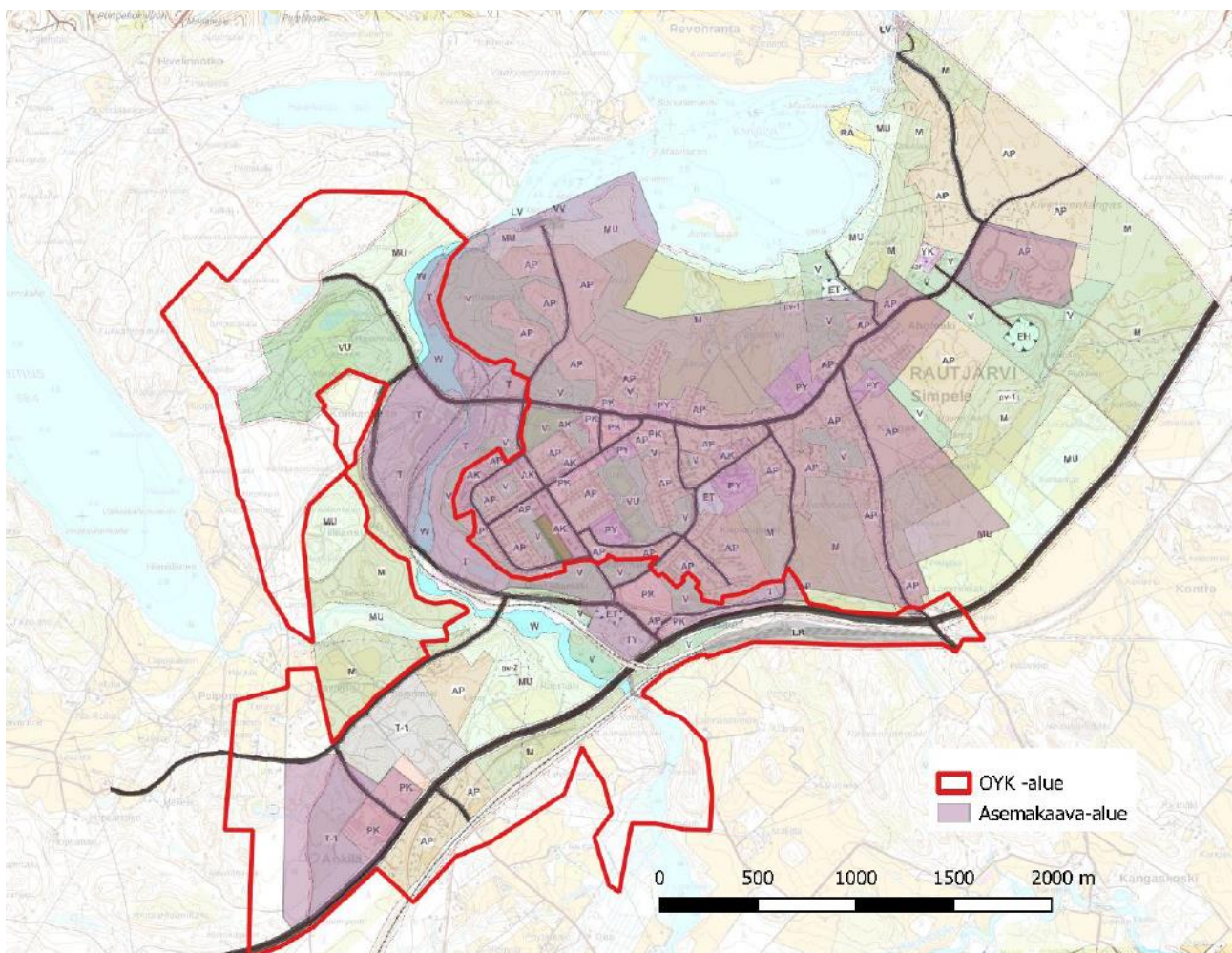


RAUTJÄRVEN KUNNAN

KAAVOITUSKATSAUS 2018



Sisällysluettelo

1. Johdanto	3
2. Kunnan kehitysnäkymät	3
3. Vuosi 2017 tiivistettynä	4
4. Kaavoitusprosessin ja osallistuminen	4
5. Kaavajärjestelmä	6
5.1. Maakuntakaava	6
5.2. Yleiskaava	6
5.3. Asemakaava	7
5.4. Ranta-asemakaava	7
6. Maankäyttösopimukset	7
7. Kaavoituksen maksut	8
8. Valmiit ja vireillä olevat kaavahankkeet Rautjärven kunnassa	8
8.1. Lainvoimaiset kaavat	8
8.2. Vireillä olevat kaavat	11
8.3. Uudet kaavahankkeet tai muut kaavoihin liittyvät kehitystarpeet	13
8.4. Kartoitustyö	13
9. Vapaat tontit	13
10. Kaavoituksen yhteyshenkilöt	14

