



Lemin kunta,
Kuukanniemen alueen osayleiskaava
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



Lönnotinkatu 7
50100 Mikkeli

SISÄLLYSLUETTELO

1	JOHDANTO	2
1.1	Mikä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma?.....	2
1.2	Suunnittelun käynnistäminen	2
2	SUUNNITTELUALUE	3
2.1	Suunnittelualan sijainti.....	3
2.2	Suunnittelualan rajaus	3
3	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet – VAT	4
3.2	Maankäyttö- ja rakennuslaki - MRL	6
3.3	Luonnonsuojelulaki.....	8
3.4	Vesilaki	8
3.5	Metsälaki.....	9
3.6	Maakuntakaava	10
3.7	Yleiskaava.....	12
3.8	Asemakaava	12
3.9	Olemassa olevat ja laadittavat selvitykset	13
4	SUUNNITTELUN TAVOITTEET	14
4.1	Yleiset tavoitteet.....	14
4.2	Aluekohtaiset tavoitteet.....	14
5	ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET	15
6	SUUNNITTELUVAIHEET JA ALUSTAVA AIKATAULU	16
7	OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS	17
7.1	Osalliset.....	17
7.2	Vuorovaikutus eli miten voit vaikuttaa?.....	17
8	YHTEYSTIEDOT	18

1 JOHDANTO

1.1 Mikä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma?

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) tehdään kaavoitustyön alussa osana kaavoitustyön ohjelmointia. Velvoite laatimiseen tulee maankäyttö- ja rakennuslaista (MRL 63 §).

OAS:ssa esitellään suunnitelma osallistumisen ja muun vuorovaikutuksen järjestämisestä sekä vaikutusten arvioinnista (MRL 63 §). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tarkoitettu asukkaita, järjestöjä, kunnan ja valtion viranomaisia sekä muita osallisia varten.

Maankäyttö- ja rakennuslain antamat lähtökohdat MRL 62§ ja 63§ sekä MRA 30§

A) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Kaavan vireille tulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointimenettelystä. Ilmoittaminen on järjestettävä kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla. Ilmoittaminen voi tapahtua myös kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä.

B) Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa

Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

C) Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Tätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on saatavilla Lemin kunnan tekniseltä osastolta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa palautetta kaavan laatijalle tai kuntaan (ks. yhteystiedot kohta 7, osallistuminen ja vuorovaikutus)

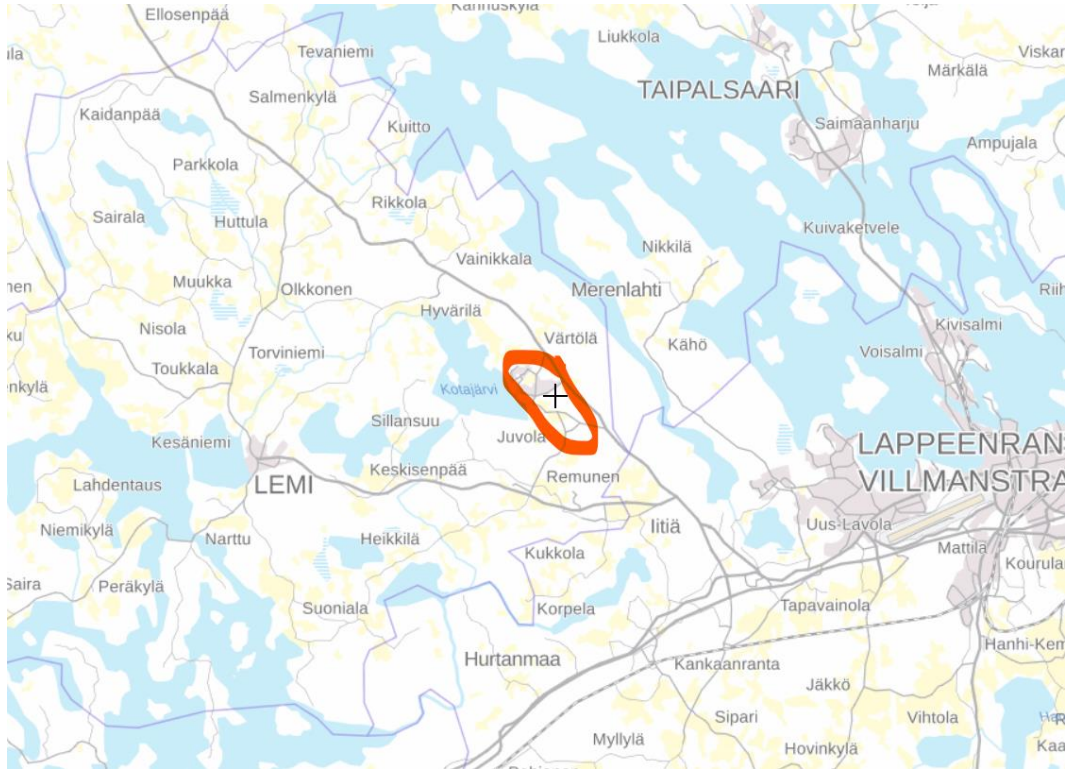
1.2 Suunnittelun käynnistäminen

Lemin kunnanhallitus on päättänyt käynnistää Kuukanniemen alueen osayleiskaavan laatimisen päätöksellään (khal 27.3.2017 § 56).

