

LEMIN KUNTA

ASEMAKAAVAMUUTOKSET

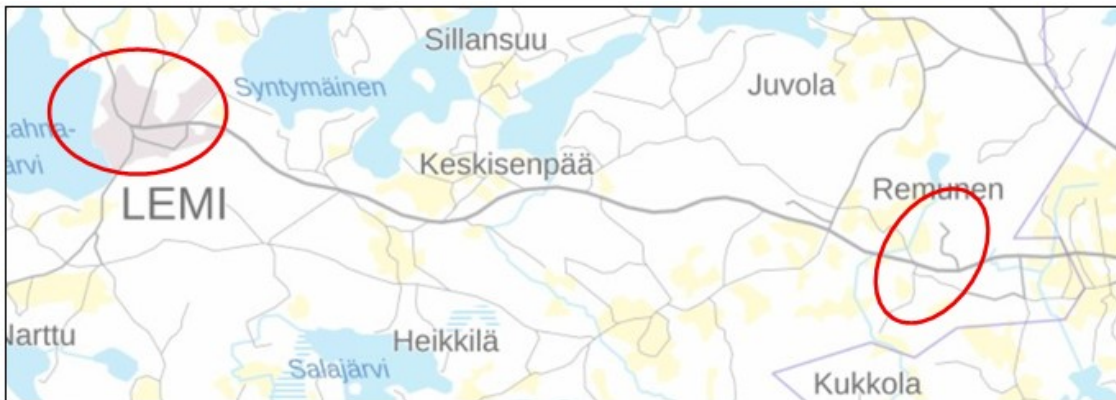
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Kaavaehdotus hyväksyntään 19.8.2026

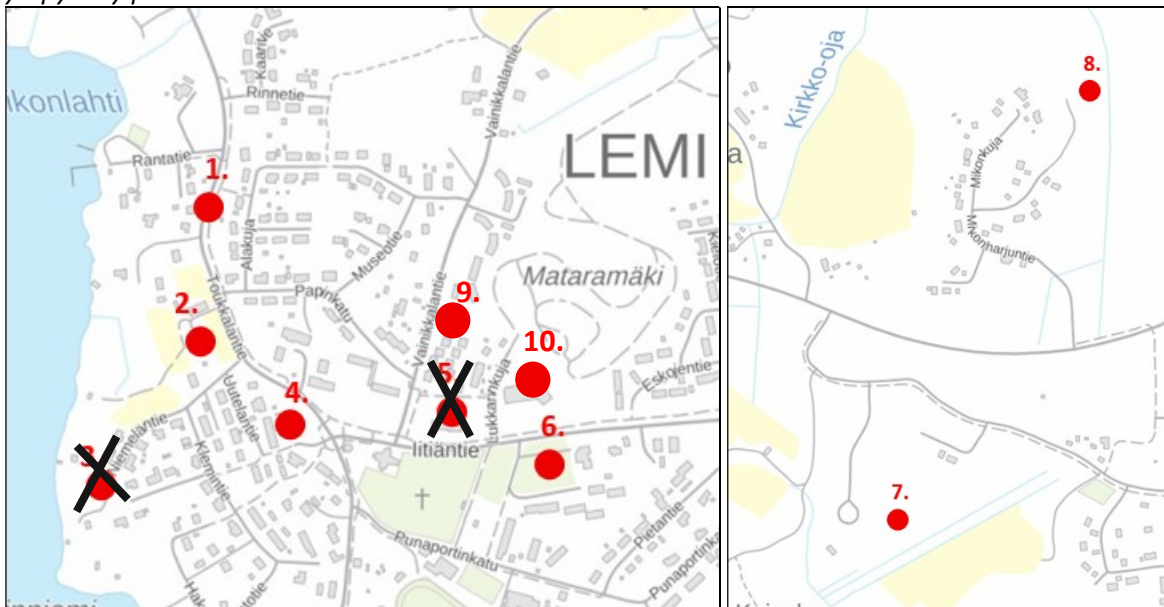
Asemakaavamuutokset koostuvat kahdeksasta eri osa-alueesta. Aloite muutoskierrrokseen on tullut Lemmin kunnalta 2024 (tarjouspyyntö). Muutoskohteet sijoittuvat kunnan ja yksityisten maanomistajien tiloille Lemmin kirkonkylässä sekä Tuomelankankaalla ja Mikonharjulla. Asemakaavojen muutokset käsittelevät mm. katualueita, vakituisen asumisen tontteja, yleisiä rakennuksia, liikerakennuksia ja virkistysalueita.