1. Johdanto

Kunnan tulee vähintään kerran vuodessa laatia katsaus kunnassa ja maakunnan liitossa viireillä olevista ja lähiaikoina viireille tulevista kaava-asioista, jotka eivät ole merkitykseltään vähäisiä (kaavoituskatsaus). Siinä selostetaan lyhyesti kaava-asiat ja niiden käsittelyvaiheet sekä sellaiset päätökset ja muut toimet, joilla on välitöntä vaikutusta kaavoituksen lähtökohtiin, tavoitteisiin, sisältöön ja toteuttamiseen. Kaavoituskatsauksen yhteyteen on kysynnän siitä edellyttäessä liitettävä arvio asumiseen varattujen tonttien riittävydestä. (MRL 7§) Kaavoituskatsauksesta on tiedotettava sen tarkoituksen kannalta sopivalla tavalla.

Kunnan tehtävänä on kaavoituksella ja muulla maankäytön suunnittelulla edistää turvallisen, terveellisen, viihtyisän ja taloudellisen elin- ja toimintaympäristön muodostumista. Suunnittelussa, lupamenettelyssä ja valvonnassa huomioidaan maanomistajan tarpeet, ympäristön kulttuuriarvot ja luonnon monimuotoisuus ja ympäristönsuojelu.

Kaavoituskatsauksessa tiedotetaan Rautjärven kunnassa ja Etelä-Karjalan maakunnassa viireillä olevista ja lähiaikoina viireille tulevista kaavahankkeista. Kaavoituskatsaus julkaistaan kunnan kotisivuilla ja se on nähtävillä kunnantalolla osoitteessa Simpeleentie 12, 56800 Simpele.

2. Kunnan kehitysnäkymät

Rautjärvi osallistuu yhdessä muiden Etelä-Karjalan seudun kuntien kanssa Etelä-Karjalan maakunnan kehittämiseen. Seutusuunnittelun linjaukset ja vaikutukset tulevat vaikuttamaan enenevässä määrin myös kunnan omaan maankäytön suunnitteluun. Väestörekisterikeskuksen mukaan vuoden 2017 lopussa rautjärveläisiä oli 3 438.

Kunta on asettanut yhdeksi elinkeinopoliittiseksi tavoitteekseen matkailun kehittämisen. Vetovoimaisen Rautjärven kehittäminen on ollut aktiivista ja jatkuu edelleen. Kunta huolehtii omalta osaltaan yritystoiminnan edistämisestä ja viihtyisistä tarvetta vastaavista asuinmahdollisuuksista. Kunnan asumisen, lomarakentamisen sekä teollisuuden kaavavaranto on tällä hetkellä hyvällä tasolla. Kunnan palvelutarjonnan järkevä tuottaminen on jatkuva haaste, johon voidaan vaikuttaa suuresti pitkäjänteisellä maankäytön suunnittelulla, kuten laatimalla osayleiskaavoja, joissa palvelutarve voidaan ottaa kokonaisvaltaisesti huomioon. Kunnan maanhankinnalla ja kaavoittamalla

kunnan omistamia maita kunta on tasapainottanut ja edistänyt kunnan kehittymistä. Kunnan tavoitteena on taloudellinen ja ekologiselta jalanjäljeltään perusteltu maankäyttö sekä hyvä ja turvallinen elinympäristö johon päästään mm. eheyttämällä yhdyskuntarakennetta, varsinkin keskustaajama-alueiden kehittäminen jatkuu.

3. Vuosi 2017 tiivistettynä

Vuosi 2017 oli Rautjärven kunnassa rauhallinen kaavoituksen suhteen. Uusia kaavoitusprosesseja ei laitettu jaksolla käyntiin.

4. Kaavoitusprosessin ja osallistuminen

1. Kaavatyön aloitus / kaavan vireille tulo

Kaavan vireille tulosta päättää Rautjärven kunnanhallitus. Vireille tulosta tiedotetaan kuulutuksella kunnan ilmoitustaululla, kunnan virallisissa ilmoituslehdissä sekä kunnan nettisivuilla osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä. Kaava-aloitteen voi tehdä maanomistaja, -haltija tai muu kunnan jäsen, yhteisö, yritys, hallintokunta, viranomainen, kunnanhallitus tai valtuusto.

