

RANTAYLEISKAAVAN MUUTOS RAMPALANJÄRVEN ALUEELLA

Selostus



11.1.2021

KUNNANHALLITUKSEN HYVÄKSYMÄ 29.3.2021 § 98

KUNNANVALTUUSTON HYVÄKSYMÄ 31.5.2021 § 40

KUULUTETTU VOIMAANTULLEEKSI 29.7.2021

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	2
1.1	Kaavan ja kaava-alueen määrittely	2
1.2	Suunnittelutilanne	2
1.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT).....	2
1.2.2	Maakuntakaava	3
1.2.3	Yleiskaava	3
1.2.4	Asema- ja ranta- asemakaavat.....	3
1.2.5	Rakennusjärjestys	3
1.2.6	Pohjakartta.....	4
1.2.7	Maanomistus.....	4
1.2.8	Rakennuskiellot	4
1.2.9	Tiestö ja liikenne	4
1.2.10	Vaihtoehtotarkastelu	4
2	LÄHTÖKOHDAT	4
2.1	Kunnan asettamat tavoitteet.....	4
2.2	Luonnonarvot.....	4
2.3	Kulttuuriarvot ja muinaismuistot.....	5
3	YLEISKAAVAN KUVAUS.....	6
3.1	Kaavaan tehdyt muutokset	6
3.1.1	Rakennuspaikkojen siirtojen perustelut.....	6
3.1.2	Aluevarausmerkinnät	7
3.1.3	Kaavamerkinnät	7
3.2	Suunnitteluvaiheet.....	7
3.3	Viranomaispalaute	7
3.4	Kaavan suhde tavoitteisiin ja suunnitelmiin.....	7
3.4.1	Yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen.....	7
3.4.2	Yleiskaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	8
4	YLEISKAAVAN VAIKUTUKSET	8
4.1	Yleistä.....	8
4.2	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen.....	9
4.3	Vaikutukset luontoon ja ympäristöön	9
4.3.1	Vaikutukset maa- ja kallioperään.....	9
4.3.2	Vaikutukset pinta- ja pohjavesiin	9
4.3.3	Vaikutukset ilmaan ja ilmastoon	9
4.3.4	Vaikutukset kasvillisuuteen ja eläimistöön.....	10
4.4	Vaikutukset maisemaan.....	10
4.5	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	10
4.6	Vaikutukset liikenteeseen	10
4.7	Sosiaaliset ja taloudelliset vaikutukset.....	10
5	YLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN.....	11
5.1	Yleiskaavan oikeusvaikutukset	11
5.2	Rakennuslupien myöntäminen yleiskaava-alueella	11

LIITTEET Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Kaavamääräykset

RUOKOLAHDEN KUNTA RANTAYLEISKAAVAN MUUTOS RAMPALANJÄRVEN ALUEELLA

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaavan ja kaava-alueen määrittely

Suunnittelualue sijaitsee Ruokolahden kunnassa Rampalanjärven itäreunalla. Kunnan keskustaajama on noin 10 km päässä. Autolla alueelle pääsee joko Rampalanjärven eteläpuolelta Käringin kautta tai pohjoispuolelta Pohjalankilantien kautta.



Suunnittelualueen seudullinen sijainti

1.2 Suunnittelutilanne

1.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueiden-käyttötavoitteista.

Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

Uudet tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.

1.2.2 Maakuntakaava

”Maakuntakaava on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen yleispiirteinen suunnitelma maakunnan alueiden käytöstä. Siinä esitetään maakunnan yhdyskuntarakenteen ja alueidenkäytön perusratkaisut sekä maakunnan tavoiteltu kehitys keskipitkällä ja pitkällä aikavälillä. Maakuntakaavan tehtävänä on myös välittää valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet kuntakaavoitukseen.” (Etelä-Karjalan liitto)

Ruokolahden kunta kuuluu Etelä-Karjalan liittoon ja siten myös sen alaisudessa laadittavan maakuntakaavan vaikutuspiiriin.