1. SUUNNITTELUALUEEN KUVAUS

Kaavamuutoksen kohteet sijaitsevat eri puolilla kuntaa. Suunnittelualue muodostuu 8:sta eri muutoskohteesta. Alla on kartat, joihin on merkitty suunnittelualueiden ja kohteiden likimääräiset sijainnit kunnassa. Kohteista numerot 1, 2, 4, 6, 9 ja 10 sijaitsevat kirkonkylässä, kohde 7 Tuomelankankaalla ja kohde 8 Mikonharjulla. Kohde 1 koostuu koko asemakaavan maantiedealueesta kirkonkylässä. Kohteet 3 ja 5 jäivät pois luonnosvaiheen jälkeen ja mukaan tulivat uudet kohteet 9 ja 10.



Kohteet sijoittuvat Lemmin kirkonkylään (vas.) sekä Tuomelankankaalle ja Mikonharjulle (oik.), alueet ympyröity punaisella.



Asemakaavan muutoskohteet Lemmin kirkonkylässä (vas.), Tuomelankankaalla ja Mikonharjulla (oik.).

Maakuntakaava

Tällä hetkellä Etelä-Karjalassa on voimassa kolme maakuntakaavaa. Näistä vanhin on Etelä-Karjalan maakuntakaava 2011, joka on kokonaismaakuntakaava. Siinä esitetään maakunnan yhdyskuntarakenteen ja alueidenkäytön perusratkaisut sekä maakunnan tavoiteltu kehitys noin vuoteen 2025. Maakuntavaltuusto hyväksyi maakuntakaavan 9.6.2010 ja ympäristöministeriö vahvisti sen 21.12.2011. Osia siitä on kumottu tai kumoutunut vuosien saatossa. Lisäksi maakunnan alueella ovat osittain voimassa 19.10.2015 vahvistettu Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaava (kauppa, matkailu, elinkeinot ja liikenne) sekä 6.9.2023 voimaan tullut Etelä-Karjalan 2. vaihemaakuntakaava (Lappeenrannan seudun jätevesiratkaisu).

Etelä-Karjalan maakuntahallitus päätti kokouksessaan 29.4.2019 maakuntakaavan päivittämisen aloittamisesta. Kaavasta käytetään nimitystä Etelä-Karjalan maakuntakaava 2040. Kyseinen maakuntakaava on parhaillaan valmistelussa.

Alla olevissa kuvissa näkyy maakuntakaavayhdistelmä kirkonkylän sekä Tuomelankankaan alueilla. Maakuntakaavoissa on erinäisiä merkintöjä kaavamuutoskohteiden (8 kpl) kohdalla tai läheisyydessä. Alla on kartat ja listaus kaikista maakuntakaavan merkinnöistä, jotka koskevat muutoskohteita ja niiden lähiympäristöä.

Kirkonkylää koskevat merkinnät:

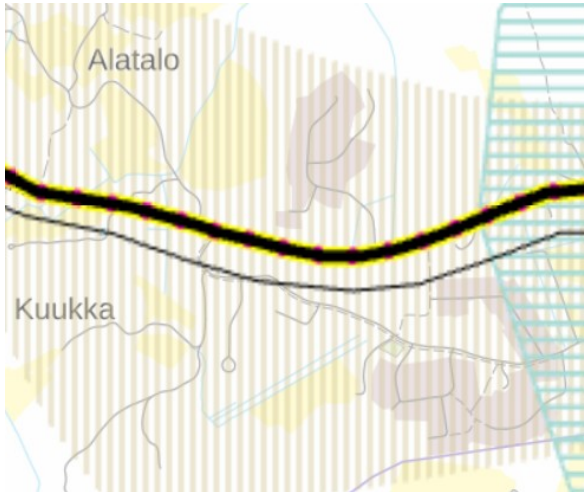
- Seututie tai pääkatu, **st**, st 380 litiäntie/Vainikkalantie
- Polkupyöräreitti, **ppr**, Lemi kk - litiä
- Kehitettävä matkailu- ja maisematie, **mt**, vt 13 Lemi - Jurvala Kivijärvenreitti
- Kunta-/Aluekeskuksen kehittämisvyöhyke, **ak**, Lemi kk
- Kuntakeskus / Aluekeskus, **c**, Lemi kk
- Retkeily-/ulkoilureitti, **ur**, Lahnajärven ulkoilureitti
- Valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö, **ma/kv**, Lemin kirkko ja hautausmaa
- Maakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö, **ma/km**, Lemin kirkonkylämiljö



Maakuntakaavayhdistelmä Lemin kirkonkylässä.

