

LUONNOSVAIHEEN VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

Kaakkois-Suomen Ely-keskus

Korpelan alueella tutkitaan kahden rakennusoikeuden siirtoa, jolloin loma-asumiseen käytetty alue R/s-1 muuttuisi osittain pysyvän asumisen alueeksi. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu tulee ottaa huomioon tulevassa kaavamuuostyössä. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu edellyttää, että kaikille maanomistajille (emätiloille) annetaan yhtäläinen mahdollisuus rakentamiseen luonnonolosuhteet ja ympäristö huomioon ottaen.

Koska osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyä maankäyttöratkaisua vasta tutkitaan, lisärakentaminen rantayleiskaavassa käytetty mitoitus huomioiden ja vapaan rantaviivaosuuden säilyttäminen on epäselvää. Kaavoittajan tulee esittää perustelut mahdolliselle muutokselle, mikäli rakennuspaikkojen lukumäärä lisääntyy.

Kuten kaavaselostuksessa todetaan, on alueille tehty luontoselvitys alkuperäisen yleiskaavan laatimisen yhteydessä yli 20 vuotta sitten.

Tarvittavia tarkentavia luontoinventointeja on kaavaselostuksessa ilmoitettu tehtävän keväällä ja kesällä 2025. Kaavaselostuksen mukaan Korpelan ranta-alueilta on vuonna 2012 tehty havaintoja liito-oravasta.

Toinen havaintopaikoista sijoittuu aivan suunniteltujen rakennuspaikkojen länsireunalle. Suunniteltujen rakennuspaikkojen länsireunasta, ojan alueelta on tehty vuonna 2006 havainto harsosammaleesta. Harsosammal on Suomessa uhanalaiseksi arvioitu maksasammallaji. Harsosammal esiintyy Manner-Suomessa ainoastaan pohjavesivaikutteisilla kasvupaikoilla, joissa pohjavesi suojaa herkkää sammallajia kylmyydeltä ja muokkaa kasvupaikan pienilmaston ja ravinteisuuden lajille sopivaksi. Laji on siis lähteiden ja pohjavesivaikutteisten norojen indikaattorilaji. Havainnon lisätietoihin onkin kirjattu kasvupaikan olevan ojitettu lähteinen lehtokorpi. Luonnontilaiset tai luonnontilaisen kaltaiset lähteet ja norot ovat vesilain 2 luvun 11 §:n suojelemissa pienvesiluontotyyppinä, joiden luonnontilan vaarantaminen on kielletty. Selvitysten päivitystarpeet kohdistuvat lähtötietojen perusteella siis Korpelan alueelle. Muiden siirtyvien rakennuspaikkojen eli Tervaniemen ja Immansaaren kohteiden osalta selvitysten tarkistustarve tulee arvioida asiantuntijan toimesta esimerkiksi maastokäynnillä.

Kaavatyössä on asiallista ottaa huomioon kaavamuuotosalueen arkeologiset arvot sekä Korpelan entisen varuskunta-alueen rakennuskanta, jotka tarkemmin on tuotu esille Etelä-Karjalan museon lausunnossa.

Kaavaluonnosaineisto yhdessä eri viranomaisten antamien lausuntojen kanssa muodostaa hyvän pohjan kaavaehdotuksen laadinnalle.

Vastine:

Laadittujen lisäselvitysten perusteella kaavoittaja arvioi, että edellytyksiä Korpelan alueen yleiskaavan muuttamiselle tässä vaiheessa ei ole. Korpelan alue poistetaan yleiskaavamuutosten kohteista samoin Kännätjärven kohde.

Korpelan alueelle on tehty tarkentava luontoselvitys keväällä 2025. Selvityksen havainnot ovat samassa linjassa ELY-keskuksen lausunnon kanssa.

Muiden siirtokohteinen osalta voidaan todeta, että luonnonympäristö on aivan vastaavaa siirron kohteena olevissa paikoissa.

