

LEMI

SAIRASEN TILAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Koskee tilaa Sairanen 416–435–8–46

RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

Vireille tulosta ilmoitettu	30.11.2021
Kaavan laatija kuullut osallisia	30.11. – 31.12.2021
Teknisen lautakunta käsitellyt	25.11.2021, § 63, 17.2.2022, § 3 23.5.2022 §
Kunnanhallitus päättänyt asettaa ehdotuksen nähtäville	14.3.2022
Kaavaehdotus ollut julkisesti nähtävänä	31.3.—2.5.2022
Kunnanhallitus hyväksynyt ehdotuksen esitettäväksi valtuustolle	
Kunnanvaltuusto hyväksynyt	
Lainvoimainen	



Alueiden sijainti Kotalahdessa.

RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Suunnittelualueen ranta-asemakaavan muutos on hyväksytty 27.8.2007 ja tullut voimaan 9.10.2007. Ranta-asemakaavan muutos käsittää tilan Sairanen 416–435–8–46 poisluettuna Kaitaisaaret.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kivijärven Ramaselän ranta-alueella Kotalahdessa, noin 10 km lounaaseen Lemminkäisen kirkonkylästä.

1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan työnimenä on ”Sairasen tilan ranta-asemakaavan muutos, koskee tilaa Sairanen, 416–435–8–46.”

Kaavan muutoksen tavoitteena on lisätä rakennusoikeutta voimassa olevan kaavan molemmille rakennuspaikoille; rakennuspaikalle 1 (RM) enintään 50 k-m²:n suuruinen vierasmaja/ sivuloma-asunto ja rakennuspaikalle 2 (RM) enintään 90 k-m²:n suuruinen loma-asunto.

Liitteesä nro 1 tilalla olevat rakennukset, niiden käyttötarkoitus ja kerrosalat.

2 TIIVISTELMÄ

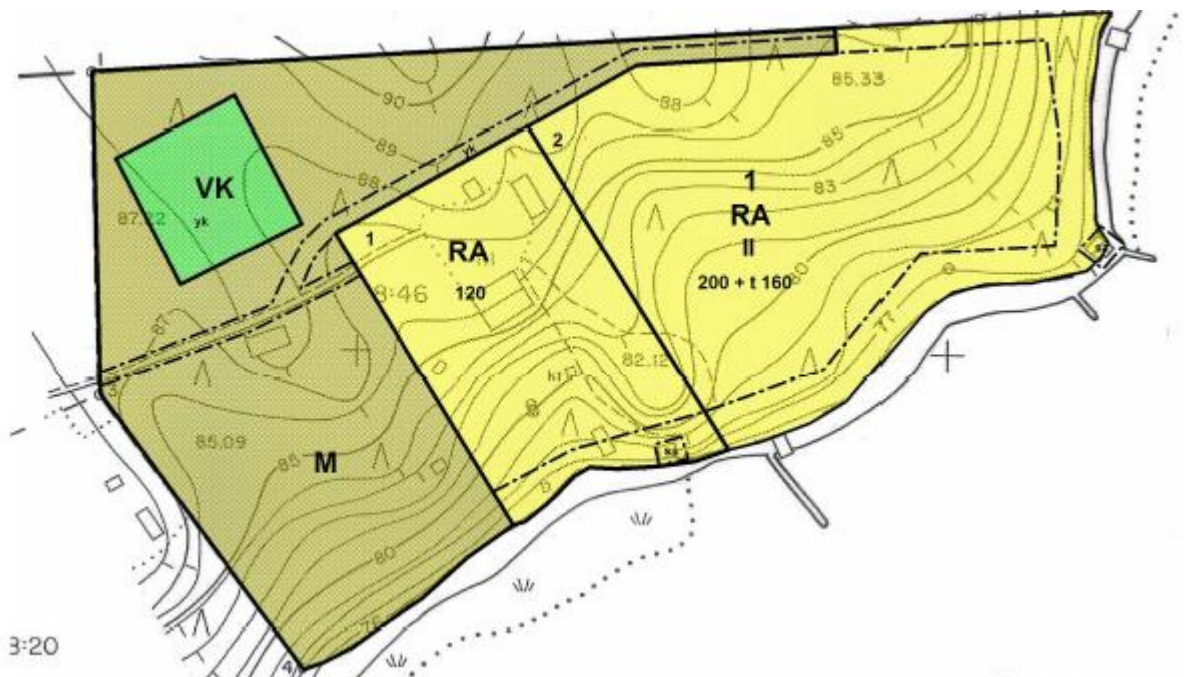
2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Hanke tuli vireille, kun Lemminkäisen kunnanhallitus hyväksyi vireille tulon ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 29.11.2021. Kaavanlaatijan toimesta naapurialueiden maanomistajia ja muitakin osallisia on kuultu kirjelmällä 30.11.2021 liitteineen. OAS:sta ja kaavaluonnoksesta oli osallisilla mahdollisuus antaa lausunto tai esittää mielipiteensä 31.12.2021 mennessä. Kaavaehdotus on julkisesti nähtävänä 31.3.-2.5.2022 välisen ajan, jolloin osalliset voivat antaa lausunnon ja esittää mahdolliset muistutukset.