Tuomelankangasta ja Mikonharjua koskevat merkinnät:

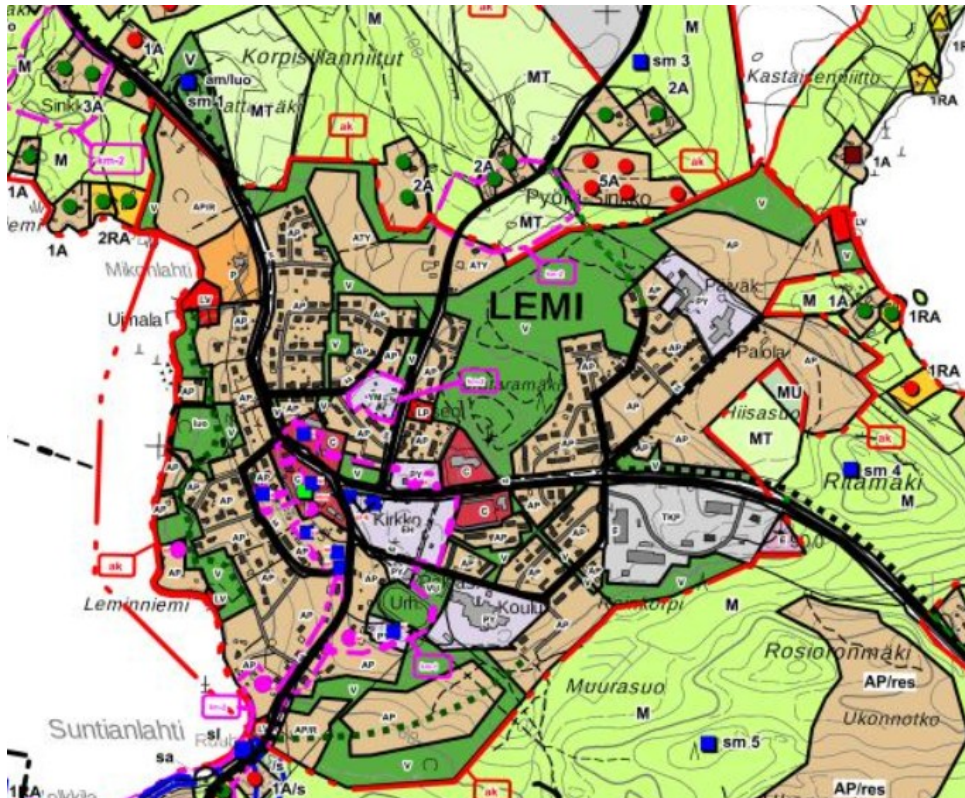
- Rakennettava uusi tai rakennetta tiivistävä asuntovaltainen alue, **Ar**, litiäntien rakennetta tiivistävä as al
- Seututie tai pääkatu, **st**, st 380 litiäntie/Vainikkalantie
- Polkupyöräreitti, **ppr**, Lemi kk - litiä
- Kehitettävä matkailu- ja maisematie, **mt**, vt 13 Lemi - Jurvala Kivijärvenreitti



Maakuntakaavayhdistelmä Tuomelankankaalla ja Mikonharjulla.

Yleiskaava

Kirkonkylässä on voimassa Lemin kirkonkylän yleiskaava, joka on hyväksytty 17.6.2013.



Lemin kirkonkylän yleiskaava, joka on hyväksytty vuonna 2013.

Tuomelankankaalla ja Mikonharjulla on voimassa litiä-Juvola osayleiskaava, joka on hyväksytty 14.6.1996. Kyseessä on vahvistamaton kunnan hyväksymä yleiskaava, joka on alueidenkäyttölain (132/1999, AKL) 211 §:n mukaisesti voimassa oikeusvaikutuksettomana yleiskaavana.

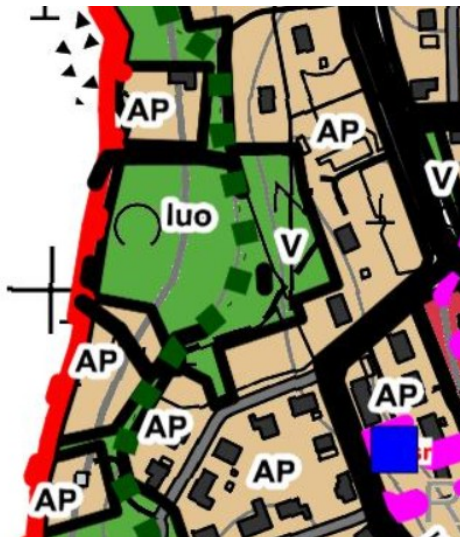


Oikeusvaikutukseton litiä-Juvola osayleiskaava, joka on voimassa Tuomelankankaalla ja Mikonharjulla.