2 SUUNNITTELUALUE

2.1 Suunnittelualueen sijainti

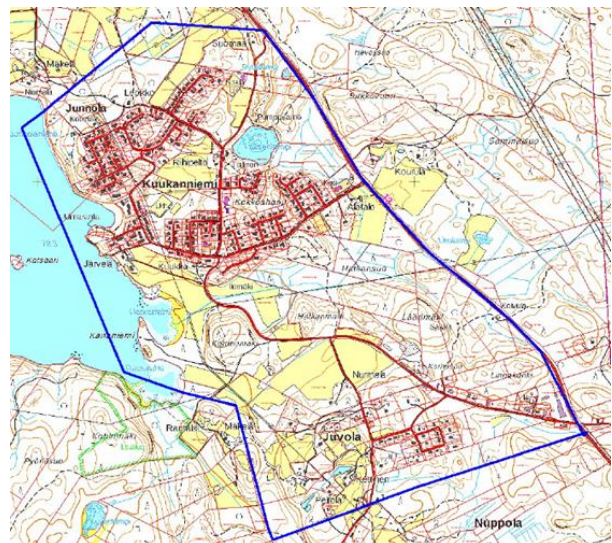
Kaava-alue sijaitsee Lemin kunnan Kuukanniemen taajama-alueen ja sen välittömässä vaikutuspiirissä. Alueeseen liittyy myös Kuukanniemen eteläpuolella sijaitseva Juvolan ja Välikankaan alue. Suunnittelualue rajautuu koillisessa valtatie 13:een. Yleiskaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 420 ha.



KUVA. Suunnittelualueen seudullinen sijainti

2.2 Suunnittelualueen rajaus

Alustavasti suunnittelualue käsittää Kuukanniemen koko taajama-alueen rajautuen pohjoisessa Junnolanlahdelta Juvolantien ja vt 13 risteysalueen väliseen alueeseen. Idässä alue rajautuu valtatiehen nro 13. Etelässä kaava-alue rajautuu vt 13 ja Pajatien liittymästä Välikankaan eteläpuolelta kohti Juvola. Juvolan jälkeen yleiskaavarajaus kääntyy kohti pohjoista Kotajärven Rautalahtea.



3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet – VAT

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää.

Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on:

- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa,
- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys,
- toimia kaavoituksen ennakoivan ja vuorovaikutteisen viranomaistyön välineenä valtakunnallisesti merkittävissä alueidenkäytön kysymyksissä sekä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ovat:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta.

Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Tehokas liikennejärjestelmä

Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.

Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys, tai riskit hallitaan muulla tavoin.

Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaaliratapihat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyratapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.

Otetaan huomioon yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden tarpeet, erityisesti maanpuolustuksen ja rajavalvonnan tarpeet ja turvataan niille riittävät alueelliset kehittämisedellytykset ja toimintamahdollisuudet.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä.

Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsäalueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.

Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin. Tuulivoimalat sijoitetaan ensisijaisesti keskitetysti usean voimalan yksiköihin.

Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukukuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet. Voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä.

Tämän yleiskaavan osalta valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista koskettaa erityisesti:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

3.2 Maankäyttö- ja rakennuslaki - MRL

1 § Lain yleinen tavoite

Tämän lain tavoitteena on alueiden käytössä ja rakentamisessa luoda edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistää ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävää kehitystä. Tavoitteena on myös turvata jokaisen osallistumismahdollisuus asioiden valmisteluun, suunnittelun laatu ja vuorovaikutteisuus, asiantuntemuksen monipuolisuus sekä avoin tiedottaminen käsiteltävinä olevissa asioissa.

4 § Alueiden käytön suunnittelujärjestelmä

Kunnan alueiden käytön järjestämiseksi ja ohjaamiseksi laaditaan yleiskaavoja ja asemakaavoja. Yleiskaavassa osoitetaan alueiden käytön pääpiirteet kunnassa. Asemakaavassa osoitetaan kunnan osaluokituksen ja rakentamisen järjestäminen.

5 § Alueiden käytön suunnittelun tavoitteet

Alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää:

1. turvallisen, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien, kuten lasten, vanhusien ja vammaisten, tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luomista; yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuutta;
2. riittävän asuntotuotannon edellytyksiä;
3. rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista;
4. luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen säilymistä;
5. ympäristönsuojelua ja ympäristöhaittojen ehkäisemistä;
6. luonnonvarojen säästeliästä käyttöä;
7. yhdyskuntien toimivuutta ja hyvää rakentamista;
8. yhdyskuntarakentamisen taloudellisuutta;
9. elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä;
10. palvelujen saatavuutta; sekä
11. liikenteen tarkoituksenmukaista järjestämistä sekä erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiä

39 § Yleiskaavan sisältövaatimukset

Yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Yleiskaavassa ei saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

3.3 Luonnonsuojelulaki

Luonnonsuojelulain päätarkoitus on säilyttää luonnon monimuotoisuus, edistää luonnonkauneuden ja maiseman säilyttämistä sekä tukea kestävän käytön periaatetta. Edistää luonnon tuntemusta ja tutkimusta.