*Korpelan alueelle on laadittu syksyllä 2025 rakennusinventointi.
Salonpäänkankaan alueelle on lisätty puuttuva muinaismuistoalue kaava-asiakirjoihin.*

Metsähallitus

Korpelan alueella on voimassa oleva yleiskaava vuodelta 2013. Kiinteistölle 441-416-1-33 selvitetään mahdollisuutta siirtää kaksi rakennuspaikkaa vakituiseen asumiseen. Naapurikiinteistö, 441-891-1-1, Peltolan luonnonsuojelualue, on perustettu Ympäristöministeriön Etelä-Karjalan maakunnan luonnonsuojelualueista antamalla asetuksella (1077/2019, 2§, kohta 38). Vaikka kaavamuutos ei suoraan koske Peltolan luonnonsuojelualueita, Metsähallitus ehdottaa kaavamuutoksen yhteydessä kyseisen kiinteistön osoittamista lakisääteiseksi luonnonsuojelualueeksi merkinnällä SL. Kohdekohtaisessa kaavamääräyksessä tulisi tuoda esille Luonnonsuojelulain (9/2023) 52§ mukaiset rauhoitussäännökset, joista poikkeuksen muodostavat perustamisasetuksen (1077/2019) 3§:ssa mainitut toimenpiteet, joihin Metsähallitus voi myöntää luvan. Siten Peltolan luonnonsuojelualueella olisi ajantasainen, maankäyttötarkoitusta ilmaiseva merkintä yleiskaavatasolla.

Vastine:

Korpelan alue poistetaan yleiskaavan ehdotusvaiheesta, koska laadittujen selvitysten perusteella voitiin todeta, että tässä vaiheessa Korpelan osalta ei ole mahdollisuutta edetä. Metsähallituksen toteamus on sinällään aiheellinen ja se tulee huomioida seuraavan kerran, kun Korpelan alueen kaavaa muutetaan.

Luumäen ympäristölautakunta

Ympäristölautakunta pitää rakennuspaikkojen siirtämisiä perusteltavina maastollisten olosuhteiden vuoksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma antaa riittävän kuvan hankkeesta sekä osallisista. Lautakunnalla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta eikä kaavaluonnoksesta.

Ympäristölautakunta kuitenkin esittää, että Korpelan alueella, johon kaavaluonnoksessa on sijoitettu kaksi A-rakennuspaikkaa, tulisi loput R/s-1 -alueesta muuttaa AP-alueeksi. Näin vältetään sotkemasta loma- ja vakituista asumista. Alueen sijaintikin puoltaa AP-alueeksi muuttamista.

Vastine:

Korpelan alue poistetaan yleiskaavan ehdotusvaiheesta, koska laadittujen selvitysten perusteella voitiin todeta, että tässä vaiheessa Korpelan osalta ei ole mahdollisuutta edetä..

