

Lemin kunta

Rantaosayleiskaavojen muutokset 2025

Kaavanlaatijan vastineet kaavaehdotuksesta (1.12.2025) jätettyyn palautteeseen

Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 16.02.2026 § 13 asettaa kaavaehdotusta koskevat asiakirjat AKL 65 & ja MRA 19 § mukaisesti julkisesti nähtäville. Asiakirjat pidettiin nähtävillä 4.3. – 10.4.2026 kunnan verkkosivuilla <https://lemi.fi/paatokseteko/ilmoitustaulu/kuulutukset/>. Asiakirjat olivat lisäksi vapaasti selailtavissa kunnanvirastolla viraston aukioloaikoina (Toukkalantie 5).

Viranomaisilta pyydettiin lausunnot kaavaehdotuksesta. Myös kunnan jäsenillä, alueiden maanomistajilla sekä muilla osallisilla oli mahdollisuus esittää muistutus kaavaehdotuksesta. Viranomaislausuntoja jätettiin 7 kappaletta. Kaavasta ei tullut muistutuksia. Alla ovat tiivistelmät lausunnoista sekä kaavanlaatijan vastineet kaavaehdotuksesta jätettyyn palautteeseen.

1. Lappeenrannan kaupunki 9.3.2026

Lappeenrannan kaupungilla ei ole lausuttavaa lausuntopyynnön mukaisesta asiasta.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

2. Lappeenrannan seudun ympäristötoimi, ympäristönsuojelu 10.3.2026

Ympäristönsuojelupäällikkö kunnan ympäristönsuojeluviranomaisena ilmoittaa lausuntonaan, että rantaosayleiskaavamuutoksista annetussa lausunnossa esitetty on otettu huomioon, eikä rantaosayleiskaavaehdotuksesta ole lausuttavaa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

3. Savitaipaleen kunta 19.03.2026

Savitaipaleen kunnan tekninen lautakunta on perehtynyt lausuntopyyntöaineistoon. Rantaosayleiskaavamuutoksien vaikutukset on arvioitu, eikä kaavalla ole vaikutuksia Savitaipaleen kunnan alueelle. Savitaipaleen kunnan teknisellä lautakunnalla ei ole lausuttavaa asiaan.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

4. Taipalsaaren kunta 19.3.2026

Taipalsaaren kunnan tekninen lautakunta ei näe enää tarvetta tässä vaiheessa lausua asiasta enempää.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

5. Lupa- ja valvontavirasto 2.4.2026

Yleisesti

Kunta on antanut asianmukaiset vastineet Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen valmisteluvaiheessa antamaan lausuntoon. Lausuntopyyntöön liitetystä kaavaehdotuksen nähtäville asettamisen

kuulutuksessa on viittaukset vääriin alueidenkäyttölain (132/1999, AKL) ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen säännöksiin (895/1999, MRA). Kuitenkin kuulutuksesta käy sanallisesti ilmi, että kyseessä on ehdotusvaiheen kuuleminen. Lupa- ja valvontavirasto muistuttaa, että alueidenkäyttöön suunnitteluun liittyvissä lakisäätteisissä kuulutuksissa tulee noudattaa erityistä tarkkuutta muotovaatimusten osalta.

Vastine: Tieto tästä on välitetty Lemminkäisille, joka vastaa kuulutuksista.

Merkinnät ja määräykset

Kaavamuutos on laadittu oikeusvaikutteisena rakentamista ohjaavana yleiskaavana. Kaavamääräysten mukaan yleiskaavan nojalla voidaan myöntää rakentamisluvat suoraan kaavan mukaiseen rakentamiseen seuraavilla alueilla: A-, A-1-, R-2- ja RA-alueet. Kaavan A- ja A-1-alueille annetuissa määräyksissä on esitetty, että alueelle voidaan rakentaa erillispientaloja ja niihin liittyviä talousrakennuksia sekä palveluja ja ympäristöä häiritsemättömiä työtiloja rakennusjärjestyksen mukaisesti. Kuitenkin kaavan yleisissä määräyksissä on selkeästi ohjattu vakituiselle asuinrakennuspaikalle kohdistuvaa rakentamista muun muassa enimmäisrakennusoikeudella sekä rakennusten määrää rajoittavalla määräyksellä. Kyseinen rakennusjärjestykseen viittaava määräystä voidaan pitää harhaanjohtavana, koska kaavassa on erityisesti annettu määräykset siitä, miten kyseisille rakennuspaikoille rakennetaan ja näiltä osin rakennusjärjestyksen määräyksiä ei noudateta rakentamislain (751/2023, RakL) 17 §:n 4 momentin mukaisesti. Lupa- ja valvontavirasto esittää kunnalle, että kyseinen määräys poistetaan. Niiden seikkojen osalta, mistä yleiskaavassa ei ole määrätty, ovat rakennusjärjestyksen määräykset voimassa ilman erillistä kaavassa annettavaa määräystäkin.

