

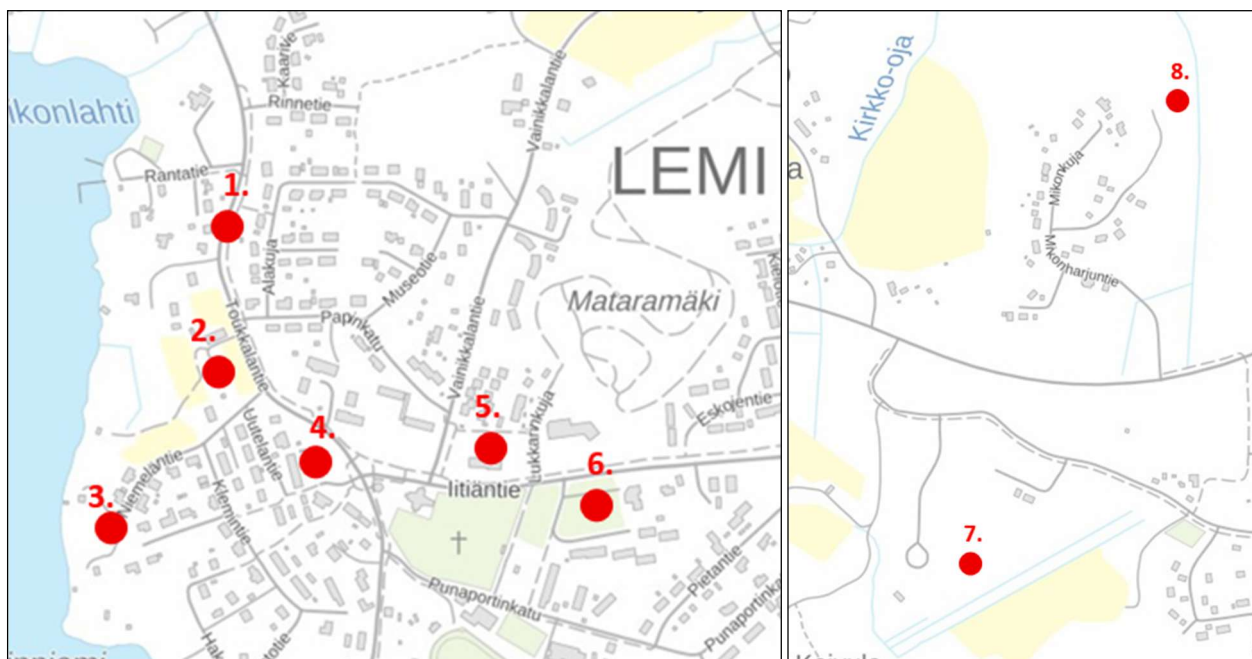
Lemin kunta

ASEMAKAAVAMUUTOKSET

Kaavaselostus, luonnos 2.3.2026

Asemakaavamuutos tiloilla:

416-895-0-380 litiä - Lemi - Huttula (osa), 416-407-6-29 Mäntyrinne, 416-407-6-30 Kuusamarinne, 416-407-29-3 Onnela, 416-407-29-5 Uus-Kivelä, 416-407-29-2 Kivelä, 416-407-29-6 Koivurinne, 416-407-21-1 Pitäjätupa (osa), 416-407-6-28 Pappila (osa), 416-407-7-80 K101-T1, 416-406-1-135 K31T1, 416-406-1-133 Myllyoja (osa) ja 416-407-1-7 Lamminpää



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

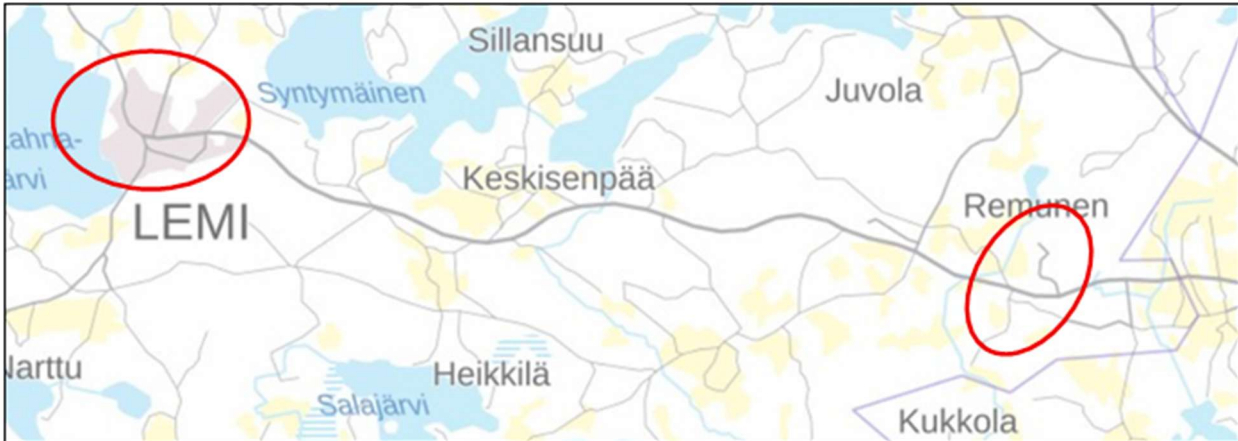


DI Jarmo Mäkelä
Metsontie 41
48220 Kotka
0400 220 082

jarmo.makela@karttaako.fi

1 PERUSTIEDOT

Kaavamutoksen 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 1-6 sijaitsevat kirkonkylässä, kohde 7 Tuomelankankaalla ja kohde 8 Mikonharjulla. Kohde 1 koostuu koko asemakaavan maantiedealueesta kirkonkylässä.



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

1.1 Nykyinen maankäyttö

Kohde nro 1, pääosin tila 416-895-0-380 litiä - Lemmi - Huttula (osa), sisältää myös pieniä kaistaleita yksityisten omistamista tiloista, joita ei ole vielä lunastettu nykyiseen maantiedealueeseen

Kohde numero 1 koostuu maantiedealueesta Lemmin kirkonkylässä ja sisältää osat Toukkalantiestä sekä litiäntiestä. Tällä osa-alueella kyseessä on ns. putkikaava, jossa kirkonkylän maantiet muutetaan kaduiksi.

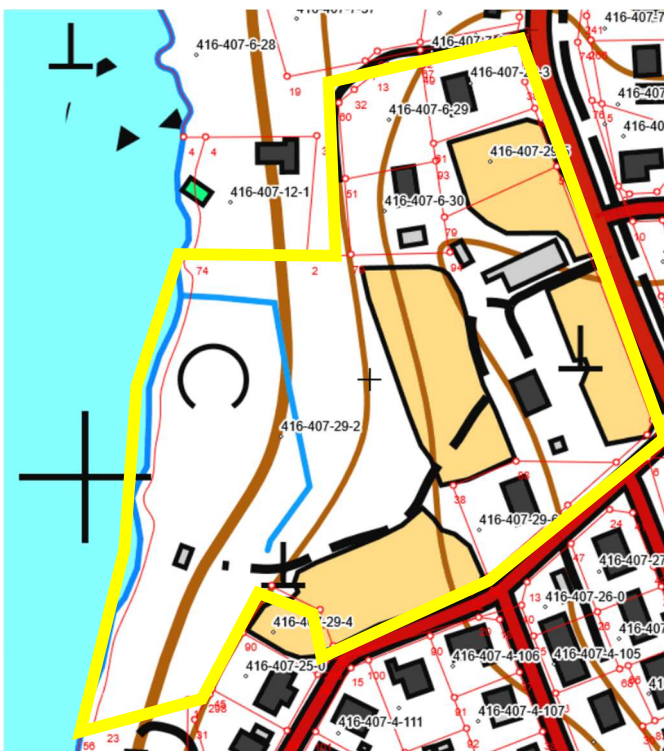


Tiealue korostettuna punaisella.