Alla on tarkemmat kuvat yleiskaavasta asemakaavan muutosalueilla ja eri kohteita koskevat yleiskaavamerkinnot. Kohdetta 1, joka on tiealuetta, koskee seututien merkintä st.

Kohde 2: Lemin kirkonkylän yleiskaava

AP, Pientalovaltainen asuntoalue
V, Virkistysalue
luo, Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue
Ohjeellinen ulkoilureitti (vihreä katkoviiva)



Kohde 4: Lemin kirkonkylän yleiskaava

C, Keskustatoimintojen alue
sr, Rakennuslainsäädännön nojalla suojeltava rakennus tai rakennusryhmä
Imm, Luonnonmuistomerkki
km-1,
Valtakunnallisesti/maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristöalue (pinkki raja)



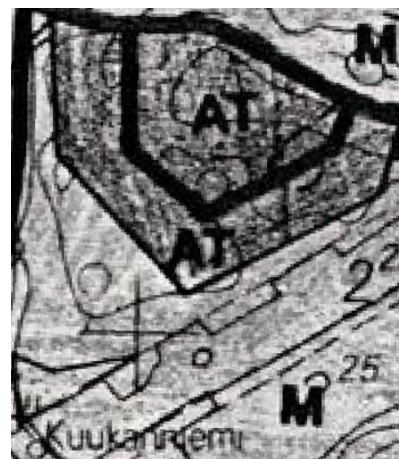
Kohde 6: Lemin kirkonkylän yleiskaava

C, Keskustatoimintojen alue



Kohde 7: Iitiä-Juvola osayleiskaava

AT, Asuin- ja verstaarakennusten alue
M, Maa- ja metsätalousvaltainen alue



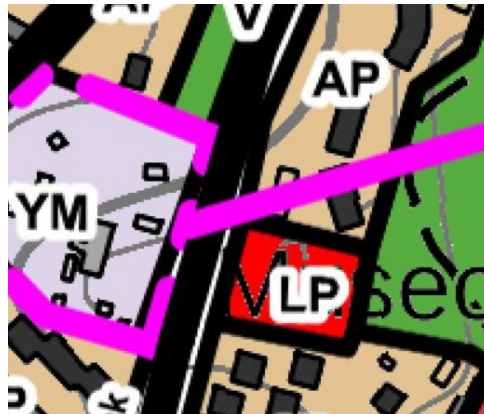
Kohde 8: Iitiä-Juvola osayleiskaava

M, Maa- ja metsätalousvaltainen alue
Kevyen liikenteen raitti (musta katkoviiva)
Ulkoilureitti (katkoviiva)



