



Ruokolahden kunta
Virastotie 3
56100 Ruokolahti

Ruokolahden kunnan lausuntopyyntö 14.5.2025

**Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto koskien
Saimaan rantayleiskaavan muutos Käyhkäällä, kaavaluonnos, Ruokolahti**

Lausuntopyyntö

Ruokolahden kunta on pyytänyt Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta lausuntoa koskien Saimaan rantayleiskaavan muutosta Käyhkäällä. Kyseessä on kaavaluonnos. Ruokolahden kunta pyytää lausunto kaavamuutoksesta 13.6.2025 klo 15:00 mennessä.

Kaavaselostuksen mukaan suunnittelualue sijaitsee Ruokolahden kunnan luoteisosassa Käyhkään kanavan ympäristössä. Käyhkään kanava sijaitsee Saimaalla ja yhdistää toisiinsa Käköveden ja Polosselän vesistöalueet. Kanavan yli kulkee silta ja sen ympärillä on vanhaa rakennuskantaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon jälkeen suunnittelualue tarkentui. Kaavamuutokseen tuli mukaan Perholahden tila 700-406-18-108 Kuikkaniemi, jonka rakennusoikeus on tavoitteena siirtää länteen Akonkankaalle, tilan 700-406-18-5 toiselle palstalle. Molemmat edellä mainitut tilat ovat Tornator Oy:n omistuksessa.

Kaakkois-Suomen ELY-keskus on tehnyt Ruokolahden kunnalle aloitteen rantayleiskaavan muuttamisesta Käyhkään kanavan lähialueella. Kaakkois-Suomen ELY-keskuksella on vireillä alueella tiesuunnittelu kantatie 62 parantamiseksi ja uuden sillan suunnittelu. Nykyisen sillan kunto on arvioitu huonoksi. Muutos koskee noin 1,5 kilometrin pituista osaa kanavan kohdalla. Tavoitteena on parantaa kantatien sujuvuutta ja liikenneturvallisuutta. Tielinjauksen muuttamisella mahdollistetaan myös sillan alikulkukorkeuden nostaminen. Lisäksi suunnitelmassa järjestellään yksityistien liittymiä.

Perholahden tilan 700-406-18-108 Kuikkaniemi rakennusoikeus on tavoitteena siirtää länteen Akonkankaalle, tilan 700-406-18-5 toiselle palstalle. Molemmat edellä mainitut tilat ovat Tornator Oy:n omistuksessa. rakennuspaikkojen tuleva määrä selventyy kaavaehdotusvaiheessa.

12.6.2025

Alueidenkäyttö ja rakentaminen

Alueidenkäyttölakia koskeva lakimuutos on vireillä ja juuri lausuttavana. Kyseinen lakimuutos on hyvä huomioida myös vireillä olevassa kaavatyössä.

Lisäksi kaavatyössä on myös edelleen hyvä huomioida Ympäristöministeriön asetus maakunta-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta (311/2024), joka on tullut voimaan 11.6.2024. Asetuksen mukaan sillä kumotaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisissa kaavoissa käytettävistä merkinnöistä annetun ympäristöministeriön asetus (Suomen rakentamismääräyskokoelma 5). Kunta ja maakunnan liitto saavat yksittäisen kaavan tai tonttijaon laatimisen yhteydessä soveltaa 2 momentissa mainittua asetusta vuoden 2028 loppuun, jos ne laativat kaavaa tai tonttijakoa noudattaen niitä maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä, jotka olivat voimassa 31 päivään joulukuuta 2023. Kyseisen asetuksen liitteenä on muun muassa yleiskaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta.

Yleisesti ottaen esitetään, että kaavamerkinnöissä ja -määräyksissä ei suoraan viitata lakien pykäliin vaan, että kirjoitetaan mahdollisuuksien mukaan pykälät auki kaavamerkintöihin ja -määräyksiin.

