kaava-asiakirjat asetetaan julkisesti nähtäville kunnan tekniselle osastolle ja internetsivuille www.ruokolahti.fi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta nähtävillä oloaikana saatu palaute

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville 21.12.2023–19.1.2024 väliseksi ajaksi mielipiteiden esittämistä varten. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin kolme lausuntoa. Lausunnoissa esitetyt asiat on pyritty huomioimaan kaavatyössä. ELY-keskuksen Liikenne- ja infrastruktuuri- vastualueen kanssa on käyty neuvottelu ennen kaavaluonnoksen nähtäville asettamista.

Kaakkois-Suomen ELY-keskus:

- Nykyisin kaava rajautuu LT-alueeseen, johon on nykyisessä kaavassa varauduttu liittymänuolella. Alue on liikenneturvallisuuden ja sujuvuuden kannalta ongelmallinen jo nykyisellä liittymätiheydellä ja liittymien geometrioilla, jolloin alueen maanteiden ja katuverkkojen yhteensovittaminen ja kehittäminen on tärkeää niin kunnalle kuin ELY-keskukselle.
- Kunnan kanssa on sovittu, että kaavoitus mahdollistaa ainoastaan pelastuslaitoksen toiminnan ja yksinomaan sen vaatiman liikennöinnin. Liittymä tulee tässä vaiheessa ainoastaan pelastuslaitoksen käyttöön eikä siitä tule olla läpiajettavaa yhteyttä muulle maankäytölle. Asemakaavahanke ei saa mahdollistaa muuta rakentamista kaava-alueelle eikä liittymään muuta käyttöä ennen kuin Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue ja kunta ovat päässeet alueen kehittämisen ehdoista sopimukseen
- Ennen kaavan seuraavaa vaihetta on pidettävä Liikenne ja infrastruktuuri -vastualueen ja kunnan välinen neuvottelu. Neuvottelussa sovitaan se, että minkälaisilla reunaehdoilla alueen infrastruktuuria voidaan valtion toimesta kehittää. Asemakaavan ohessa laadintaan kunnan ja ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri -vastualueen kanssa sopimus, jossa kunta sitoutuu muuttamaan kaduksi maanteitä, jotka ovat selkeästi ja tiheästi asemakaavoitettu, jolloin ne ovat luonteeltaan katuja ja kunnan sekä maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, myöhemmin myös MRL) ohjauksessa olevia. Näitä tunnistettuja toistaiseksi hallinnolliseltaan luokaltaan maanteitä ovat mm. Pappilanlahdentie ja Käringintie.

Etelä-Karjalan pelastuslaitos

Etelä-Karjalan pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Etelä-Karjalan museo:

Museolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta arkeologisen kulttuuriperinnön tai rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Etelä-Karjalan liitto:

OAS:ssa on tuotu esiin MRL 63 §:n mukaisesti tiedot kaavan osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä, sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

Etelä-Karjalan liitolla ei ole huomautettavaa OAS:sta.

1.10.2024

Kaavan luonnosvaiheen aineisto pidettiin nähtävillä 6.6. - 5.7.2024

Kaavaehdotus oli nähtävillä _____. (Täydennetään ehdotusvaiheen jälkeen)