Etelä-Karjalan liiton maakuntavaltuusto on kokouksessaan 9.6.2010 hyväksynyt Etelä-Karjalan maakuntakaavan. Ympäristöministeriö vahvisti maa-kuntakaavan 21.12.2011.

Ympäristöministeriö vahvisti Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavan 19.10.2015.

Maakuntakaavassa suunnittelualueeseen ei kohdistu varauksia.

1.2.3 Yleiskaava

Suunnittelualueilla on voimassa kunnan laatima osayleiskaava vuodelta 2002. Yleiskaavan aluevarauksia ovat lomarakennusten alue (RA) ja maa- ja metsätalousvaltainen alue (M).



Ote yleiskaavasta

1.2.4 Asema- ja ranta-asemakaavat

Alueelle ei laadittu asema- tai ranta-asemakaavaa.

1.2.5 Rakennusjärjestys

Ruokolahden kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan vuonna 1.2.2018.

1.2.6 Pohjakartta

Kaavan pohjakarttana käytetään rasteroitua maastotietokanta-aineistoa sekä ajantasaista kiinteistörekisteriaineistoa.

1.2.7 Maanomistus

Kaavamuutosalueiden maanomistajana on yksityinen henkilö.

1.2.8 Rakennuskiellot

Alueelle ei ole määrätty rakennuskielloja yleiskaavan laatimisen ajaksi.

1.2.9 Tiestö ja liikenne

Alueen liikenne perustuu yksityistieverkoston. Toteutettaville rakennuspaikoille tullaan kulkemaan nimetöntä metsäautotietä pitkin, joista tehdään omat pistot toteutettaville rakennuspaikoille.

1.2.10 Vaihtoehtotarkastelu

Kaavamuutoksen vaihtoehtona on voimassa oleva yleiskaava.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Kunnan asettamat tavoitteet

Kunta on yleiskaavan käynnistämisen yhteydessä sitoutunut samoihin tavoitteisiin maanomistajan kanssa eli kahden rakentamattoman lomarakennuspaikan siirtoon.

2.2 Luonnonarvot

Alueelle on tehty selvitys luonnonoloista alkuperäisen yleiskaavan laatimisen yhteydessä. Alueella on lähivuosina harjoitettu varsin tehokasta metsätaloutta ja tehty mittavia laajoja hakkuita. Ranta-alueilla hakkuut on toteutettu rantametsien käsittelyn mukaisesti jättämällä riittävä suojapuusto aivan rannan läheisyyteen. Kaikki rakennuspaikat ovat hyvin tavanomaista talousmetsää. Mitään viitteitä uhanalaisista kasvi- tai eläinlajeista ei ole tiedossa. Kaavoittaja teki alueelle maastokäynnin 23.10.2020.