2. Kaavan valmisteluvaihe

Kaavahankkeen alkuvaiheessa hankkeen etenemisestä tehdään suunnitelma, osallistumis- ja arviointisuunnitelmaksi (OAS). Siinä kuvataan kaavatyön tavoitteet ja lähtökohdat, miten kaavan valmistelu ja päätöksenteko etenee, miten valmisteluun voi osallistua ja miten kaavan vaikutuksia arvioidaan. Kaavan lähtökohtien ja tavoitteiden pohjalta laaditaan lisäksi kaavaluonnos. Kaavahankkeen valmisteluvaiheen kuuleminen toteutetaan kuuluttamalla asiasta kunnan virallisissa ilmoituslehdissä sekä kunnan kotisivuilla.

OAS sekä mahdollinen kaavaluonnos asetetaan nähtäville kunnan yhteis palvelupisteeseen sekä kunnan kotisivuille. Osalliset voivat antaa palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaavaehdotuksen nähtävillä oloon saakka joko suullisesti tai kirjallisesti. Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

3. Kaavan ehdotusvaihe

Nähtävillä olon jälkeen ja viranomaisten kerrottua kommenttinsa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta, voidaan kaavasuunnitelmaa tarkistaa. Kaavaehdotus asetetaan kaavoitus- ja mittaustoimen päätöksellä virallisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi (vaikutuksiltaan vähäinen asemakaavamuutosehdotus vähintään 14 päivän ajaksi).

Nähtävillä oloaikana osallinen voi tehdä kaavasta kirjallisen muistutuksen. Kaavoittaja antaa jokaiseen muistutukseen ja lausuntoon vastineen. Mielenpitoet ja muistutukset kulkevat kaavan mukana sen eri käsittelyvaiheissa. Samaan aikaan pyydetään kaavaehdotuksesta tarvittaessa viralliset lausunnot viranomaisilta ja tahoilta, joiden toimialaa kaavassa käsitellään.

Jos saatujen lausuntojen ja muistutusten johdosta osoittautuu tarpeelliseksi muuttaa kaavaehdotusta, se laitetaan uudelleen nähtäville, mikäli muutokset eivät ole luonteeltaan vähäisiä.

4. Kaavan hyväksyminen

Yleiskaavat ja merkittävät asemakaavat hyväksyy kunnanvaltuusto elinympäristölautakunnan ja kunnanhallituksen esityksestä. Ei merkittävät asemakaavat hyväksyy kunnanhallitus elinympäristölautakunnan esityksestä.

Kaavan hyväksymispäätöksestä tiedotetaan kuntalaisille ja niille muistutuksen tai lausunnon jättäneille, jotka ovat sitä erikseen pyytäneet. Päätöksestä voi valittaa hallinto-oikeuteen 30 vrk:n kuluessa ja hallinto-oikeuden ratkaisusta edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Valitusajan umpeuduttua kaavan voimaantulosta kuulutetaan, mikäli valituksia ei ole jätetty.

5. Kaavan voimaantulo

Kaavapäätöksestä voi valittaa hallinto-oikeuteen 30 vrk:n kuluessa ja hallinto-oikeuden ratkaisusta edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Valitusajan umpeuduttua kaavan voimaantulosta kuulutetaan, mikäli valituksia ei ole jätetty. Kaava tulee voimaan, kun siitä julkaistaan kuulutukset kunnan virallisissa ilmoituslehdissä, internet-sivuilla ja ilmoitustaululla.

5. Kaavajärjestelmä

Maankäytön suunnittelujärjestelmän lähtökohtana on tarkentuva suunnittelu, jossa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä yleispiirteiset kaavat, eli maakunta-kaava ja yleiskaava, ohjaavat yksityiskohtaisten asemakaavojen suunnittelua.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) on ohjausväline, jolla linjataan koko maan kehittämisen kannalta merkittäviä alueidenkäytön kysymyksiä. Tavoitteet koskevat mm. alue- ja yhdyskuntarakennetta, elinympäristön laatua, yhteysverkostoja, energianhuoltoa, luonto- ja kulttuuriperintöä sekä luonnonvarojen käyttöä. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista on edistettävä kaikilla kaavatasoilla.