Rauhoitetut luontotyypit

Luonnonsuojelulain 29 §:ssä luetellaan 9 luonnontyyppiä, joita ei saa muuttaa niin, että luontotyyppin ominaispiirteiden säilyminen kyseisillä alueilla vaarantuu:

- luontaisesti syntyneet, merkittävilta osin jaloista lehtipuista koostuvat
- metsiköt
- pähkinäpensaslehdot
- tervaleppäkorvet
- luonnontilaiset hiekkarannat
- merenrantaniityt
- puuttomat tai luontaisesti vähäpuustoiset hiekkadyynit
- katajakedot
- lehdesniityt
- avointa maisemaa hallitsevat suuret yksittäiset puut tai puuryhmät

Uhanalaiset ja erityisesti suojeltavat lajit

Uhanalaisista ja erityisesti suojeltavista lajeista säädetään luonnonsuojeluasetuksen 21 § ja 22:ssä.

Erytystä suojelua vaativat lajin säilymiselle tärkeän esiintymispaikan hävittäminen ja heikentäminen on kielletty.

Luontodirektiivin lajit

EU:n luontodirektiivin liitteessä IV(a) tarkoitettujen eläinlajeihin kuuluvien yksilöiden selvästi luonnossa havaittavien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty (luonnonsuojelulaki 49 § ja – asetuksen liite 5)

3.4 Vesilaki

Vesilain nojalla rauhoitetut ympäristötyypit

Vesilain 2 luvun 11 §:n mukaan ”Luonnontilaisen enintään kymmenen hehtaarin suuruisen fladan, kluuvijärven tai lähteen taikka muualla kuin Lapin maakunnassa sijaitsevan noron tai enintään yhden hehtaarin suuruisen lammen tai järven luonnontilan vaarantaminen on kielletty”.

3.5 Metsälaki

Metsälain 10 §:ssä todetaan, että ”Metsiä tulee hoitaa ja käyttää siten, että turvataan yleiset edellytykset metsien biologisen monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen säilymiselle. Monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät elinympäristöt ovat luonnontilaisia tai luonnontilaisen kaltaisia kohteita, jotka erottuvat ympäröivästä metsäluonnosta selvästi. Näiden kohteiden ominaispiirteitä ovat:

- 1) Lähteiden, purojen ja pysyvän vedenjuoksu-uoman muodostavien norojen sekä enintään 0,5 hehtaarin suuruisten lampien välittömät lähiympäristöt, joiden ominaispiirteitä ovat veden läheisyydestä ja puu- ja pensaskerroksesta johtuvat erityiset kasvuolosuhteet ja pienilmasto;
- 2) seuraavat a–e-alakohdissa luetellut suoelinympäristöt, joiden yhteinen ominaispiirre on luonnontilainen tai luonnontilaisen kaltainen vesitalous:
 - a) lehto- ja ruohokorvet, joiden ominaispiirteitä ovat rehevä ja vaateliias kasvillisuus, erirakenteinen puusto ja pensaskasvillisuus;
 - b) yhtenäiset metsäkorte- ja muurainkorvet, joiden ominaispiirteitä ovat erirakenteinen puusto ja yhtenäisen metsäkorte- tai muurainkasvillisuuden vallitsevuus;
 - c) letot, joiden ominaispiirteitä ovat maaperän runsasravinteisuus, puuston vähäinen määrä ja vaateliias kasvillisuus;
 - d) vähäpuustoiset jouto- ja kitumaan suot; sekä
 - e) luhdat, joiden ominaispiirteenä on erirakenteinen lehtipuusto tai pensaskasvillisuus sekä pintavesien pysyvä vaikutus;
- 3) rehevät lehtolaikut, joiden ominaispiirteitä ovat lehtomulta, vaateliias kasvillisuus sekä luonnontilainen tai luonnontilaisen kaltainen puusto ja pensaskasvillisuus;
- 4) kangasmetsäsaarekkeet, jotka sijaitsevat ojitamattomilla soilla tai soilla, joissa luontainen vesitalous on pääosin säilynyt muuttumattomana;
- 5) kallioperässä olevat tai kivennäismaahan uurtuneet, jyrkkärinteiset, pääosiltaan vähintään kymmenen metriä syvät rotkot ja kurut, joiden ominaispiirteenä on luonteenomainen muusta ympäristöstä poikkeava kasvillisuus;
- 6) pääosiltaan vähintään kymmenen metriä korkeat jyrkänteet ja niiden välittömät alusmetsät;
- 7) karukkokankaita puuntuotannollisesti vähätuottoisemmat hietikot, kalliot, kivikot ja louhikot, joiden ominaispiirre on harvahko puusto

Valtioneuvoston asetuksella säädetään tarvittaessa tarkemmin erityisen tärkeiden elinympäristöjen luonnontilaisuudesta, luonnontilaisuuden kaltaisuudesta ja ominaispiirteistä.