Eteläisimmän korttelin alue



Keskimmäisen korttelin alue

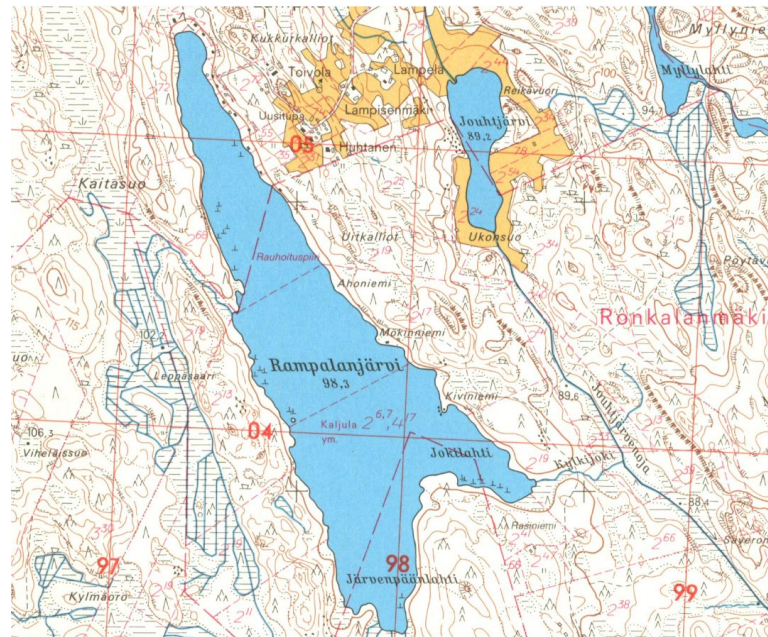


*Rinnemaastoa pohjoisimman korttelin alueella
maasto on hieman soistuvaa pohjoisimman rakennuspaikan kohdalla*



2.3 Kulttuuriarvot ja muinaismuistot

Alueella ei ole tiedossa löydettyjä muinaismuistoja. Alue ei myöskään kuulu mihinkään kulttuurimaisema-alueisiin. Alla olevasta alueen kartasta voi todeta, että alueen asutus- ja loma-asutus 1970-luvulla on keskittynyt järven pohjoispuolelle. Järven etelä- ja länsipuoli oli käytännössä kokonaan rakentamatta.



Peruskarttaote 1975

3 YLEISKAAVAN KUVAUS

3.1 Kaavaan tehdyt muutokset

Tila 700-468-2-27 Kylkijoki

Kyseinen tila on muodostettu 2015 Tornator Oy:n myymästä määräalasta. Tilalle on alkuperäisessä yleiskaavassa osoitettu 5 lomarakennuspaikkaa; eteläisemmälle palstalle 3 ja pohjoisemmalle 2. Siirretään kaksi etäisintä rakennuspaikkaa siten, että toinen paikoista siirretään pohjoisemmalle palstalle ja toinen saman maanomistajan toiselle tilalle. Siirtyvien lomarakennuspaikkojen alue muuttuu yleiskaavassa metsätalousalueeksi.

Tila 700-468-2-72 Saarenmaa:

Kyseiselle tilalle on yleiskaavassa osoitettu yksi rakentamaton lomarakennuspaikka. Osoitetaan rakentamattoman paikan viereen kaakkoispuolelle siirtona Kylkijoki tilalta toinen lomarakennuspaikka.

3.1.1 Rakennuspaikkojen siirtojen perustelut

Rakennuspaikat siirtyvät siis tilalta Kylkijoki kaksi kaakkoisinta paikkaa eteläisimmältä palstalta. Kyseisten paikkojen rakennettavuus olisi ainoastaan kohdallinen. Maaperä muuttuu enemmän soistuneeksi ja rannalla on veden puolella paljon irtokiviä.

Siirtokohteina olevien kohteiden rakennettavuus on parempi. Rannassa ei ole kiviä. Alue on rinnemaastoa, mutta korkeuserot ovat melkein ihanteelliset rakentamisen kannalta. Rakennusten perusten kuivatus on helppo järjestää ja rakennuspaikkojen tasalaatuisuuden ansiosta rakennusten sijoitteluille jää vaihtoehtoja. Ei ole yhtä ainoaa pakkoratkaisua.

3.1.2 Aluevarausmerkinnät

Loma-asuminen (RA):

Kaavassa on osoitettu loma-asumisen rakennuspaikat merkinnällä RA. Kaikki kaavamuutoksen kohteena olevat rakennuspaikat ovat rakentamattomia ja on erotettu mustalla ympyrällä rakennetuista paikoista alkuperäisen yleiskaavan mukaisesti.

Maa- ja metsätalous (M):

Maa- ja metsätalousvaltaiset alueet ranta-alueella ovat kaavassa osoitettu merkinnällä M.

3.1.3 Kaavamerkinnät

Kaavamerkinnöissä noudetaan alkuperäisen yleiskaavan merkintöjä. Lainsäädännöllisiä päivityksiä on tehty jätevesien käsittelyä koskeviin määräyksiin.