Kaavamerkinnöissä ja määräyksissä on asuntoalue (AP) ja loma-asuntoalue (RA) määritelty hieman rakentamisen määrää. Kuitenkin molemmissa kaavamerkinnöissä todetaan, että *"rakennuspaikalle saa rakentaa: - Muita talousrakennuksia"*. Loma-asuntoalueen kaavamerkinnässä on täsmennys: *"Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa kuitenkin olla enintään 200 k-m² ja lukumäärä enintään neljä"*. Tätä samaa ei ole asuntoalueen (AP) merkinnässä.

Merkintöjen sisältö on ilmeisesti kopioitu voimassa olevan kaavan kaavamerkinnöistä ja -määräyksistä.

Kunnan harkittavaksi asetetaan nyt uudesta rakentamislain (751/2023) johtuen, että pitäisikö talousrakennusten kappale määrästä säätää vireillä olevassa kaavassa. Rakentamislain hallituksen esityksestä (HE 139/2022 vp. s. 166) voidaan lukea, että lainsäätäjä on halunnut, että jatkossa rakentamista ohjattaisiin kaavoituksella ehkäpä aikaisempaa enemmän.

Loma- ja matkailualue (R) kaavamerkinnässä on voimassa olevassa yleiskaavassa määrätty muun muassa seuraavaa:

Koko R-alue muodostaa yhden rakennuspaikan. Jos se jaetaan lomarakennuspaikoiksi, sen rakennusoikeus jaetaan 2:lla ja sen jälkeen 200:lla. Jokainen näin muodostuvan lomarakennuspaikan rakennusoikeudeksi tulee enintään 200 k-m².

Kyseinen määräys on jätetty vireillä olevasta yleiskaavasta pois. Kaakkois-Suomen ELY-keskus pyytää kuntaa harkitsemaan kyseisen määräyksen palauttamista kaavamerkintään. Kyseisellä määräyksellä on merkitystä siinä vaiheessa, jos loma- ja matkailualueen (R) muuttaminen esimerkiksi loma-asuntoalueeksi (RA) tulee tulevaisuudessa tarkasteltavaksi.

Kaavamerkinnässä on tällöin varauduttu mahdollisiin muutoksiin ja siinä on

12.6.2025

laskuperuste, jonka perusteella voidaan laskea, että kuinka voimassa oleva kaavamerkintä voidaan purkaa. Oletettavasti voimassa olevassa yleiskaavassa kyseinen laskuperuste perustuu rantarakennusoikeuksien mitoituksen laskemiseen.

Alue, jolle siirretään rakennusoikeutta (x RA) osalta ehdotetaan, että kaavamerkintä täsmennetään. Ilmeisesti kaavaluonnoksen osalta on ollut tarkoitus havainnollistaa, että mistä siirretään ja mihin rakennusoikeutta. Kuitenkin vireillä olevan kaavan osalta tulee huomioda, että siirrettävän rakennuspaikan osalta tarkoituksena on ilmeisesti, että kyseinen alue on loma-asuntoaluetta (RA), josta määrätään, kuten kaavaluonnoksen loma-asuntoalueen kaavamerkinnästä on määrätty. Kaavamerkinnöistä ja -määräyksistä tulee yksiselitteisesti käydä ilmi tavoiteltu maankäytön ohjaus. Mikäli ajatuksena on ollut, että siirrettävä rakennusoikeus halutaan ilmaista kaavakartalla ja kaavamerkinnöissä ja -määräyksissä, tulee pohdittavaksi alaindeksin käyttö, kuten esim. RA-1, jossa täsmennetään, että kyseessä on rakennusoikeuden siirto ja tähän voi esimerkiksi täsmentää, että mistä kyseinen siirto on tehty. Siirtoa koskevien tietojen osalta tulee myös punnita, että mitä sen osalta tulee kirjata kaavaselistukseen, joka toimii kaavakarttaa sekä kaavamerkintöjä ja -määräyksiä koskien perustelevana asiakirjana.