Luumäen tekninen lautakunta

Luumäen kunta omistaa maa-alueita Tervaniemessä, jossa sijaitsee myös tällä hetkellä rakentamaton rakennuspaikka. Rakennuspaikan viereen on annettu käyttöoikeusrasite, joka tuottaa haasteita tontin lohkomiselle ja maastollisesti rakentaminen ei ole helppoa. Rakentamispaikan siirtäminen on perusteltua kiinteistön 441-419-0001-0344 viereen, jossa olosuhteet ovat rakentamisen kannalta huomattavasti paremmat. Kunnalla on myös rakentamattomia rakennuspaikkoja Kännätjärvellä useampia, joita on yritetty myydä viime vuosien aikana. Rakennuspaikat eivät ole käyneet kaupaksi ja varmasti osa syynä on rakennuspaikkojen sijainti. Rakennuspaikkojen siirtäminen kunnan omistamalle maalle Korpelaan on taloudellisesti kannattavaa. Rakennuspaikat sijaitsivat tämän jälkeen lähempänä Taavetin palveluita ja suuremman vesistön äärellä. Huomioitavaa kuitenkin Korpelan alueella on ampumaradan läheisyys ja aikaisemmassa kaavoituksessa esille tulleiden asioiden selvitys, joita muun muassa on liito-oravat. Rakennuspaikkojen kokoa on syytä harkita tarkemmin alueen rakentamisolosuhteiden mukaan. Huomioitavaa on myös, että Korpelan alueelle ei tällä hetkellä ole kovinkaan hyväkuntoinen tie. Rakennuspaikkoja siirtäessä on huomioitava myös, että tiet on peruskorjattava ja varmasti syytä miettiä tiekunnan perustamista. Rakennuspaikat on tämänhetkisessä kaavaluonnoksessa merkattu A-paikoiksi, joka on vakituiseen asumiseen merkattu alue. Tekninen lautakunta ei näe estettä Salonpäänkankaan alueella olevien rakennuspaikkojen siirtämisessä, eikä myöskään Immansaaressa tapahtuvasta rakennuspaikan siirtämisestä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma antaa riittävän kuvan hankkeesta sekä osallisista. Kaavaselistusta pyydetään tarkentamaan kokonaisuudessaan ja tuodaan tarkemmin esille kaavoituksessa tapahtuvat muutokset voimassa oleviin kaavoihin. Tekninen lautakunta ei näe estettä kaavoituksen edistämiseksi.

Vastine:

Tervaniemen muutostilanne pidetään mukana ehdotusvaiheessa. Rakennuspaikkaa muotoillaan hieman naapurihaitan minimoiseksi. Korpelan ja Kännätjärven muutoksille ei ole edellytyksiä Korpelaan laadittujen selvitysten perusteella. Kaavaselistusta täydennetään ajantasaiseksi.

Lappeenrannan seudun ympäristötoimi

Kaavamääräyksissä on tarpeellista antaa määräys radonhaittojen torjumiseksi, mikäli vuoden 2025 aikana valmistuvassa uudessa rakennusjärjestyksessä ei ole asiaa koskevia määräyksiä. Muilta osin kaavaluonnoksesta ei ole lausuttavaa.

Vastine:

Lisätään kaavamääräyksiin yleinen määräys radonin torjuntaan liittyen.

Etelä-Karjalan museo

Arkeologinen kulttuuriperintö:

Lausuntopyynnön liiteaineiston perusteella kaavatyöhön ei liity arkeologista selvitystä. Useiden rakennuspaikkojen siirron yhteydessä tällaista on kuitenkin perusteltua odottaa.

Muinaismuistolain 13 §:n mukaan kaavoitusta suunniteltaessa on hyvissä ajoin otettava selko siitä, saattaako hankkeen tai kaavoituksen toimeenpaneminen tulla koskemaan kiinteää muinaisjäännöstä.

Kaavaselostuksessa (2.3 Kulttuuriarvot ja muinaismuistot) myös todetaan virheellisesti, että suunnittelualueilta ei ole tiedossa löydettyjä muinaismuistoja. Suunnittelualueella Ilves sijaitsee muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Muinaismuistolain 1 §:n mukaan kiinteän muinaisjäännöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja siihen kajoaminen on kielletty.

Kyseessä on kivikautinen asuinpaikka, jolla on vuoden 2005 inventointitietojen mukaan erittäin näyttävä kivikautisen asumuksen jäännös (Mikroliitti Oy). Vuoden 2017 ilmakuva perusteella kohteeseen on kajottu päätehakkuun jälkeisellä maanmuokkauksella.

Muinaisjäännöskohteen aluerajaus on arvio, joka perustuu kivikautisen asumusjäännöksen sijaintiin, sekä itse asumuspainanteeseen ja sen viereen tehtyjen koepistojen löytöihin.

Topografisin perustein muinaisjäännösalue voi olla esitettyä laajempi.