5.1. Maakuntakaava

Maakuntakaava on yleispiirteinen suunnitelma alueiden käytöstä maakunnassa. Siinä esitetään alueiden käytön periaatteet ja tarpeelliset alueet sekä maakunnan että yksittäisen kunnan kehittämisen kannalta. Maakuntakaava on kartalle piirretty pitkän aikavälin suunnitelma maakunnan yhdyskunta-rakenteesta ja alueidenkäytöstä. Siinä sovitetaan yhteen valtakunnalliset ja maakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Yleispiirteisimpänä kaavana se toimii ohjeena kuntien kaavoitukselle laadittaessa yleis- ja asemakaavoja, mutta ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleis- tai asemakaavan alueella. Kaavan laatii Etelä-karjalan liitto ja vahvistaa Ympäristöministeriö.

5.2. Yleiskaava

Yleiskaava laaditaan koko kunnan alueelle tai osalle sitä, jolloin kaavaa kutsutaan osayleiskaavaksi. Yleiskaavan laatii ja hyväksyy kunta.

Yleiskaava on kunnan koko maantieteellisen alueen maankäytön suunnitelma. Yleiskaava sijaitsee kaavoituksen tasoissa maakuntakaavan ja asemakaavan välissä. Yleiskaava sovittaa yhteen ja ohjaa yksityiskohtaisempien asemakaavojen laatimista. Yleiskaavalla ohjataan kaava-alueen käyttöä yleispiirteisesti määrittelemällä ja sovittamalla yhteen esimerkiksi asuin- ja virkistysalueiden, työpaikkojen, palvelujen ja liikenneväylien sijainti.

Yleiskaavassa voidaan myös merkitä ennallaan säilyvät alueet ja ne alueet, joihin tulee joko pienempiä tai isompia muutoksia. Koko kuntaa käsittelevää kaavaa kutsutaan yleiskaavaksi ja rajattua aluetta koskevaa kaavaa taas osayleiskaavaksi. Osayleiskaava voidaan tehdä vaikkapa ranta-alueille ja se voi olla tarkempi kuin yleiskaava muuten.

Yleiskaava ohjaa asemakaavoitusta. Asemakaavaa laadittaessa tarkistetaan, minkälaisia ohjeita yleiskaavassa annetaan maankäytölle. Jos asemakaavaa ei ole, rakennetaan yleiskaavan mukaan. Yleiskaavan vahvistaa kunnanvaltuusto.

Yleiskaavan sisältövaatimukset määritellään Maankäyttö- ja rakennuslain pykälässä 39.

5.3. Asemakaava

Asemakaava on yksityiskohtaisin kaavamuoto, joka luo edellytykset rakentamiselle taajama-alueilla tai muilla alueilla, joille on suunniteltu tiiviimpää rakentamista.

Asemakaavassa määrätään mm. korttelialueiden käyttötarkoitus ja rakennusoikeus sekä esimerkiksi rakennusten kerroskorkeus ja sijoitus tontilla. Määrittelyt voivat vaihdella korttelin eri tonteilla. Tavallisesti asemakaavoissa osoitetaan esimerkiksi puistot, leikki- ja pysäköintipaikat sekä teknisen huollon alueet. Mitä keskeisemmällä paikalla yhdyskuntarakennetta suunnittelualue sijaitsee tai jos esimerkiksi lähiympäristön rakennuskannan merkittävyys asettaa suunnittelulle erityisvaatimuksia tai luonnon erityispiirteet asettavat rakentamisrajoituksia, sitä tarkempi asemakaava laaditaan. Asemakaavaa täydentävät usein myös laatu- ja ympäristöohjeet sekä rakentamistapaohjeet. Asemakaavan laatii ja hyväksyy kunta.

5.4. Ranta-asemakaava

Ranta-asemakaava on asemakaava, jonka tarkoitus on ohjata ja järjestää pääasiassa lomaa-asutusta ranta-alueilla. Kaava laaditaan useimmiten maanomistajan pyynnöstä ja kunta hyväksyy kaavan.

6. Maankäyttösopimukset

Kunta ja maanomistajat tekevät tarvittaessa maankäyttösopimuksia asemakaavoitettaessa yksityisten omistamille maille. Sopimukset tehdään kaksivaiheisesti. Ennen asema- kaavoituksen

käynnistämistä tehdään kaavoituksen käynnistämissopimukset. Kun kaavan sisältö on ratkaistu ja kaavaehdotus on ollut nähtävänä, neuvotellaan lopulliset maankäyttösopimukset, jotka kunnanvaltuusto hyväksyy. Maankäyttösopimuksilla kunta ja maanomistaja sopivat mm. maanomistajan osallistumisesta yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin (maankäyttösopimuskorvaus), asemakaavan toteuttamisaikataulusta ja -tavasta sekä yleisten alueiden luovuttamisesta kunnalle ja muista sopimusaluetta koskevista tapauskohtaisista asioista.

