

RANTAYLEISKAAVAN MUUTOS MIETINSAARESSA

Selostus



Luonnos
24.8.2026

KUNNANHALLITUKSEN HYVÄKSYMÄ_____

KUNNANVALTUUSTON HYVÄKSYMÄ_____

KUULUTETTU VOIMAANTULLEEKSI

SISÄLLYSLUETTELO

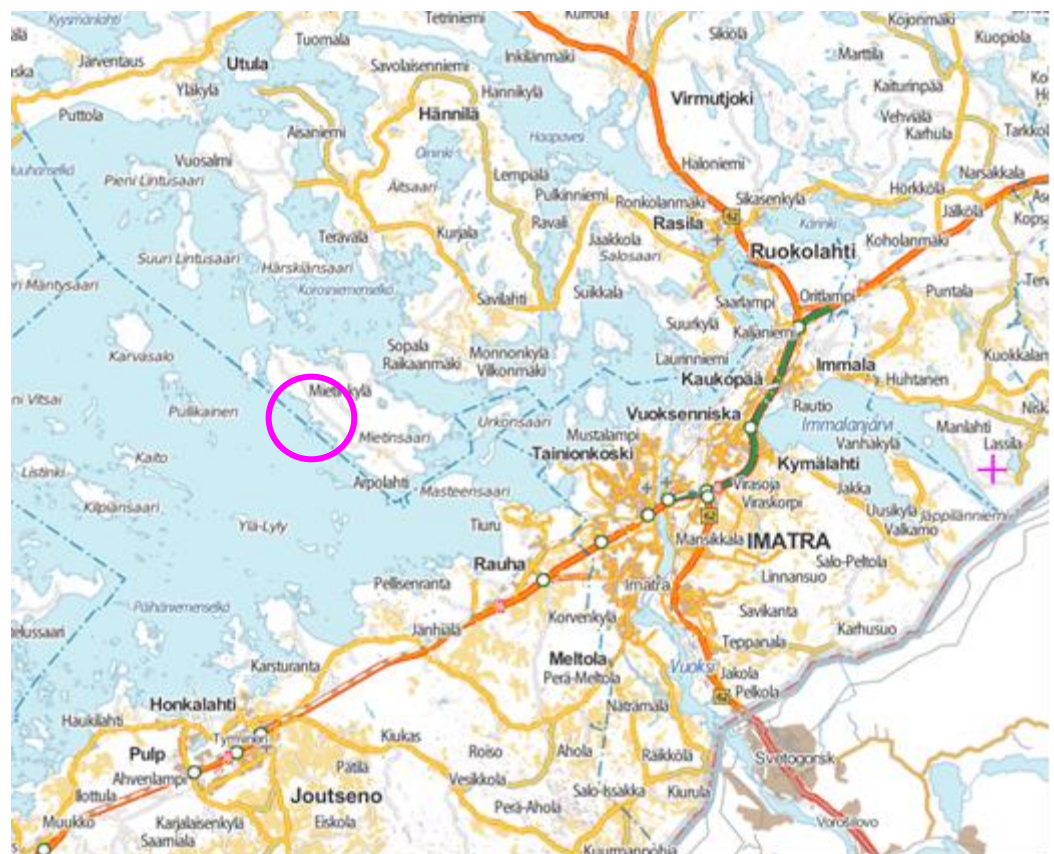
1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Kaavan ja kaava-alueen määrittely	2
1.2	Suunnittelutilanne	2
1.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)	2
1.2.2	Maakuntakaava	3
1.2.3	Yleiskaavat	4
1.2.4	Asema- ja ranta-asemakaavat	4
1.2.5	Rakennusjärjestys	4
1.2.6	Pohjakartta	4
1.2.7	Maanomistus	4
1.2.8	Rakennuskiellot	4
1.2.9	Tiestö ja liikenne	4
1.2.10	Vaihtoehtotarkastelu	5
2	LÄHTÖKOHDAT	5
2.1	Kunnan asettamat tavoitteet	5
2.2	Rakennettu ympäristö	5
2.3	Luonnonarvot	6
2.4	Kulttuuriarvot ja muinaismuistot	7
3	YLEISKAAVAN KUVAUS	7
3.1	Kaavaan tehty muutokset perusteluineen	7
3.1.1	Kaavamerkinnot	8
3.2	Suunnitteluvaiheet	8
3.3	Viranomaispalaute	8
3.4	Kaavan suhde tavoitteisiin ja suunnitelmiin	8
3.4.1	Yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen	8
3.4.2	Yleiskaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	9
4	YLEISKAAVAN VAIKUTUKSET	9
4.1	Yleistä	9
4.2	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	10
4.3	Vaikutukset luontoon ja ympäristöön	10
4.3.1	Vaikutukset maa- ja kallioperään	10
4.3.2	Vaikutukset pinta- ja pohjavesiin	10
4.3.3	Vaikutukset ilmaan ja ilmastoon	10
4.3.4	Vaikutukset kasvillisuuteen ja eläimistöön	11
4.4	Vaikutukset maisemaan	11
4.5	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	11
4.6	Vaikutukset liikenteeseen	12
4.6.1	Lossin toimintaedellytykset	12
4.7	Sosiaaliset ja taloudelliset vaikutukset	13
5	YLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN	13
5.1	Yleiskaavan oikeusvaikutukset	13
5.2	Rakentamislupien myöntäminen yleiskaava-alueella	14
LIITTEET	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma Kaavamääräykset	