Annetuista lausunnoista, mielipiteistä ja muistutuksista kaavan laatija antaa vastineen.

2.2 Ranta-asemakaavan muutos

Sairasen tilalla on kaksi rakennuspaikkaa, joissa on lomarakennukset ja saunat sekä useita talousrakennuksia. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 5,0 hehtaaria.



Ote voimassa olevasta ranta-asemakaavasta.

2.3 Kaavan toteuttaminen

Kaavan toteuttaminen alkaa välittömästi sen jälkeen, kun kaavamuutoksen hyväksymispäätös on lainvoimainen.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelun oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Voimassa oleva ranta-asemakaava on toteutunut niin, että alueelle on rakennettu kaksi lomarakennusta, kaksi rantasaunaa ja useita talousrakennuksia (**liite nro 1**). Rakennuspaikalle 1 on rakennettu 163 k-m² suuruinen loma-asunto sekä sauna ja talousrakennuksia yhteensä 120 k-m². Rakennuspaikalle 2 on rakennettu 200 k-m² suuruinen loma-asunto sekä sauna ja talousrakennuksia yhteensä 100 k-m².



Ilmakuva suunnittelualueesta.

3.1.2. Ympäristön tila, luonnonympäristö

Luonnonolot

Suunnittelualueella on tiheähköä mäntyvaltaista puustoa. Ranta on moreenipohjaista.

Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualue rajoittuu Kivijärven rantaan. Talousvesi saadaan omista kaivoista.

Maa- ja metsätalous

Alueen itäosa säilyy edelleen maa- ja metsätalousalueena.

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Lähialueella on pääasiassa loma-asutusta sekä viereisellä tilalla pitopalveluun ja matkailuun kehitettävä entinen kunnan leirikeskus. Kotalahdentien toisella puolella, länsipuolella on ampumahiihtostadioin.

Palvelut

Palvelut saadaan Lemminkäisen kirkonkylästä.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaava-alueen toteuttaminen tuo rakennusalan ja mahdollisesti matkailualan työmahdollisuuksia.

Tekninen huolto

Talousvesi saadaan omista kaivoista. Saunan harmaat jätevedet imeytetään voimassa olevien määräysten mukaisesti. Lomarakennuksen jätevedet johdetaan tyhjennettäviin jätevesisäiliöihin.

3.1.4. Maanomistus

Kaavoitettavan alueen omistaa yksityinen maanomistaja.

3.2. Suunnittelutilanne

- 3.2.1** **Maakuntakaavassa** ei ole merkintöjä taikka määräyksiä suunnittelualueille. Suunnittelualueen vieressä on matkailun kehittämiskohde sekä ampumahiihtostadion.



Ote Etelä-karjalan maakuntakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen sijainti on merkitty nuolella.

- 3.2.2.** **Yleiskaavassa** suunnittelualueella on loma-asuntoalue (2RA-1) sekä maa- ja metsätalousvaltainen alue (M). Yleiskaavan mukaan suunnittelualueelle on merkitty kaksi lomarakennuksen (RA) rakennuspaikkaa ja molemmille rakennuspaikoille **saa sijoittaa kaksi loma-asuntoa**. Lomarakennusten rakennusoikeutta on 130 k-m²/ rakennuspaikka sekä talousrakennuksia. Rakennusten enimmäismäärä on viisi rakennusta/ rakennuspaikka.



Ote Kivijärven osayleiskaavasta.