3.2 Suunnitteluvaiheet

Ruokolahden kunnanhallitus teki kaavanlaatimispäätöksen kokouksessaan 12.10.2020.

Kaavaluonnos oli MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 19.11 - 18.12.2020.

Kaavaehdotus oli MRA 19 §:n mukaisesti nähtävillä 4.2.–5.3.2021.

3.3 Viranomaispalaute

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavan luonnos- ja ehdotusvaiheessa. Kaavoittajan valmistelemat vastineet niihin käsitellään kunnanhallituksessa. Vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä.

3.4 Kaavan suhde tavoitteisiin ja suunnitelmiin

3.4.1 Yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen

Yleiskaavassa on otettu huomioon MRL 39 § mukaiset sisältövaatimukset seuraavasti:

Omarantaisen loma-asumisen alueet on osoitettu pääsääntöisesti olevan rakennetun ympäristön yhteyteen tai läheisyyteen.

Uusia yleisiä teitä ei tarvitse rakentaa yleiskaavaa toteutettaessa. Alueelle ei synny uutta rakennusoikeutta. Rakennuspaikkojen siirrot on tehty olemassa olevaan rakenteen sisällä.

Luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöt ovat huomioitu kaavassa.

Loma-asumisen kohdalla uudet rakennuspaikat ja rakennuspaikkojen siirrot ovat osoitettu mahdollisuuksien mukaan jo rakennettujen alueiden yhteyteen siten, että koko kaava-alueella turvataan laajat ja yhtenäiset vapaan rannan osuudet. Tämä turvaa jokamiehen oikeuteen perustuvat hyvät virkistysmahdollisuudet myös ranta-alueilla. Rantojen käytön suunnittelulla voidaan tehokkaasti myös varmistaa maiseman ja luonnonarvojen säilyminen, koska rakentamisen edellytyksiä tutkittaessa on sijoittelut tehty siten, että alueen vesistöjen rannoille kohdistuva rakennuspaine voidaan käsitellä kokonaisuutena.

3.4.2 Yleiskaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Laadittu yleiskaava ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa. Kaava toteuttaa osaltaan eheytyvää yhdyskuntarakennetta ja elinympäristön laatua sekä maanomistajien tasapuolista kohtelua.

4 YLEISKAAVAN VAIKUTUKSET

4.1 Yleistä

Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen luonto- ja ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Selvitysten pohjana käytetään alueella voimassa olevan rantayleiskaavan jo valmistuneita selvityksiä ja suunnitelmia sekä kaavoittajan laatimaa omaa arviointia.

Vaikutusten arvioinnin osakohteet perustuvat maankäyttö- ja rakennuslakiin. Lain 9 §:n ja -asetuksen 1 §:n mukaan kaavan laadinnan yhteydessä arvioidaan vaikutuksia:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- kyläkuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Tämän kaavapäivityksen vaikutukset keskittyvät seuraaviin asiakokonaisuuksiin:

- Vaikutukset luontoon
- Vaikutukset maisemaan
- Vaikutukset vesistön tilaan
- Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

4.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Yleiskaavassa ei ole osoitettu yhtään uutta rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutosta vakituiseen asumiseen.

Yleiskaavan muutos ei lisää yhdyskuntarakenteen hajautumista voimassa olevaan kaavaan ja nykytilanteeseen nähden. Uudet kesäasukkaat edesauttavat alueen ja kunnan toimintaedellytyksiä.

4.3 Vaikutukset luontoon ja ympäristöön

4.3.1 Vaikutukset maa- ja kallioperään

Vaikutukset maa- ja kallioperään muodostuvat pieniksi ja paikallisiksi. Maa- ja kallioperään tulevat muutokset aiheutuvat uusien pääsyteiden ja rakennusten perustamisesta. Pääsyteiden rakentamistarvetta on pyritty vähentämään siirtämällä rakennuspaikkoja mahdollisuuksien mukaan jo rakennettujen rakennuspaikkojen yhteyteen. Välillisiä vaikutuksia syntyy, kun uusiin teihin ja rakennusten rakentamiseen tarvitaan soraa ja muita maa-aineksia, joita ajetaan pääasiassa kaava-alueen ulkopuolelta

4.3.2 Vaikutukset pinta- ja pohjavesiin

Kaava-alue ei kuulu 1. eikä 2. luokan pohjavesialueisiin.