Kohde 9: Lemin kirkonkylän yleiskaava

LP, pysäköintialue



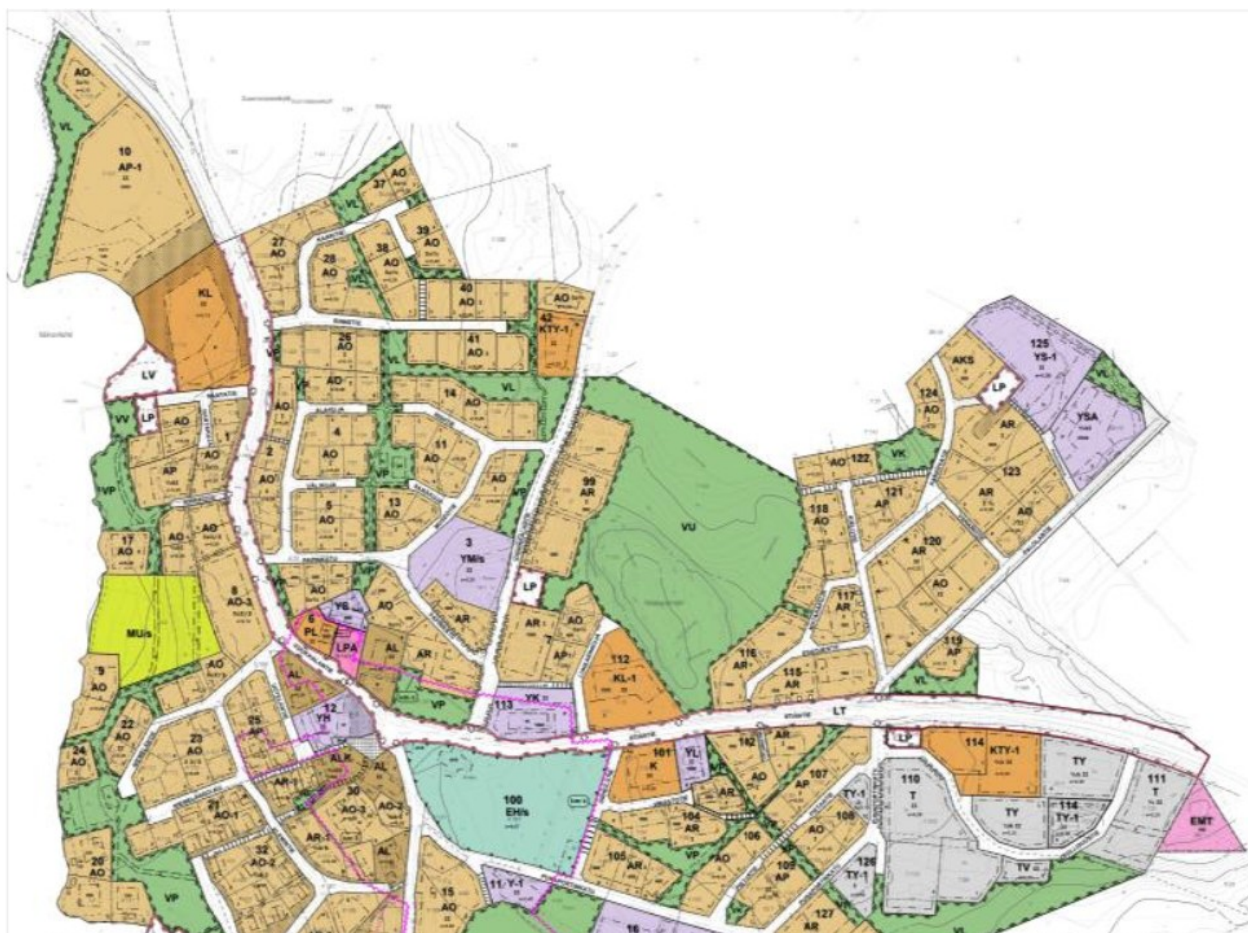
Kohde 10: Lemin kirkonkylän yleiskaava

C, Keskustatoimintojen alue



Asemakaavat

Asemakaavan osa-aluekohtaiset merkinnät on avattu tarkemmin osiossa 2, jossa esitellään kaavamuutoksien tavoitteet. Muutoskohteiden 1, 2, 4, 6, 9 ja 10 alueella on voimassa kirkonkylän asemakaava, joka on hyväksytty 17.6.2013 eli samoihin aikoihin yleiskaavan kanssa.



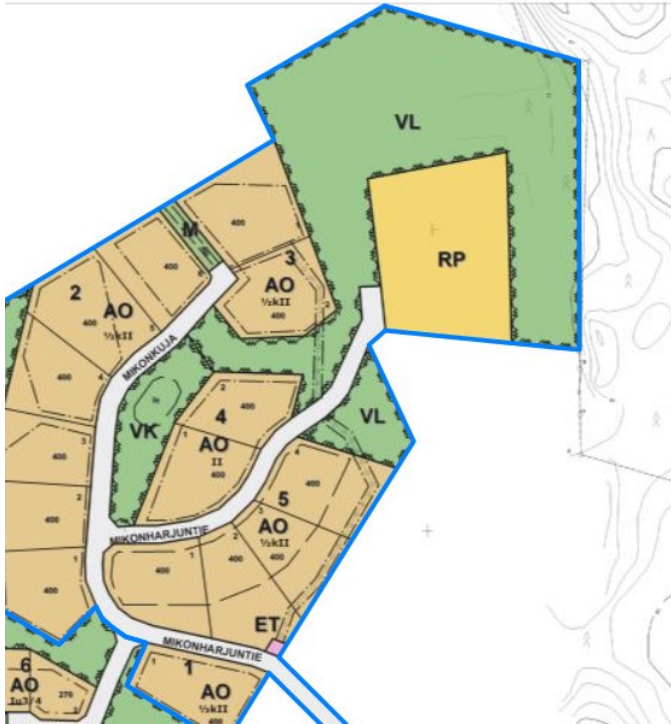
Kirkonkylän asemakaavayhdistelmä muutoskohteissa 1, 2, 4, 6, 9 ja 10.

Kohteessa 7 on voimassa Tuomelankankaan asemakaava, joka on hyväksytty 18.5.2015.



Tuomelankankaan asemakaava muutoskohteessa 7.

Kohteessa 8 on voimassa Mikonharjun asemakaava, joka on hyväksytty 17.11.2001.