RUOKOLAHDEN KUNTA RANTAYLEISKAAVAN MUUTOS MIETINSAARESSA

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaavan ja kaava-alueen määrittely

Suunnittelualue sijaitsee Ruokolahden kunnassa Mietinsaaren ranta-alueella. Kaavamuutos koskee osia tiloista Kujansuu 700-494-2-78, Toivola 700-494-2-115 ja Hiekkaharju 700-494-2-111.



Suunnittelualueen seudullinen sijainti

1.2 Suunnittelutilanne

1.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Alueidenkäyttölain mukaan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista tulee edistää valtion viranomaisten toiminnassa, maakunnan suunnittelussa ja kuntien kaavoituksessa. Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa on nostettu esille seuraavat kokonaisuudet.

- Toimivat yhteiskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Uusiutumiskykyinen energiahuolto

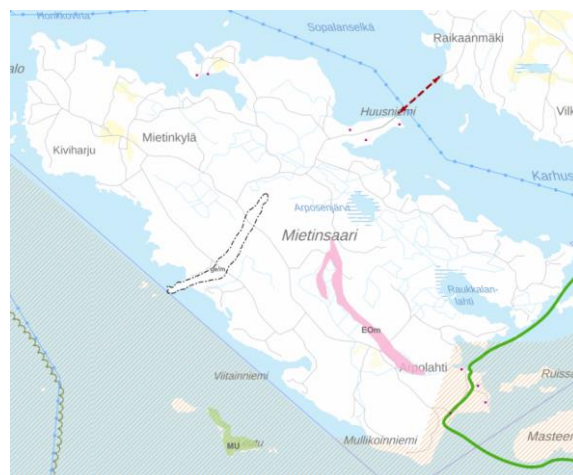
1.2.2 Maakuntakaava

”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)

Tällä hetkellä Etelä-Karjalassa on voimassa kolme maakuntakaavaa. Näistä vanhin on ympäristöministeriön 21.12.2011 vahvistama Etelä-Karjalan maakuntakaava, joka on kokonaismaakuntakaava. Siinä esitetään maakunnan yhdyskuntarakenteen ja alueidenkäytön perusratkaisut sekä maakunnan tavoiteltu kehitys noin vuoteen 2025. Maakuntavaltuusto hyväksyi maakuntakaavan 9.6.2010 yksimielisesti ja ympäristöministeriö vahvisti sen 21.12.2011. Osia siitä on kumottu tai kumoutunut 2015 vahvistettu Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaava (kauppa, matkailu, elinkeinot). Lisäksi maakunnan alueella ovat osittain voimassa 6.9.2023 voimaan tulleet Etelä-Karjalan 2. vaihemaakuntakaava (Lappeenrannan seudun jätevesiratkaisu).