Uusien ja olemassa olevien rakennuspaikkojen jätevedet muodostavat suurimman uhan pintaveden laadulle kaava-alueella ja uudisrakentaminen tulee lisäämään kuormitusta vesistöön. Rakennuspaikkojen jätevesien käsittelyyn on annettu kaavassa ohjeita ja myös rakentamisen etäisyys rantaviivasta on pyritty osoittamaan sellaiseksi, että rakennuspaikkojen jätevesistä ei aiheutuisi haittaa pintavesille.

4.3.3 Vaikutukset ilmaan ja ilmastoon

Kaava vaikuttaa lähinnä pienilmastoon ja sitä kautta vaikutus kohdistuu myös laajemmin ilmastoon. Vaikutukset ilmaan ja ilmastoon ovat kuitenkin kokonaisuudessaan vähäisiä. Rakennusten lämmittäminen aiheuttaa hieman päästöjä ilmaan.

4.3.4 Vaikutukset kasvillisuuteen ja eläimistöön

Kaavassa rakennuspaikat on osoitettu luonnonoloiltaan mahdollisimman kestävälle alueelle, jotta luonnonoloiltaan arvokkaimmat alueet voidaan säästää rakentamattomana. Kaava ei tule merkittävässä määrin vaarantamaan luonnonsuojelun kannalta arvokkaiden luontotyyppien eikä luonnonvaraiselle eläimistölle ja kasvistolle tärkeiden luonnon ominaispiirteiden säilyttämistä. Eli kaava-alueella säilyy nykyinen biologinen monimuotoisuus. Jokilahden alueen rakentamisen keventäminen on pesien vesilintujen kannalta hyvä ratkaisu.

4.4 Vaikutukset maisemaan

Kaavamuutoksista rakennuspaikkojen siirrot ja rajaukset vaikuttavat eniten maisemaan. Rakennuspaikkoja ei ole sijoitettu maisemallisesti herkille kohteille.

4.5 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yleiskaavapäivitys ei aiheuta haitallisia muutoksia rakennetulle ympäristölle.

4.6 Vaikutukset liikenteeseen

Nykyinen tieverkko palvelee myös uusien loma-asuntojen tarpeita. Muutoksia tieverkkoon ei tarvitse tehdä kaavan perusteella. Kaavamuutoksen alaiset alueet ovat Lääväkorven tai Virmutjoki – Lampila yksityistien osakkaita. Näiden yksityisteiden välillä rasitetie, jota ei ole muodostettu yksityistieläin mukaiseksi tiekunnaksi. Rakennuspaikkojen toteuttaminen luo paineita ajan myötä uuden tiekunnan perustamiseen tai rasitetien muuttamiseen jomman kunnan olemassa olevan tiekunnan osaksi. Lainvoimainen viranomaisen yksityistieasioissa on maanmittauslaitos.

4.7 Sosiaaliset ja taloudelliset vaikutukset

Kaavapäivityksen sosiaaliset vaikutukset ovat varsin vähäisiä. Rakennuspaikkojen siirrot muuttavat alueen rakennetta, mutta muutokset ovat melko marginaalisia.

Kaavamuutoksilla ei ole mainittavaa vaikutusta kaava-alueen virkistysmahdollisuuksiin.

Kaavan toteuttamisen kustannukset mm. tiestön, vesi- ja viemäriverkoston energiahuollon osalta eivät mainittavasti muutu kaavamuutosten myötä verrattuna aikaisempaan tilanteeseen. Nämä kustannukset kohdistuvat maanomistajille. Ruokolahden kunnalle välittömiä kustannuksia kaavan toteuttamisesta ei synny.