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

- voimassa oleva rantaosayleiskaava on hyväksytty 7.6.2010, tullut voimaan 13.7.2010.
- Sairasen tilan ensimmäinen ranta-asemakaava, vahvistettu 21.8.1991.
- ranta-asemakaavan muutos on hyväksytty 27.8.2007 ja tullut voimaan 9.10.2007.
- Lemin kunnanvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 12.11.2012; voimaan 1.1.2013.
- OAS 15.11.2021, täydennetty 14.5.2022 ja luonnos 15.11.2021 ranta-asemakaavan muutokseksi.
- Ranta-asemakaavan pohjakartta on hyväksytty 27.11.2021, Lappeenrannan kaupungingeodeetti Riitta Ruutiainen
- ehdotus ranta-asemakaavan muutokseksi 9.2.2022, korjattu 13.5.2022.

4. RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Kaavan suunnittelun tarve

Kaavan muuttamiseen laatimiseen on ryhdytty maanomistajien aloitteesta. Voimassa olevan ranta-asemakaavan rakennusoikeus ei vastaa maanomistajan sekä hänen perheensä ja yrityksensä tavoitteita Sairasen tilan ranta-asemakaava-alueen kehittämistä ja lisärakentamisesta. Näin ollen alueelle on kaavamuutoksessa esitetty muutettavaksi molemmat lomarakennusten (RA) rakennuspaikat matkailupalvelujen (RM) rakennuspaikaksi sekä yksi uusi loma-asunto molemmille rakennuspaikoille (50 + 90 k-m2).

RM- rakennuspaikka toimisi matkailualueena; matkailu-, konsernin henkilökunnan (n .150 hlöä) loma- sekä perheen loma-alueena. Erilaisten tapahtumine yhteydessä alueen rakennuksia on vuokrattu. Matkailupalveluja voidaan myöhemmin tarjota kysynnän mukaisesti, kuten aikaisemmin on tehty.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavanlaatija kirjelmällään 30.11.2021 on kuullut alueen maanomistajia sekä pyytänyt ao. viranomaisten lausunnon OAS:sta ja luonnoksesta 31.12.2021 mennessä. Ehdotus oli nähtävänä 31.3. — 2.5.2022 välisen ajan.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat naapurikiinteistöjen omistajat ja haltijat, kunnanhallitus, tekninen lautakunta, rakennusvalvonta, laitokset, yritykset, pelastuslaitos, Lappeenrannan seudun ympäristötoimi, Lappeenrannan museo, Lappeenrannan Energiaverkot Oy, Kaakkois-Suomen ELY-keskus ja Etelä-Karjalan liitto.

4.3.2 Vireille tulo

Kaavahanke tuli vireille 29.11.202, kun kunnanhallitus hyväksyi OAS:n ja kaavamuutoksen vireille tulon ja kun kaavanlaatija lähetti kirjelmän 30.11.2021 sekä sen liitteenä OAS:n ja kaavaluonnoksen osallisille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kuten kohdassa 2.1 Kaavaprosessin vaiheet. Kaavanlaatija lähettää osallisille kaavahankkeesta 30.11.2021 kirjelmän sekä OAS:n ja kaavaluonnoksen. Osallisille varataan 31.12.2021 saakka aikaa jättää lausuntonsa ja mielipiteensä.

Ehdotusvaiheessa kunta asettaa ehdotuksen asiakirjoineen julkisesti nähtäville 31.3.-2.5.2022 väliseksi ajaksi sekä kuulee osallisia.