Maantiealue on päätyntyn kohteeksi kunnan ja viranomaisten käymien neuvottelujen perusteella. Neuvottelussa 29.9.2025 ELY:n ja kunnan kanssa käytiin läpi asiaa ja sen aikataulua. Neuvottelussa sovittiin, että kun tekninen lautakunta on hyväksynyt esityksen kaavoituksesta ja kunta on saanut kaavoitusprosessin käynnistettyä, toteutetaan aiesopimus. Tavoitteena on, että kunta sitoutuu aiesopimuksessa suorittamaan viipymättä kadunpitopäätöksen heti asemakaavan voimaantulon jälkeen. Kadunpitopäätöksen tulisi astua voimaan viimeistään 1.10.2026 talvihoitokauden alkaessa.

Kohde nro 2, tilat 416-407-6-29 Mäntyrinne, 416-407-6-30 Kuusamarinne, 416-407-29-3 Onnela, 416-407-29-5 Uus-Kivelä, 416-407-29-2 Kivelä ja 416-407-29-6 Koivurinne

Kohde 2 sisältää useita yksityisten maanomistajien tiloja Lemminkäisen kirkonkylässä. Alueella on suoritettu/tullaan suorittamaan lohkomisia ja lisämaakauppoja, joiden takia asemakaavan tonttirajaukset alueella päivitetään. Tiloista osa on jo nykyisin rakennettuja. Pohjoisosan tiloilla 6-29 ja 6-30 on sama maanomistus, samoin tiloilla 29-3 ja 29-5. Näistä neljästä tilat 6-30 ja 29-3 ovat rakennettuja.



Kohteeseen 2 kuuluvat tilat rajattu keltaisella suuripiirteisesti.



Näkymiä Kirkkotieltä kohti tontteja osa-alueen pohjoisosassa.

Kivelän tilalla 416-407-29-2 sijaitsevan talouskeskuksen luota kulkee tie rantaan päin. Lähellä rantaa on yksi lomarakennus/taloussrakennus, joka näkyy maastokartalla. Talouskeskuksen ja rannan väliselle alueelle osoitetaan kaavamuutoksella saunan paikka. Kivelän tilan keskellä talouskeskuksen länsipuolella on pelto-
maata, kuten maastokartasta näkyy, joten tämä alue tulisi osoittaa maatalousalueena. Osa-alueen etelä-
osassa korjataan tonttirajat vastaamaan suunniteltuja lohkomisia. Alla on kuvia osa-alueen nykyisistä raken-
nuksista.



Kivelän tilan talouskeskuksen rakennuksia (vas.) ja tilan asuinrakennus (oik.).



Lomarakennus tilalla 29-2 (vas.) ja asuinrakennus tilalla 29-6 (oik.).

Kohde nro 3, tila 416-407-21-1 Pitäjätupa (osa)

Kohdealue 3 on Lemminkäisen kunnan omistuksessa. Nykyisessä asemakaavassa alueelle on osoitettu leikkikenttä ja puistoaluetta, mutta ne eivät ole toteutuneet. Rannassa sijaitsee Lemminkäisen kunnan veneranta/uimaranta, joka jää ennalleen kaavamuutosalueen ulkopuolelle. Rantaan kulkee nykyisin polku pohjoisesta päin.



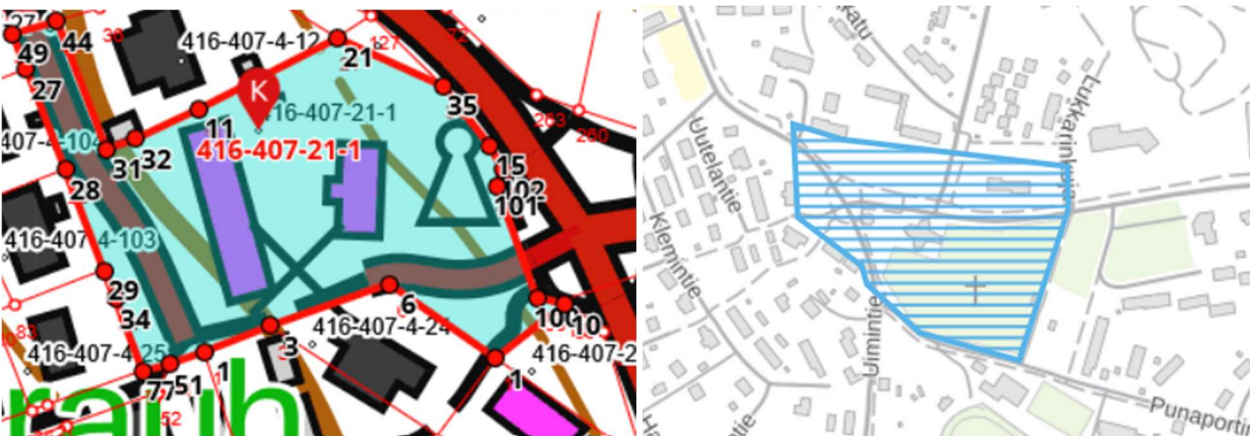
Tilan 21-1 rajaus Niemeläntien päädystä on kunnan omistuksessa. Alue kuvattuna syksyllä 2024 (oik.).



Alue kuvattuna syksyllä 2024 (vas.) ja Lemminkunnan venerannan kyltti tilan rannassa (oik.).

Kohde nro 4, tila 416-407-21-1 Pitäjätupa (osa)

Kohde 4 sijaitsee samalla Pitäjätuvan tilalla kuin kohde 3, mutta eri palstalla. Palstalla sijaitsee Lemminkunnan vanha kunnantalo. Asemakaavassa aluetta koskee YH-merkintä. Vanha kunnantalo on vuokrattu yksityiselle toimijalle ja siitä on tehty esikauppasopimus. Vuokralaisen tavoitteena on ollut saada tänne kahvilatoimintaa, majoitusta yms., mitä Lemiltä puuttuu. Osa-alueen itäosa kuuluu osittain Lemminkirkon valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöalueeseen (RKY).



Pitäjätuvan palstalla on kaksi suurta rakennusta, kunnantalo ja parakki (vas.). Lemminkirkon RKY-alue (oik.).



Kuvissa vanha kunnantalo.

Kunnantalon lisäksi alueella sijaitsee parakkirakennus. Parakin alue tulee kaavassa osoittaa eri tontille kuin kunnantalo.



Parakkirakennus kunnantalon länsipuolella.

Suunnittelussa huomioidaan myös luonnonmuistomerkki, ns. koulumänty. Kyseinen koulumänty on osoitettu nykyisessä yleiskaavassa ja asemakaavassa merkinnällä Imm (luonnonmuistomerkki). Alueella sijaitsee myös uudempi ns. muistojen kivi. Tekstilaatan mukaan muistomerkkikivi on peräisin vuodelta 2003.



Luonnonmuistomerkki (koulupuu), joka on osoitettu myös nykyisissä kaavoissa (vas.). Ja muistojen kivi (oik.).

Kohde nro 5, tila 416-407-6-28 Pappila (osa)

Kohde 5 sijoittuu Lemmin seurakunnan tilalle. Kiinteistöllä sijaitsee vanha seurakuntatalo, joka ei ole enää käytössä nykyisin. Kaikki seurakunnan toiminta on loppunut talossa toukokuussa 2019. Taipaleen seurakunnan kirkkoneuvosto on asettanut rakennuksen käyttökieltoon sisäilmaongelmien takia ja seurakuntatalosta on jätetty purkamislupahakemus. Seurakunta toimitti kaavamuutoshakemuksen kuntaan 10.2.2026. Tontin tuleva jatkokäyttö ei ole vielä selvillä mm. keskeneräisten rakennussuunnitelmien takia, mutta asemakaavamuutoksessa voidaan laajentaa tontin käyttömahdollisuuksia esim. toimisto- ja asuinrakentamiseen.