Maankäyttösopimukset perustuvat maankäyttö- ja rakennuslakiin jonka mukaan niillä asemakaavoitettavan alueen maanomistajilla, joille asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kaavan toteuttamisesta kunnalle aiheutuviin kustannuksiin.

Maankäyttösopimusta edellyttävien kaavahankkeiden kaavoittajan on oltava ammattitaitoinen, ja hänen pätevyytensä todetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksymisen yhteydessä. Myös alikonsultit on hyväksyttävä kunnassa.

7. Kaavoituksen maksut

Mikäli asemakaavan laatimisesta ei aiheudu kunnalle oleellisia kunnallisteknisiä tai muita rakentamiskustannuksia eikä maanomistajan rakennusoikeus merkittävästi lisäännä, maankäyttösopimusta ei yleensä ole tarvetta tehdä. Tällöin sovelletaan kaavoitusohjausmaksua. Maanomistajien aloitteesta käynnistyvistä kaavoitushankkeissa, jotka eivät edellytä maankäyttösopimusta, maanomistaja veloitetaan suorittamaan kunnalle kaavoitusohjausmaksu, joka perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin.

8. Valmiit ja vireillä olevat kaavahankkeet Rautjärven kunnassa

8.1. Lainvoimaiset kaavat

Simpeleen asemakaava 2004, lainvoimainen

Hakijana Rautjärven kunta. Raviradan asemakaava otettiin osaksi muutosta. Aiempaan asemakaavaan tehtiin neuvottelussa esille tulleet muutokset sekä kaavamerkinnot saatettiin nyky-lainsäädännön mukaisiksi.

Asemanseudun asemakaava 2004, lainvoimainen

Hakijana Rautjärven kunta. Asemanseudun asemakaavan muutos ja laajennus. Suunnittelun

lähtökohtana oli olemassa olevan rakennuskannan liittäminen asemakaavaan ja uuden asuinalueen kaavoittaminen sekä teollisuusalueen laajentaminen Asemanseudun yleiskaavan mukaisesti.

Simpeleen asemakaavan muutos KL-korttelissa 2012 , lainvoimainen

Hakijana Rautjärven kunta. Kaavassa valmistauduttiin uuden paloaseman rakentamiseen Simpeleelle ET ja LP alueilla tiloilla 1:49, 1:50, 1:53 ja osalla tilasta 1:495.

Mäkiänkylän asemakaava ja asemakaavan muutos 2012, lainvoimainen

Hakijana Rautjärven kunta. Asemakaavan muutoksella muodostuu liikerakennusten-, toimitilarakennusten- sekä teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueita. Lisäksi kaavalla muodostuu katualuetta, maa- ja metsätalousaluetta sekä suojaviheraluetta.

Rautjärven rantaosayleiskaavan muutos ja laajennus 2012, lainvoimainen

Hakijana Rautjärven kunta. Kaava-alueeseen kuuluu kaikki voimassa olevan Rautjärven rantayleiskaavan mukaiset alueet. Voimassa olevaan rantayleiskaavaan kuuluu lähes kaikki Rautjärven kunnan vesialueet ja ranta-alueet noin 200 – 300 rantavyöhykkeen osalta lukuun ottamatta Hiitolanjokea eli Kokkolanjokea. Kaava-aluetta laajennettiin joen ympäristöön.

Rautjärven rantayleiskaavassa tuli esiin useita muutostarpeita, jotka ovat aiheutuneet voimassa olevassa kaavassa olevista epäselvyyksistä. Lisäksi maanomistajilta tuli useita muutosalitteita. Rautjärven kunta on nähnyt myös tärkeänä, että rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus nostettaisiin nykyisin käytetylle tasolle.

Voimassa olevan kaavan osalta korjattiin kaavassa olevat virheet sekä tutkittiin maanomistajien esittämien muutosehdotusten toteuttamismahdollisuudet ja tehdä näiden perusteella voimassa olevaan kaavaan muutoksia. Tämän lisäksi tarkoituksena oli nostaa rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus nykyisin käytetylle tasolle. Kaava-alueen laajennuksen osalta tarkoituksena oli osoittaa Hiitolanjoen alueen rantarakennusoikeus sekä sovittaa se yhteen vallitsevien virkistys- ja luontoarvojen kanssa.