Etelä-Karjalan maakuntakaava 2040 on parhaillaan valmistelussa ja luonnosvaihe tulee nähtäville 2026.

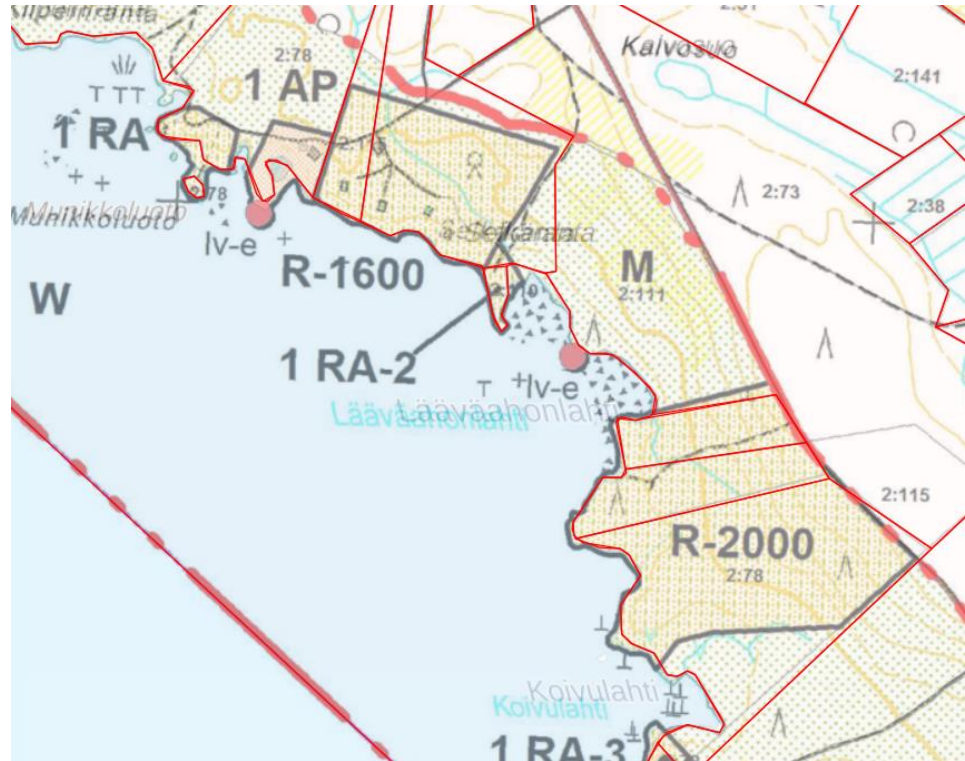
Maakuntakaavassa ei ole näille suunnittelukohteille merkitty alue- tai muita varauksia.



Ote maakuntakaavasta Mietinsaaren alueella

1.2.3 Yleiskaavat

Suunnittelualueilla on voimassa kunnan laatima osayleiskaava vuodelta 2015. Yleiskaavan aluevarauksia ovat lomarakennusten alue (RA) ja maa- ja metsätalousvaltainen alue (M), Asuntoalue (AP) ja loma- ja matkailualue (R).



Ote yleiskaavasta

1.2.4 Asema- ja ranta-asemakaavat

Alueille ei ole laadittu asema- tai ranta-asemakaavaa.

1.2.5 Rakennusjärjestys

Uusi rakennusjärjestys on valmisteilla ja valmistuu vuoden 2026 aikana.

1.2.6 Pohjakartta

Kaavan pohjakarttana käytetään rasteroitua maastotietokanta-aineistoa sekä ajantasaista kiinteistörekisteriaineistoa.

1.2.7 Maanomistus

Kaavamuutosalueiden maanomistajana ovat yksityiset henkilöt

1.2.8 Rakennuskiellot

Alueelle ei ole määrätty rakennuskielloja yleiskaavan laatimisen ajaksi.

