

RAUTJÄRVEN KUNTA

Simpeleen asemakaavan muutos ja laajennus

Tehtaan alueen asemakaavan muutos ja laajennus

Ehdotus 20.3.2024



Laatija	Minna Lehtonen, Lari Jaakkola
Tarkastaja	Petteri Laamanen
Hyväksyjä	Rautjärven kunta / Juho Jylhä
Kuvaus	Tehtaan alueen asemakaavan muutos ja laajennus / Kaavaluonnosvaiheen selostus 20.3.2024
Viite	1510063536

SISÄLTÖ

1.	YHTEYSHENKILÖT JA -TIEDOT	3
2.	Johdanto	3
2.1	Suunnittelualueen sijainti ja laajuus	3
2.2	Suunnitteluprosessi	4
2.2.1	Kaavoitusprosessin kulku	4
2.3	Osallinen ja osallistaminen	5
2.4	Tiedottaminen ja yhteystiedot	5
3.	Tavoitteet	5
3.1	Maankäyttö- ja rakennuslain asemakaavoitukselle asettamat vaatimukset	5
3.2	Suunnittelutehtävä ja tavoite	6
4.	Lähtökohdat	6
4.1	Selvitysmenetelmät ja laaditut selvitykset	6
4.2	Maankäytön suunnittelutilanne	6
4.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)	6
4.2.2	Maakuntakaava	7
4.2.3	Yleiskaava	8
4.2.4	Asemakaava	8
4.3	Rakennusjärjestys	9
4.4	Pohjakartta ja rakennustiedot	9
4.5	Maanomistus	10
4.6	Rakennettu ympäristö	10
4.7	Kulttuuriympäristö	10
4.8	Luonnonympäristö	10
4.9	Topografia, maaperä ja rakennettavuus	11
4.10	Maisema	12
4.11	Väestö, elinkeinot ja palvelut	12
4.12	Virkistys	12
4.13	Liikenne	12
4.14	Tekniset verkostot	13
4.15	Ympäristöhäiriöt	14
5.	Osallistuminen ja yhteistyö	14
5.1	Aloitusvaihe	14
5.2	Luonnosvaihe	15
5.3	Ehdotusvaihe	15
5.4	Hyväksyminen	16
5.5	Viranomaisyhteistyö	16
6.	Asemakaavaehdotus	16
6.1	Kaavan rakenne ja mitoitus	16
6.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	16
6.3	Aluevaraukset	17
6.3.1	Korttelialueet	17
6.3.2	Muut alueet	17
7.	Vaikutusten arviointi	17
7.1	Kaavan vaikutukset	18
7.1.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	18
7.1.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	18
7.1.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	18

7.1.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	19
7.1.5	Vaikutukset taajamakuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	19
7.2	Kaavamerkinnot ja -määräykset	20
7.3	Nimistö	22
8.	Asemakaavan toteutus	22

Liiteaineistot:

1. Asemakaavan seurantalomake (ehdotusvaiheessa)
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 29.9.2021, päivitetty 25.10.2023, 20.3.2024
3. Simpeleen tehdasalueen rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (Ramboll, 2021)
4. Luontoselvitys 2021 (Simpeleen asemakaavan muutos ja laajennus – Tehtaan alue ja rautatien alue, Ramboll Finland Oy, 15.10.2021)
5. Luonnosvaiheen palautteesta laadittu vastineraportti, 20.3.2024

1. YHTEYSHENKILÖT JA -TIEDOT

Asemakaava laaditaan yhteistyönä Rautjärven kunnan (kaavoittava viranomainen ja työn tilaaja) ja Ramboll Finland Oy:n (kaavoitustyöstä vastaava konsultti) kesken.

Kaavoitusviranomainen

Rautjärven kunta
Simpeleentie 12
56800 Rautjärvi

Kunnan yhteyshenkilö

Juho Jylhä
Tekninen johtaja
0400654897

Kaavan laatija

Ramboll Finland Oy
PL 718,
33101 Tampere

Projektipäällikkö
Minna Lehtonen
p. 050 3728523
minna.lehtonen@ramboll.fi

Suunnittelija
Lari Jaakkola
p. 0401511703
lari.jaakkola@ramboll.fi

2. JOHDANTO

2.1 Suunnittelualueen sijainti ja laajuus

Asemakaava-alue sijaitsee Rautjärvellä noin kilometrin päässä kunnan keskustasta. Alue pitää sisällään Metsä Board Oyj:n Simpeleen kartonkitehtaan alueen sekä rautatiealueita ja rakentamattomia alueita Hiitolanjoen varrella. Alue on kooltaan noin 71 hehtaaria.

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 2-3, yleisen tien aluetta ja vesialuetta

Asemakaavan laajennus koskee kiinteistöjä 689-434-13-59, 689-432-8-245, 689-432-8-248, 689-432-1-532 ja 689-895-1-4928

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuu kortteli 2, lähivirkistysaluetta, maantien aluetta, rautatiealuetta, suojaviheraluetta ja maa- ja metsätalousaluetta.



Kuva 1. Suunnittelualan likimääräinen rajausta ilmakuvassa. (Ilmakuvan lähde: Maanmittauslaitos)

2.2 Suunnitteluprosessi

2.2.1 Kaavoitusprosessin kulku

- **Aloitus:** Simpeleen asemakaavan muutokset ja laajennukset – kaavoitusohjelma käynnistettiin keuhällä 2021 aiemmin valmistuneen Simpele – Änkilä osayleiskaavan pohjalta. Tehtaan alueen asemakaavan muutoksen ja laajennuksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 7.10.2021 kunnan ilmoitustaululla ja kunnan virallisissa ilmoituslehdissä. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 29.9.2021.

Kaavan laadinta liittyy oleellisesti Tehtaantien tiesuunnitelman laadintaan, joka edellyttää asemakaavan muutosta (Mt 14928 parantaminen rakentamalla keuyen liikenteen väylä välille Änkiläntie – Pitkäjärventie, Simpele, Rautjärvi). Tiesuunnitelman laadinnasta on vastannut Kaakkois-Suomen ELY-keskus ja suunnitelman on tehnyt A-Insinöörit Oy.

Tiesuunnitelman yleisötilaisuus järjestettiin 16.8.2023 Simpeleellä ja samassa yhteydessä esiteltiin asemakaavamuutoksen ja laajennuksen alustavaa kaavaluonnosta.

- **Valmistelu:** Valmisteluvaiheessa elinympäristölautakunta asetti asemakaavaluonnoksen ja muun valmisteluaineiston nähtäville 30 vrk ajaksi ja pyysi tarvittavat viranomaislausunnot. Nähtäville asettamisesta kuulutettiin erikseen. Nähtävilläolon aikana osallisilla oli mahdollisuus esittää mielipiteitä kirjallisesti tai suullisesti. Mielipiteet on otettu huomioon kaavaehdotuksen laadinnassa.
- **Ehdotus:** Aloitus- ja valmisteluvaiheessa saadun palautteen sekä tehtyjen suunnitelmien ja selvityksien pohjalta laaditaan asemakaavan ehdotus. Ehdotusta valmisteltaessa järjes-

tettiin myös viranomaisneuvottelu 4.3.2024. Elinympäristölautakunta päättää asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta ja pyytää tarvittavat viranomaislausunnot. Kaavaehdotus pidetään julkisesti nähtävillä 30 vrk ajan. Osalliset voivat jättää ehdotuksen nähtävilläolon aikana kirjallisen muistutuksen. Ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen järjestetään tarvittaessa toinen viranomaisneuvottelu (MRL 66 § ja MRA 18 §).

- **Hyväksymisvaihe:** Elinympäristölautakunta päättää ehdotusvaiheen palautteeseen annettavista vastineista ja esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuustolle asemakaavan hyväksymistä. Niille muistutuksen tekijöille, jotka ovat jättäneet yhteystietonsa, toimitetaan kaupungin perusteltu kannanotto esitettyyn muistutukseen. Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Osalliset voivat hakea muutosta kaupunginvaltuuston päätökseen valittamalla Itä-Suomen hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Valitusaika on 30 vrk, alkaen valtuuston kokouksen pöytäkirjan julkaisusta.

2.3 Osallinen ja osallistaminen

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Tässä kaavahankkeessa osallisia ovat:

Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Etelä-Karjalan liitto, Etelä-Karjalan museo, Etelä-Karjalan pelastuslaitos, Rautjärven kunta, Imatran seudun ympäristötoimi, Imatran seudun kehitysyritys, Metsä Board Oyj, alueella toimivat sähkö- ja puhelin-yhtiöt, lähialueiden asukkaat, yritykset ja maanomistajat.