Seurakuntatalosta on tehty kattava rakennushistoriaselvitys (FM Teija Ahola, 19.2.2024). Raportissa kerrotaan, että verkkolähteiden perusteella se lukeutuu Etelä-Karjalan vanhimpiin olemassa oleviin seurakuntaloiksi rakennettuihin rakennuksiin. Arkkitehti Veikko Larkaksen suunnitteleman seurakuntatalon rakentaminen alkoi 1956 ja rakennus valmistui vuoden 1957 loppuun mennessä. Vuonna 1994 valmistui lisärakentaminen, jossa taloa jatkettiin itään päin. Lemmin seurakuntatalon painavimmat kulttuurihistorialliset arvot syntyvät rakennuksen alkuperäisestä käyttötarkoituksesta. Rakennushistoriallinen edustavuus on liittynyt kohteessa hyvin ilmenevään ajan kuvaan, ajalliseen tunnistettavuuteen. Seurakunnan tontti sijoittuu myös Lemmin kirkon valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöalueeseen (RKY).



Seurakunnan kiinteistön 6-28 rajaus. Liilalla näkyy seurakuntatalo (vas.). Lemmin kirkon RKY-alueen rajaus (oik.).



Seurakuntatalo kuvattuna takaa ja edestä.

Kohde nro 6, tila 416-407-7-80 K101-T1

Tilalla 416-407-7-80 Urheilutiellä sijaitsee nykyisin torialue. Tori sijoittuu kirjaston/asukastilan edustalle. Alue on nykyisin puistomainen ja siellä on torin lisäksi mm. leikkipuisto ja voimaharjoittelulaitteita. Kaavassa alueen käyttötarkoitus on nykyisin K, mikä tulisi päivittää vastaamaan nykyistä käyttöä (tori,

parkkialue). Torille on suunnitteilla myös kiinteä rakennus kioskitoimintaa ja vessoja varten urheilutien ja Virastotien kulmaan, mikä huomioidaan alueelle osoitettavassa rakennusoikeudessa.



Torin alue maastokartalla. Pohjoispuolella on ruokakauppa ja itäpuolella kirjasto/asukastila.



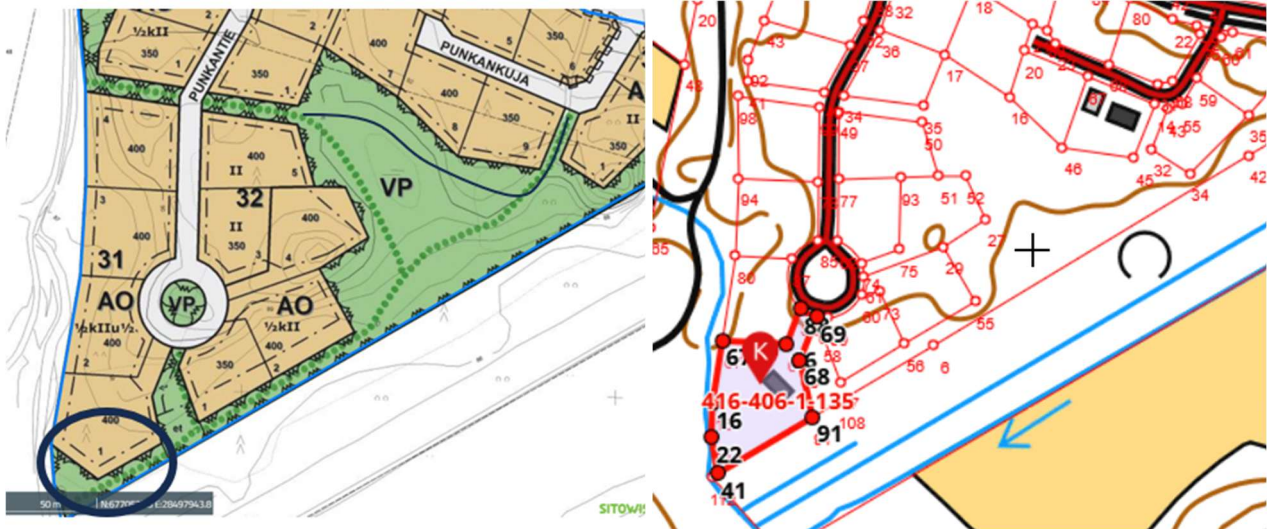
Puistomaista torialuetta. Taustalla näkyy kirjastorakennus (oik.).



Leikkipuiston rakenteita ja torin reuna-alueita.

Kohde nro 7, tilat 416-406-1-135 K31T1 ja 416-406-1-133 Myllyoja (osa)

Kohde numero 7 sijaitsee Tuomelankankaalla. Lisämaakauppa on toteutunut äskettäin ympyröidyllä asema-kaava-alueella (ks. kuva alla) ja kaupan ehdoissa on mainittu, että ohjeellisen ulkoilureitin linjausta pitää muuttaa kaavassa. Tilalla 1-135 sijaitsee tällä hetkellä asuinrakennus. Muuten lähialue on rakentamaton.



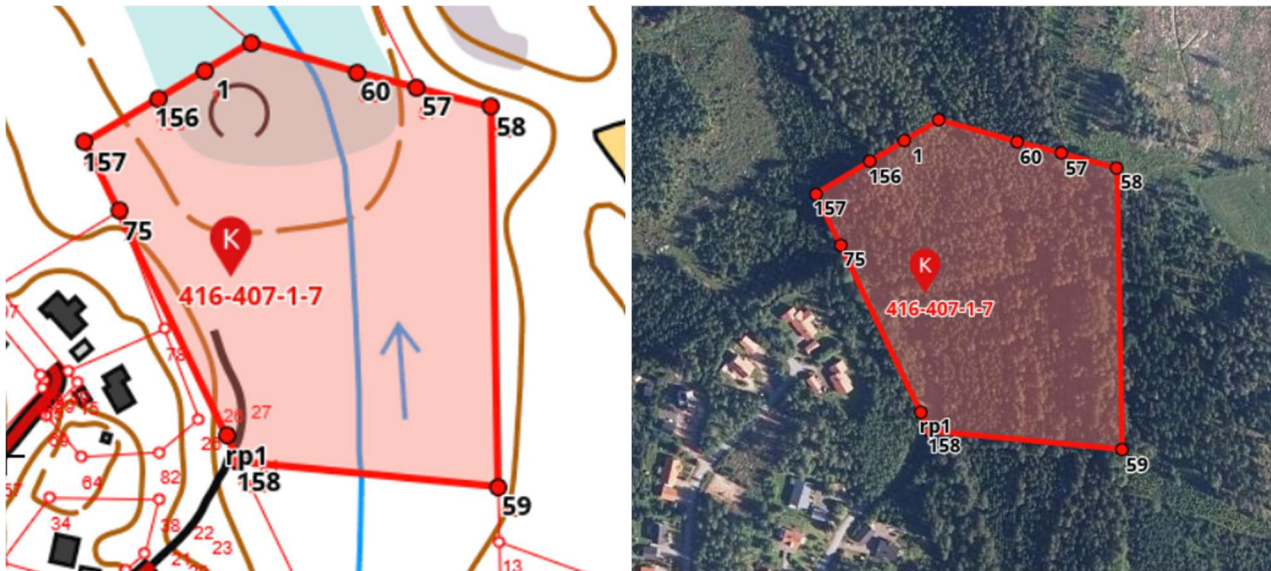
Lisämaata ostanut tontti ympyröitynä ja uusi linjaus tummansinisellä (vas.). Alue maastokartalla (oik.).



Asuintontin rakennus (vas.) ja rakentamatonta aluetta, jolla kulkee asemakaavassa ulkoilureitti (oik.).

Kohde nro 8, tila 416-407-1-7 Lamminpää

Kohde numero 8 koostuu tilasta 416-407-1-7 Mikonharjun asemakaava-alueella. Koko alue on nykyisin rakentamaton, eikä asemakaava ole toteutunut täällä. Tilan läpi kulkee oja, joka virtaa pohjoisessa Nuppolanlampeen. Ilmakuvasta näkyy, että alueella on tiheähköä puustoa. Lännenpuoleinen asemakaava-alue on pääosin rakennettua ympäristöä.



Lamminpään tila maastokartalla (vas.) ja ilmakuvassa (oik.).