Ilmarinkadun asemakaavan muutos 2015, lainvoimainen

Hakijana Rautjärven kunta. Kaavoituksen lähtökohtana oli Rautjärven kunnan ja UPM-Kymmene Oyj:n kiinteistöjärjestelysopimus. Kaavamutoksen tarkoituksena on mahdollistaa pientalojen rakentaminen alueelle ja sitä kautta kunnan tonttitarjonnan lisääminen. Luonnontilaista puistoaluetta on mahdollista kehittää pienimuotoisella rakentamisella alueen lähivirkis-

tyspaikkana. Kaava-alue käsittää vuonna 2004 hyväksytyssä yleiskaavassa kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi merkityt korttelialueet. Lisäksi alueella on voimassa vuonna 2004 hyväksytty asemakaava, jossa korttelit on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK). Korttelialueet rajautuvat luonnontilaiseen puistoalueeseen.

Rautjärven kunta ja UPM-Kymmene Oyj:n ovat sopineet kiinteistöjärjestelyistä Simpeleen alueella. Sopimuksen mukaan kunta muutti Ilmarinkadun lounaispuolella sijaitsevat kerrostalokorttelit 207 ja 220 asuinpientalokortteleiksi. Kiinteistöjärjestelyjen toteuttaminen edellytti asemakaavan muutosta. Koska asemakaavahanke ei ole voimassa olevan osayleiskaavan mukainen, alueella tehtiin myös osayleiskaavan muutos.

Tiiliruukin asemakaava ja asemakaavan muutos 2015, lainvoimainen

Hakijana Rautjärven kunta. Asemakaavoituksen kohteena oleva alue käsittää 14.6.2004 hyväksytyssä osayleiskaavassa pientalovaltaisiksi asuinalueiksi (AP), virkistysalueiksi (V), maa- ja metsätalousalueeksi (M) ja maa- ja metsätalousalueeksi, jossa on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU) – merkittyjä alueita. Lisäksi alueella on voimassa 19.5.2004 hyväksytty asemakaava, jossa Tallinmäelle (Ometanmäki) on suunniteltu pientaloalue merkinnöillä AP ja AR. Kortteleita ympäröi viheralue. Tallinmäen alue on tarkoitus muuttaa kokonaan virkistysalueeksi.

Kaavasunnittelun toiminnallisena ja laadullisena tavoitteena oli vetovoimaisen ja viihtyisän loma- ja asuntoalueen toteuttaminen Tiiliruukin alueelle ja sitä kautta kunnan tonttitarjonnan lisääminen. Tavoitteena on varmistaa alueen toimivuus ja taloudellisuus myös verkostorakentamisen osalta. Tavoitteena on suunnittelualueen virkistysarvojen hyödyntäminen uimaranta-alueen lisäksi myös jalankulku- ja hiihtolatuverkostoa kehittämällä. Suunnittelualueen sijainti keskustaaajan tuntumassa luo edellytykset ympäristömyönteisen vapaa-ajanvieton harrastusmahdollisuuksiin. Luontoarvot ovat suunnittelussa tärkeässä osassa. Rakentamisen ohjauksella pyritään alueen ominaispiirteet huomioon ottavaan taajamakuvaan. Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 58 ha, josta korttelialuetta on yhteensä 12,8 ha. Asuinpientalojen ja erillispientalojen korttelialueen osuus on 4,7 ha. Virkistysalueita on yhteensä 35 ha ja katualuetta on 2,9 ha. Alueet ovat Rautjärven kunnan ja yksityisten omistuksessa.

Tehtaanpuiston asemakaavan muutos 2015, lainvoimainen

Hakijana Rautjärven kunta. Tehtaanpuistoon on kaavassa merkitty liikerakennusten korttelialue (KL-1) hotellihanketta varten. Tämä alue on tarkoitus muuttaa puistoksi nykyisen raken-

netun tilanteen mukaan. Hotellikorttelia varten on kaavoitettu autopaikkojen kortteli, joka on tarkoitus muuttaa yleiseksi pysäköintialueeksi. Tavoitteena on turvata Tehtaanpuiston säilyminen virkistyskäytössä.