Lisäksi kaavahankkeen osalliseksi voi ilmoittautua taho, jonka katsotaan täyttävän MRL 62 § osallisen määritelmän.

2.4 Tiedottaminen ja yhteystiedot

Tiedottaminen, yhteystiedot, palaute

Kaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella kunnan ilmoitustaululla, kunnan virallisissa ilmoituslehdissä (Uutisvuoksi ja Parikkalan-Rautjärven Sanomat) sekä vuoden 2020 kaavoituskatsauksessa.

Kaava-aineiston nähtävilläolon aikana voi antaa palautetta kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta. Palautteet pyydetään toimittamaan kirjallisena osoitteeseen Rautjärven kunta, elinympäristöpalvelut, Simpeleentie 12, 56800 Rautjärvi.

3. TAVOITTEET

3.1 Maankäyttö- ja rakennuslain asemakaavoitukselle asettamat vaatimukset

Asemakaavan sisältövaatimukset asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 54§:ssä seuraavasti:

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

3.2 Suunnittelutehtävä ja tavoite

Asemakaavan tavoitteena on järjestää alueen liikennetarkaisut siten, että Pitkäjärventien sillan poistussa käytöstä kevyen liikenteen yhteydet voidaan järjestää Tehtaantien kautta. Kaavaratkaisulla mahdollistetaan myös tehtaan alueelle uuden voimalaitoksen rakentaminen. Lisäksi kaavalla turvataan tehtaan tuotannollinen toiminta sekä mahdollistetaan tuotannon laajentaminen. Kaavassa selvitetään myös yleiskaavavaiheessa esille tulleet havainnot ja huomiot mm. luontoarvojen osalta. Alueelle ei sijoitu asumista eikä tavoitteena myöskään ole osoittaa sinne uutta asumista.

4. LÄHTÖKOHDAT

4.1 Selvitysmenetelmät ja laaditut selvitykset

Suunnittelualueen perustiedot on koottu olemassa olevista aineistoista sekä kaavoitusta varten laadituista suunnitelmista ja selvityksistä.

Kaavatyössä on hyödynnetty seuraavia Simpele-Änkilän yleiskaavaa varten tehtyjä selvityksiä:

- Yleiskaavaa varten tehdyt luontoselvitykset (liito-orava, erityisesti suojeltavat lajit, arvokkaat luontokohteet)

Kaavaprosessin aikana on laadittu:

- Simpeleen tehdasalueen rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (Ramboll, 2021)
- Luontoselvitys 2021 - Simpeleen asemakaavan muutos ja laajennus – Tehtaan alue ja rautatien alue (Ramboll Finland Oy, 15.10.2021)
- Tiesuunnitelma - Mt 14928 parantaminen rakentamalla kevyen liikenteen väylä välille Änkiläntie – Pitkäjärventie, Simpele, Rautjärvi (A-Insinöörit Oy, 2023)

Lisäksi kaavan laadinnassa hyödynnetään väestö- ja työllisyysdataa sisältävää ykr-ruutuaineistoa (250 m. x 250 m.).

4.2 Maankäytön suunnittelutilanne

4.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa asetetaan maamme alueidenkäytölle pitkän aikavälin linjaukset ja tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys. Tavoitteilla vastataan niihin haasteisiin, joita mm. muuttoliikkeen vaikutukset aluerakenteeseen, yhdyskuntarakenteen eheyttämisen tarve, elinympäristön laatuvaatimukset, luonnon- ja rakennusperinnön säilyminen ja yhteysverkostojen toimivuus alueidenkäytölle asettavat. Yleiskaavoitustyötä ohjaa aina ylemmät suunnittelutasot eli maakuntakaava ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä näiden toteutumista valvovat valtion viranomaiset. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat siis oleellinen osa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

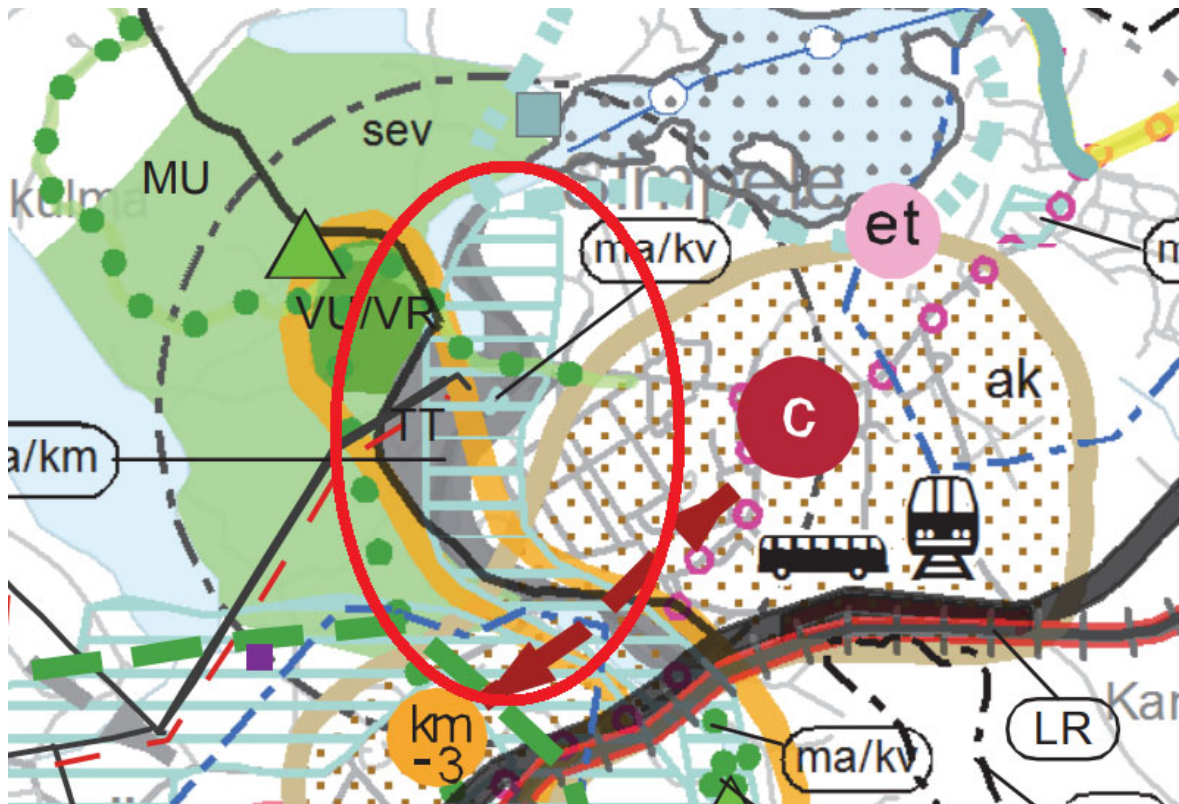
1. toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. tehokas liikennejärjestelmä
3. terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. uusiutumiskykyinen energiahuolto

Lisätietoja valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista saa ympäristöministeriön [www.sivuilta](http://www.sivuilta(www.ymparisto.fi)) (www.ymparisto.fi)

4.2.2 Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Etelä-Karjalan maakuntakaava 2011. Kaavassa alueelle on osoitettu seuraavat merkinnät ja määräykset:

- Ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen alue
- Valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö/kohde (Hiitolanjoen voimalat).
- Maakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö/kohde (Simpeleen tehdasalueen vanhat osat).
- Matkailun ja virkistysen kehittämisen kohdealue
- Retkeily-/ulkoilureitti
- Retkeilyreitti E-10
- Yhdystie tai kokoojakatu
- Tieliikenteen yhteystarve
- Tärkeä pohjavesialue