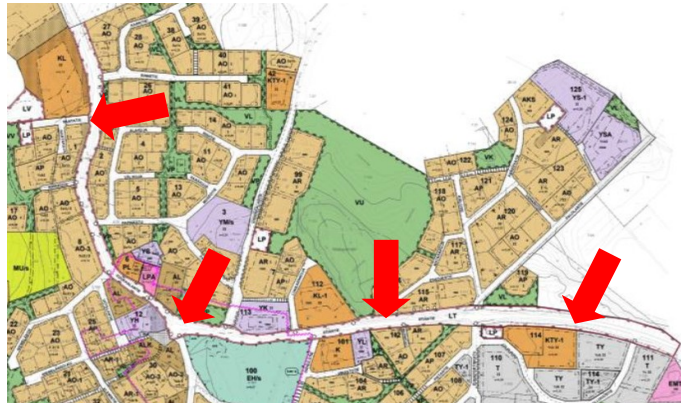
Mikonharjun asemakaava muutoskohteessa 8.

2. OSAYLEISKAAVAN LAATIMISEN TAVOITTEET

Tämän työn tarkoituksena on tutkia Lemin asemakaava-alueilla ilmenneitä kaavamuutostarpeita. Jokaisella kohteella (yhteensä 8 kpl) on omat tavoitteensa. Muutoskohteet sijoittuvat kunnan sekä yksityisten maanomistajien tiloille kirkonkylässä, Tuomelankankaalla ja Mikonharjulla (ks. kuva sivulla 1). Alla on esitetty pääpiirteisesti kohteiden tavoitteet osa-alueittain (punaiset rajaukset tai nuolet näyttävät sijainnit):

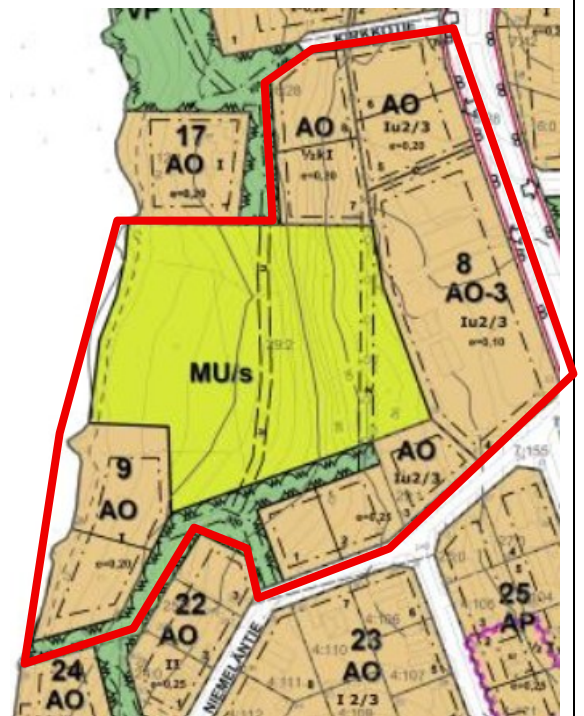
Kohde 1. Maantien muuttaminen kaduiksi (litiäntie ja Toukkalantie), nykyisin kaavassa merkintä LT. Liittymäkiellot kartalle.

Voimassa oleva kaava: Kirkonkylän asemakaava

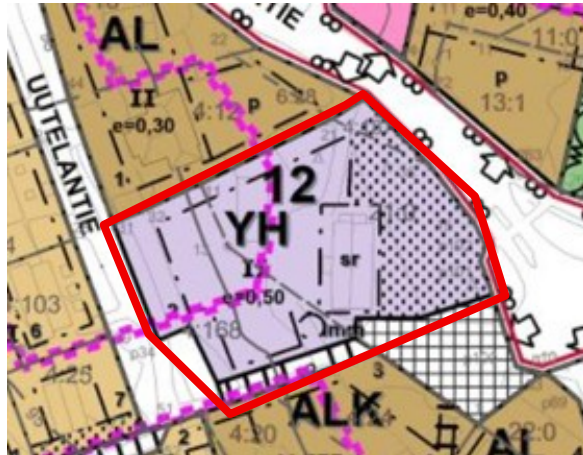


Kohde 2. AO-tonttien 8+7 ja 6+5 yhdistämiset. Tonttirajojen muotoilut kortteleissa 8 ja 9 (taustalla lohkominen ja lisämaakaupat). Saunan paikka MU-alueelle. Maatalousalueen lisääminen kartalle.