1.2 Suunnittelutilanne

1.2.1 Maakuntakaava

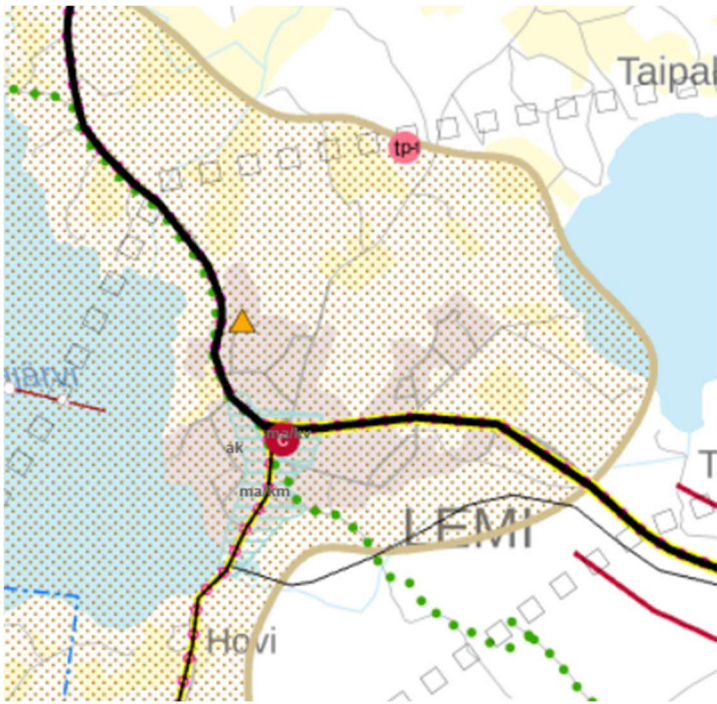
Tällä hetkellä Etelä-Karjalassa on voimassa kolme maakuntakaavaa. Näistä vanhin on Etelä-Karjalan maakuntakaava 2011, joka on kokonaismaakuntakaava. Siinä esitetään maakunnan yhdyskuntarakenteen ja alueidenkäytön perusratkaisut sekä maakunnan tavoiteltu kehitys noin vuoteen 2025. Maakuntavaltuusto hyväksyi 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 tulut Etelä-Karjalan 2. vaihemaakuntakaava (Lappeenrannan seudun jätevesiratkaisu).

Etelä-Karjalan maakuntahallitus päätti kokouksessaan 29.4.2019 maakuntakaavan päivitystyön aloittamisesta. Kaavasta käytetään nimitystä Etelä-Karjalan maakuntakaava 2040. Kyseinen maakuntakaava on parhaillaan valmistelussa. Alla olevissa kuvissa näkyy maakuntakaavayhdistelmä kirkonkylän ja Tuomelankaan 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:

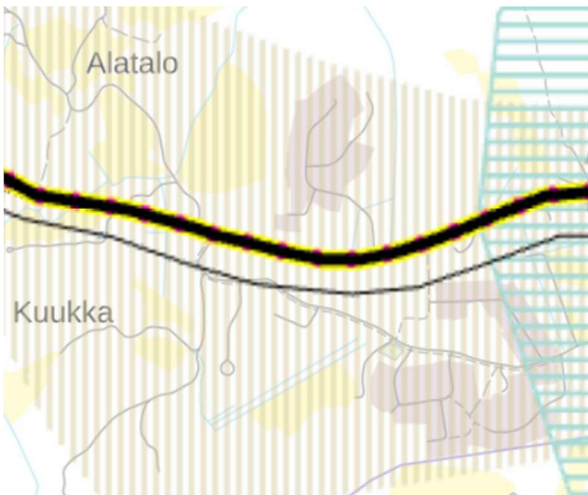
- Seututie tai pääkatu, **st**, st 380 litiäntie/Vainikkalantie
- Polkupyöräreitti, **ppr**, Lemi kk - litiä
- Kehitettävä matkailu- ja maisematie, **mt**, vt 13 Lemi - Jurvala Kivijärvenreitti
- Kunta-/Aluekeskuksen kehittämisvyöhyke, **ak**, Lemi kk
- Kuntakeskus / Aluekeskus, **c**, Lemi kk
- Retkeily-/ulkoilureitti,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



Maakuntakaavayhdistelmä Lemmin 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

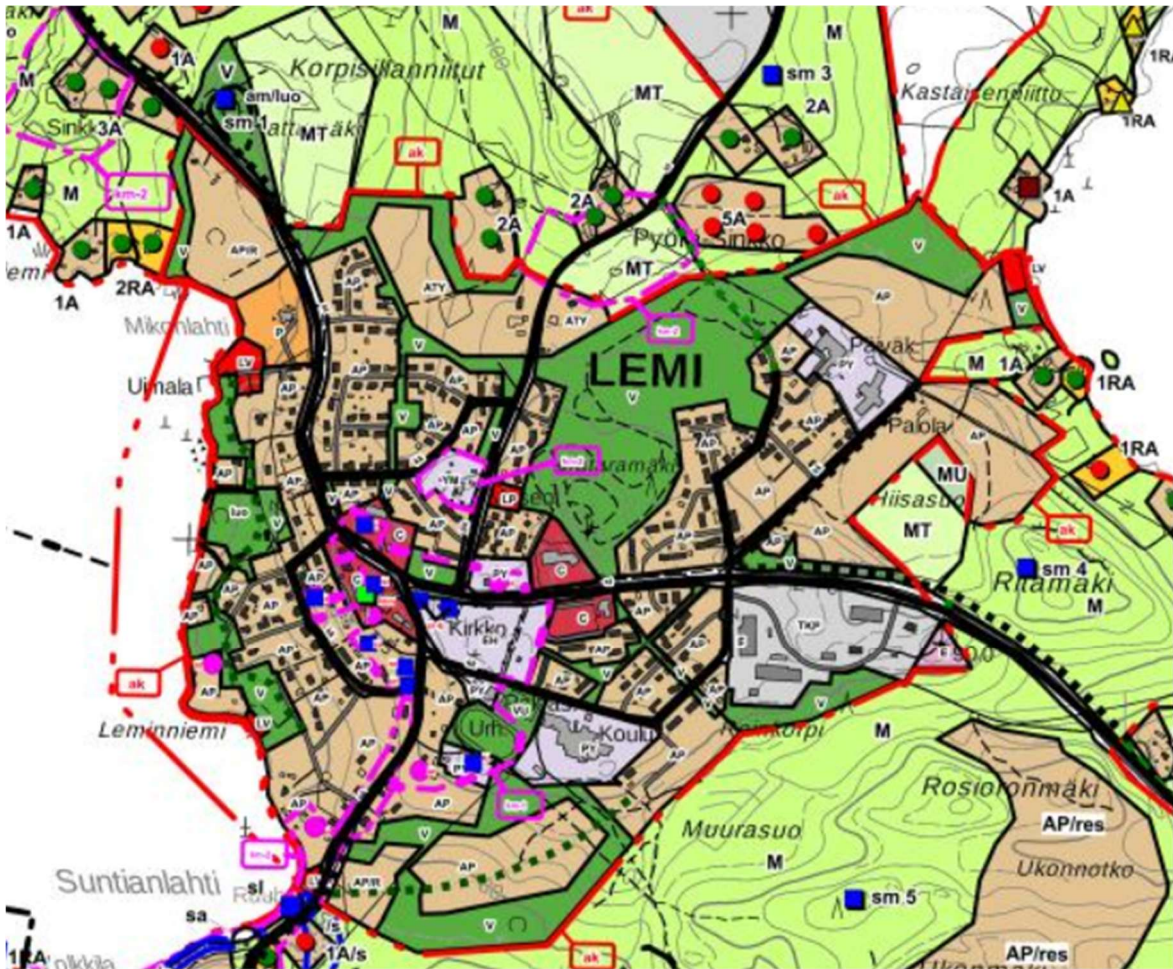


Maakuntakaavayhdistelmä Tuomelankankaalla ja Mikonharjulla.

1.22 Yleiskaavat

Kunnassa voimassa olevat yleiskaavat löytyvät kokonaisuudessaan Lemmin karttapalvelusta <https://lemi.karttatiimi.fi/>.

Kirkonkylässä on voimassa Lemmin kirkonkylän yleiskaava, joka on hyväksytty 17.6.2013. Kohdetta 1, joka on teialuetta, koskee seututien merkintä st.