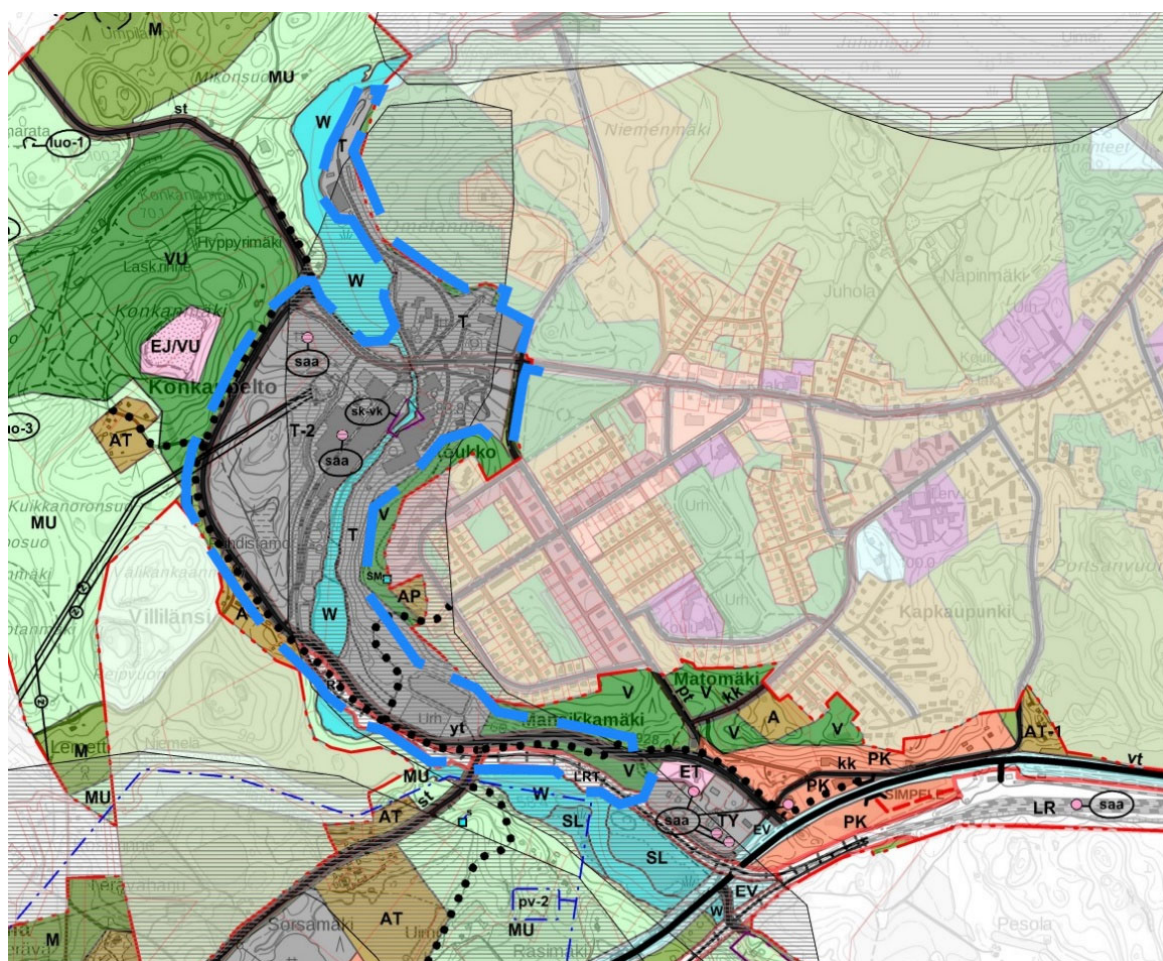
Kuva 2.
pyrällä.

Ote Etelä-Karjalan maakuntakaavasta. Kaava-alueen sijainti osoitettu punaisella ym-

4.2.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Simpele-Änkilän muutososayleiskaava, joka on hyväksytty Rautjärven kaupunginvaltuustossa 15.6.2020. Alueella on voimassa seuraavat merkinnät ja määräykset:

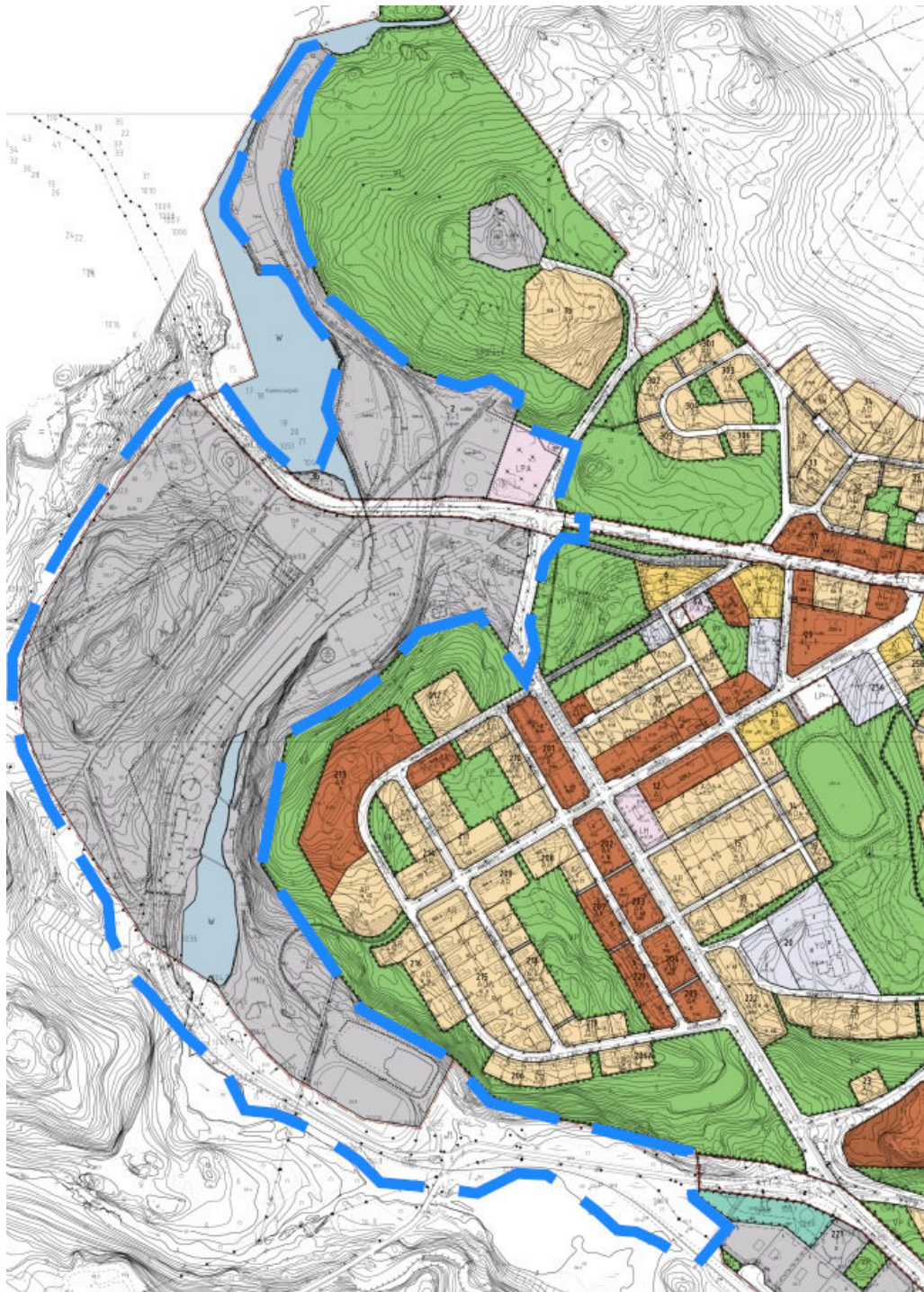
- Teollisuus- ja varastoalue
- Teollisuus- ja varastoalue lisämaininnoin. Lisätteksti: Mikäli alueen metsäisiin osiin kohdistuu sellaisia toimenpiteitä, jotka aiheuttavat heikennystä liito-oravan mahdolliselle elinympäristölle, tulee mahdollisen elinympäristön laajuus selvittää ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.
- Mahdollisesti pilaantunut maa-alue
- Valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö
- Maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö
- Uusi jalankulun ja pyöräilyn yhteystarve
- Yhdystie/seututie sekä teollisuusraide
- Johto tai linja (sähkö)



Kuva 3. Ote Simpele-Änkilän osayleiskaavasta.

4.2.4 Asemakaava

Alueella on voimassa vuonna 2004 laadittu Simpeleen asemakaava. Alueella on voimassa seuraavat merkinnät ja määräykset: teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, yleinen tie vierialueineen, autopaikkojen korttelialue, katu, vesialue.



Kuva 4. Ote Simpeleen asemakaavasta.