1.2.9 Tiestö ja liikenne

Alueen liikenne perustuu yksityistieverkostoon. Mietinsaaren ja mantereen välillä kulkee yksityistielossi.

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 yksityisten maanomistajien kanssa.

2.2 Rakennettu ympäristö

Rakennettuun ympäristöön kuuluu neljä kappaletta 2000 – luvulla rakennettua vuokraustoimintaan tarkoitettua loma-asuntoa. Yksi vanhempi hyvin huonokuntoinen loma-asunto saunoineen ja vielä 2010 luvulla käytössä ollut vakituisen asumisen talo. Vuokramökkit on rakennettu keskenään hyvin samantyyllisesti mm. väritys on sama.



Vakituinen asunto



Yksi vuokramökeistä



Vanha sauna pienessä saarella



Saunarakennus vanhalta lomarakennuspaikalla



Vuoden 1992 kartta suunnittelualueelta

2.3 Luonnonarvot

Alueille on tehty selvitys luonnonoloista edellisen yleiskaavan laatimisen yhteydessä 2014. Rakennetut alueet ovat jo voimakkaasti ihmisen muokkaamia eikä niillä merkittäviä luontoarvoja ole.

Kaava-alue, johon sijoittuu viisi uutta lomarakennuspaikkaa on rakentamaton talousmetsää.

Lääväahonalahti on kivikkoinen, matala ja laajalti maatunut lahti, joka avautuu järvelle päin lähes suorana rantana. Rantametsät ovat tuoretta ja lehtomaista kangasta (MT, OMT), jonka puusto on korkeintaan keski-ikäistä mänty- ja kuusimetsää. Paikoin metsät on avohakattu. Metsälajisto todettiin tavanomaiseksi. Liito-oravalle soveliaista elinympäristöä alueella ei todettu. Lääväahonlahden perukan ranta- ja vesikasvillisuus indikoi eu-dystrofista vettä, lahden perukkaa rajoittavien niemien vesikasvilajisto indikoi dys-oligotrofisuutta. Ranta- ja vesikasvilajisto todettiin tavanomaiseksi. Alueen linnusto todettiin tavanomaiseksi eikä maatunut lahti ole merkittävä pesimä- tai ruokailualue. (Jouko Sipari 2014)

Tämän kaavaselostuksen kansikuvassa on valokuva, joka on otettu uusien rakentamiseen suunniteltujen rannasta. Kuten kuvasta voi todeta Saimaan pinta on ollut poikkeuksellisen alhaalla elokuussa 2026.



Maastoa tulevien uusien rakennuspaikkojen kohdalta

2.4 Kulttuuriarvot ja muinaismuistot

Alueella ei ole tiedossa löydettyjä muinaismuistoja eikä kulttuuriarvoja.

3 YLEISKAAVAN KUVAUS

3.1 Kaavaan tehdyt muutokset perusteluineen

R-1600 ja R-2000 alueiden muutokset RA-paikoiksi

Voimassa olevassa yleiskaavassa on seuraava määräys:
LOMA- JA MATKAILUALUE

*Alue varataan lomailun, matkailun, kurssikeskusten yms. tarkoituksiin.
Luku R-merkinnän jäljessä osoittaa ohjeellisesti suurimman sallitun rakennus-
oikeuden kerrosneliömetreinä.*

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

Tällä mitoitusperusteella normaaleja lomarakennuspaikkoja osoitetaan kortte-
leihin 4 RA ja 5 RA.

RA-paikan rajauksen muutos

Tilan 2:78 olemassa olevan lomarakennuspaikan rajausta hieman tarkennetaan maastotarkastuksen perusteella. Rakennukset ovat huonokuntoisia, mutta uudelleen käyttöön otettavissa korjausten jälkeen.

AP-paikan rajauksen muutos

Vakituisen asunnon rakennuspaikan rajausta tarkennetaan hieman käytännöllisemmäksi maastotarkastuksen perusteella.

