**LEMIN KUNTA**

# NUORAKOSKEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS




**Kaavaselostus**
EHDOTUS
20.10.2026

KUNNANHALLITUKSEN HYVÄKSYMÄ
KUNNANVALTUUSTON HYVÄKSYMÄ

## SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT ... 3
1.1 Suunnittelualueen sijainti ja kuvaus ... 3
1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus ... 3
1.3 Selostuksen liiteasiakirjat ... 3
1.4 Kaavatyöhön liittyvät muut asiakirjat, selvitykset ja lähdemateriaali ... 3

2 TIIVISTELMÄ ... 4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet ja aikataulu ... 4
2.2 Asemakaavan tiivistelmä ... 4

3 LÄHTÖKOHDAT ... 4
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista ... 4
3.1.1 Luonnonympäristö ... 4
3.1.2 Rakennettu ympäristö ... 5
3.1.3 Liikenne ... 5
3.1.4 Kulttuuriympäristö ja muinaismuistot ... 6
3.1.5 Maanomistus ... 6
3.1.6 Pohjakartta ... 6
3.2 Suunnittelutilanne ... 6
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ... 6
3.2.2 Maakuntakaava ... 6
3.2.3 Yleiskaava ... 7
3.2.4 Ranta-asemakaava ... 7

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET ... 8
4.1 Suunnittelun tarve ja tavoitteet ... 8
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset ... 8
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö ... 8
4.3.1 Osalliset ... 8
4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt ... 8
4.3.3 Viranomaisyhteistyö ... 9
4.3.4 Vaihtoehtotarkastelu ... 9
4.3.5 Palaute luonnos- ja ehdotusvaiheesta ... 9

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS ... 9
5.1 Kaavan rakenne ... 9
5.1.1 Muutoksen voimassa olevaan kaavaan nähden ... 9
5.1.2 Muutosten perustelut ... 9
5.2 Kaavamerkinnät ja määräykset ... 10
5.3 Kaavan vaikutukset ... 11
5.3.1 Nuorakosken ranta-asemakaavan tarkoituksenmukaisuustarkastelu ... 11
5.3.2 Vaikutukset liikenteeseen ja tekniseen huoltoon ... 12
5.3.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja maankäyttöön ... 12
5.3.4 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan ... 13
5.3.5 Vaikutukset luonnonympäristöön ja ranta-alueeseen ... 13
5.3.6 Sosiaaliset vaikutukset ... 13
5.3.7 Epävarmuustekijät ... 13
5.3.8 Haitallisten vaikutusten lieventäminen ... 13
5.3.9 Asemakaavamuutoksen suhde muihin kaavoihin ja valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ... 14

6 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS ..... 14
6.1 Toteuttamisen aikataulu ..... 14
6.2 Toteuttamista edeltävät luvat ..... 14
6.3 Toteuttamisen seuranta ..... 14

LIITTEET JA OHEISMATERIAALI

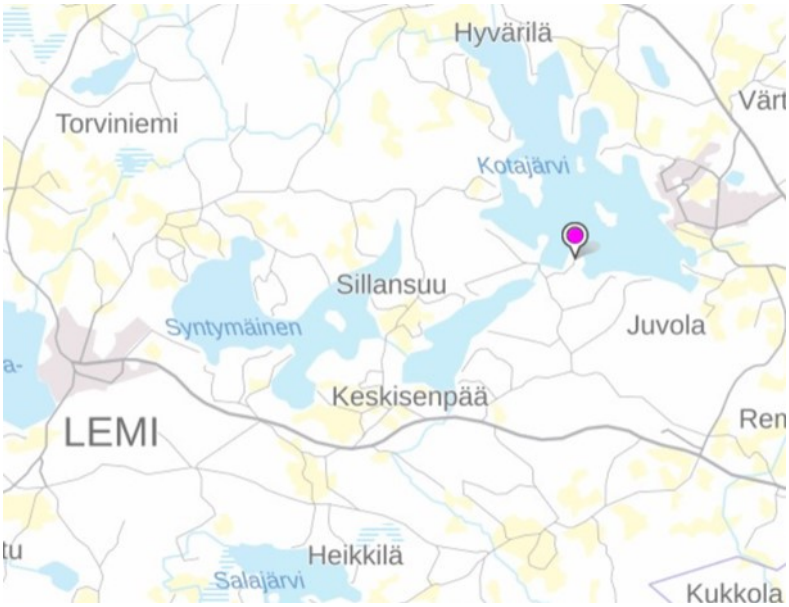
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Kaavakartta
Kaavamerkinnät
Vuorovaikutusraportti
Asemakaavan tilastolomakkeet
Yleiskaava

**LEMIN KUNTA**
**NUORAKOSKEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS**

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Suunnittelualueen sijainti ja kuvaus

Suunnittelualue on Lemin kunnan Nuorakosken alueella. Kaavamuutos koskee yksityisten omistamia kiinteistöjä 416-407-3-5 ja 416-407-3-49. Suunnittelualueella yhdelle rakennuspaikalle on jo toteutettu rakentamista ja yksi paikka on rakentamaton. Luonnosvaiheen kolmas paikka on poistettu ehdotusvaiheessa.