4.3 Rakennusjärjestys

Rautjärven kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty maankäyttö- ja rakennuslain 15§ mukaisesti kunnanvaltuustossa 11.12.2017.

4.4 Pohjakartta ja rakennustiedot

Pohjakartan on toimittanut konsultille Suuntakartta Oy. Pohjakartta on hyväksytty syksyllä 2021.

4.5 Maanomistus

Metsä Board Oyj omistaa suurimman osan suunnittelualueen maista Pitkäjärventieltä Änkiläntielle saakka. Tämä alue pitää sisällään joen ja Tehtaantien välisen alueen. Yritys omistaa myös joen ranta-alueita Pitkäjärventieltä pohjoiseen päin ja pieniä yksittäisiä alueita tehdasalueen ulkopuolelta. Eteläosan tiealueet omistaa valtio (Väylävirasto). Tehtaan aiempi omistaja UPM omistaa pienen osan alueen eteläosasta. Alueella ei ole yksityishenkilöiden omistuksessa olevaa maata.

4.6 Rakennettu ympäristö

Alueen rakennettu ympäristö koostuu pääasiassa Metsä Board Oyj:n tuotanto- ja varastorakennuksista sekä voimalaitoksesta. Tehdasalue sijaitsee Simpeleen keskustaajaman läheisyydessä ja muodostaa sen kanssa yhtenäisen teollisuushyönteiskunnan rakenteen. Tehdasalueen lähellä sijaitsee vanhoja tehtaan työntekijöiden asuttamiseen rakennettuja asuinrakennuksia, jotka liittyvät tiiviisti tehdasyhdyskunnan rakenteeseen ja historiaan. Tehtaan ja taajaman välillä oleva metsä- ja puistovyöhyke (Simpeleen tehtaanpuisto) toimivat puskurina teollisuuden ja muun taajamarakenteen välillä.

4.7 Kulttuuriympäristö

Asemakaavan laadintaa varten valmistui syksyllä 2021 Simpeleen tehdasalueen kulttuuriympäristöinventointi. Inventoinnissa todetaan, että vuonna 1899 perustettu Simpeleen paperitehdas on merkittävä teollisuushistoriallinen kohde omalla alueellaan ja koko Suomessa. Inventoinnissa suositellaan, että Juvankosken ympärille muodostunut ja Kenraalintien varrella oleva historiallinen ympäristö säilytettäisiin mahdollisimman ennallaan. Alueen tulevaisuutta suunniteltaessa tulisi vanhimmat rakennukset ja erityisesti niiden punatiilijulkisivut pyrkiä säilyttämään ennallaan. Rakennukset ovat edelleen käytössä, mutta tarvekäyttötarkoituksen muuttamiselle tulevaisuudessa on todennäköinen. Muutostyöt edellyttävät tarkempia selvityksiä rakennusten kunnosta. Inventoinnissa on annettu tarkemmat suositukset rakennusten ja niiden erityispiirteiden säilyttämisestä.

Tehdasalueen keskellä Juvankoskessa sijaitseva voimalaitos on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY2010) Hiitolanjoen voimalat. Hiitolanjoen voimalat liittyvät Saimaan vesistöalueen puunjalostusteollisuuden historiaan. Voimalaitosten merkitystä lisää niiden alkuperäinen laitteisto. Vuonna 2011 vahvistetussa Etelä-Karjalan maakuntakaavassa Simpeleen tehdasalueen vanhat osat on nimetty maakunnallisesti merkittäväksi kulttuurihistorialliseksi ympäristöksi (ma/km).

Alueen itäosassa sijaitsee Muu kulttuuriperintökohde (Mansikkamäki) ja sen alakohde. Kohteiden tarkka rajausta maastossa ei ole selvillä.

Simpeleen tehdasalueen rakennetun kulttuuriympäristön selvitys on kaavaselostuksen liitteenä 3.

4.8 Luonnonympäristö

Suunnittelualueen luonnonympäristöä ja alueen eläin- ja kasvilajistoa on kartoitettu Simpele-Änkilä osayleiskaavan yhteydessä ja asemakaavoitusta varten luontoselvityksiä on päivitetty maastokäynnillä kesällä 2021 (Ramboll Finland, 2021).

Suunnittelualueella ei esiinny luonnontilaisia kohteita. Havupuuvaltaisia metsiä on etenkin Hiitolanjoen varrella. Tuoreita kangasmaisia lehtoja sijoittuu Tehtaantien itäpuoliselle rinnealueelle sekä suunnittelualueen pohjoisosaan Ometanmäelle. Silmälläpidettäviä kasvilajeja kasvaa alueen eteläosassa Matomäellä (ahokissankäpälä) ja Mansikkamäellä (ahokissankäpälä) sekä nykyisten tehdastoimintojen alueella (kelta-apila).

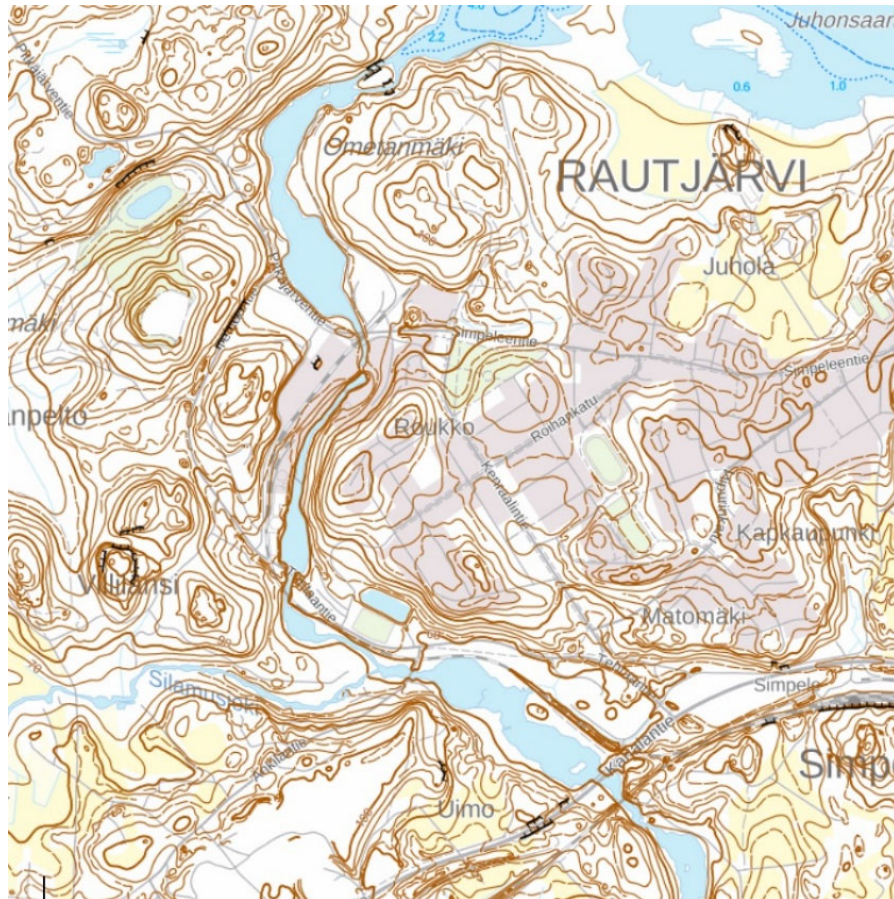
Aiempiä liito-oravahavaintoja suunnittelualueelta oli tiedossa tehdasalueelta Tehtaantien itäpuolisen metsäalueen pohjoisosasta sekä Ometanmäen eteläreunalta. Kesän 2021 maastokäynnillä ei havaittu aiemmin tunnistettujen alueiden lisäksi uusia, liito-oravalle nykytilassaan soveltuvaksi luokiteltavia elinympäristöjä. Suunnittelualueelta ei havaittu kolopuita tai risupesäitä. Aikaisemmissa selvityksissä tunnistettujen elinympäristöjen arvioitiin soveltuvan edelleen lajin elinympäristöiksi,

mutta varsinaista liito-oravaselvitystä maastokäynnillä ei tehty liito-oravaselvitykseen heikosti soveltuvasta ajankohdasta johtuen.

Simpeleen asemakaavan muutos ja laajennus – Tehtaan alue ja rautatieaseman alue / Luontoselvitys 2021 on kaavaselostuksen liitteenä 4.