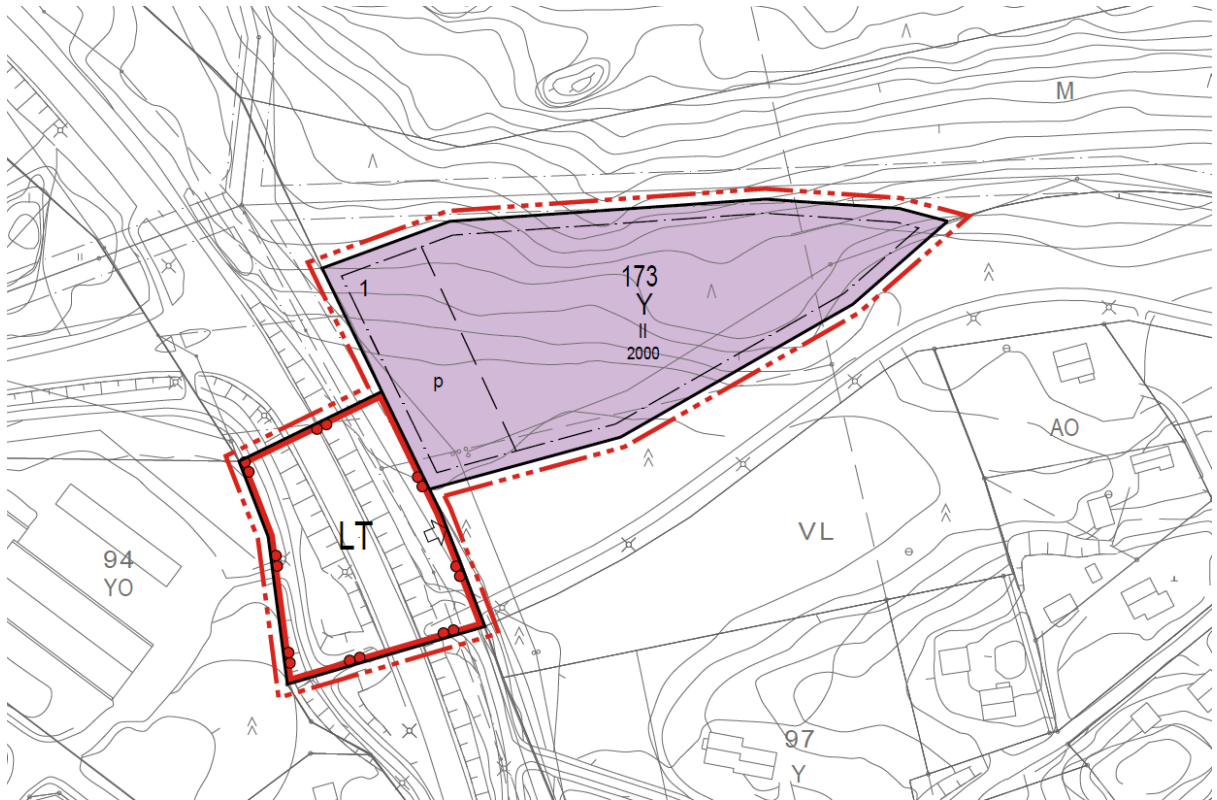
4.3.4 Viranomaisyhteistyö

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

5 Asemakaavan kuvaus

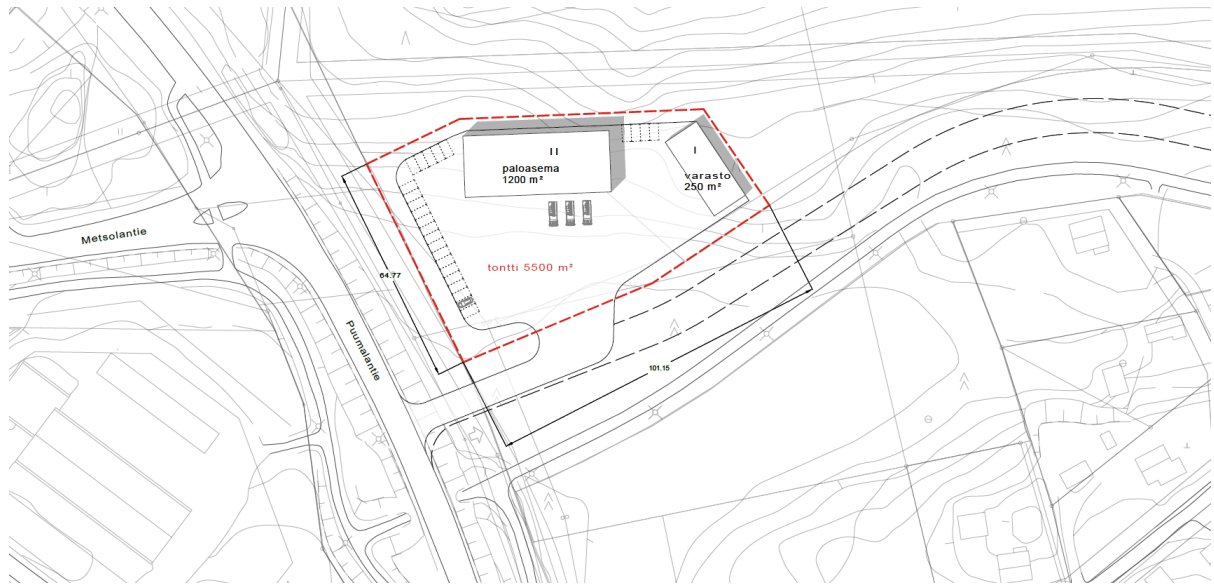
5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavassa on osoitettu yleisten rakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa palo- ja pelastus- aseman sekä sen toimintaan liittyviä rakennuksia. Alueelle kulku tapahtuu yhden ajoneuvoliittymän kautta Puumalantielle. Liittymän likimääräinen sijainti Puumalantiellä on osoitettu nuolella. Puumalantien aluetta on osoitettu voimassa olevan kaavan mukaisesti maantien alueeksi liittymän kohdalla.