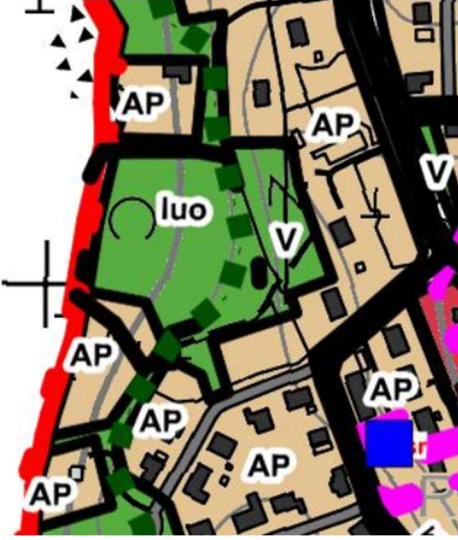
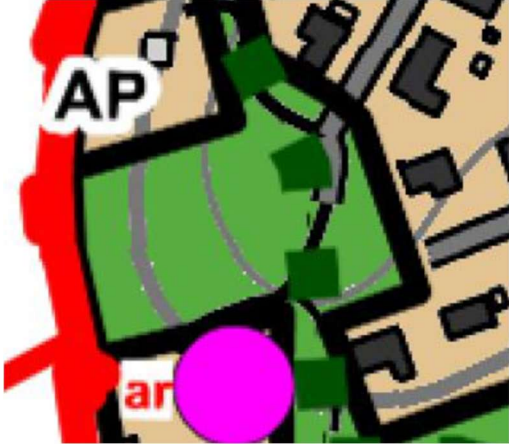
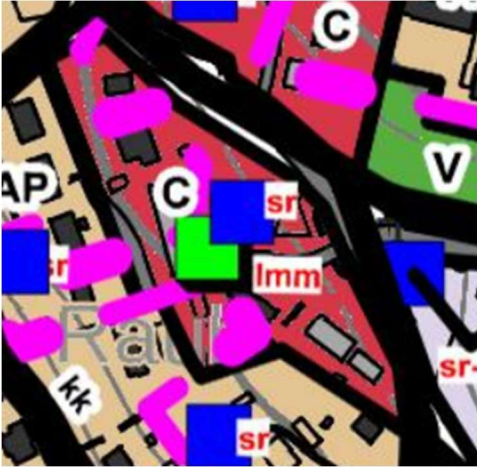

Lemin kirkonkylän yleiskaava, joka on hyväksytty vuonna 2013.

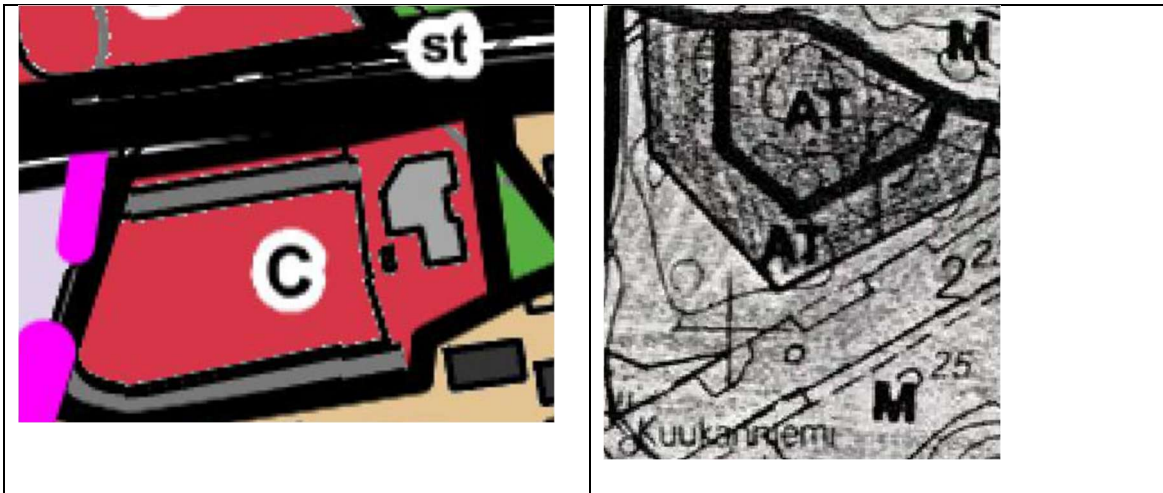
Tuomelankankaalla ja Mikonharjulla on voimassa litiä-Juvola osayleiskaava, joka on hyväksytty 14.6.1996.



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

Alla on tarkemmat kuvat yleiskaavasta asemakaavan muutosalueilla ja eri kohteita koskevat yleiskaavamerkinnot:

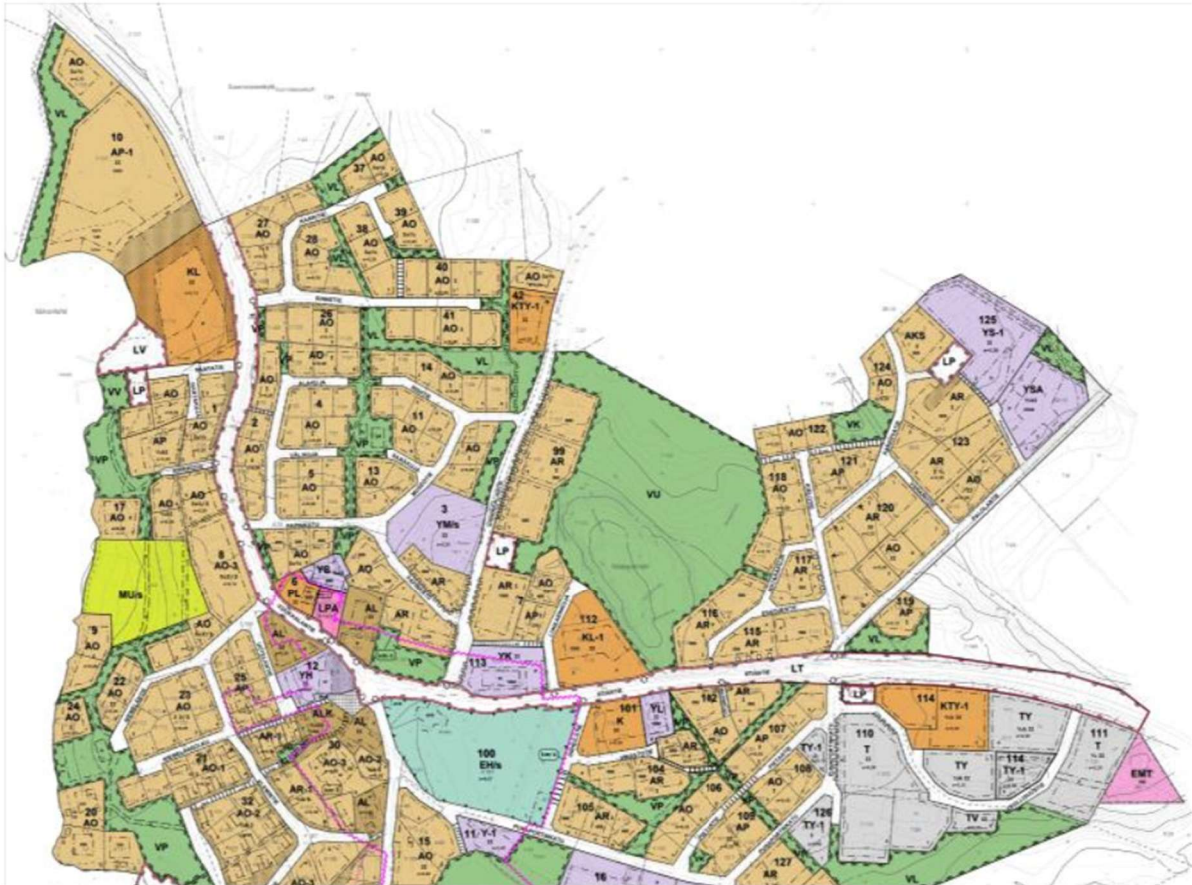
<p>Kohde 2: Lemminkylän yleiskaava AP, Pientalovaltainen asuntoalue V, Virkistysalue luo, Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue Ohjeellinen ulkoilureitti (vihreä katkoviiva)</p> 	<p>Kohde 3: Lemminkylän yleiskaava V, Virkistysalue Ohjeellinen ulkoilureitti (vihreä katkoviiva)</p> 
<p>Kohde 4: Lemminkylän yleiskaava C, Keskustatoimintojen alue sr, Rakennuslainsäädännön nojalla suojeltava rakennus tai rakennusryhmä lmm, Luonnonmuistomerkki km-1, Valtakunnallisesti/maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristöalue (pinkki raja)</p> 	<p>Kohde 5: Lemminkylän yleiskaava PY, Julkisten palveluiden ja hallinnon alue ar, Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus tai rakennusryhmä km-1, Valtakunnallisesti/maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristöalue (pinkki raja)</p> 
<p>Kohde 6: Lemminkylän yleiskaava C, Keskustatoimintojen alue</p>	<p>Kohde 7: Iitiä-Juvola osayleiskaava AT, Asuin- ja verstarakennusten alue M, Maa- ja metsätalousvaltainen alue</p>