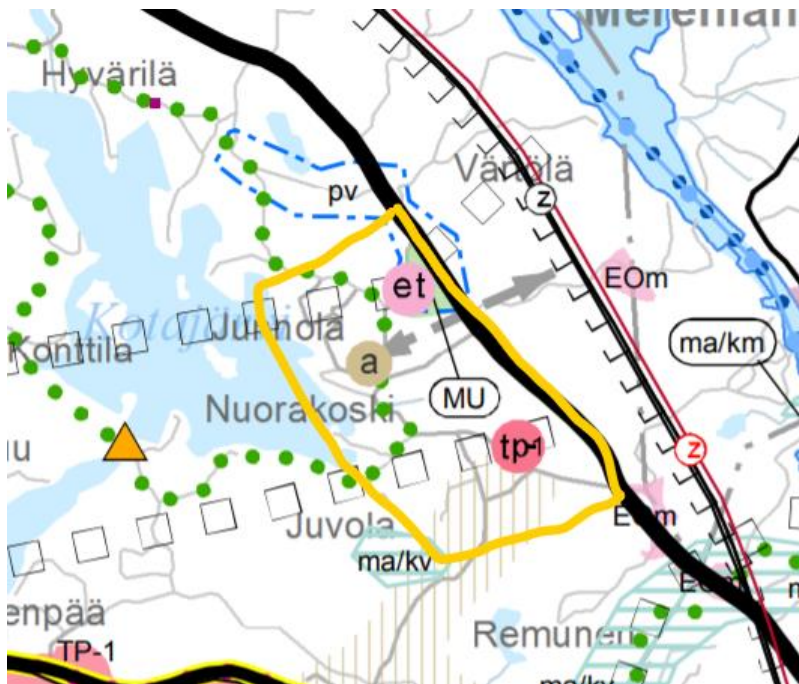
3.6 Maakuntakaava

Suunnittelualueelle on laadittu Etelä-Karjalan maakuntakaava. Ympäristöministeriö on vahvistanut Etelä-Karjalan maakuntakaavan 21.12.2012 kokonaismaakuntakaavana.

Maakuntavaltuusto hyväksyi I vaihemaakuntakaavan 24.2.2014. Etelä-Karjalan I vaihekaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 19.10.2015 ja sen teemoina ovat kauppa, matkailu, elinkeinot ja liikenne. I vaihemaakuntakaava täydentää kokonaismaakuntakaavaa.

Nykyisin alueella on voimassa myös 2. vaihemaakuntakaava, joka koskee Lappeenrannan alueen jätevedenpuhdistamo. Etelä-Karjalan maakuntavaltuusto hyväksyi 2. vaihemaakuntakaavan 13.12.2021. Vaihemaakuntakaava sai lainvoiman 31.5.2023 korkeimman hallinto-oikeuden hylättyä valituslupahakemukset. 2. vaihemaakuntakaava sai lainvoiman 6.9.2023.

Lisäksi maakuntahallitus on päättänyt Etelä-Karjalan maakuntakaavan 2040 päivitystyön aloittamisesta. Maakuntahallitus hyväksyi 29.8.2022 pidetyssä kokouksessa tavoiteraportissa esitetyt maakuntakaava 2040:n tavoitteet suunnittelutyön ohjeeksi ja kaavaluonnoksen suunnittelu on käynnissä. Muutokset toimintaympäristössä ja alueen kehitysnäkymät edellyttävät maakuntakaavojen ajantasaisamista ja päivittämistä. Kaavassa käsitellään koko maakunnan tai useamman kunnan yhteiset, laajat maankäytön linjaukset sovittaen yhteen eri maankäytön tarpeet. Kaava on kokonaismaakuntakaava.