Pohjavedet

Kaavaluonnossasiakirjoissa on otettu huomioon ELY-keskuksen OAS-vaiheesta aiemmin antamassa lausunnossa (10.2.2025) esiin tuotu suunnittelualueen sijoittuminen Pöllöniemen 2-luokan pohjavesialueelle. Kaavaselistuksessa on huomioitu suunnittelualueen sijoittuminen pohjavesialueelle, kaavaan on merkitty pohjavesialueen rajausta ja annettu pohjavesialuetta koskeva kaavamääräys. ELY-keskus esittää, että pohjavesialuetta koskevaa kaavamääräystä täydennettäisiin siten, että pohjaveden pilaamiskiellon (YSL 17 §) rinnalla kaavamääräyksessä olisi viittaus myös maaperän pilaamiskieltoon (YSL 16 §). Kaavan vaikutusten arvioinnin osalta ELY-keskus tuo esiin, että kaavan mahdollistama tielinjauksen muutos voi aiheuttaa rakentamisen aikaisia, paikallisia vaikutuksia pohjaveteen. Pohjavesivaikutusten tarkempi arviointi on tehty tiesuunnitelman yhteydessä.

Vesistöt

Vesien tilan ja hoidon näkökulmasta ei ole lausuttavaa kaavaluonnokseen.

Luonnonsuojelu

Alueen luontoarvot on selvitetty asianmukaisesti, ja kaavaselistuksesta saa hyvän käsityksen alueen nykytilasta ja luontoarvoista. Luontoselvityksessä havaitut viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikat on huomioitu kaavassa asianmukaisesti kaavamerkinnällä luo. Kaavamääräyksessä voisi informatiivisemmin ilmoittaa paikalla olevan luontodirektiivin liitteen IV lajin lisääntymis- ja levähdyspaikka, jonka hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulain 78 §:n nojalla kielletty. Nykyinen muotoilu on hieman suositteleva. Rakennusoikeuden siirrolle Akokankaan kohdealueelle ei ole luonnonsuojelun osalta esteitä.

12.6.2025

Vesihuolto

Suunnittelualue sijoittuu suurelta osin ranta-alueille ja osin pohjavesialueille. Asia tulee ottaa huomioon suunniteltaessa alueen jätevesienkäsittelyjen ratkaisuja. Kaavaselostuksessa tulisi myös perustellen todeta suunnittelualueen vesihuollon järjestämisen tapa muutoinkin kuin toteamalla suunnitellut kaavamääräykset.

Suunnittelalueen Etelä-osa (M), itäisin kulma (1 RA) sekä läntisin alue (Akokangas, x RA) sijaitsevat 2-luokan pohjavesialueilla. Kaavaluonnoksen vesi- ja jätevesihuoltomääräykset ovat viimeisen kappaleen suhteen osin ristiriidassa Ruokolahden ympäristönsuojelumääräysten kanssa, joka rajaa imeyttämisen kokonaan pois jätevesien käsittelyratkaisujen joukosta 2-luokan pohjavesialueille. Asian voi tarkentaa esimerkiksi lisäämällä viimeisen kappaleen jälkeen lauseen ”Pohjavesialueilla sauna- ja muiden pesuvesien imeyttäminen on kielletty”.

Suunnittelualueen läntisimmällä alueella sijaitsevan Akokangas 2 pohjavesialueen raja-
 us sekä itäisimmässä kulmassa sijaitsevan Lapinkangas 2 pohjavesialueen raja-
 us tulisi merkitä kaavakarttapohjaan kuten Pöllöniemi 2 pohjavesialueen osalta on jo tehty.

Kulttuuriympäristö

Rantayleiskaavan muutosalueella sijaitsee Käyhkään hovi. Hovin rakennuksista jäljellä ovat päärakennus sekä talousrakennuksia. Kanavan eteläpuolella, aivan kanavan varrella, sijaitseva rakennus lienee yksi 1870-luvulla rakennetun rullatehtaan rakennuksista.

Kaavaluonnoksessa Käyhkään hovin päärakennus on osoitettu merkinnällä *SR, Suojeltava rakennus*. Määräys: *AKL 41 §:n nojalla määrätään, että rakennuksia ei saa purkaa eikä niissä saa tehdä korjaus- tai muutostöitä, jotka voivat vähentää rakennusten kulttuurihistoriallista arvoa*. Muille rakennuksille ei ole osoitettu suojelumerkintöjä. Ne sijaitsevat R/s alueella eli Loma- ja matkailualueella, jolla ympäristö tulee säilyttää. Rakennusten osalta /s kaavamääräyksessä määrätään: *Rakentamislain 55 § nojalla määrätään, että rakennuksen tai sen osan purkamiseen tarvitaan lupa ja asiasta on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa*.