Metsätalousalueet (M)

Metsätalousalueet laajenevat voimassa olevaan kaavaan nähden. R-alueille oli varattu huomattavasti enemmän alaa kuin mitä RA-alueet nyt edellyttävät.

3.1.1 Kaavamerkinnot

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

3.2 Suunnitteluvaiheet

Ruokolahden kunnanhallitus teki kaavanlaatimispäätökset kokouksissaan Khall 17.8.2026.

Kaavaluonnos oli MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä _____

Kaavaehdotus oli MRA 19 §:n mukaisesti nähtävillä _____

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 AkL 39 § mukaiset sisältövaatimukset seuraavasti:

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

Uusia pääsyeitä ei tarvitse rakentaa yleiskaavaa toteutettaessa. Alueelle ei synny uutta alkuperäisen mitoituksen ylittävää rakennusoikeutta.

Luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöt ovat huomioitu kaavassa.

Loma-asumisen kohdalla uudet rakennuspaikat ovat osoitettu mahdollisuuksien mukaan jo rakennettujen alueiden yhteyteen siten, että koko Mietinsaaren 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 vaikutuksia on arvioitu AKL 9 §:n ja MRA 1 §:n edellyttämällä tavalla. Arvioinnin pohjana on käytetty voimassa olevan Ruokolahden Mietinsaaren rantaosayleiskaavan (2015) laadinnan yhteydessä tehtyjä selvityksiä, erityisesti Jouko Siparin 2014 luontoselvitystä, sekä kaavoittajan maastokäyntiä kesällä 2026, kiinteistö- ja kartta-aineistoja ja maanomistajilta saatuja tietoja.

Kaavamuuotos ei lisää uutta mitoitusta. Voimassa olevassa kaavassa R-1600 ja R-2000 -merkinnät on mitoitettu siten, että koko R-alue muodostaa yhden rakennuspaikan, jonka rakennusoikeus jaetaan kahdella ja sen jälkeen 200:lla. Tällä perusteella muodostetaan nyt 4 RA -korttelin ja 5 RA -korttelin normaalit lomarakennuspaikat. Kokonaisrakennusoikeus ei kasva, aluevaraukset pienevät ja M-alue laajenee.

Vaikutusten arviointi on kohdistettu seuraaviin kokonaisuuksiin:

- 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 yhdyskuntarakenteeseen
- ☐ Vaikutukset luontoon, maisemaan ja vesistöön
- ☐ Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen
- ☐ Sosiaaliset, taloudelliset ja virkistysvaikutukset

4.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavamuuotos ei hajauta yhdyskuntarakennetta. Kaikki rakennuspaikat sijoituvat olemassa olevan rakenteen yhteyteen Mietinsaaren länsiosassa.

Pohjoisella osa-alueella (Kiviharjun eteläpuoli, tilat 700-494-2-111 ja 700-494-2-115) 1 AP on olemassa olevan, 2010 luvulla vakituksena käytetyn asunnon rakennuspaikan rajauksen tarkennus. 1 RA ja 4 RA ovat voimassa olevan R-alueen pilkkomisesta muodostuvia, jo osin rakennettuja loma-asuntojen paikkoja, joiden rajauksia tarkennetaan maastoon.

Eteläinen osa-alue (700-494-2-78, 5 RA) on viiden uuden lomarakennuspaikan muodostaminen talousmetsään, alle 300 m etäisyydelle pohjoisen kylämaaisesta ryppäästä. Uusia yleisiä teitä ei tarvita.

Muutos toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita eheytyvästä yhdyskuntarakenteesta. Se vahvistaa Mietinsaaren kylärakennetta ilman uutta yhdyskuntatekniikkaa. Palvelut tukeutuvat Ruokolahden kirkonkylään ja Imatran seutuun. Rakentaminen ei vaikeuta kunnan muun alueen kehittämistä ja toteuttaa maanomistajien tasapuolista kohtelua.

Vaikutus on vähäinen ja yhdyskuntarakennetta eheytyvä.