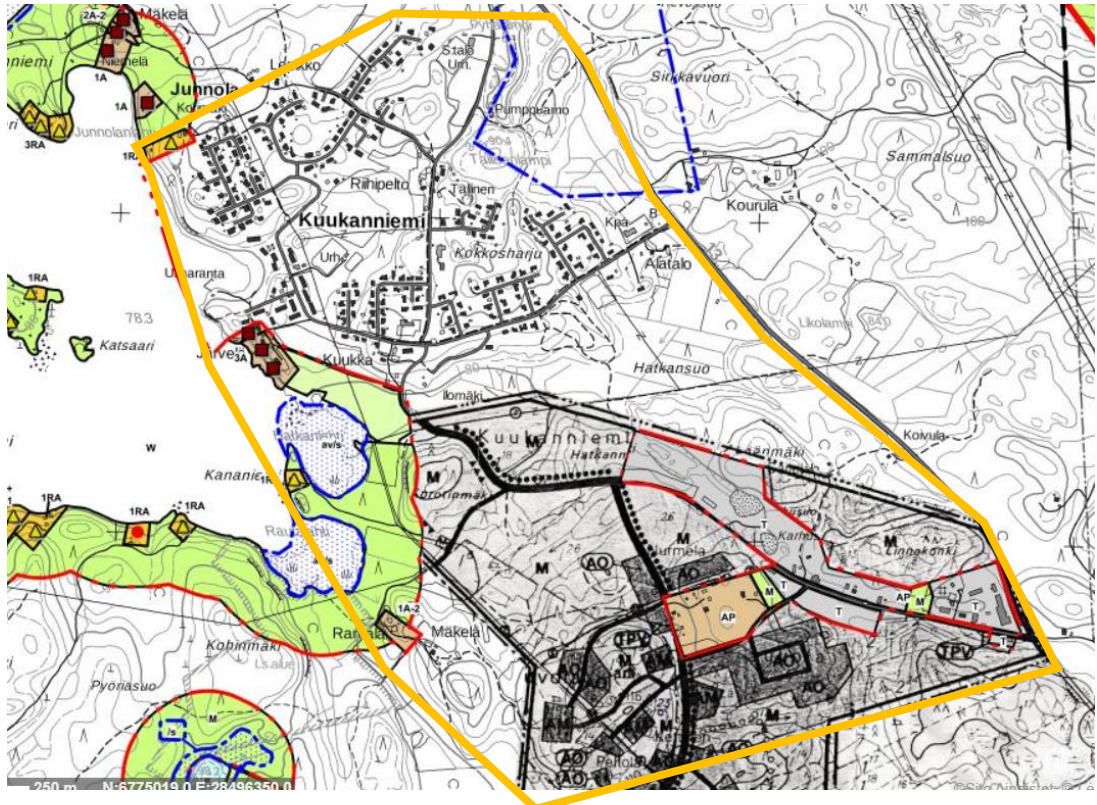
KUVA. Ote Etelä-Karjalan maakuntakaavan yhdistelmäkartasta 10/2021 (likimääräinen aluerajaus keltaisella)

Maakuntakaavan yhdistelmässä on alueelle osoitettu seuraavia yleiskaavoituksessa huomioitavia merkintöjä:

- MU, Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta
 - o Tallisenlampi
- ET, Yhdyskuntateknisen huollon alue
 - o Kuukanniemen vedenottamo
- pv, Tärkeä pohjavesialue
 - o Tallisenlampi
- sal, Matkailun, virkistyksen ja kulttuurin kehittämisvyöhyke; Salpalinja
 - o ”Junnolan linja”, ”Juvolan linja”
- ur, Retkeily- ja ulkoilureitti
 - o Kotajärven kävelylenkki
- a, Taajama
 - o Kuukanniemi
- mkr_yht, Moottorikelkkareitin yhteystarve
 - o Kuukanniemi
- tp-1, Tuotantotoiminnan ja palveluiden alue
 - o Juvola
- ma/kv, Valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö: Salpalinja
 - o Kärmeniemi, Juvola, Nuppola
- ar, Rakennettava uusi tai rakennetta tiivistävä asuntovaltainen alue
 - o litiäntien rakennetta tiivistävä asuinalue

3.7 Yleiskaava

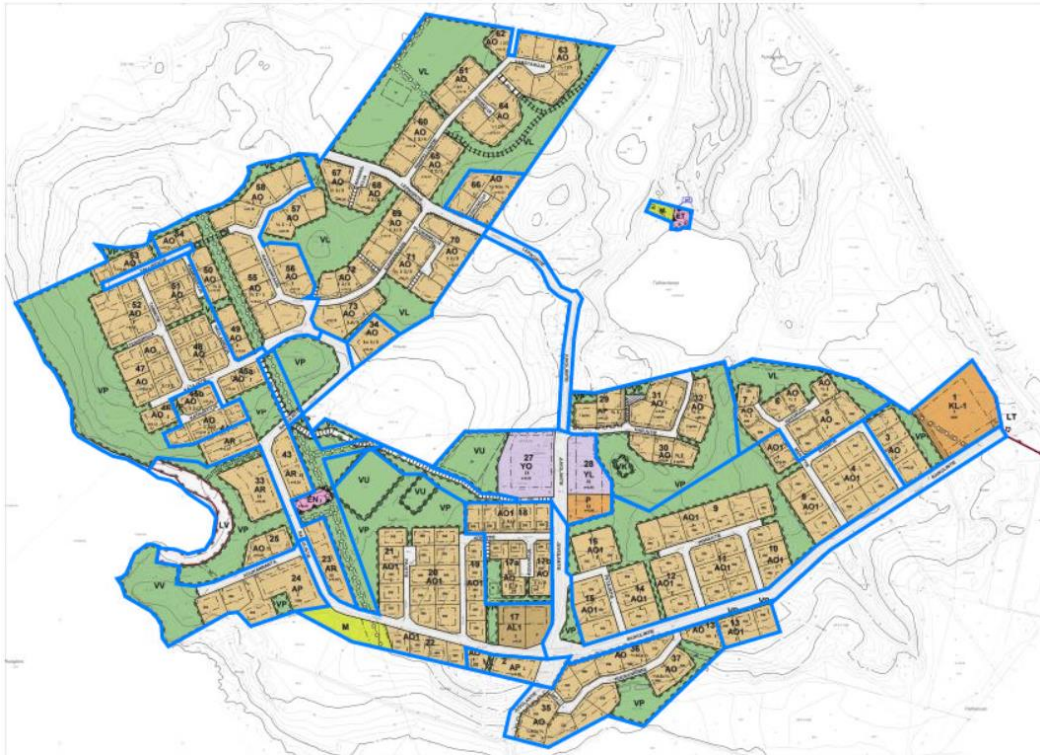
Alueella on voimassa osittain Pienten järvien ja Lemi-litiä tienvarsi-alueen rantaosayleiskaavat, sekä litiä-Juvola oikeusvaikutukseton osayleiskaava. Varsinaisen Kuukanniemen taajaman alueella ei ole voimassa yleiskaavaa.