Simpele-Änkilä osayleiskaavan muutos, Tiiliruukki 2015, lainvoimainen

Hakijana Rautjärven kunta. Suunnittelualue sijaitsee Rautjärven kunnan Simpeleen kuntakeskuksessa. Osayleiskaavan muutosalue (96 ha) käsittää ns. Tiiliruukin alueen (Ometanmäki, Niemenmäki, Lehmusniemi ja Tallinmäki), joka sijaitsee Simpeleentien, Kokkolanjoen (Hiitolanjoen) ja Kivijärven välisellä alueella. Kaava-alue käsittää 14.6.2004 hyväksytyssä yleiskaavassa pientalovaltaisiksi asuinalueiksi (AP), virkistysalueiksi (V), maa- ja metsätalousalueeksi (M) ja maa- ja metsätalousalueeksi, jossa on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU) – merkittyjä alueita. Osalla Tiiliruukin aluetta on voimassa 19.5.2004 hyväksytty asema-kaava, jossa alueita on merkitty pientalojen, rivitalojen ja teollisuuden käyttöön sekä lähivirkistysalueeksi. Kaavasunnittelun toiminnallisena ja laadullisena tavoitteena oli vetovoimaisen ja viihtyisän loma- ja asuntoalueen toteuttaminen Tiiliruukin alueelle ja sitä kautta kunnan tontti-tarjonnan lisääminen. Tiiliruukin alueen pinta-ala on 96 ha, josta korttelialuetta on noin 19 ha. Virkistysaluetta on noin 53 ha, maa- ja metsätalousaluetta 11 ha ja vesialuetta 8,6 ha. Alueet ovat Rautjärven kunnan ja yksityisten omistuksessa

Konkanmäen osayleiskaava 2015, lainvoimainen

Toinen suunnittelualue käsittää Konkanlammen urheilukeskukseen rajautuvan rinnealueen (8,7 ha). Konkanmäen suunnittelualueella ei ole yleiskaavaa. Kehittämishankkeisiin liittyen yleiskaavalla tarkastellaan myös Konkanmäen laskettelurinteen yläosaa ja kaatopaikka-alueen jatkokäyttöä. Kaavoituksella luodaan edellytykset laskettelurinteen toiminnan kehittämiseen ja alueen laajentamiseen.

Rautjärven kunnan voimassa olevat kaavat karttoineen ja selostuksineen ovat nähtävillä kunnan kotisivuilla: <http://www.rautjarvi.fi/fi/Palvelut/Tekniset-palvelut/Kaava-asiat>

8.2. Vireillä olevat kaavat

Kunnan strategian toteuttamiseksi vuosille 2019 - 2020 on määritelty yhdeksi kärkihankkeeksi Simpeleen yleiskaavan laadinta. Vuonna 2018 onkin aloitettu Simpele – Änkilä osayleiskaavan muutos ja laajennus. Kaavan on tarkoitus tulla voimaan vuonna 2019 kesäkuussa. Suunnittelualue sijaitsee Rautjärven kunnan Simpeleen kuntakeskuksessa. Kaava-alue käsittää keskustaajaman länsipuolisen alueen sekä valtatie ja pääradan varren, sisältäen mm.

MetsäBoardin tehdasalueen, Konkamäen-, Hiitolanjoen ja Änkilän alueet. Suunnittelalueen koko on 533 hehtaaria.

Rautjärven kunta pyrkii turvaamaan kaavoituksella kartonkitehtaan toiminnan kehittymisen ja jatkuvuuden. Tämän mahdollistamiseksi nykyisen teollisuusalueen läpi kulkeva yleinen tie on poistettava ja kulkuyhteyksille löydettävä korvaavat reitit. Erityisesti kevyelle liikenteelle tarvitaan toimiva ja turvallinen yhteys Konkalammen hiihtokeskuksen ja Pitkäjärven suuntaan.

Rautjärven kunta on strategiassaan sitoutunut matkailupalvelujen kehittämiseen. Ratkaisujen tulee parantaa muualta tulevien mahdollisuuksia käyttää paikallisia palveluita, jotka samalla myös palvelevat paikallisten ihmisten tarpeita.

Simpeleen taajaman kehittyminen edellyttää palvelujen saavutettavuuden parantamista valtatie kuuden liittymäalueella. Samalla tulee parantaa Simpeleen rautatieaseman saavutettavuutta julkisten kulkuyhteyksien turvaamiseksi.