4.3 Vaikutukset luontoon ja ympäristöön

4.3.1 Vaikutukset maa- ja kallioperään

Vaikutukset ovat paikallisia ja vähäisiä. Maaperä on moreenivaltaista, paikoin kallio on lähellä pintaa. Uudet rakennuspaikat on sijoitettu siten, että laajoja leikkauksia tai täyttöjä ei tarvita. Rakentamisen vaatimat kiviainekset tuodaan pääosin alueen ulkopuolelta. Pääsyyteitä ei juuri tarvitse rakentaa - 5 RA:n alue tukeutuu olemassa olevaan yksityistiehen ja metsätieporjiin. Pohjoisella alueella hyödynnetään olemassa olevia piha- ja tiealueita. Pilaantuneita maita ei alueella tiedetä olevan.

4.3.2 Vaikutukset pinta- ja pohjavesiin

Kaava-alue ei sijoitu luokitellulle pohjavesialueelle. Lähin pohjavesialue sijaitsee kaava-alueen ulkopuolella.

Suurin vaikutus pintavesiin muodostuu jätevesistä. Lääväahonlahti on matala, kivikkoinen ja laajalti umpeenkasvava lahti. Siparin (2014) mukaan lahden perukan kasvillisuus indikoi eu-dystrofista vettä ja niemien edustat dys-oligotrofista vettä. Kuormituksen lisäämisen riski on hallittavissa kaavamääräyksillä:

Kun määräyksiä noudatetaan, 5 uuden rakennuspaikan lisäkuormitus Lääväahonlahteen jää vähäiseksi. Rakennusten alimmat lattiatasot on sidottu tulva-
korkeuteen HV 1/100 + 0,5 m.

4.3.3 Vaikutukset ilmaan ja ilmastoon

Vaikutukset ilmaan ja ilmastoon ovat vähäisiä. Alueella ei ole teollisia päästölähteitä. Rakentamisen aikaiset päästöt ovat tilapäisiä ja paikallisia. Käytön

aikaiset päästöt syntyvät rakennusten lämmityksestä ja liikenteestä lossiyhteyden kautta. Puurakentaminen sitoo hiiltä. Kaava ei estä maalämmön tai aurinkoenergian käyttöä. Uusien rakennuspaikkojen keskittäminen vähentää liikkumistarvetta verrattuna täysin erillisiin rantoihin.

4.3.4 Vaikutukset kasvillisuuteen ja eläimistöön

Pohjoinen osa-alue on voimakkaasti ihmisen muokkaamaa piha- ja rakennus- aluetta. Eteläinen 5 RA:n alue on rakentamatonta, käsiteltyä talousmetsää - tuoretta ja lehtomaista kangasta (MT, OMT), keski-ikäistä mänty- ja kuusivaltaista metsää, paikoin avohakattua. Aluskasvillisuus on tavanomaista.

Vuoden 2014 luontoselvityksessä ei todettu liito-oravalle soveliaista elinympäristöä, eikä uhanalaisia luontotyyppejä. Linnusto todettiin tavanomaiseksi, eikä maatunut Lääväahonlahti ole merkittävä pesimä- tai ruokailualue. Vesikasvilajisto on tavanomaista.

Kaava säästää arvokkaimmat osat rakentamiselta osoittamalla laajenevat M-alueet maa- ja metsätalouskäyttöön ja jättämällä ranta-alueille yhtenäisiä vapaan rannan osuuksia. Rakennuspaikoille jätetään suojapuustoa rakennusten ja rantaviivan väliin. Biodiversiteetin kannalta muutos ei heikennä nykytilaa, kun rakennuspaikat sijoitetaan luontoselvityksessä tavanomaiseksi todetuille alueille.

4.4 Vaikutukset maisemaan

Maisemavaikutukset ovat keskeisessä osassa tätä yleiskaavamuutosta. Lääväahonlahti avautuu järvelle lähes suorana rantana. Maisema on sulkeutunut, metsän rajaama.