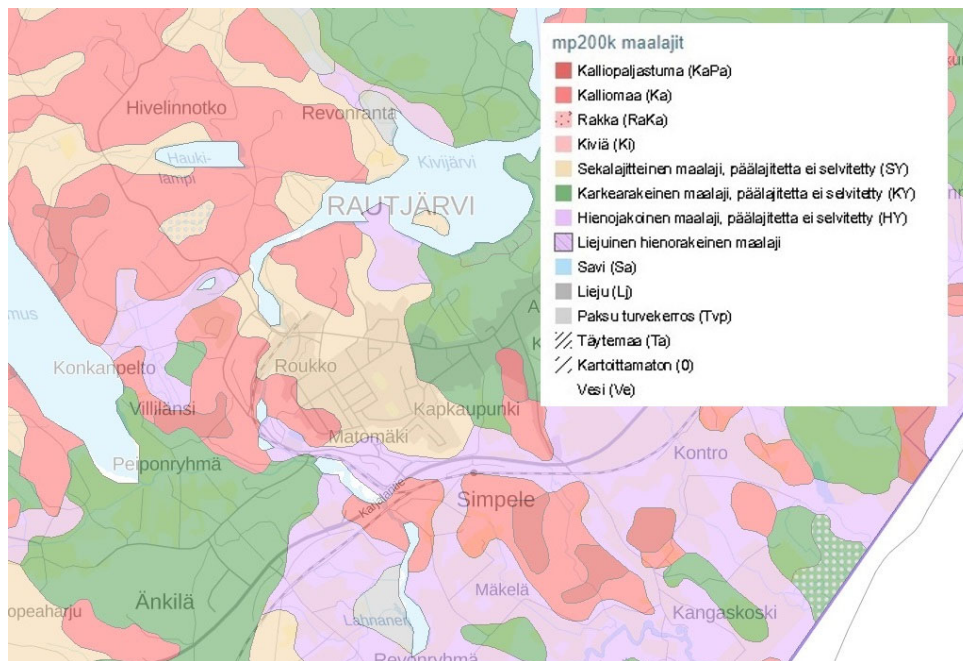
4.9 Topografia, maaperä ja rakennettavuus

Suunnittelualue on topografialtaan vaihteleva (kuva 5). Jokilaakson pohja on selvästi muuta ympäristöä matalammalla ja joen törmät ovat jyrkät. Vedenpinnantasos kosken kohdalla on suunnilleen 60 metriä merenpinnan yläpuolella. Tehdasalueen voimalinjojen kohdalla rinnekorkeus on suunnilleen 108 mpy. Nykyisen tehdasalueen länsipuolella on jonkin verran muuta ympäristöä korkeammalla oleva kohta.



Kuva 5. Maanpinnan korkeusvaihtelu suunnittelualueella. Kartan lähde: Maanmittauslaitos.

Suunnittelualueen maaperä koostuu kalliomaasta, sekalajitteisesta maalajista, jonka päälaajitetta ei ole selvitetty sekä hienojakoisesta maalajista, jonka päälaajitetta ei ole selvitetty (kuva 6).



Kuva 6. Suunnittelualueen maaperä. Kartan lähde: Geologian tutkimuskeskus.

4.10 Maisema

Maisemamaakuntajaossa suunnittelualue kuuluu Itäiseen järvi-Suomeen ja Laatokan-Karjalan maisemaseutuun. Alueen maiseman perusrungon muodostaa alueen halki kanjonimaisessa laaksossa kulkeva Hiitolanjoki, jonka varrella sijaitsevat kartonkitehtaan rakennukset ja tehtaanpiiput muodostavat näkyvän maamerkin osana taajamakuva. Tehdasalue muodostaa merkittävän maisemallisen kokonaisuuden, jossa keskeisin maisemallinen paikka on punatiilirakennusten reunustama Juvankoski.

Tehdasmaisema jatkuu myös pohjoisen puolelle Pitkäjärventien suuntaan, jossa vanhat tiilirakennukset muodostavat kokonaisuuden yhdessä Tehtaanpuiston sekä mäellä sijaitsevan, entisen isännöitsijän asuinrakennuksen kanssa. Uudemmat rakennukset (turvevoimala ja inforakennus) erottuvat vanhasta rakennuskannasta. Vanha punatiilipiippu on keskeinen osa näkymää. Luonnonympäristöltään alue on havumetsävaltaista.

4.11 Väestö, elinkeinot ja palvelut

Alueella sijaitseva Metsä Board Oyj:n Simpeleen kartonkitehdas on Rautjärven kunnan suurin yksityinen työnantaja ja siellä käydään töissä myös naapurikunnista. Tehtaaseen on investoitu merkittävästi viime vuosina. Yhteensä alueella tai sen välittömässä läheisyydessä työskentelee noin 300 henkilöä. Tehdasalueella ei ole asuintaloja, mutta alueen välittömässä läheisyydessä asuu noin 80 henkilöä.

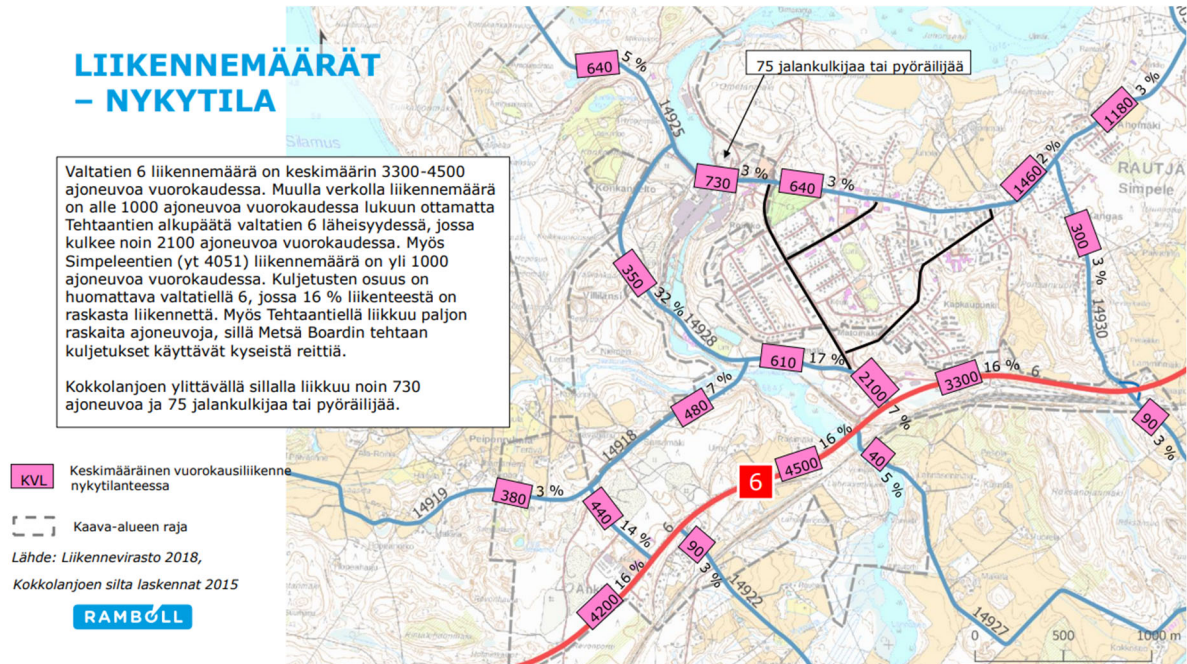
4.12 Virkistys

Suunnittelualueen eteläosassa sijaitsee Simpeleen koirapuisto. Hiitolanjokea käytetään virkistyskalastukseen.

4.13 Liikenne

Suunnittelualueen teistä Tehtaantie sekä Pitkäjärventie ovat yhdysteitä. Pitkäjärventie yhdistää tehdasalueen Rautjärven keskustaan ja johtaa pohjoiseen Innasennurkan ja Kaljusen kyliin. Tehtaantie kulkee tehdasalueen länsipuolelta yhdistäen Pitkäjärventien valtatiehen 6. Tehdasalueella on myös useita liityntäkatuja ja yksityisteitä, jotka palvelevat mm. tehtaan sisäistä logistiikkaa.