Kohde 8: Iitiä-Juvola osayleiskaava
 M, Maa- ja metsätalousvaltainen alue
 Kevyen liikenteen raitti (musta katkoviiva)
 Ulkoilureitti (katkoviiva)

1.23 Asema- ja ranta-asemakaavat

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



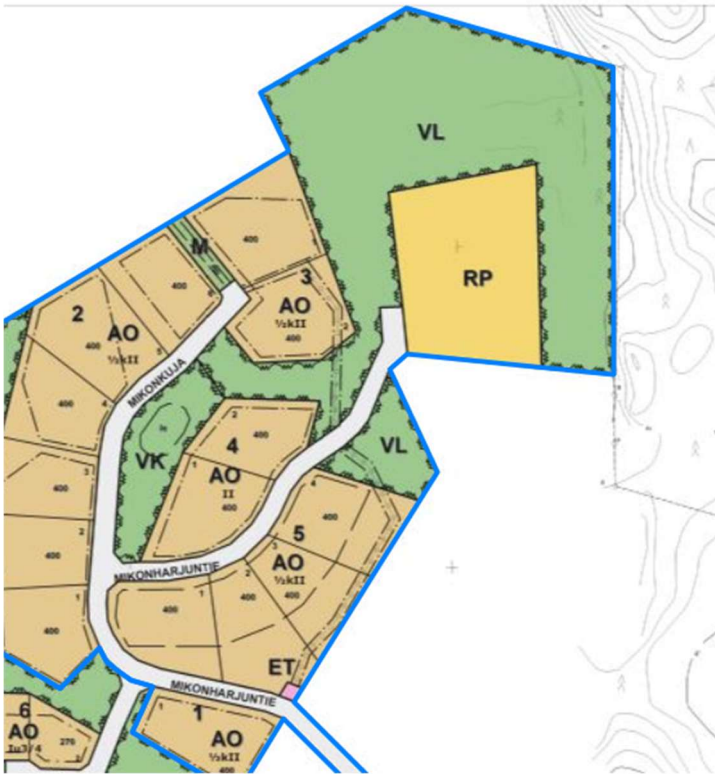
Kirkonkylän asemakaavayhdistelmä muutoskohteissa 1-6.

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.

1.24 Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään ajantasa-asetusta mittakaavassa 1:2000.

1.3 Maanomistus

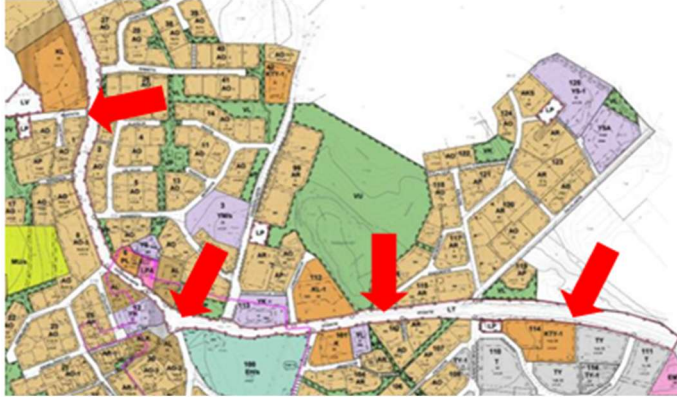
Kaavamuutosalueiden omistajia ovat yksityiset maanomistajat, Lemin kunta, Lemin seurakunta ja valtio (maantiealue).

2 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):

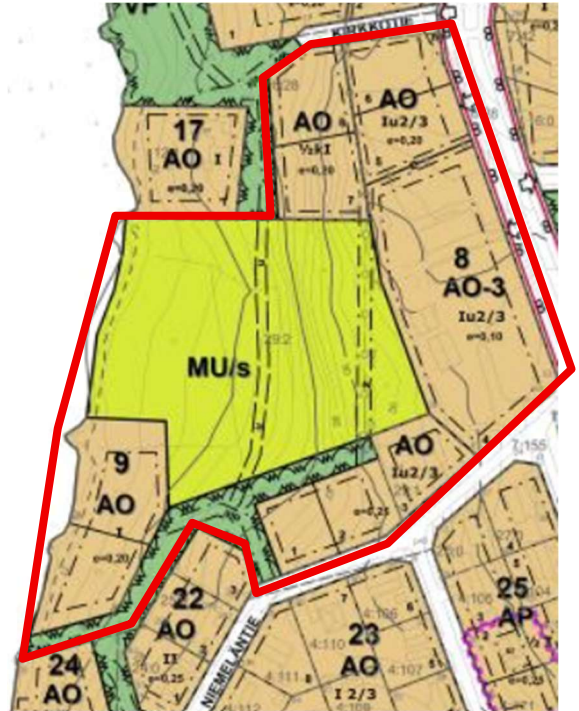
Kohde 1. Maantien muuttaminen kaduiksi (Iitiäntie ja Toukkalantie), nykyisin kaavassa merkintä LT. Liittymäkiellot kartalle.

Voimassa oleva kaava: Kirkonkylän asemakaava



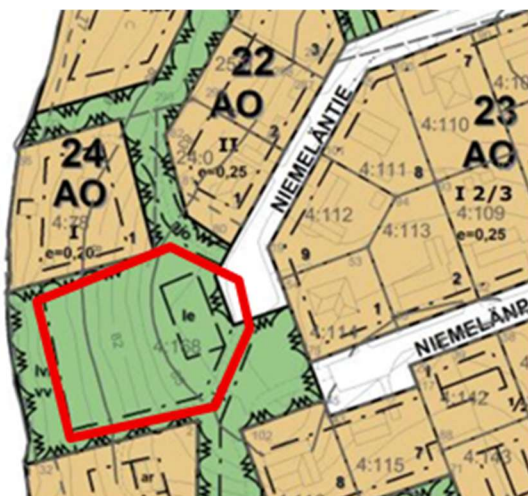
Kohde 2. AO-tonttien 8+7 ja 6+5 yhdistämiset. Tonttiraajojen muotoilut kortteleissa 8 ja 9 (taustalla lohkomiset ja lisämaakaupat). Saunan paikka MU-alueelle. Maatalousalueen lisääminen kartalle.

Voimassa oleva kaava: Kirkonkylän asemakaava



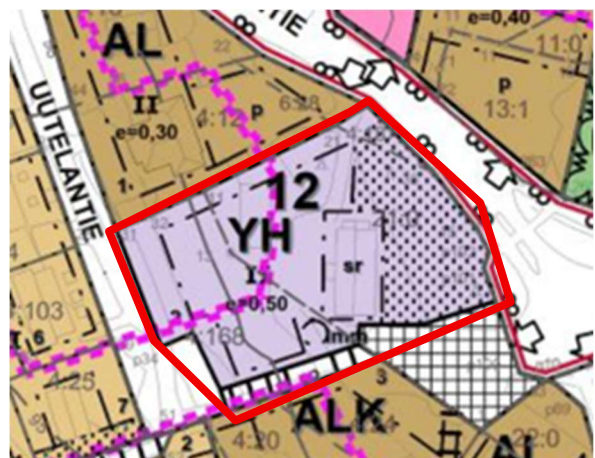
Kohde 3. Kaksi uutta asuinrakennuspaikkaa kunnan maalle. Nykyisin kaavassa toteutumaton leikkipaikka (le) ja puisto (VP).