Änkilänmäen yritysalueita kehitetään maakuntakaavan pohjalta työpaikkojen ja tilaa vievän kaupan alueena. Kehittämisen haasteena ovat pohjavesien suojeleminen sekä alueen saavutettavuus niin Karjalantieltä kuin Simpeleen taajamastakin. Erityisen tarpeen kehittämiseen tuo Simpeleen ja Änkilän välissä kulkeva Hiitolanjoki, jolla on valtakunnallisesti merkitystä niin matkailullisesti kuin luonnonsuojelun näkökulmasta. Taajaman osayleiskaavan alue on suunniteltu laajennettavaksi rajoittumaan voimassa olevan rantaosayleiskaavan alueisiin.

Osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena siten, että alueilla joilla ei ole asemakaavan laatimistarvetta tai muuta merkittävää rakentamispainetta voidaan rakennuslupa myöntää MRL 44 §:n tai 72 §:n mukaisesti. Ranta-alueilla uusia rakennuspaikkoja on tarpeen osoittaa retkeilyä ja virkistystä palvelemaan rakentamiseen Rautjärven kunnan ja Etelä-Karjalan Virkistysaluejärjestön omistamilla ranta-alueilla. Ranta-alueiden ulkopuolella ei erityistä rakentamispainetta ole kuin vähäisessä määrin Änkilän kyläalueella. Tavoitteena on, että uudet rakennuspaikat määrittyvät vesi- ja viemäri-verkoston liittymisedellytysten mukaan. Alueella on sekä yksityisten, kunnan, valtion ja virkistysaluejärjestön omistamia alueita.

8.3. Uudet kaavahankkeet tai muut kaavoihin liittyvät kehitystarpeet

- Rautjärven Asemanseudulla on tarve yleiskaavan ja asemakaavan päivitykselle sekä laajentamiselle. Voimassa oleva asemakaava on vuodelta 2004 eikä vastaa kaikilta osiltaan nykyistä tarvetta mm. kulkureittien ja kaavamerkintöjen osalta.
- Simpeleellä alue Roihankatu – Kenraalintie tarvitsee yleiskaavapäivityksen ja tämän jälkeen asemakaavapäivityksen maankäyttötavoitteiden muutoksen vuoksi.

8.4. Kartoitustyö

Pohjakarttoja on päivitetty tarkemittauksilla aina tarpeen niin vaatiessa. Kaikki päivitykset ovat omina tiedostoina tai tasoinaan. Karttatason on yhdistetty yhtenäisiksi tasoiksi, jolloin niistä on parempi käyttää ja päivittää myös tulevaisuudessa.

Konkalammen alueelle 2016 tehtyä kaavan pohjakarttaa voidaan hyödyntää jatkossa alueen kehittämisessä liikunta ja vapaa-ajan käytössä.

9. Vapaat tontit

Vastuuhenkilö kunnassa: rakennustarkastaja Pasi Kautto, p. 0400 299 281

Lisätietoja: tekninen johtaja Ari Pöllänen, p. 0400 172 248

Rautjärven kunnalla on tarjolla edullisia (2,00 €/m²) omakotitontteja Simpeleen taajamassa 19 kpl ja Asemanseudun taajamassa 18 kpl. Haja-asutusalueella myytävät tontit maksavat 0,50 €/m². Simpeleellä Ilmarinkadulla on seitsemän AO merkinnällä olevaa tonttia.

Simpeleen Tiiliruukin alueella on AO (erillispientalot) merkinnällä 21 kpl ja AP (asuinpientalot) merkinnällä 2 kpl olevia tontteja. Tiiliruukin alueen tontit eivät ole vielä myynnissä.

Teollisuustontteja (10 kpl) sekä liikerakennustontteja (1 kpl) kunnalla on tarjolla Asemanseudun taajamassa. Simpeleellä Änkilässä kunnalla on Teollisuus- ja varastomerkinnällä TY 2 tonttipaikkaa, liikerakennusten korttelialue merkinnällä KM 1 kpl ja toimitilarakennusten korttelialueen merkinnällä KTY 1 kpl.

Rautjärven kunnan myytävät tontit ovat nähtävillä sivuilla:

<http://www.rautjarvi.fi/fi/Palvelut/Tekniset-palvelut>.

10. Kaavoituksen yhteyshenkilöt

Yhteystiedot ja asiakaspalvelun vastuualueet Rautjärven kunnassa:

Yleiskaava: kunnanjohtaja Harri Anttila, p. 0400 559 034

Asemakaava: rakennustarkastaja Pasi Kautto. p. 0400 299 281

Rautjärvellä 29.8.2018.

Ari Pöllänen, Rautjärven kunta, tekninen johtaja