Voimassa oleva kaava: Kirkonkylän asemakaava

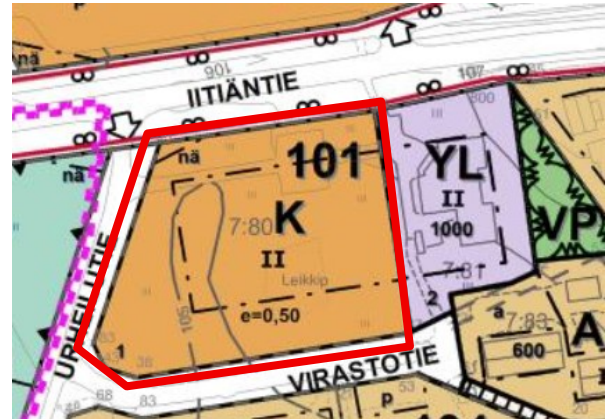


Kohde 4. YH-merkinnän muuttaminen ALY-merkinnäksi. Entinen kunnantalo (sr, vuokrattu toimijalle) ja parakkirakennus omiksi tonteikseen. Huomioidaan luonnonmuistomerkki (Imm).
Voimassa oleva kaava: Kirkonkylän asemakaava



Kohde 6. K-merkinnän muutos nykyistä käyttöä vastaamaan (tori ja pysäköintialue).

Voimassa oleva kaava: Kirkonkylän asemakaava



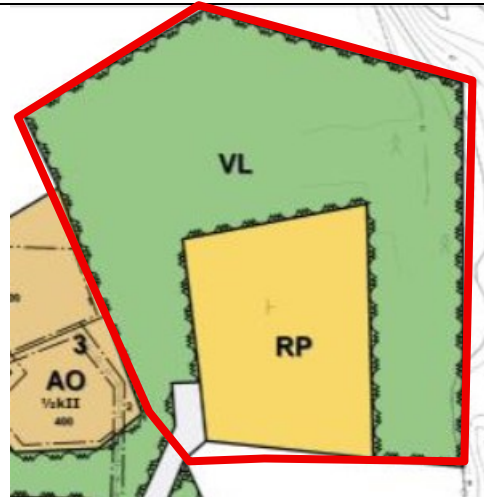
Kohde 7. Ohjeellisen ulkoilureitin linjauksen muuttaminen. Liittyy lisämaakauppaan lounaiskulmassa.

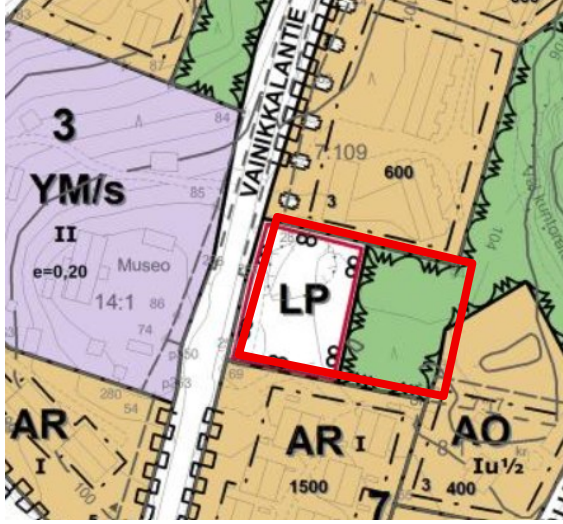
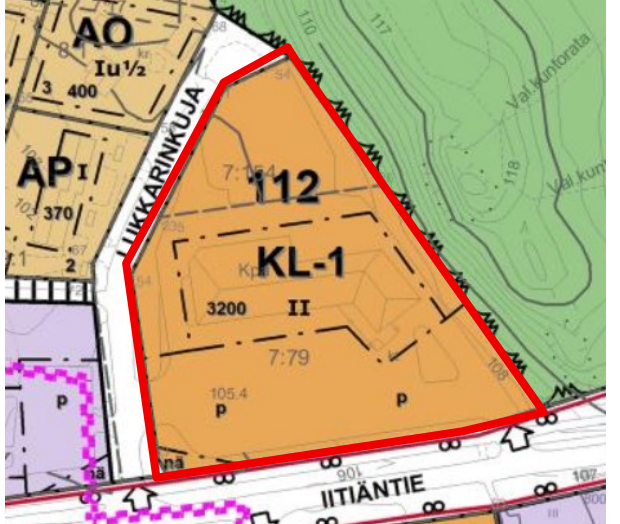
Voimassa oleva kaava: Tuomelankankaan asemakaava.



Kohde 8. Kaavan kumoaminen RP-, VL- ja katualueella.

Voimassa oleva kaava: Mikonharjun asemakaava.



Kohde 9. Pysäköintialueen, urheilu- ja virkistysalueen sekä rakennusalan (150 k-m²) osoittaminen. Voimassa oleva kaava: Kirkonkylän asemakaava	Kohde 10. Rakennusoikeuden nosto (4000 k-m²), tontin rakennusalan laajennus pohjoiseen ja pohjakartan päivittäminen. Voimassa oleva kaava: Kirkonkylän asemakaava
	

3. SUUNNITTELUVAIHEET

Lemin kunnanhallitus päätti kokouksessaan 19.8.2024 § 116 käynnistää kaavamuutosten laadinnan useilla kaava-alueilla. Asemakaavamuutosten lisäksi kunnassa laaditaan samanaikaisesti yleiskaavamuutoksia.