Kuva 6. Kaavaehdotus.

1.10.2024



Kuva 7. Havainnekuva kaavan mukaisesta toteutusvaihtoehdosta. Suunnitteluratkaisut tarkentuvat prosessin edetessä ja kuvassa on esitetty yksi mahdollinen toteutusvaihtoehto.

5.2 Mitoitus ja aluevaraukset

Käyttötarkoitus	Pinta-ala (ha)	Rakennusoikeus (k-m ²)
Y	0,8612	2000
LT	0,3536	
Yhteensä	1,2148	2000

5.2.1 Korttelialueet

Yleisten rakennusten korttelialue (Y)

Alueelle saa rakentaa palo- ja pelastusaseman sekä sen toimintaan liittyviä rakennuksia.

Alueelle on osoitettu kaavassa yksi rakennuspaikka. Alueen rakennusoikeus on 2000 k-m² ja kerros-luku II. Alueelle on osoitettu pysäköimispaikka Puumalantien viereiselle rajalle.

5.2.2 Kunnallistekniikka

Suunnittelualue voidaan liittää olemassa oleviin teknisen huollon verkostoihin. Alueen liittäminen hulevesiverkkoon saattaa edellyttää kiinteistökohtaista pumppaamaa.

5.2.3 Yleismääräykset

Paloaseman rakennuslupaa haettaessa tulee pyytää pelastusviranomaisen lausunto.

Puumalantielle saa rakentaa yhden palo- ja pelastustoimintaa palvelevan ajoneuvoliittymän, jota pelastusajoneuvot käyttävät kaikessa ajossa.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma korttelialueen hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä tontilla ja tarvittavin osin viivyttää ennen

1.10.2024

hulevesiverkostoon johtamista. Alueen liittäminen hulevesiverkkoon saattaa edellyttää kiinteistökohtaista pumppaamaa. Kattohulevedet voidaan imeyttää ilman käsittelyä.

Autopaikkoja on varattava:

- palo- ja pelastusasema 1 autopaikka / 80 kerros-m²

5.2.4 Palvelut

Alue tukeutuu Ruokolahden keskustan palveluihin.

5.2.5 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan paloaseman sijoittaminen alueelle, joka on sijainniltaan ja liikenneyhteyksiltään tähän tarkoitukseen sopiva. Alueella ei ole erityisiä huomioon otettavia luonto- tai maisema-arvoja, eikä alueelle aiheudu kaavan myötä ympäristöhäiriöitä. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden osalta kaavaratkaisua voidaan siten pitää kaavalle esitettyjen tavoitteiden, maankäyttö- ja rakennuslain sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisina.

Alueelta on luontoselvityksessä (FCG 2024) löytynyt yksi terttuseljapensas. Terttuselja on haitallinen vieraslaji. Lajia kasvaa myös kaava-alueen itäpuolella. Vieraslaji tulee ottaa huomioon alueen rakennustöissä siten, ettei laji pääse leviämään uusille alueille rakennustöissä mahdollisesti kaivettavien maamassojen mukana tai kulkeutumalla työkoneiden pyörien tai telaketjujen mukana (työkoneiden ja kuljetuskaluston puhdistus työskentelyn jälkeen.). Maamassoja ei tule levittää käsittelemättöminä uusille alueille.

5.3 Kaavan vaikutukset

Vaikutuksia arvioidaan MRL 9§ ja MRA 1§ mukaisesti.