Voimassa oleva kaava: Kirkonkylän asemakaava

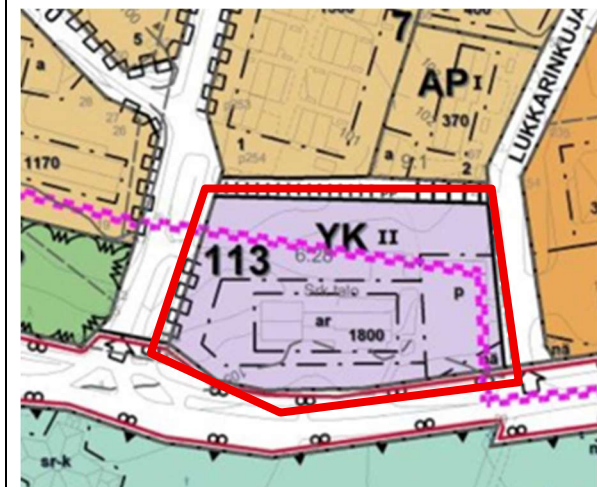


Kohde 4. YH-merkinnän muuttaminen ALY-merkinnäksi. Entinen kunnantalo (sr, vuokrattu toimijalle) ja parakkirakennus omiksi tonteikseen. Huomioidaan luonnonmuistomerkki (Imm).

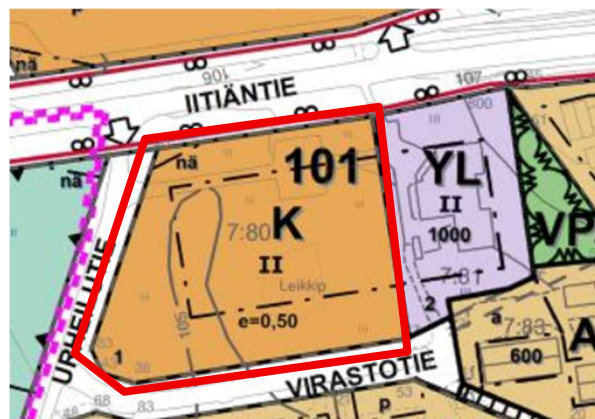
Voimassa oleva kaava: Kirkonkylän asemakaava



Kohde 5. Vanhan seurakuntatalon merkinnän muutos YK -> ALY. Luovutaan ar-merkinnästä.
Voimassa oleva kaava: Kirkonkylän asemakaava



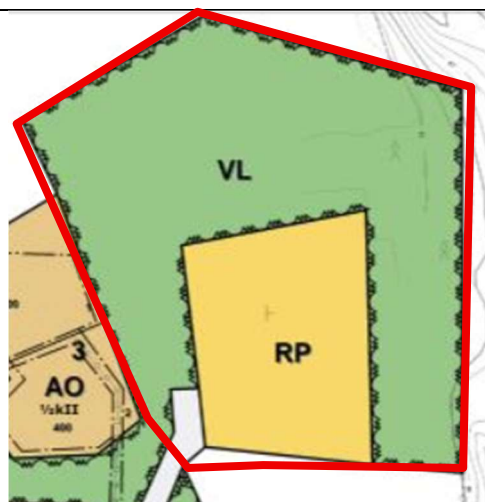
Kohde 6. K-merkinnän muutos nykyistä käyttöä vastaamaan (tori ja pysäköintialue).
Voimassa oleva kaava: Kirkonkylän asemakaava



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.

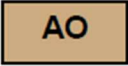
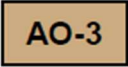




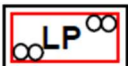


2.1 Tarkentuneet tavoitteet luonnosvaiheen jälkeen

Täydennetään nähtävillälöön jälkeen.

3 ASEMAKAAVA JA SEN PERUSTELUT

Asemakaavaratkaisu on edellä mainittujen tavoitteiden mukainen. Kaavamerkinntät pysyvät pääosin samoina kuin alkuperäisissä asemakaavoissa, mutta joidenkin tonttien käyttötarkoituksia muutetaan vastaamaan nykytilannetta ja tulevaisuuden suunnitelmia. Alla on kuvat kaavamääräyksistä. Varsinaiset kaavakartat ja määräykset löytyvät selostuksen ohesta.

	Erillispientalojen korttelialue.
	Erillispientalojen korttelialue. Kullekin tontille voidaan rakentaa kaksi asuntoa
	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialue
	Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta. Alueen tervaleppämetsässä ei saa suorittaa avohakkuuta.
	Maatalousalue
	Puisto
	Yleinen pysäköintialue

54

Korttelin numero

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Iu $\frac{1}{2}$

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

$\frac{1}{2}$ kl

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

e=0,20

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

300

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä

1

Ohjeellisen tontin numero

———— Korttelin, korttelinosan ja alueen raja

———— Ohjeellinen tontin raja.

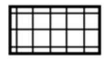
- - - - - Osa-alueen raja

— — — — — Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja

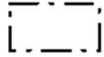
———— Katu

————

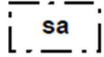
IITIÄNT



Kadun nimi

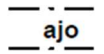


Tori



Rakennusalueen raja

Saunan rakennusala



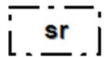
Ajoyhteys



Istutettava alueen osa



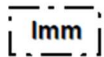
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Suojeltava rakennus tai rakennuksen osa

Rakennussuojelu määrätään AKL 57 §:n 2 momentin nojalla.

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa. Toimenpiteet, jotka edistävät rakennuksen säilymistä ja niiden olennaisten piirteiden vahvistumista ovat sallittuja.



Luonnonmuistomerkki

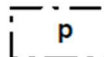
Luonnonsuojelulain 23 §:n perusteella luonnonmuistomerkin vahingoittaminen tai turmeleminen on kielletty.



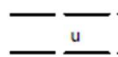
Mahdollisimman ennallaan säilytettävä alueen osa

Nykyinen maankäyttö, rakennuskanta ja/tai rakenteet on säilytettävä.

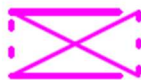
Mahdollinen uudisrakentaminen ja ympäristöä muuttuvat toimenpiteet on sovitettava huolellisesti alueen historia- ja miljöoarvoihin.



Pysäköintipaikka



Ohjeellinen ulkoilureitti



Kumottava asemakaava-alue



3 metriä kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota kaavamuuotos koskee

Kaavamääräyksissä yleisinä määräyksinä on lisäksi todettu:

Autopaikkoja tulee varata seuraavasti:

- AO-korttelit 2 ap/asunto
- ALY-korttelit 1 ap/asunto + 1 ap/liiketilan 50 k-m²

Alueita rakennettaessa on otettava huomioon radonhaittojen vähentäminen

Pintavesien johtamiseen ja viemäröintiin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Hulevesiä ei saa johtaa suoraan Lahnajärveen.

Rakennukset tulee toteuttaa yhtenäisellä tavalla siten, että ne sijoitukseltaan, ilmeeltään, korkeusasemiltaan, kattomuodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään sopivat toisiinsa ja ympäristönsä.

Julkisivujen suunnittelussa tulee pyrkiä yhtenäiseen rauhalliseen ilmeeseen. Laajoja aukottomia tai jaksottomia julkisivupintoja tulee välttää.

Paikoitusalueet tulee jäsenöidä puurivein ja jalankulkureitit tulee erottaa ajoteistä ja pysäköintipaikoista päällysmateriaalein, korkoeroin, välikaistoin ja puurivein.

Toukkalantien varren kiviaidat on pyrittävä säilyttämään ja kunnostamaan.