KUVA. Ote voimassa olevista yleiskaavoista (likimääräinen aluerajaus keltaisella)

3.8 Asemakaava

Suunnittelualueelle on laadittu useita asemakaavoja. Vanhimmat kaavat ovat 70-luvun alusta ja uusimmat kaavat on laadittu vuoden 2010 jälkeen. Kartta seuraavalla sivulla:



KUVA. Kuukanniemen asemakaava-alue (sinisellä osa-alueiden indeksit)

Asemakaava-alueella vanhimmat osat ovat hyvin toteutuneita, olemassa oleva yhdyskuntarakenne on tiivistä ja ns. väliinpuotoajatontteja on hyvin vähän. Alueella yleiskaavoituksen yhteydessä tarkastellaan, mikä on todellinen ns. vapaa tonttimäärä tällä hetkellä, miten vetovoimaisia mahdolliset vapaat alueet ovat ja onko niissä muutostarpeita. Sen perusteella tehdään johtopäätöksiä tulevaisuuden tarpeista.

3.9 Olemassa olevat ja laadittavat selvitykset

Alueella käytetään taustaselvityksinä osittain mm. maakuntakaavojen taustaselvityksiä sekä soveltuvien osin voimassa olevien yleiskaavojen selvityksiä.

- Pohjaveden suojelusuunnitelma 2021, Lemin kunta

Alueelle on kaavoitustyötä varten laadittu seuraavat selvitykset:

- Kuukanniemen alueen osayleiskaava; kulttuuriympäristöselvitys; Selvitystyö Ahola, FM Teija Ahola, 31.12.2018 (lisäselvitys 2022)
- Lemi Juvola, Luontoinventointi 7.2.2018, Tmi Jouko Sipari, Biologi Jouko Sipari (päivitys 2022)

Alueella tunnistettuja selvitystarpeita:

- Arkeologinen inventointi tullaan laatimaan kaavatyön aikana. Siinä erityispiirteenä on huomioitava 1. maailmansodan aikaiset puolustusvarustukset ja Salpalinjan rakenteet. Samassa yhteydessä tehdään muinaisjäännösinventointi. (LAADITTU vuonna 2022)
- Rakennusinventoinnin laajuudesta (tarpeellisin osin) keskustellaan kaavatyön edetessä viranomaisten kanssa (LAADITTU vuonna 2022)
- Luontoympäristöön liittyviä tarkistuksia voidaan tarvittaessa tehdä kaavatyön edetessä. (TARKISTUS tehty Kotimäen alueella vuonna 2022.

4 SUUNNITTELUN TAVOITTEET

4.1 Yleiset tavoitteet

Yleiskaavan tavoitteena on edistää, ohjata sekä tukea rakentamista, elinkeinotoiminnan edellytyksiä, ympäristön ja maiseman hoitoa sekä edistää maisema-, luonnon-, kulttuuri- ja virkistysarvojen säilymistä. Kaavan tavoitteena on myös edistää myös maa- ja metsätalouden toimintaedellytyksiä, luoda mahdollisuudet liikenne- ja tietoliikenneyhteyksien parantamiselle.

Osayleiskaavan tulee mahdollistaa kaupungin läheinen maaseutu sellaisena kuin se parhaimmillaan voi olla. Osayleiskaava toimii muun muassa kunnan rakennusvalvonnan ohjauksena, joten osayleiskaavan tulee antaa suuntaviivoja uudisrakentamisen laajuudesta ja sijoittelusta, ohjata haja-asutusta ja osoittaa alueet, joilla asutusta voidaan tiivistää nykyinen yhdyskuntarakenne huomioiden. Kevyen liikenteen verkostot ja ylipäänsä kevyen liikenteen ja reittien riittävyyden toimivuuden arviointi tulee osaksi kaavatyötä.