Vastine: Poistetaan selvyuden vuoksi A- ja A-1-alueiden kaavamääräyksistä viittaukset rakennusjärjestykseen. Kuten lausunnossakin todetaan, on yleisissä määräyksissä jo määrätty rakennusoikeuksista ja rakennusten määrästä em. alueilla, jolloin erillinen viittaus rakennusjärjestykseen ei ole tarpeen.

Lisäksi vakituiselle asuinpaikalle (A-, ja A-1) annettua määräystä siitä, ettei tuotanto- ja energiatiloja lasketa kuuluvaksi kokonaisrakennusoikeuteen voida pitää riittävän tarkkarajaisena. Määräyksen osalta on epäselvää, koskeeko se erillisiä tuotanto- ja energiatuotantoon liittyviä rakennuksia vai vakituiselle asuinrakennuspaikalle sijoittuvaan asuinrakennukseen kuuluvia tiloja. Mikäli määräyksellä tarkoitetaan erillisiä rakennuksia, niin tulee kaavassa antaa myös niille suurin sallittu rakennusoikeus. Kyseisenlaisia rakennuksia koskevia rakennusoikeuksia ei voida rakentamista ohjaavan yleiskaavan alueella jättää avoimiksi. Rakennusoikeuden ilmaisemisen muodoista säädetään rakentamislain 7 §:n 2 momentissa. Enimmäisrakennusoikeutta kyseisenlaisille rakennuksille määrättäessä on syytä huomioida, että sen tulee olla hyväksyttävässä suhteessa kaavassa osoitettuun pääkäyttötarkoitukseen. Mikäli määräyksellä tarkoitetaan esimerkiksi asuinrakennuksen yhteyteen tulevia tiloja, niin silloin on syytä antaa erilliset määräykset suurimmasta sallitusta osuudesta pääkäyttötarkoituksen mukaisiin tiloihin nähden.

Vastine: Kyseinen määräys on poimittu suoraan kunnan rakennusjärjestyksestä ja se on todennäköisesti nähty tarpeelliseksi rakennuspaikoilla, joilla on jo elinkeinotoimintaa. Määräys on pitkälti teoreettinen ja koskee lähinnä entisiä maatiloja, joilla on jo olemassa tuotanto- ja energiatuotantoon liittyviä rakennuksia. Tämän tyyppisillä rakennuspaikoilla on myös olemassa olevaa rakennuskantaa enemmän kuin tavanomaisella asuinrakennuspaikalla. Kaavaratkaisun kokonaistarkastelussa kyseisellä asialla ei ole juurikaan vaikutuksia.

Retkeily- ja virkistysalue

Retkeily ja virkistysalueelle (VR) on annettu määräys, jonka mukaan AKL 72 §:n nojalla määrätään, että alueella on 200 metrin syvyydellä keskivedenkorkeuden mukaisella rantavyöhykkeellä rantarakentamiseksi katsottava rakentaminen kielletty.

Määräyksellä ilmeisesti tavoitellaan AKL 43.2 §:n mukaista ehdotonta rakentamisrajoitusta alueelle. Alueella on lakisääteisesti voimassa AKL 72 §:n suunnittelutarpeen aiheuttama rakentamisrajoitus, koska sitä ei olla kaavassa annettavalla erityisellä määräyksellä poistamassa. Ehdotetun kaavamääräyksen säännösviittauksen oikeellisuus tulee tarkastaa.

Vastine: Tarkistetaan, että säännösviittaukset ovat oikeanlaiset. Korjataan kaavamääräystä lausunnon mukaisesti (AKL 43.2 §:n nojalla).

Pohjavedet

Kaavaehdotuksessa on pohjavesien osalta huomioitu Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen (nyk. Lupa- ja valvontaviraston) kaavan luonnosvaiheesta annetussa lausunnossa (27.6.2025) esiin tuomat asiat. Lupa- ja valvontavirastolla ei pohjavesien osalta ole huomautettavaa kaavaehdotukseen.

Kaavaehdotukseen on luonnosvaiheen jälkeen nostettu uusi kohde nro 14. Kappaleessa 1.1 Nykyinen maankäyttö on kohteen nro 14 osalta tuotu esiin, että kohde sijoittuu arvokkaalle harjualueelle (nykyisessä kaavassa ah-merkintä) ja arvokas harjualue on merkitty kaavaehdotuskartalle (kohteet 9 ja 14) ah-merkinnällä. Lupa- ja valvontavirasto esittää, että arvokas harjualue huomioitaisiin myös kappaleessa 2 Tavoitteet kohteen 14. tiedoissa samoin kuin esimerkiksi pohjavesialuetieto on tuotu esiin saman kappaleen kohteen 7. tiedoissa.

Vastine: Lisätään arvokkaasta harjualueesta maininta myös selostukseen kohtaan 2 Tavoitteet.