5.3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavalla vaikuttaa positiivisesti ihmisten elinoloihin tai elinympäristöön turvaamalla pelastustoimen toimintaedellytyksiä Ruokolahden alueella. Rakentaminen aiheuttaa hetkellisiä melu- ja pölyhaittoja mutta nämä vaikutukset ovat luonteeltaan väliaikaisia. Paloaseman sijoittaminen alueelle lisää liikennemäärää alueella ja hälytysajoneuvojen huomioäänät muuttavat alueen äänimaisemaa lyhytaikaisesti ja satunnaisesti. Paloasema ei itsessään tuota ääntä. Äänimaisemaan voidaan vaikuttaa esimerkiksi siten, että hälytysajo lähtee asemalta pelkillä vilkuilla ja äänimerkkejä käytetään vain tarvittaessa vaaratilanteissa. Hälytysajo ajaa kaduilla joka tapauksessa.

5.3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Alueelle sijoittuvasta toiminnasta ei aiheudu maaperän tai pohjaveden pilaantumisvaaraa.

5.3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Suunnittelualue on metsätalouskäytössä ollut aluetta, jolla on tehty hakkuita. Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja eikä kaava heikennä luonnon monimuotoisuutta.

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

Kaava tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja yhdyskuntatekniikkaan. Kaavan toteuttamisella on vaikutuksia liikenteeseen alueen paloaseman toiminnasta johtuvan kasvavan liikennemäärän vuoksi. Ruokolahden paloasema osallistui vuonna 2023 211 tehtävään, eli viikkotasolla

1.10.2024

tehtäviä on ollut noin neljä. Liikennemäärää lisäävät myös työntekijöiden töihin tulo- ja lähtöliikenne sekä esimerkiksi koulutukseen ja kalustonhuoltoon liittyvät ajot.

Kaavamuutoksen myötä alueen kasvavat liikennemäärät voivat jossain määrin lisätä liikenneonnettomuuksien riskiä suunnittelualueen läheisyydessä. Uuden maankäytön liikennetuotoksen vaikutuksella ei kuitenkaan ole merkittävää vaikutusta suunnittelualueen ja lähiympäristön liikenneturvallisuuteen. Alueen liikennejärjestelyjen toteutuksen yhteydessä on mahdollista huomioida liikenneturvallisuuden liittyvät asiat ja turvata hälytysajoneuvoille sujuvat ja turvalliset lähdöt tehtäville.

5.3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavalla on vaikutuksia maisemaan alueen rakentuessa. Alueen rakentamisen kerrosluku ja rakennusoikeus on kuitenkin pidetty maltillisina huomioiden kuitenkin alueelle sijoittuvan paloaseman tarpeet. Alueen eteläpuolella on metsäaluetta, joka suojaa näkymää asutusalueelle päin. Muutos maisemassa tapahtuu ensisijaisesti maantieltäpäin tarkasteltuna.

Kaavan toteuttamisella ei ole vaikutuksia valtakunnallisesti arvokkaisiin maisema-alueisiin tai kulttuuriperintöön.

5.3.6 Sosiaaliset vaikutukset

Kaava mahdollistaa paloaseman rakentamisen suunnittelualueelle, mikä turvaa pelastustoimen toimintaedellytyksiä alueella ja lisää turvallisuutta.

5.3.7 Kaavan suhde yleiskaavaan

Asemakaavan muutos on voimassa olevan yleiskaavan mukainen. Yleiskaavassa osoitettu pohjois-eteläsuuntainen ulkoilureittiyhteys toteutuu maantien länsipuolella olevan jalankulku- ja pyöräilytien kautta.

5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

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

5.5 Nimistö

Kaavassa ei osoiteta uutta nimistöä.

6 Asemakaavan toteutus

Alueen voi toteuttaa välittömästi kaavan saatua lainvoiman.

Kunta seuraa toteutusta rakennusoikeuden ja alueen käytön osalta rakennuslupaprosessin yhteydessä.

Lappeenrannassa 1.10.2024

FCG Finnish Consulting Group Oy

Ruokolahden kunta

Jari Leppänen
Teknisten palvelujen toimialajohtaja
p.044 4491 255
jari.leppanen@ruokolahti.fi

FCG Finnish Consulting Group Oy

Julia Virkkala
Projektipäällikkö, arkkiteetti. SAFA, YKS-681
p. 0400862592
julia.virkkala@fcg.fi