Uudet 5 RA:n rakennuspaikat on osoitettu mustalla pisteellä kaavakartalla. Ne sijoittuvat puuston taakse, eivät avoimeen rantaniittyyn tai niemen kärkeen. Rakennukset eivät muodosta uutta maisemaikkunaa järveltä katsottuna, vaan tukeutuvat olemassa olevan tilan sisäiseen metsätiehen. Määräykset edellyttävät, että rakennusten tulee sopeutua malliltaan, materiaaliltaan ja väriykseltään luonnonmaisemaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan (neljä 2000-luvun vuokramökkiä, yhtenäinen väritys). Tämä vähentää maisemahäiriötä.

Uusia maisemallisesti herkkiä alueita (kallioniemiä, jyrkkiä rantoja) ei oteta rakentamiseen.

Kokonaisvaikutus maisemaan on vähäinen.

4.5 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rakennettuun ympäristöön ei kohdistu haitallisia vaikutuksia. Päinvastoin, huonokuntoisen loma-asunnon ja saunarakennusten purkaminen pohjoisella alueella parantaa rakennetun ympäristön laatua.

Uudisrakentaminen sopeutetaan olemassa olevaan kyläkuvaan. Rakennusten etäisyydet rantaviivasta ovat kaavamääräysten mukaiset: asuinrakennus 30 m, loma-asunto 25 m, sauna max 25 k-m² 20 m, ranta-aita max 25 k-m² 15 m. Naapureille ei muodostu merkittävää varjostus- tai näkymähaittaa, koska rakennuspaikkojen väliin jää M- aluetta ja olemassa olevaa puustoa.

Kulttuuriperintö- ja muinaismuistokohteita ei alueelta tunneta. Mikäli rakennustöiden yhteydessä löydetään vedenalaisen muinaisjäännökseen liittyviä löytöjä, ilmoitusvelvollisuus museoviranomaiselle on kirjattu kaavamääräykseen.

4.6 Vaikutukset liikenteeseen

Nykytila: Mietinsaaren ja mantereen välinen yhteys on yksityistielossi, osa Mietinsaaren yksityistieverkkoa. Lossi on saaren ainoa ajoneuvoyhteys ja siten kriittinen perusinfrastruktuuri vakitukselle asumiselle, loma-asumiselle, pelastustoimelle, jätehuollolle ja metsätaloudelle. Lossin käyttö- ja ylläpito-kustannukset - polttoaine/sähkö, hoitajan palkkaus, telakointi ja määräaikaikatsastukset, vakuutukset ja laiturirakenteet - katetaan suurelta osin tiekunnan osakkailta perittävillä tieyksikkö- ja käyttömaksuilla sekä Ruokolahden kunnan yksityistieavustuksella.

Liikenteellinen lisäys: Kaavamuutos tuo 5 uutta lomarakennuspaikkaa 5 RA -kortteihin ja vahvistaa 1 AP -vakituksien asuinpaikan sekä 1 RA + 4 RA -paikkojen maankäytön pohjoisella osa-alueella. Arvioitu lisäliikenne on maltillinen:

- loma-asunto: keskimäärin 50-80 käyttöpäivää / vuosi, 2 ylitystä / päivä = n. 150-200 ylitystä / rakennuspaikka / vuosi
5 uutta RA-paikkaa = n. 750-1000 lisäylitystä / vuosi
- 1 AP vakituinen = n. 300-350 ylitystä / vuosi ympärivuotisesti

Yhteensä n. 1 000-1 350 lisäylitystä vuodessa. Se on noin 5-10 % lisäys nykyiseen liikennemäärään. Lossin kapasiteetin tai jonoutumisen kannalta vaikutus on vähäinen, eikä edellytä aikataulumuutoksia. Uusia liittymiä maantiehen ei tarvita.

4.6.1 Lossin toimintaedellytykset

Kaavamuutoksen keskeinen myönteinen yhdyskuntataloudellinen vaikutus on lossin rahoituspohjan laajeneminen.