ELY-keskus ehdottaa harkittavaksi lakiviittausten poistamista määräysteksteistä. Suojeltavan rakennuksen määräystekstiin tulisi lisätä määräys museoviranomaisen lausunnon pyytämisestä kohteeseen suunniteltavista muutoksista, samaa ehdotetaan myös /s määräykseen. Lisäksi ainakin kanavan rannalla sijaitsevan rullatehtaaseen liittyneen rakennuksen suojelustatuksen nostoa suojeltavaksi rakennukseksi tulee jo yleiskaavassa tutkia.

Loma- ja matkailualueen (R) määräyksessä todetaan, että *R-alueella tapahtuva merkittävä lisärakentaminen tai alueen muuttaminen omavarantaiksi rakennuspaikoiksi edellyttää ranta- asemakaavan laatimista alueelle*. Kaavanlaatiselvoituksen raja on häilyvä ja näyttäisi, että

12.6.2025

yleiskaavan rakennusoikeus vastaa lähestulkoon nykyisen rakennuskannan kerrosalojen summaa. Viimeistään tässä kohtaa tulee koko Käyhkään hovin rakennuskannan suojeluarvot tutkia tarkemmin.

Purettavan sillan kohdalla on ollut silta ainakin 1790-luvulta lähtien. Tiesuunnitelman yhteydessä on keskusteltu sillan perustusten osittaista säilyttämistä. Silta liittyy tärkeänä osana kanavan ja alueen historiaan. Tietoa sillan historiasta tulee lisätä kaavaselostukseen ja sen merkitsemistä yleiskaavakartalle kulttuuriympäristöön liittyvänä kohteena esitetään harkittavaksi.

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueen lausunto

Käsillä oleva rantayleiskaavan muutos sijaitsee Ruokolahden Käyhkään alueella. Kaavan tarkoituksena on valmistella uusi rantayleiskaava, joka mahdollistaa liikenne ja infrastruktuuri- vastuualueen laatiman tiesuunnitelman toteutuksen. Tämän vuoksi on tärkeää, että kaava ja sen rajat laaditaan huolellisesti tiesuunnitelman tarpeiden mukaisesti, jotta kaavan ja tiehankkeen eteneminen on sujuvaa.

Liikenne- ja infrastruktuurivastuualue pyytää kaavakonsultti Karttaako Oy:tä toimittamaan kaavasta DWG-version tiehankkeen projektipäällikölle yhteensovittamisen tarkistamista varten ennen kaavaprosessin seuraavaa vaihetta.

Liikenne ja infrastruktuuri – vastuualueella ei ole muuta huomautettavaa.

Lopuksi

Kaavatyön jatkon osalta ehdotetaan, että tiesuunnitelma tehdään valmiiksi ennen kuin kaavatyötä viedään eteenpäin kaavaehdotuksena. Tällöin kun kaava sekä tiesuunnitelma ovat samankaltaiset, ei tule heti mahdollisia muutostarpeita jo vahvistetulle kaavalla.

Mikäli Ruokolahden kunta haluaa, voidaan ennen kaavaehdotuksen nähtäville laittamista pitää työneuvottelu.

Tämä asiakirja on hyväksytty/allekirjoitettu viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt alueidenkäytön asiantuntija Suvi Karppinen ja ratkaissut alueidenkäyttöpäällikkö Pertti Perttola.

Tiedoksi

Etelä-Karjalan liitto/ Topi Suomalainen
Etelä-Karjalan museo
Imatran seudun ympäristötoimi

Tämä asiakirja KASELY/2268/2024 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument KASELY/2268/2024 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Karppinen Suvi 12.06.2025 14:28

Hyväksyjä Perttola Pertti 12.06.2025 14:28