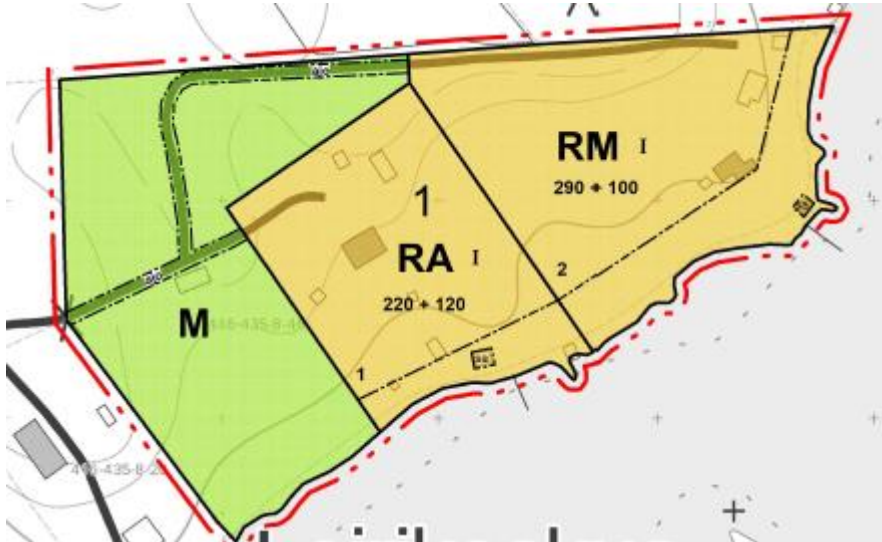
4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö järjestetään kaavaprosessin aikana tarvittaessa. Kaavahankkeen aloitusvaiheessa maanomistaja ja kaavanlaatija esittelivät kaavahanketta tekniselle lautakunnalle 25.11.2021. Lisäksi kunta on käynyt ELY- keskuksen kanssa työneuvottelun 10.5.2022.

4.4 Ranta-asemakaavan muutoksen tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

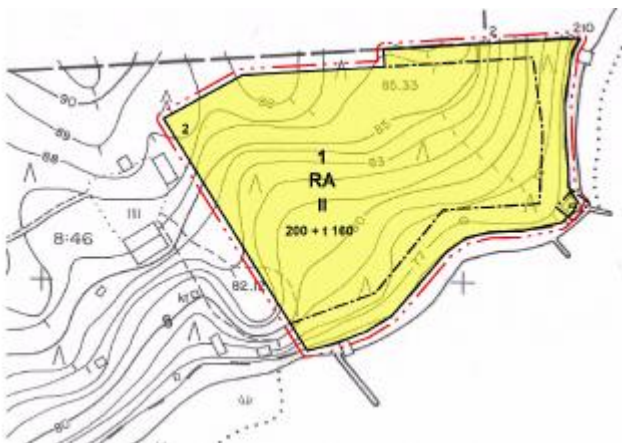
Lähtökohtana on muuttaa ranta-asemakaavaa niin, että mahdollistettaisiin rakennuspaikkojen lisärakentaminen alueen kehittämiseksi.



Luonnos 15.11.2021 ranta-asemakaavamuutoksesta.



Sairasen tilan ensimmäinen ranta-asemakaava, vahvistettu 21.8.1991.



Ranta-asemakaavan muutos, kunnanvaltuusto on hyväksynyt 27.8.2007

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnanhallitus ja tekninen lautakunta sekä kunnan edustajat ovat suhtautuneet myönteisesti kaavahankkeeseen.

Maanomistajien tavoitteet

Maanomistajan tavoitteena on saada kaavamuutos hyväksyttyä ja sen jälkeen toteutettua esitetty kaavamuutos.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

OAS- ja luonnosvaiheen jälkeen tavoitteita tarkennetaan.

4.4.3 Kaavan ratkaisun valinta ja perusteet

Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Osallisten lausunnoissa ja mahdollisissa mielipiteissä esitetyt asiat otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon kaavaehdotusta laadittaessa.