1. Jokainen uusi osakas alentaa kustannusta per talous ja pienentää riskiä maksurästeistä. Erityisesti 1 AP tuo ympärivuotisen, vakaan maksajan, jota ELY ja kunta painottavat avustuspäätöksissä.
2. Toimintavarmuus ja huoltovarmuus: Lossiyhteys on ainoa talvikelpoinen yhteys pelastuslaitokselle. Kun käyttäjiä on enemmän, tiekunnan kyky järjestää varahenkilöstö lossinhoitajaksi, toteuttaa säännölliset huollot ja ylläpitää laiturit paranee. Se vähentää riskiä käyttökatoista. Samalla se vahvistaa perustetta pitää lossi ympärivuotisessa liikenteessä, mikä on vakituksien asumisen edellytys.
3. Investointikyky: Uudet osakkaat parantavat edellytyksiä investoida lossin toimintakykyyn.

Johtopäätös: Kaavamuutos ei heikennä liikenneturvallisuutta. Liikennemäärän kasvu on vähäinen ja mahtuu nykyiseen infraan. Sen sijaan vaikutus yksityis-

tielossin toimintaedellytyksiin on selvästi myönteinen ja paikallisesti merkittävä. Se turvaa Mietinsaaren saavutettavuutta, alentaa kustannuspainetta nykyisillä osakkailla ja parantaa lossin pitkän aikavälin säilymisedellytyksiä. Valtakunnallisessa mittakaavassa vaikutus on vähäinen, mutta saaristokohteessa yhdyskuntataloudellisesti tärkeä.

4.7 Sosiaaliset ja taloudelliset vaikutukset

Sosiaaliset vaikutukset ovat vähäisiä ja myönteisiä. Kaava mahdollistaa tilojen sukupolvenvaihdon ja loma-asumisen jatkumisen alueella, joka on jo vuokraustoiminnassa. Uudet kesäasukkaat tukevat Ruokolahden kunnan elinvoimaa ja paikallisten palveluiden kysyntää.

Virkistyskäytön kannalta kaava turvaa vapaan rannan osuudet. M-alueille osoitetaan 200 m rantavyöhykkeelle rakentamiskiello (Alueidenkäyttölaki 72 §), joten jokamiehenoikeuteen perustuva liikkuminen ja virkistyskalastus säilyvät. Yhtenäiset M-alueet muodostavat suojavyöhykkeen vesistöön.

Taloudelliset vaikutukset kunnalle ovat neutraaleja. Kaavasta ei synny kunnalle kustannuksia teistä, vesihuollosta tai energihuollosta - ne kohdistuvat maanomistajille. Kiinteistöjen arvo säilyy ja metsätalouden harjoittaminen M-alueilla jatkuu entisellään. Kaavalla ei ole rajoittavaa vaikutusta metsätalouteen.

Maanomistajien tasapuolinen kohtelu toteutuu, koska mitoitus perustuu voimassa olevan kaavan R-alueiden laskennalliseen rakennusoikeuteen eikä uutta ylimääräistä rakennusoikeutta osoiteta.

5 YLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Alueidenkäyttölaki ja rakentamislaki tulivat voimaan vuoden 2025 alusta.

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

5.1 Yleiskaavan oikeusvaikutukset

Alueidenkäyttölain 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 täyttyessä turvaa maanomistajien oikeudet.

5.2 Rakentamislupien myöntäminen yleiskaava-alueella

Alueidenkäyttölaissa on säädös, joka kieltää rakentamisen ranta-vyöhykkeelle ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan tai sen osan perusteena. (AkL 72.1 §).

Yleiskaavasuunnittelun eräänä tavoitteena on ollut rakentamislupaprosessin 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 rakentamisluvan hakemisen yhteydessä maastokatselmuksessa.

Mikäli rantarakennuspaikan rakentamislupaa 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 poikkeamisluvalla tai ranta-asemakaavalla, mikäli poikkeaminen ei vaaranna yleiskaavan keskeisiä tavoitteita.



Antti Hirvikallio, maankäyttöinsinööri, YKS 371