Muinaisjäännösalueen (Luumäki Salonpää) todellinen laajuus tulee selvittää ennen kaavaehdotuksen laadintaa arkeologisella tarkkuusinventoinnilla. Samassa yhteydessä on perusteltua selvittää myös muiden suunnittelualueiden uudet rakennuspaikat.

Lakisuojeltu muinaisjäännösalue tulee osoittaa kaavakartassa asianmukaisin merkinnöin.

Rakennuspaikat tulee sijoittaa muinaisjäännösalueen ulkopuolelle.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Korpelan alueella sijaitsee tällä hetkellä kahden aliupseeriasuinrakennuksen, yhden upseeriasuinrakennuksen sekä näihin liittyvien kolmen piharakennuksen muodostama rakennusryhmä. Rakennukset ovat toimineet sodan jälkeen valtion/kunnan omistuksessa vuokrattuina vapaa-ajan asuntoina.

Rannassa on myöhemmin rakennettu sauna. Kaavamuutosalue kohdistuu kaavaselostuksen mukaan ainoastaan saunan alueelle.

Korpelan alueella on voimassa yleiskaavan muutos vuodelta 2013.

Kaavamuutoksen myötä Kännätjärven alueelta ollaan siirtämässä kaksi rakennusoikeutta Korpelan alueelle vakituisen asumisen paikoiksi. Muu osa Korpelan alueesta jää edelleen nykyisen yleiskaavan osoittamaan maankäyttöön kaavamääräyksellä LOMA-JA MATKAILUALUE, JOSSA SÄILYTETÄÄN HISTORIALLISTIA JA RAKENNUSTAITEELLISIA ARVOJA SISÄLTÄVÄ ENTISEN VARUSKUNTA-ALUEEN OSA.

Korpelan alueella sijaitsee tällä hetkellä kahden aliupseeriasuinrakennuksen ja yhden upseeriasuinrakennuksen sekä näihin liittyvien kolmen piharakennuksen muodostama rakennusryhmä. Rakennukset ovat toimineet sodan jälkeen valtion/kunnan omistuksessa vuokrattuina vapaa-ajan asuntoina.

Vaikka kaavamuutosalue Korpelan entisellä varuskunta-alueella kohdistuu ainoastaan kiinteistölle myöhemmin rakennetun saunan alueelle, museo kehottaa kaavamuutostyön yhteydessä inventoimaan kaikki entisellä varuskunta-alueella olevat rakennukset. Rakennuksia ei ole aikaisemmin varsinaisesti inventoitu eikä alueella ole tehty kulttuuriympäristö- tai rakennushistoriallista selvitystä. Inventoinnin kautta saadaan yksityiskohtainen ja kattava kuvaus alueen rakennusten nykytilasta sekä rakennusten kulttuurihistoriallisista arvoista ja säilyneisyydestä, joilla saattaa olla vaikutusta kaavamuutokseen.

Vastine:

Lisätään tunnettu muinaismuistoalue olemassa olevan tiedon perusteella. Siirretään rakennuspaikat niin, että tunnettu muinaismuisto ei ole vaarassa rakentamisen takia. Rakennuspaikkojen ja muinaismuistoalueen väliin jää riittävästi suojavyöhykettä. Tarkkuusinventointi ei ole tarpeen. Myöskään muiden kohteiden osalta lisäinventoinnit eivät ole tarpeen, koska mitään viitteitä alueilla ei ole havaittu muinaismuistoista maastokäyntien yhteydessä.

Yksityinen huomautus

Huomautuksessa vastustetaan Tervaniemen lomarakennuspaikan siirtoa.

Vastine:

Muotoillaan rakennuspaikkaa vähän niin, että haitta naapurikiinteistölle jäisi vähäiseksi. Rakennuspaikan siirto on edelleen tarpeellinen. Kaavoittaja suosittelee kunnan ja kiinteistön omistajien välistä neuvottelua välialueen vuokraamisesta tai myymisestä. Tällä voitaisiin varmistaa, että suunniteltu uusi rakennuspaikka ei levittyisi huomauttajien tilaan kiinni.