Luontoarvot ja arvokkaat luontokohteet

Kaavaehdotuksessa on luonnonsuojelun osalta huomioitu Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen (nyk. Lupa- ja valvontaviraston) kaavan luonnosvaiheesta annetussa lausunnossa (27.6.2025) esiin tuomat asiat. Lupa- ja valvontavirastolla ei luonnonsuojelun osalta ole huomautettavaa kaavaehdotukseen.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Vaikutusten arviointi

Kaavan vaikutusten arviointi vaikuttaa hieman pintapuoliselta. Vaikkakin muutokset ovat pienimuotoisia, tulee niidenkin osalta vaikutukset arvioida riittävällä tarkkuudella. Esimerkiksi uuden siirrettävän rakennuspaikan (nro 6) osalta esimerkiksi kulkuyhteyden järjestämisen osalta ei ole arvioitu, onko kyseinen kaavaratkaisu naapurimaanomistajalle kohtuuton AKL 39.4 §:n tarkoittamalla tavalla. Lisäksi vieressä kulkeva Uimintie on kohtuulliseen vilkkaasti liikennöity ja uuden asuinrakentamisen osoittaminen kyseiselle alueelle vaatii myös meluvaikutusten arviointia. Uusia yksittäisiäkin melulle alttiita kohteita ei tule sijoittaa melulähteiden läheisyyteen. Vaihtoehtoisesti on kaavassa annettava riittävät määräykset meluntorjuntaan liittyen.

Vastine: Kohteessa numero 6 kulkuyhteyden järjestämisestä uudelle rakennuspaikalle on sovittu naapurimaanomistajan kanssa. Tien liikennemäärät ovat suhteellisen pienet ja tien varrella on nykyisinkin vakituista asutusta. Lisätään kaavan yleisiin määräyksiin seuraava meluntorjuntaa koskeva määräys: "Uudisrakennukset tulee sijoittaa kohteessa 6 siten, että rakennuspaikalle muodostuu liikennemelulta suojattua ulko-oleskelutilaa."

6. Lappeenrannan seudun ympäristötoimi, ympäristöterveys 2.4.2026

Lappeenrannan seudun ympäristötoimen ympäristöterveydenhuollon palveluyksikkö Lemminkäisen kunnan terveydensuojeluviranomaisena on tutustunut kaavaehdotukseen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja toteaa, ettei niistä ole lausuttavaa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

7. Etelä-Karjalan museo 10.4.2026

Arkeologinen kulttuuriperintö

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta museolla ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavaselostusta on täydennetty luonnosvaiheen jälkeen museon lausunnon pohjalta. Esiinnousseet kohteet on huomioitu kaavassa väljällä /s-merkinnällä. Kaavamerkinnän kohtaa ”ympäristön ja /tai paikallishistorian kannalta merkitystä” olisi hyvä tarkentaa esimerkiksi ”rakennetun kulttuuriympäristön ja/tai paikallishistorian kannalta merkitystä” tai ”maiseman/kyläkuvan ja/tai paikallishistorian kannalta merkitystä” erotuksena luonnonympäristöstä. Kohdassa voidaan käyttää myös historiallisen, rakennustaiteellisen ja maisemallisen arvon kattavaa termiä ”kulttuurihistoriallista merkitystä”.

Kaavaselostuksesta olisi hyvä poistaa museon Kioski-järjestelmän kohderaportit. Kioskin tietoja päivitetään jatkuvasti. Oleelliset tiedot voidaan tiivistää sanallisesti kaavaselostukseen.

Rikkolan tilan tietoja on päivitetty Kioskiin asiakkaan antamien tietojen sekä KTJ:n pohjalta. Vierastalo on vuodelta 1985 ja autotalli ja sauna on rakennettu kierrätyskivestä vuosina 2012 ja 2010. Vain päärakennus ja riviäitit ovat tilan vanhempaa säilynyttä rakennuskantaa. Tämä tulisi huomioida myös kaavaselostuksessa, jotta /s-merkinnän sisältö kohdistuu oikein.

Kohdassa 4 kaavan vaikutusten arviointi ei ole arvioitu kaavan vaikutuksia kulttuuriperintöön kaavaselostukseen tehdyistä edellä mainituista lisäyksistä huolimatta. Museolla ei ole muuta huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Vastine: Täsmennetään s-merkintää museon lausunnon mukaisesti. Poistetaan selostuksesta Kioskin kohderaportit ja täsmennetään selostusta Rikkolan tilan rakennusten osalta (vain päärakennus ja riviäitit ovat vanhempaa rakennuskantaa). Täydennetään vaikutusten arviointia kulttuuriperinnön osalta.

Vastineessa mainitut korjaukset ja lisäykset on tehty kaavaehdotukseen. Kohteiden 1 (Niemelä) ja 10 (Rikkola) maanomistajien kanssa on käyty keskustelua kaavan s-merkintään liittyen ja selostukseen on täsmennetty tietoja näiden tilojen rakennuskannan osalta. Karttojen sisältöön ei ole tullut muutoksia. Seuraavaksi edetään kaavan hyväksymisvaiheeseen.

11.5.2026