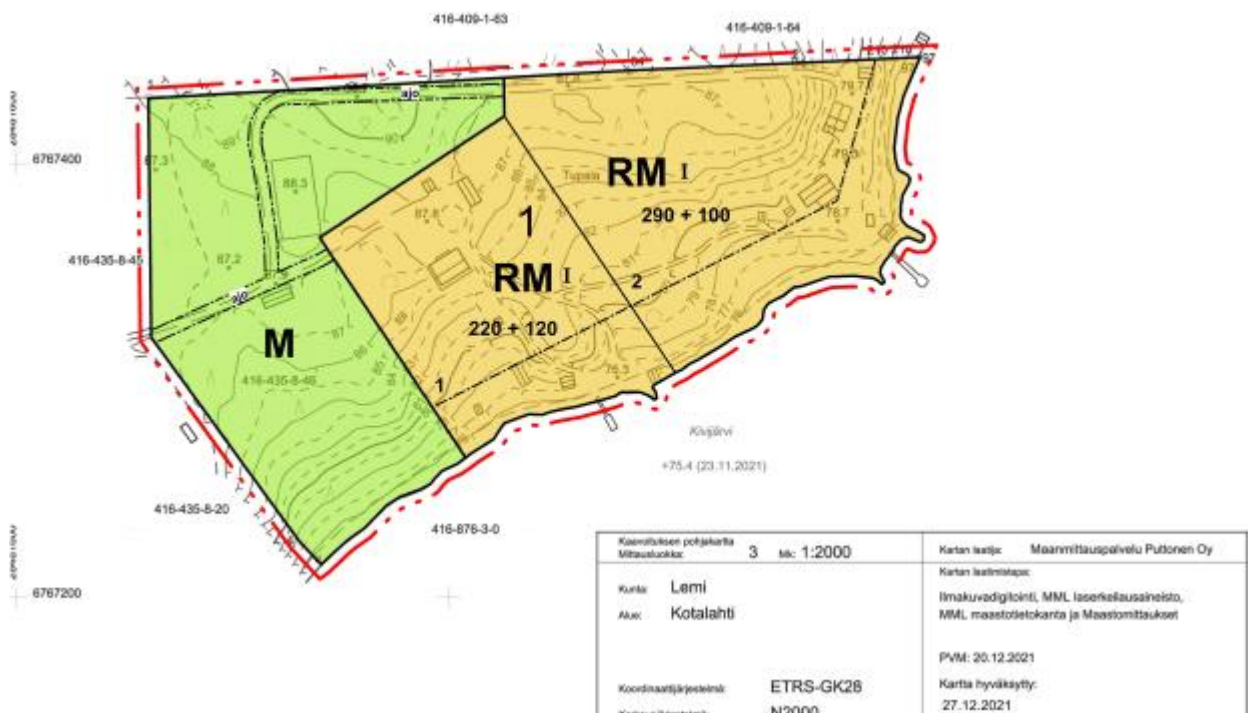
4.4.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kuten kohdassa 2.1.

5. RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Suunnittelualan rakennuspaikat säilyvät likimain samansuuruisina, mutta toinen lomarakennuksen RA-rakennuspaikka muutettaisiin matkailupalvelujen RM- rakennuspaikaksi. Muu alue on kokonaan maa- ja metsätalousaluetta, jossa on alueen tiet.



Ehdotus 9.2.2022, korjattu 13.5.2022 ranta-asemakaavamuutokseksi.

5.1.1 Mitoitus

Ranta-asemakaavan mitoitus ei muutu. Suunnittelualueella on edelleen kaksi rakennuspaikkaa; rakennuspaikkojen rantaviivan pituus säilyy myös voimassa olevan kaavan mukaisena. Rakennusoikeus lisääntyisi yhteensä **140 k-m²**.

5.1 Palvelut

Kaavassa on esitetty matkailupalvelujen (RM) alueeksi molemmat rakennuspaikat; muutoin palvelut saadaan Lemin kirkonkylästä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ja jatkosuunnitteluohjeet

Kaavan toteutusta ohjaa kaavamääräykset ja valvoo rakennusvalvonta rakennuslupien yhteydessä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Kortteli- ja maa- metsätalousalueet

Alue	pinta-ala, ha	rakennusoikeus, k-m ²
Kortteli 1, rakennuspaikka 1 (RM) talousrakennuksia	1,20	220 + 120 (tal. rakennuksia)
Kortteli 1, rakennuspaikka 2 (RM)	1,80	290 + 100 (tal. rakennuksia)
M- alue	2,00	0 + 77 (vanha tyhjä varasto)
Yhteensä	5,00	510 + 297

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Ihmisen elinoloihin kohdistuvat vaikutukset ja sosiaaliset vaikutukset (asukkaiden arkielämän laatu, terveys, turvallisuus ja viihtyisyys, erityisryhmät)

Ei merkittävää vaikutusta. Alue säilyy edelleen yleiskaavan ja ranta-asemakaavan mukaisena loma-asuntoalueena.

Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset (pinta- ja pohjavedet, maaperä, vesistöt, luonnon monimuotoisuus, luonnonvarat, kasvillisuus, eläimistö, ilma, melu)

Ei merkittävää taikka haitallisia vaikutuksia. Vesi- ja jätevesihuolto on hoidettu kiinteistökohtaisesti. Lomarakennuksen jätevedet; harmaat imeytetään määräysten mukaisesti ja mustat kerätään tyhjennettäviin säiliöihin. Hulevesien käsittelystä ja johtamisesta on kaavamääräykset.

Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset (väestön määrä, ikärakenne, työllisyys, palvelut, taajamarakenteen leviäminen)

Kyse on yksityisestä rakentamisesta yksityisen omalle maalle, joten kaavamuutoksesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia kunnallistekniikan rakentamisesta tai palvelujen järjestämisestä. Rakennuspaikkojen rakennusoikeutta lisättäisiin rakennuspaikalle 1 – **enintään 50 k-m²** ja rakennuspaikalle 2 – **enintään 90 k-m²**. Muutoin kaavan kokonaisrakennusoikeus on korjattu vastaamaan kaikkien alueelle rakennus- ja toimenpideluvilla, pääosin 1960- ja 1970- luvuilla, rakennettujen rakennusten rakennusoikeutta.

Yleiskaava ohjaa yksityiskohtaisen kaavan muuttamista rakennuspaikkojen ja niille rakennettavien lomarakennusten määrän osalta; kuitenkin niin, että rakennusoikeutta on osoitettu lisää jo rakennettujen rakennusten sekä esitettyjen kahden uuden loma-asunnon osalta, joissa on rakennusoikeutta yhteensä enintään **140 k-m²**. Kivijärven osayleiskaavassa ei ole RM- alueita.

Liikenteelliset vaikutukset (liikenneturvallisuus, julkinen liikenne, kevyt liikenne, liittymät ja pysäköinti).

Kaavan toteutuminen ei lisää merkittävästi autoliikennettä, koska kysymyksessä on pääosin rakennetuista rakennuspaikoista. Tieyhteys Kotalahdentielle on rakennettujen yksityisteiden kautta.

Kulttuuri ja muut vaikutukset (rakennuskulttuuri, maisema- ja kaupunkikuva, kulttuuripalvelujen tarjonta).

Kaavalla ei ole kulttuurisia vaikutuksia. Alueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöksiä (Lähde: Lemi Kivijärvi, kaavamuutosalueen muinaisjäännösten inventointi 2007 sekä Lappeenrannan museon lausunto 12.1.2022 ja 2.5.2022).

Taloudelliset vaikutukset (yhdyskuntatekniset ja teiden rakennuskustannukset, talonrakennuskustannukset, palvelujen järjestäminen).

Kaava-alueen rakennuspaikkojen lisärakentamisella ja matkailupalvelujen tarjoamisella on myönteisiä taloudellisia vaikutuksia.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonnonolot, maisemarakenne, maisemakuva

Luonnonolot eivät muutu merkittävästi; alueen lisärakentaminen käsittää enintään kaksi rakennusta; yhteensä 140 k-m². Lähialueella on pääasiassa loma-asutusta.

Vesistöt ja vesitalous

Vesistön tila ei muutu; jätevesiä ei johdeta vesistöön.

Maa- ja metsätalous

Metsien käsittely tapahtuu edelleen niin, että alue säilyy edelleen puistomaisena metsäalueena.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Ei merkittäviä häiriötekijöitä.

5.6 Kaavamerkinnät ja määräykset

Kaavakartassa olevat kaavamääräykset ja merkinnät noudattavat voimassa olevan ympäristöministeriön merkkipäätöksen mukaisia kaavamääräyksiä.

6. YLEISKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Ranta-asetakaavan muutos toteutuu maanomistajan aikataululla Mikkelissä 31.1.2022, täydennetty 14.5.2022.

Alpo Leinonen

Alpo Leinonen

Rakennus- ja maanmittausinsinööri, YKS 556.

puh. 0440 555 195

alpo.leinonen@gmail.com

LIITTEET

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 11.11.2021, täydennetty 14.5.2022.
2. Luonnos ranta-asetakaavan muutokseksi 15.11.2021.
3. Kartta: Sairasen tilalla olet rakennukset, käyttötarkoitus ja kerrosalat.
4. Vastine 31.1.2022 OAS:sta ja luonnoksesta annetuista lausunnoista ja mielipiteistä.
5. Vastine 14.5.2022 kaavamuutoksen ehdotuksesta annetuista lausunnoista.
6. Ehdotus ranta-asetakaavan muutokseksi 9.2.2022, korjattu 13.5.2022.