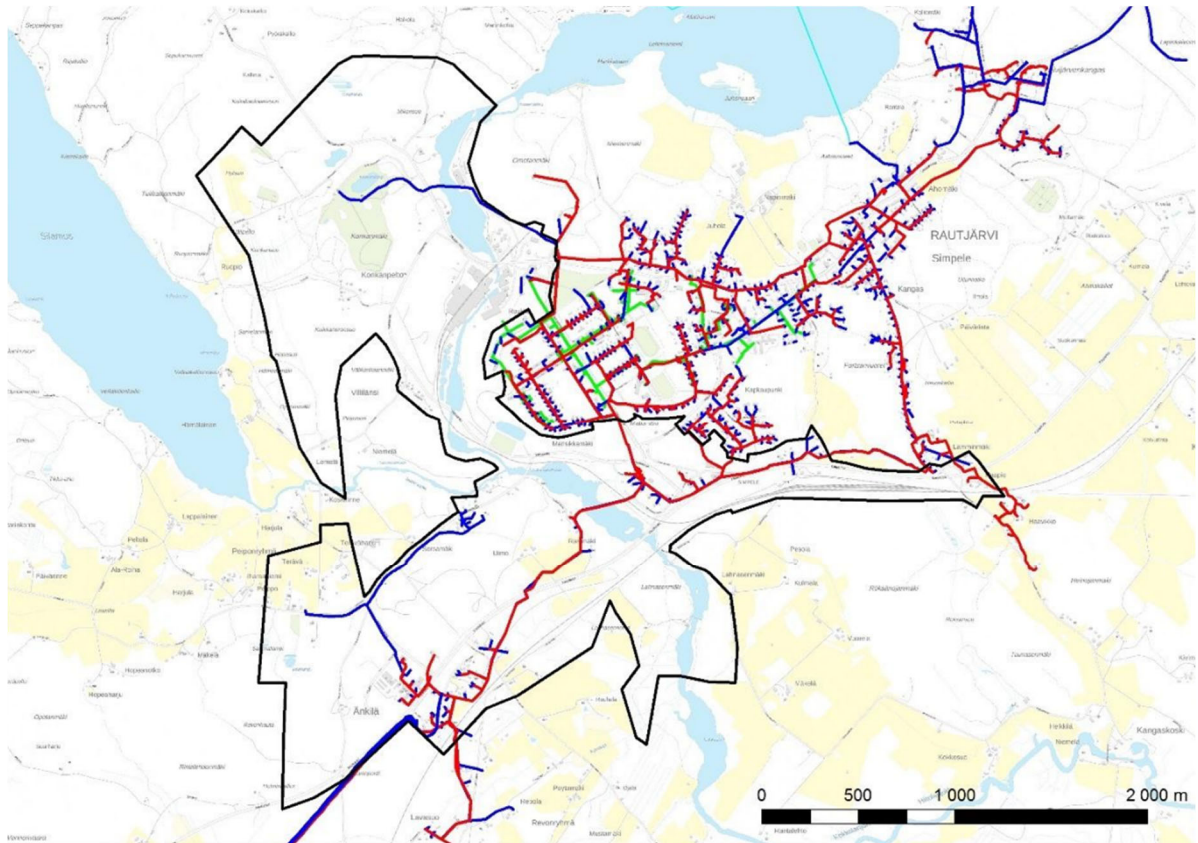
Kaava-alueen liikenneverkosta Pitkäjärventien sillan ylittää vuorokaudessa 730 kulkuneuvoa sekä 75 jalankulkijaa tai pyöräilijää (kuva 7). Tehtaantiellä ajaa 350 kulkuneuvoa vuorokaudessa. Metsä Board Oyj:n kartonkitehtaalle johtaa lisäksi yksityisraide, jolla liikkuu neljä tavarajunaa vuorokaudessa.



Kuva 7. Suunnittelualueen nykyiset liikennemäärät, kartta osayleiskaavan liiteaineistoista.
Lähde: Liikennevirasto 2019, Kokkolanjoen sillan laskenta 2015.

4.14 Tekniset verkostot

Suunnittelualueen pohjoisosan halki kulkee vesijohto. Alueen itäosaan tulee viemäri-, kaukolämpö- ja vesijohdot. Metsä Boardin tehtailta johtaa Änkilään 110 kV voimajohtolinja.



Kuva 8. Simpele-Änkilän osayleiskaavan johtokarttaote. Sinisellä vesijohdot, punaisella viemäri ja vihreällä kaukolämpö.

4.15 Ympäristöhäiriöt

Alueella sijaitsee kaksi maaperän tilan tietojärjestelmän (MATTI) kohdetta. Järjestelmä sisältää tietoja maa-alueista, joilla nykyisin tai aikaisemmin harjoitetusta toiminnasta on saattanut päästä maaperään haitallisia aineita ja alueista, jotka on tutkittu tai kunnostettu. Kaava-alueelle sijoittuvat kaksi kohdetta ovat teollisuuskaatopaikka sekä paperitehdas/kartonkitehdas.

5. OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

5.1 Aloitusvaihe

Asemakaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävilläolosta on ilmoitettu kuulutuksella 7.10.2021 (Eympltk, 29.9.2021 § 69). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on pidetty nähtävillä 7.10 – 8.11.2021 välisen ajan Rautjärven kunnantalon ilmoitustaululla ja kunnan www-sivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään ja täydennetään tarvittaessa kaavaa valmisteltaessa.

Kaakkois-Suomen ELY-keskus järjesti 16.8.2023 yleisötilaisuuden Simpeleellä liittyen maantien 14928 parantamiseen jalankulku- ja pyörätien rakentamiseksi välille Änkiläntie-Pitkäjärventie. Tilaisuudessa esiteltiin tiesuunnitelma ja kerrottiin suunnitelman hallinnollisen prosessin jatkovaiheista. Tavoitteena on saada hyväksymispäätös Traficomilta keväällä 2024. Hankkeen toteuttaminen edellyttää asemakaavamuutosta tehtaantien alueelle, joten tilaisuudessa esiteltiin myös kaavahanke, alustava kaavaluonnos sekä kaavoituksen aikataulu ja kytkeytyminen tiehankkeeseen.

5.2 Luonnosvaihe

Kaavan valmisteluaineisto (luonnosaineisto) asetettiin nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti Rautjärven kunnantalon ilmoitustaululle ja kunnan www-sivuille (www.rautjarvi.fi) 2.11 – 4.12.2023 väliseksi ajaksi. Luonnosvaiheen aikana osallisilla oli mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavasta kirjallisesti kuulutuksessa ilmoitettuun määräaikaan mennessä. Kaavasta pyydettiin tarvittavat lausunnot viranomaisilta.

Luonnosvaiheessa Rautjärven kunta vastaanotti neljä lausuntoa seuraavilta viranomais- ja osallistahoilta: Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Etelä-Karjalan liitto, Etelä-Karjalan museo ja Imatran seudun ympäristölautakunta.

Asemakaavamuutoksesta ei jätetty lainkaan mielipiteitä luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä.

Luonnosvaiheen palautteeseen on annettu kaavanlaatijan vastineet. Vastineraportti on kaavaselostuksen liitteenä.



Kuva 9. Ote asemakaavaluonnoksesta.

5.3 Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus pidetään virallisesti nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 30 päivää Rautjärven kunnantalon ilmoitustaululla ja kunnan www-sivuilla. Osallisilla on mahdollisuus antaa mielipide (muistutus) kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotuksesta annettu muistutus tulee toimittaa kirjallisena kuulutuksessa ilmoitettuun määräaikaan mennessä. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, ilmoitetaan kunnan perusteltu kannanotto (vastine) esitettyyn muistutukseen. Kaavasta pyydetään tarvittavat lausunnot viranomaisilta.

Ehdotusvaiheen palaute: (Täydennetään kaavoituksen edetessä)

5.4 Hyväksyminen

Kaavan hyväksymisestä päättää Rautjärven kunnanvaltuusto. Kunnanvaltuuston päätöksestä voi valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen.

5.5 Viranomaisyhteistyö

Kaavahankkeen lähtökohtana ovat olleet Simpeleen tehtaan tulevaisuuden kehittämistarpeet ja tieyhteyksien tilanne alueella. Suunnittelutarpeet pohjautuvat pitkälti alueen yleiskaavavaiheessa asetettuihin tavoitteisiin. Suunnittelutilanteen lähtökohdista on pidetty kaksi työneuvottelua Rautjärven kunnan, Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen ja Metsä Groupin edustajien kanssa 25.5.2021 ja 14.12.2021. Tehtaantien tiesuunnitelman laadinnan puitteissa on järjestetty kuusi hanketyöryhmän neuvottelua. Viranomaistahoista neuvotteluihin ovat olleet kutsuttuina / osallistuneet Kaakkois-Suomen ELY-keskus tiesuunnitelman laatijana sekä Etelä-Karjalan liitto, Etelä-Karjalan museo, Väylävirasto, Rautjärven kunta ja Metsä Group Oy. Tiesuunnitelman laadinnasta on vastannut A-Insinöörit Oy.