4 KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Yleistä

Laadittavat asemakaavamuutokset eivät muuta alkuperäisten asemakaavojen yleisiä periaatteita. Muutokset ovat pääosin teknisiä korjauksia: tilojen rajojen päivitykset, tonttien yhdistämiset, ulkoilureitin muutos, maantien muuttaminen katualueiksi, kumoaminen Mikonharjulla. Lisäksi tehdään käyttötarkoitusten muutoksia (kohteet 4, 5 ja 6), joilla mahdollistetaan alueiden kehittäminen tulevaisuudessa. Ainoat ns. uudet rakennuspaikat sijoittuvat kunnan omistamalle maalle Niemeläntien pätyyn kohteessa 3.

Rakennuspaikat tulevat jatkossakin sijoittumaan pääsääntöisesti kaavanlaatomisperiaatteiden mukaisesti ryhmiin ja olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen. Kaksi uutta rakennuspaikkaa sijoittuvat keskelle kirkonkylää, jo rakennetun ympäristön ja infrastruktuurin välittömään läheisyyteen.

Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön

Kaavamuutosalueella sijaitsee yksi kaavalla suojeltu rakennus, Lemin entinen kunnantalo (kohde nro. 4), joka osoitetaan myös kaavamuutoksessa merkinnällä sr eli Suojeltava rakennus tai rakennuksen osa. Kyseisen rakennuksen purkamisen on kielletty. Korttelin käyttötarkoitusta osoittava merkintä muuttuu (YH -> ALY), mutta rakennuksen kulttuurihistorialliseen arvoon ei kohdistu vaikutuksia.

Kaavamuutoskohteista 1, 4 ja 5 sijoittuvat osittain Lemin kirkon RKY-alueelle. Lisäksi maakuntakaavassa kirkonkylään on osoitettu merkinnällä ma/km maakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö. Kulttuuriympäristön arvot on huomioitu kaavamääräyksessä km-1 (Mahdollisimman ennallaan säilytettävä alueen osa). Määräyksen mukaan nykyinen maankäyttö, rakennuskanta ja/tai rakenteet on säilytettävä. Mahdollinen uudisrakentaminen ja ympäristöä muuttuvat toimenpiteet on sovitettava huolellisesti alueen historia- ja miljöarvoihin. Kaavamääräyksiä noudattamalla valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvoihin ei kohdistu vaikutuksia.

Kohteessa 5 vanhan seurakuntatalon purkamista tutkitaan. Jos rakennus puretaan, tulee uudisrakentamisenkin sopeutua ympäristöön km-1-alueen kaavamääräyksen mukaisesti.

Alueella ei ole nykyisten tietojen perusteella muinaismuistoja.

Vaikutukset vesistöihin ja vesihuoltoon

Kohde 2 sijoittuu osittain Lahnajärven vesistön äärelle. Kaavan yleisen määräyksen mukaan hulevesiä ei saa johtaa suoraan Lahnajärveen, joten Lahnajärven tilaan ja vesistön laatuun ei kaavamuutoksella arvioida olevan vaikutuksia.

Alue ei sijoitu pohjavesialueelle tai pohjavesialueen läheisyyteen, joten erityistä riskiä pohjavesille ei kaavamuutoksen johdosta tule.

Kaavan yleisten määräyksiensä mukaan pintavesien johtamiseen ja viemäröintiin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Kaavamuutokset sijoittuvat asemakaava-alueelle, jossa tontit ovat kunnallisen vesi- ja jätehuollon piirissä, lukuun ottamatta kohdetta 8

Vaikutukset luontoon, ympäristöön ja maisemaan

Kaavamuutokset sijoittuvat pääosin rakennettuun ympäristöön, eikä alueella ole juurikaan luonnontilaista ympäristöä. Suunnittelualaue on luonnon osalta enimmäkseen tavanomaista talousmetsää, puistoaluetta, peltoa ja pihapiiriä.

Kohteessa 2 säilyy asemakaavan merkintä MU/s. Kyseisen MU/s-alueen tervaleppämetsässä ei saa kaavamääräyksen mukaan suorittaa avohakkuuta. Osa nykyisen kaavan MU/s- alueesta osoitetaan maatalousalueena merkinnällä MT, sillä kyseessä on selvästi peltomainen alue maatilan talouskeskuksen vieressä.

Kohteessa 4 vanhan kunnantalon pihalla sijaitseva luonnonmuistomerkki säilyy ennallaan. Kaavamääräyksen mukaan luonnonsuojelulain 23 §:n perusteella luonnonmuistomerkin vahingoittaminen tai turmeleminen on kielletty. Lisäksi korttelin rakennusalan ja katualueen väliselle alueelle on osoitettu istutettava alueen osa.

Maisemaan kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutoksilla päivitetään asemakaavaa vastaamaan nykytilannetta ja maanomistajien tulevaisuuden tarpeita. Mahdollistamalla etenkin kohteissa 4, 5 ja 6 uudenlaista liiketoimintaa, palveluita jne. tuetaan kunnan elinvoimaisuutta. Kunnan maalle osoitetaan kaksi uutta asuinrakennuspaikkaa kohteessa 3, millä on kunnan taloudelle positiivisia vaikutuksia.

Maanteiden muuttuessa kirkonkylässä katualueiksi kunnalle tulee lisää kustannuksia katujen ylläpidosta.

Sosiaaliset vaikutukset, viihtyisyys ja virkistys

Kaavan sosiaaliset vaikutukset ovat vähäiset, koska muutokset ovat luonteeltaan pääosin pieniä ja teknisiä. Naapureille ei juurikaan koidu uusia seurauksia kaavamuutoksista, sillä kyseessä on jo rakennettu ympäristö asemakaava-alueella. Kohteessa 2 useiden maanomistajien tilanne selkiytyy, kun kaava päivitetään vastaamaan tilarajoja ja nykytilannetta.

Virkistysalueisiin kaavalla on kohtalaisia vaikutuksia, sillä alueella on muutamia puistoja ja virkistysalueita. Kohteessa 3 puistoalueen pinta-ala pienenee ja toteutumaton leikkikentän aluevaraus poistuu, sillä alueelle osoitetaan kaksi asuinrakennustonttia. Kunnan omistaman tontin rannassa sijaitsee venepaikka/uimaranta, joka säilyy ennallaan. Kohteessa 7 ohjeellisen ulkoilureitin linjaus muuttuu kaavamuutoksen myötä. Kohteessa 8 virkistysalue kumoutuu ja alueelle jää asemakaavan kumoamisen jälkeen voimaan yleiskaavan tavanomainen maa- ja metsätalousvaltainen alue.

Asemakaava-alueen viihtyisyyteen on kiinnitetty huomiota yleisissä kaavamääräyksissä, joissa on määrätty rakentamisen sopeutumisesta maisemaan ja ympäristöön. Alueen yleiseen viihtyisyyteen kaavalla ei ole juurikaan vaikutuksia.

Vaikutukset liikenteeseen

Kohteessa 1 kaavalla on vaikutuksia liikenteeseen, sillä maantiet muutetaan kaduiksi. Tämän seurauksena katualueet tulevat kunnan vastuulle. Uusia teitä tai liittymiä ei ole tarpeen rakentaa kaavan takia. Kaavakartalla on osoitettu katualueen rajan osat, joiden kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Kaavan vaikutuksia tulevaisuuden liikennemääriin on vaikeaa vielä arvioida, sillä liikennemäärät riippuvat paljolti tulevista palveluista etenkin kohteissa 4, 5 ja 6.

Kaavamääräyksiensä mukaan autopaikkoja tulee varata AO-kortteleissa 2 autopaikka/asunto ja ALY-kortteleissa 1 autopaikka/asunto sekä 1 autopaikka/liiketilän 50 k-m². Kohteeseen 6 torin laidalle osoitetaan uusi pysäköintialue merkinnällä LP.

Kotkassa 2.3.2026

Karttaako Oy



Jarmo Mäkelä
DI, YKS 125



Susanna Mäkelä
FM kaavasuunnittelija, YKS 781

Kaavaselostuksen yhteydessä ovat:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 2.3.2026
- Kaavamääräykset ja kaavamuutoskartat (karttalehdet 1-5), mittakaavassa 1:2000