Alustavat maastokäynnit alueelle tehtiin loppukesän 2024 ja kesän 2025 aikana, jolloin kaavoittaja on käynyt läpi suunnittelualueet ja ottanut alueesta valokuvia.

Viranomaisneuvottelu AKL 66 § mukaisesti pidetään tarvittaessa kaavatyön edetessä.

OAS ja luonnos toimitetaan kuntaan maaliskuussa 2026. Kaavan muutosta koskeva luonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma tulevat julkisesti nähtäville 28.4. – 22.6.2026 kunnantoimistolla sekä kunnan internetsivuilla (AKL 62 ja 63 §). Nähtävillä olosta tiedotetaan kunnan ilmoitustaululla, nettisivuilla sekä paikallislehdessä julkaistavalla kuulutuksella. Osallisilla on mahdollisuus jättää huomautus. Kaavamuutoksen luonnoksesta pyydetään lausunnot tarvittavilta viranomaisilta (mm. Lupa- ja valvontavirasto, Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus, Etelä-Karjalan museo, Lappeenrannan seudun ympäristötoimi ja Etelä-Karjalan liitto).

Luonnosvaiheen jälkeen laaditaan kaavaehdotus, joka toimitetaan kuntaan kesällä 2026. Kaavaehdotus asetetaan nähtäville 9.7. – 18.8.2026 (AKL 65 § ja MRA 27 §) ja siitä pyydetään tarpeelliset lausunnot. Kaavan osallisilla on mahdollisuus jättää ehdotuksesta muistutus. Kunnanvaltuuston käsittely on elokuussa 2026.

Kunnanvaltuuston päätöksestä voi valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen.

4. YMPÄRISTÖSELVITYKSET JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Suunnittelutyön aikana turvaudutaan pääosin olemassa oleviin tietoihin sekä selvityksiin, jotka on laadittu alkuperäisiä asemakaavoja sekä yleiskaavoja varten. Uusia selvityksiä ei ole tarpeen laatia, koska kyseessä ei ole merkittävä hanke vaan kyse on kokonaisuuden kannalta pienistä asioista.

Maastokäynneillä on erityisesti tarkasteltu osa-alueet, joilla rakentamista osoitetaan uuteen ympäristöön sekä alueet, joilla on vanhaa rakennuskantaa.

ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

- Kulttuurihistorialliset arvot, vanha rakennuskanta ja rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY)
- Ympäristövaikutukset (vaikutukset luonnonarvoihin ja maisemaan, ympäristön muutokset, vesihuolto, vesistöt)
- Taloudelliset vaikutukset (yhdyskuntarakenne, maanomistajien taloudelliset intressit)
- Sosiaaliset vaikutukset (ympäristön elinvoimaisuus/vetovoimaisuus, virkistyskäyttö, palvelut)
- Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- Liikenteen toimivuus ja suhde nykyiseen tieverkkoon

5. OSALLISET

Osallisia ovat kaikki, jotka kokevat kuuluvansa kyseisten muutoskohteiden vaikutuspiiriin.

KAAVA-ALUEIDEN SEKÄ LÄHIALUEIDEN ASUKKAAT JA MAANOMISTAJAT OVAT ERITYISESTI MAINITTAVIA OSALLISIA

ALUEIDEN YRITTÄJÄT, YHDISTYKSET JA KYLÄTOIMIKUNNAT

LEMIN KUNTA:

Tekninen lautakunta, lupalautakunta (Lappeenrannan seudun ympäristötoimi;
ympäristönsuojelu ja ympäristöterveydenhuolto)
Kunnanhallitus
Kunnanvaltuusto

LUPA- JA VALVONTAVIRASTO

KAAKKOIS-SUOMEN ELINVOIMAKESKUS

ETELÄ-KARJALAN MUSEO

ETELÄ-KARJALAN LIITTO

Maakunnalliset asiat

6. YHTEYSTIEDOT JA SUUNNITTELIJA

- Kunnan yhteyshenkilö on tekninen johtaja Tommy Vesterlund, (p. 0400 150651, sähköp. tommy.vesterlund@lemi.fi).
- Suunnittelija on Karttaako Oy, sähköpostit muotoa etunimi.sukunimi@karttaako.fi. Käytännön suunnittelusta vastaavat Jarmo Mäkelä (p. 0400 220 082, os. Metsontie 41, 48220 Kotka) sekä FM kaavasuunnittelija Susanna Mäkelä (p. 045 137 1544).