Kaavan luonnosvaiheen kuulemisen jälkeen järjestettiin 4.3.2024 viranomaisneuvottelu, jossa käsiteltiin luonnosvaiheesta saatua palautetta, Tehtaantien tiesuunnitelman tilannetta sekä kaavan ehdotusvaiheen aineiston valmistelua. Annetuista lausunnoista, neuvotteluissa ja viranomaisneuvottelussa esille nousseet asiat on huomioitu kaavan ehdotusvaiheen valmistelussa.

Kaavahankkeen edetessä järjestetään tarvittaessa viranomaistyöneuvottelu tai MRA 26 §:n mukainen viranomaisneuvottelu ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen.

6. ASEMAKAAVAEHDOTUS

6.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Suunnittelualue on osoitettu kaavassa pääosin teollisuusrakennusten korttelialueeksi (T-1). Teollisuustoimintojen yhteyteen sijoittuu myös autopaikkojen korttelialue (LPA). Itäpuolelta asema-kaava rajautuu yleisen tien alueeseen (LYT, Tehtaantie). Tehtaantien, Kenraalintien ja Ometantien risteys on osoitettu kaduksi. Etelässä yleisen tien läheisyyteen on osoitettu suojaviheraluetta (EV) ja lähivirkistysalueita (VL), joilta on yhteydet muille lähialueen virkistysalueille. Rautatien (LR) eteläpuoliset alueet, jotka rajautuvat Hiitolanjokeen, on osoitettu maa- ja metsätalousalueiksi (M).

Kaava-alueen pinta-ala- ja tehokkuustiedot on esitetty seuraavassa taulukossa:

Alue	Pinta-ala (ha)	Rakennusoikeus (k-m ²)	Tehokkuus
T-1	54,542742	163 628,226	0,3
VL	2,890748		
LT	8,907231		
LR	1,497065		
LPA	0,992358		
EV	0,101234		
M	1,228175		
katu	0,9614		
yhteensä	71,120953	163 628,226	0,23

6.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavaratkaisun peruslähtökohtina ovat olleet työn alkuvaiheessa asetetut tavoitteet. Aluevaraukset on pyritty sopeuttamaan kaavan kanssa yhtäaikaaisesti vireillä olleen Tehtaantien tiesuunnitelman laadinnan kanssa.

6.3 Aluevaraukset

6.3.1 Korttelialueet

Asemakaavan muutoksella muodostetaan korttelin 2 tontti numero 1 teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T-1). Tontin rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0.60$. Alueelle saa rakentaa myös teollisuustuotantoon liittyviä toimistotiloja. Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, josta aiheutuva melutaso ylittää asumiseen varatun korttelialueen rajalla muu melu huomioiden ottaen 55 dB, kohtuutonta ilman tai veden pilaantumista tai muuta kohtuutonta haittaa.

Tehtaan tuotantorakennusten kohdalla tontin läpi virtaavan Juvankosken itäpuolinen osa osoitetaan maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi (s-2). Osa-alueen maankäytön ja toimenpiteiden suunnittelussa on otettava huomioon rakentamisen soveltuminen arvokkaaseen ympäristöön. Tehdasalueen vanhat osat ovat maakunnallisesti merkittävää kulttuurihistoriallista ympäristöä ja Hiitolanjoen voimalat (Juvankoski) myös valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (rky). Sipilä ja vanha voimalaitos (sr-1) ovat kulttuurihistoriallisesti ja tehdasalueen ympäristökuvan kannalta merkittäviä rakennuksia, joita ei saa purkaa. Rakennusten ulkoasussa suoritettavat korjaus- ja muutostyöt on tehtävä siten, että rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo säilyy. Julkisivun korjauksissa ja sisätilojen alkuperäisiin osiin kohdistuvissa korjaustoimenpiteissä pitää olla yhteydessä alueelliseen vastuumuseoon. Suojeltavana rakennuksena osoitetaan Sipilä, vanha voimalaitos, tehdaspalvelurakennus/korjaamorakennus (sr-1) ja paperitehdas sekä hiomo/kuorimorakennus (sr-2). Julkisivun korjauksissa ja sisätilojen alkuperäisiin osiin kohdistuvissa korjaustoimenpiteissä pitää olla yhteydessä alueelliseen vastuumuseoon. Tehtaan piippu osoitetaan merkinnällä (sr-3), taajamakuva ja alueen teollisuushistorian kannalta tärkeä tehtaan piippu, jota ei saa purkaa. Piippuun kohdistettujen oleellisten muutostoimenpiteiden yhteydessä tulee olla yhteydessä museoviranomaiseen.

Suunnittelualueen itäosaan osoitetaan alueen osa, jolla sijaitsee muu kulttuuriperintökohde (Mansikkamäki). Kohteen laajuus selvitetään kevään 2024 aikana ja lopullinen alueen rajausta päivitetään kaavan hyväksymisvaiheessa.

Korttelin tontilla numero 2 säilytetään voimassa olevan asemakaavan mukainen autopaikkojen korttelialue (LPA).

Korttelin 2 pohjoisreunaan sekä tehtaan B-portin eteläpuoliselle metsäalueelle osoitetaan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo-1). Alueella sijaitsee luonnonsuojelulain 78 §:n perusteella suojeltuja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Liito-oravan elinympäristön ja liikkumisen kannalta tarpeellinen puusto tulee säilyttää.

6.3.2 Muut alueet

Asemakaavan laajennusalueelle muodostuu lähivirkistysaluetta (VL), suojaviheralueita (EV) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M) rautatien (LR) eteläpuoliselle alueelle Hiitolanjoen varteen. Tehtaantie osoitetaan kaavassa maantien alueena (LT).

Jokivarteen osoitetaan myös luonnon monimuotoisuuden kannalta erittäin uhanalaisen (75 §) ja erityisesti suojeltavan lajin elinympäristö (77 §). Kyseessä on kultasurviais (luo-3), jonka säilymisen kannalta tie- ja rautatiealueiden läheisyyteen osoitetaan alueen osa, jolla ei saa suorittaa sen luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä (s-1).

7. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavan vaikutusten arviointi perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin (MRL) ja -asetukseen (MRA). Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä tarkoitettuja kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset.

MRL 9 §:n ja MRA 1 §:n mukaan kaavan laadinnan yhteydessä arvioidaan vaikutukset:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Arvioinnit laaditaan asiantuntija-arvioina ja raportoidaan kaavaselostuksessa. Arvioinnin lähtötilana käytetään kaavatyön yhteydessä laadittavia perusselvityksiä sekä aluetta koskien aikaisemmin laadittuja selvityksiä, tutkimuksia sekä suunnitelmia. Vaikutuksia alueiden käyttöön arvioidaan tarkastelemalla ja vertaamalla nykyistä tilannetta ja suunniteltua alueidenkäyttöä. Vaikutusten arvioinnissa huomioidaan osallisten ja eri sidosryhmien näkemykset ja mielipiteet.

Vaikutusten arviointia täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä.

7.1 Kaavan vaikutukset

7.1.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavaratkaisu mahdollistaa Simpeleen tehdasalueen tuotantotoiminnallisen kehittämisen ja laajentamismahdollisuudet pitkällä aikavälillä. Teollisuustoimintaan osoitetun korttelin yhtenäistämisen mahdollistaa myös sen, että alueelle voidaan rakentaa uusi voimalaitos. Teollinen toiminta säilyy edelleen alueella, jonne se on vuosikymmenien aikana keskittynyt ja ylläpitää edelleen työllistävää vaikutusta paikkakunnalla.

Liikenteellisesti kaavaratkaisu edellyttää uusien liikennereittien käyttöönottoa Pitkäjärventien jäädessä pois käytöstä. Tehtaantien asema Simpeleen keskustajamaan vievänä reitti yhteytenä kasvaa ja toteutettavan tiesuunnitelman tavoitteena on parantaa liikenneturvallisuutta sekä autoilijoille että kevyen liikenteen käyttäjille. Pitkäjärventien poistuessa käytöstä Tehtaantie pidentää jonkin verran keskustajaman saavutettavuutta Simpeleen luoteispuolisilta alueilta.