Osayleiskaavassa osoitetaan alueet, joille jo laadittuja asemakaavoja voidaan laajentaa, sekä alueen maankäytön kehittämismahdollisuudet. Osayleiskaavalla tulee mahdollistaa monipuolisia asumismuotoja eri-ikäisille asukkaille. Yrityksille ja teollisuudelle pyritään löytämään monipuoliset sijoittumismahdollisuudet. Mikäli olemassa olevaa tieverkkoa on tarve parantaa ja seututien ympäristön liikennejärjestelyjä on tarve muuttaa, ja nämä tulee käsitellä osayleiskaavassa.

Vesihuollon tilannekuva liitetään osaksi yleiskaavan selvityksiä ja otetaan huomioon kunnan valmistuva pohjaveden suojelusuunnitelma. Myös hulevesien hallintaan ja mahdolliseen tulvariskiinkin kiinnitetään huomiota.

Yleiskaava tullaan laatimaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti oikeusvaikutteisena. Yleiskaava myös ohjaa jatkossa asemakaavojen laatimista. Ns. lievealueilla yleiskaavan perusteella voi myös myöntää suoraan rakennusluvan yksittäisille vakituisen asumisen paikoille.

4.2 Aluekohtaiset tavoitteet

Kuukanniemen taajaman alueella on tavoitteena laatia yleiskaava, joka on ohjeena asemakaavaa muutettaessa. Kuukanniemen asemakaava-alueella on voimassa useita eri asemakaavoja 1970-luvulta 2010-luvulle asti. Alueella ei ole enää kovin paljon tyhjää tonttivarantoa.

Koko suunnittelualueella on huomioitava maakuntakaavan ja laadittujen selvitysten reunaehdot. Tärkeänä osana taajaman kehittämistä on myös alueen asukkaiden näkemykset alueen kehittämisestä. Alueen yleiskaavallinen tarkastelu ulottuu pääsääntöisesti jo hyvin tiiviisti rakennetulle alueelle, jolloin

keskeisiltä osin kaava on toteava. Lisäksi tarkoituksena on löytää joitakin asutuksen laajennus- ja tiivistämisalueita.



KUVA. Potentiaalisia asuinalueiden laajenemissuuntia ympäröity oranssilla

Pienten järvien ja Lemi-litiä tienvarsialueiden rantaosayleiskaavan sekä litiä-Juvola osayleiskaavan alueella kyse on yleiskaavan muuttamisesta. Joiltakin osin uusia kaavallisia tavoitteita tulee mm. maakuntakaavatasolta, joiden yhteensovittaminen muun muassa alueiden asukkaiden ja maanomistajien tarpeiden ja toiveiden kanssa tapahtuu yleiskaavan muutoksella.

Alueiden suunnittelussa ja mitoittamisessa kiinnitetään erityistä huomiota alueen vesihuollon kapasiteettiin ja väestökehitykseen, jotka ohjaavat osaltaan aluekohtaisia tavoitteita ja myös koko alueen kokonaiskehityksen suuntaa.

5 ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

MRL 9 §

Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen luontoja ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Selvitysten pohjana käytetään maa-aines- ja läjityslupaa varten laadittuja tutkimuksia ja selvityksiä. Vaikutuksia alueiden käyttöön arvioidaan tarkastelemalla nykyistä ja suunniteltua alueidenkäyttöä.

Vaikutusten arvioinnissa huomioidaan kansalaisten ja eri sidosryhmien näkemykset ja mielipiteet. Vaikutusten arvioinnista raportoidaan suunnittelutyön eri vaiheissa.

Vaikutusten arvioinnin osakohteet perustuvat maankäyttö- ja rakennuslakiin. Lain 9 §:n ja – asetuksen 1 §:n mukaan kaavan laadinnan yhteydessä arvioidaan vaikutuksia:

Alueella osoitettavalla rakentamisella ja muulla maakäytöllä on monenlaisia vaikutuksia. Näistä yleiskaavaprosessissa arvioidaan ainakin seuraavat:

- Ympäristö- ja kulttuurivaikutukset
 - ympäristöselvityksen vaikutus/ ympäristön muutokset, maisema, vesihuolto, hulevedet, tulvariski
- Taloudelliset vaikutukset
 - yhdyskuntakustannukset, maanomistajien taloudelliset intressit, palveluiden järjestäminen
- Sosiaaliset vaikutukset
 - ympäristön elinvoimaisuus/vetovoimaisuus, virkistyskäyttö, palvelut
- Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja ympäristöön
- Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen
- Vaikutukset liikenteeseen ja liikennemeluun
 - nykyinen liikenne, liikenteen muutokset, liittymät, kevyen liikenteen verkostot ja toimivuus
- Kulttuuriympäristöön kohdistuvat vaikutukset
 - muinaismuistot, kulttuuriympäristöt, rakennushistoria, Salpalinja