Kaavalla ei ole rajoittavaa tai toimintaa vaikeuttavaa vaikutusta metsätalouteen. Myös kaavaratkaisun vaikutukset alueen virkistyskalastukselle jäävät vähäisiksi.

5 YLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Maankäyttö- ja rakennuslaki ja -asetus tulivat voimaan vuoden 2000 alusta.

Tässä osayleiskaavassa ja sen toteuttamisessa noudetaan uuden lain (MRL) ja asetuksen (MRA) periaatteita. Yleiskaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

5.1 Yleiskaavan oikeusvaikutukset

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset yleiskaavan oikeusvaikutukset tulevat voimaan, kun yleiskaava on valtuuston hyväksymä, valtuuston hyväksymispäätös on saanut lainvoiman ja yleiskaavan voimaan tulosta on kuulutettu.

Tärkein oikeusvaikutus kohdistuu rakentamisen ohjaamisen rantavyöhykkeellä. Tämä yleiskaava on oikeusvaikutteinen koko suunnittelualueella.

Yleiskaavakarttaa ja määräyksiä täydentää yleiskaavan selostus. Yleiskaava osoittaa kunkin alueen pääasiallisen käyttötarkoituksen. Sen ohella alueella sallitaan myös muuta maankäyttöä, mikäli se ei aiheuta haittaa alueen pääkäyttötarkoitukselle.

Yleiskaava osoittaa rakentamiseen varatut ja muut alueet yleispiirteisesti. Yleiskaavasta johtuvat rakentamisrajoitukset voivat olla oikeusvaikutuksiltaan ehdollisia tai ehdottomia. Rakentaminen ei ole sallittua, jos sen katsotaan vaikeuttavan yleiskaavan toteuttamista. Jos yleiskaavassa on annettu erityinen rakentamista rajoittava määräys, on rakentamisrajoitus ehdoton. Ellei erityistä määräystä ole annettu, ei yleiskaava pääsääntöisesti estä kaavan mukaista rakentamista. Tällöin on voimassa ehdollinen rakentamisrajoitus, joka tiettyjen ehtojen täytyessä turvaa maanomistajien oikeudet.

5.2 Rakennuslupien myöntäminen yleiskaava-alueella

Maankäyttö- ja rakennuslaissa on säädös, joka kieltää rakentamisen rantavyöhykkeelle ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennuslupan tai sen osan perusteena. (MRL 72.1 §).

Yleiskaavasuunnittelun eräänä tavoitteena on ollut rakennuslupaprosessin helpottaminen: lupaviranomaisen tulisi voida myöntää kaavan mukaiset luvat suoraan ilman monimutkaista lausuntokierrosta. Suunnittelun pohjaksi on tämän johdosta laadittu tarkat perusselvitykset, joihin aluevaraukset perustuvat.

Korttelialueiden aluevaraukset osoittavat rakentamisalueen, jolle rakennuspaikan rakennukset tulisi sijoittaa. Lopullinen paikka määritellään maastokatselmuksessa rakennusluvan hakemisen yhteydessä maastokatselmuksessa.

Mikäli rantarakennuspaikan rakennuslupaa haetaan merkittyjen rakennusalueiden ulkopuolelle rantavyöhykkeelle ilman erityisen päteviä perusteita, tulee hakemus evätä, koska rakentaminen vaikeuttaisi yleiskaavan toteuttamista. Maanomistajalle ei aiheudu huomattavaa haittaa, koska perusrakennusoikeus on osoitettu korttelialueilla. Kunnalle ei näin ollen aiheudu korvausvelvollisuutta.

Yleiskaavasta on mahdollista poiketa poikkeusluvalla tai ranta-asetmakaavalla, mikäli poikkeaminen ei vaaranna yleiskaavan keskeisiä tavoitteita.



Antti Hirvikallio, maankäyttöinsinööri, YKS 371