Kaavalla ei osoiteta uutta asuinrakentamista eli alueen asukasmäärä ei kasva kaavan toteutumisen myötä.

Asemakaava-alueen eteläosassa sijaitseva koirapuisto säilyy koiraharrastajien käytössä. Sen läheisyydestä Tehtaantieltä toteutetaan uusi jalankulkijoille ja pyöräilijöille tarkoitettu reitti Reinikaisenkadun ja Roihankadun risteykseen. Tehtaantien ja rautatien eteläpuolella sijaitsevat Hiitolanjoen ranta-alueet säilyvät rakentamattomana maa- ja metsätalousalueena, mikä mahdollistaa jokenvarren virkistyskäyttömahdollisuuksia.

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

Kaavan ei arvioida aiheuttavan merkittäviä vaikutuksia maa- tai kallioperään tai vesistöön. Alueet, jotka kaavassa osoitetaan uutta teollista rakentamista varten, ovat jo entuudestaan pitkälti ihmisen toiminnan vaikutuksesta muutettuja alueita.

Suunnittelualueelta on tunnistettu kaksi maaperän tilan tietojärjestelmän (MATTI) kohdetta, joilla nykyisin tai aikaisemmin harjoitetusta toiminnasta on saattanut päästä maaperään haitallisia aineita tai jotka ovat jo tutkittu tai kunnostettu. Maan omistaja voi pilaantuneisiin maa-alueisiin liittyen olla tarvittaessa yhteydessä Kaakkois-Suomen ELY-keskukseen.

7.1.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Alueelle on laadittu luontoselvitykset Simpele-Änkilä osayleiskaavan laadinnan yhteydessä. Selvityksiä on päivitetty asemakaavavaiheessa ja alueelle on tehty myös maastokäynti. Kaavaratkaisussa on huomioitu luontoselvityksistä saadut tulokset. Tehdaskorttelin ydinalueet eivät ole liito-oravalle soveltuvaa elinympäristöä, mutta kaavan pohjoisreunalta on tehty lajihavaintoja. Puuston

säilyttäminen kaava-alueen koilliskulmassa on lajin elinpiirin kannalta tärkeää. Tehtaan B-portin eteläpuolisen metsäalueen mahdollinen liito-oravan elinympäristö tarkistetaan vielä kevättalven 2024 aikana.

Tehtaantien ja rautatien piennaralueelta on havaittu kultasurviaiskoi ja sen ravintona käyttämä esiintymä ruusuruohokasvustosta. Alueet on huomioitu kaavan maankäyttöratkaisussa ja ne tulee ottaa huomioon myös Tehtaantielle laaditun tiesuunnitelman jatkosuunnittelussa ja toteuttamisvaiheessa.

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

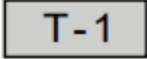
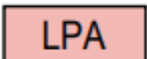
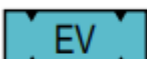
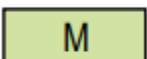
Kaavan toteutumien tukee Rautjärven kunnan elinkeinoelämää. Kaavaratkaisu perustuu pitkälti kartonkitehtaan pitkän aikavälin toiminta- ja laajentumismahdollisuuksien turvaamiseen mahdollistamalla tehtaan uuden voimalaitoksen rakentaminen. Mahdollinen tuleva teollisuusrakentaminen kohdistuu jo olemassa olevan tuotantotoiminnan yhteyteen laajentamatta teollisuuden käytössä olevia alueita nykytilanteesta.

Yhdyskuntarakenteellisesti kaavasta aiheutuu muutoksia liikenneyhteyksiin, kun Pitkäjärventien käyttö päättyy tehdasalueen läpikulkureittinä sekä autoilijoilta että kevyen liikenteen käyttäjiltä. Tehtaantien liikenneolosuhteiden parantaminen on siten välttämätöntä liikenteen sujuvuuden ja liikenneturvallisuuden takaamiseksi. Uusi reititys lisää jonkin verran etäisyyttä kunnan luoteispuolisilta alueilta Simpeleen keskustajamaan.

7.1.5 Vaikutukset taajamakuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kartonkitehtaan alueella on jo vuosikymmenien ajan ollut oleellinen vaikutus Simpeleen taajamakuvaan. Alue edustaa myös valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviä teollisuusrakentamisen ja kulttuuriympäristön arvoja, jotka tulee huomioida tuotantotoiminnan mahdollisessa kehittämisessä ja laajentamisessa. Alueelta laaditussa rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä on tuotu esille alueen ja sen rakennusten kulttuurihistorialliset arvoja, mikä on huomioitu myös kaavassa asianmukaisilla kaavamerkinnoilla- ja määräyksillä.

7.2 Kaavamerkinnot ja -määräykset

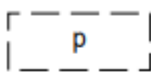
	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa myös teollisuustuotantoon liittyviä toimistotiloja. Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, josta aiheutuva melun keskiäänitaso (LAeq) ylittää asumiseen varatun korttelialueen rajalla muu melu huomioon ottaen 55 dB, kohtuutonta ilman tai veden pilaantumista tai muuta kohtuutonta haittaa.
	Lähivirkistysalue.
	Maantien alue
	Rautatiealue.
	Autopaikkojen korttelialue.
	Suojaviheralue.
	Maa- ja metsätalousalue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
	Korttelin numero.
TEHTAANTIE	Kadun, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
e=0.30	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Istutettava alueen osa.
	Katu.



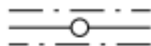
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



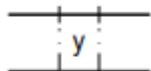
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu.



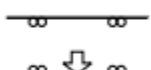
Ohjeellinen pysäköimispaikka.



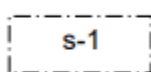
Johtoa varten varattu alueen osa.



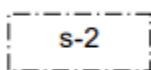
Maantien liikennealueen ylittävä yksityisraide.



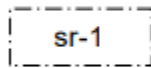
Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.



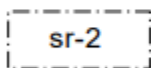
Alueen osa, jolla ei saa suorittaa sen luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä.



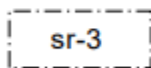
Maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö. Alueen maankäytön ja toimenpiteiden suunnittelussa on otettava huomioon rakentamisen soveltuminen arvokkaaseen ympäristöön. Alueen maankäytön ja toimenpiteiden suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja merkittävien rakennettujen ympäristöjen säilyminen. Aluetta koskevista oleellisista toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.



Kulttuurihistoriallisesti ja tehdasalueen ympäristökuvan kannalta merkittävä rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksen ulkoasussa suoritettavat korjaus- ja muutostyöt on tehtävä siten, että rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo säilyy. Julkisivun korjauksien ja sisätilojen alkuperäisiin osiin kohdistuvien korjaustoimenpiteiden suunnittelussa tulee olla yhteydessä museoviranomaiseen.



Kulttuurihistoriallisesti ja tehdasalueen ympäristökuvan kannalta merkittävä rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksen ulkoasussa suoritettavat korjaus- ja muutostyöt on tehtävä siten, että rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo säilyy. Rakennuksen oleellisten muutostoimenpiteiden yhteydessä tulee olla yhteydessä museoviranomaiseen.



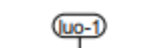
Taajamakuvan ja alueen teollisuushistorian kannalta tärkeä tehtaan piippu, jota ei saa purkaa. Oleellisten muutostoimenpiteiden yhteydessä tulee olla yhteydessä museoviranomaiseen.



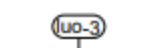
Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö / Hiitolanjoen voimalat, Juvankoski.



Alueen osa, jolla sijaitsee muu kulttuuriperintökohde (Mansikkamäki). Alueella olevat rakenteet on säilytettävä. Suuremmista kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella alueellisen vastuumuseon kanssa.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 78 §:n perusteella suojeltuja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Liito-oravan elinympäristön ja liikkumisen kannalta tarpeellinen puusto tulee säilyttää.



Luonnonsuojelulailla uhanalaiseksi (75 §) ja erityisesti suojelluksi lajiksi (77 §) määritellyn kultasurviaiskoin elinympäristö.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

AUTOPAIKAT JA PYSÄKÖINTI:

Kokoushuoneet 1 autopaikka 6 istumapaikkaa kohti.

Teollisuuslaitokset 60 % kahden suurimman perättäisen työvuoron yhteenlasketusta työntekijöiden määrästä.

7.3 Nimistö

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella ei synny uutta nimistöä alueelle.

8. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Kunta valvoo tiesuunnitelman toteuttamista eri luvitusprosessien kautta.