6 SUUNNITTELUVAIHEET JA ALUSTAVA AIKATAULU

Alustava aikataulu on esitetty seuraavassa. Aikataulu tarkentuu ja sitä tarkennetaan työn edetessä:

Luonto- ja kulttuuriympäristöselvitykset 2017-2018

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 11/2021, viranomaisneuvottelu

- Nähtävillä vuodenvaihte 2021-22

Lisäselvitykset kesä/ syksy 2022

- Laadittu vuonna 2022, raportointi loppuvuosi 2022

Kaavaluonnos 1-5/2023

- Nähtävillä loppuvuosi 2023
- yleisötilaisuus marraskuu 2023

Kaavaehdotus 4/2024

- Nähtävillä arviolta kesä-heinäkuu 2024

Hyväksyminen valtuustossa syksy 2024

Kaava hyväksytään Lemin kunnanvaltuustossa. Hyväksymispäätöksestä voi valittaa Itä-Suomen Hallinto-oikeuteen ja edelleen Korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

7 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

7.1 Osalliset

Asukkaat, yritykset ja yhdistykset

- Lemin kunnan jäsenet
- suunnittelualueen ja lähialueiden asukkaat sekä työntekijät
- maa- ja metsätalouden harjoittajat ym. lähialueen maanomistajat
- kylätoimikunnat, yhdistykset yms.
- vesialueen osakaskunta
- Etelä-Karjalan luonnonsuojelupiiri

Kunta:

Tekninen osasto

- Rakennusvalvonta

Luottamuselimet

- Tekninen lautakunta, kunnanvaltuusto, kunnanhallitus

Viranomaiset ja muut yhteistyötahot

- Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ympäristö- ja liikennevastualueet)
- Etelä-Karjalan liitto
- Lappeenrannan seudun ympäristötoimi (ympäristöterveydenhuolto ja ympäristönsuojelu)
- Etelä-Karjalan maakuntamuseo
- Etelä-Karjalan pelastuslaitos
- Lappeenrannan energia

7.2 Vuorovaikutus eli miten voit vaikuttaa?

Kaavoituksen vuorovaikutuksesta kaavan laatijan ja osallisten kesken on säädetty maankäyttö- ja rakennuslailla (mm. MRL 1 §; Lain yleinen tavoite, MRL 6 §; Vuorovaikutus ja kaavoituksesta tiedottaminen).

- Yleiskaavan vireille tulosta, tavoitteista ja kaavan eri vaiheista tiedotetaan **kuulutuksen paikallis-lehdissä** ja kunnan internetsivuilla.
- Kaavaluonnos asetetaan julkisesti nähtäville. Aineisto on nähtävillä ainakin kunnan verkkosivuilla ja kunnantalolla. Osallisilla on mahdollisuus jättää kaavan **nähtävillä oloaikoina huomautus** kirjallisena tai sähköisenä joko kaavoittajalle tai rakennustarkastajalle.
- Kaavaluonnos pidetään yleisesti nähtävillä (MRA 30 §). Kuulutuksessa **ilmoitetaan ajankohta** (vähintään 30 vrk) jolloin suunnitelmiin voi tutustua ja siitä antaa kirjallisia huomautuksia. Osallisilta

(viranomaiset ja yhteisöt) pyydetään lisäksi lausunnot. Viranomaistahojen kanssa pidetään tarvittaessa **viranomaisneuvottelu**.

- **Luonnosvaiheessa** järjestetään **kaavoittajan vastaanottopäivä/ yleisötilaisuus**.
- Kaavaehdotus pidetään yleisesti nähtävillä (MRA 19 §). Kuulutuksessa ilmoitetaan ajankohta (30 vrk) jolloin suunnitelmaan voi tutustua ja siitä **antaa kirjallisia muistutuksia**. Muistutuksiin annetaan kunnan perusteltu vastine, joka toimitetaan muistutuksen tekijöille, mikäli osoite/ yhteystiedot tunnetaan.
- Osallisilta (viranomaiset ja yhteisöt) pyydetään lisäksi lausunnot. Viranomaistahojen kanssa pidetään **lain edellyttämä viranomaisneuvottelu**. Lausuntoihin annetaan vastine.
- **Kaavoittaja ja kunnan edustaja** ovat maanomistajien ja muiden **osallisten käytettävissä** neuvotteluja varten **koko kaavaprosessin** aikana.

8 YHTEYSTIEDOT

Kaavan laatija: Karttaako Oy

Hanna Nirikko	Jarmo Mäkelä
Kaavoitusinsinööri	DI
etunimi.sukunimi@karttaako.fi	etunimi.sukunimi@karttaako.fi
p. 045 2533 454	p. 0400 220082

Kunnan yhteystiedot

Lemin kunta, Toukkalantie 5, 54710 LEMI
leminkunta@lemi.fi

Kunnan yhteyshenkilö:

Tommy Vesterlund
Tekninen johtaja
etunimi.sukunimi@lemi.fi
p. 0400 150 651