*Suunnittelualueiden seudullinen sijainti*

## 1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan koko nimi on ”Nuorakosken ranta-asemakaavan muutos”.

Korttelin 5 keskimmäiselle RA-tontille on toteutettu vakituisen asumisen talo. Korttelin 5 kiinteistöjaotus ei vastaa voimassa olevaa kaavaa eli eteläisintä tonttia olisi tarpeen siirtää etelämpään päin.

## 1.3 Selostuksen liiteasiakirjat

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Kaavakartta
- Kaavamerkinnät
- Vuorovaikutusraportti
- Asemakaavan tilastolomakkeet

## 1.4 Kaavatyöhön liittyvät muut asiakirjat, selvitykset ja lähdemateriaali

- Etelä-Karjalan voimassa olevat maakuntakaavat
- Yleiskaava

– Alueen valokuvia

# 2 TIIVISTELMÄ

## 2.1 Kaavaprosessin vaiheet ja aikataulu

Lemin kunnanhallitus 15.06.2026 § 72 on päättänyt käynnistää asemakaavan muutoksen laatimisen. Kaavan laatijaksi on valittu Hirvikallio Consulting Tmi.

Kaavaluonnos valmistui toukokuussa 2026. Kaavaluonnos oli nähtävillä 2.7 - 13.8.2026 välisenä aikana.

Kaavaehdotus oli nähtävillä _____

## 2.2 Asemakaavan tiivistelmä

Ranta-asemakaavamuutoksella osoitetaan 1 AO-tontti ja 1 RA tontti samaan kortteliin.

# 3 LÄHTÖKOHDAT

## 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

### 3.1.1 Luonnonympäristö

Rakennettu tontti on jo ihmisen muokkaamaa piha-alueita. Varsinaista luonnonympäristöä sillä ei juurikaan ole.
Rakentamaton RA-tontti kuuluu osaksi Metsäkeskuksen avoimen kuviotiedon mukaan (mittaus 27.3.2020, aineisto päivitetty 7.9.2025) keski-ikäiseen sekametsään. Metsäkuvion pinta-ala on 2,361 ha.

Kasvupaikka on tuore kangas, ojittamaton kangasmaa. Kehitysluokka on varttunut kasvatusmetsikkö.

**Puusto**: keski-ikä 58 v, pohjapinta-ala 16,23 m2/ha, runkoluku 444 kpl/ha, keskiläpimitta 23,67 cm ja keskipituus 19,55 m. Puuston kokonaistilavuus 147,52 m3 (tukkia 76,37 m3 ja kuitua 69,51 m3). Puulajiosuudet ovat:

- mäntyä 18,7%
- kuusta 39,1%
- koivua / lehtipuuta 42,2%

Kuviolla ei ole aineistossa erityisiä luonto- tai erityispiirteitä eikä toteutettuja hakkuita tai hoitotoimia.
Laji.fi järjestelmässä oli lähialueelta kirjoverkkoperhosen havainto.
Ympäristötoimen tarkastaja teki alueella maastokatselmuksen 16.10.2026.
Maitikoiden määrä oli niin vähäinen, että kirjoverkkoperhosen inventoinnille ei ole tarvetta.



*Alueen sekametsää*

### 3.1.2 Rakennettu ympäristö

Suunnitellulle AO-tontille on toteutettu noin 160 k-m2 asuinpientalo ja noin 30 k-m2 saunarakennus sekä pienempiä talousrakennuksia.



*Sisäänmenotie pohjoisimmalle tontille*

### 3.1.3 Liikenne

Alueen liikenne tapahtuu Yltiänniementie nimistä yksityistietä pitkin.

### 3.1.4 Kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole tiedossa arvokkaita kulttuuriympäristöarvoja eikä muinaismuistoja.

### 3.1.5 Maanomistus

Kaava-alueet ovat yksityisten omistuksessa.

### 3.1.6 Pohjakartta

Kaava laaditaan digitaaliselle pohjakartalle.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueiden-käyttötavoitteista. Valtioneuvoston päätös tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa linjataan maamme alueidenkäyttöä pitkälle tulevaisuuteen. Tavoitteilla vastataan niihin haasteisiin, joita mm. muuttoliikkeen vaikutukset aluerakenteeseen, yhdyskuntarakenteen eheyttämisen tarve, elinympäristön laatuvaatimukset, luonnon- ja rakennusperinnönsäilyminen ja yhteysverkostojen toimivuus alueidenkäytölle asettavat. Alueidenkäyttölain mukaan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista tulee edistää valtion viranomaisten toiminnassa, maakunnan suunnittelussa ja kuntien kaavoituksessa.

### 3.2.2 Maakuntakaava

*”Maakuntakaava on alueidenkäyttölain mukainen yleispiirteinen suunnitelma maakunnan alueiden käytöstä. Siinä esitetään maakunnan yhdyskuntarakenteen ja alueidenkäytön perusratkaisut sekä maakunnan tavoiteltu kehitys keskipitkällä ja pitkällä aikavälillä. Maakuntakaavan tehtävänä on myös välittää valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet kuntakaavoitukseen.” (Etelä-Karjalan liitto)*

Tällä hetkellä Etelä-Karjalassa on voimassa kolme maakuntakaavaa. Näistä vanhin on ympäristöministeriön 21.12.2011 vahvistama Etelä-Karjalan maakuntakaava, joka on kokonaismaakuntakaava. Siinä esitetään maakunnan yhdyskuntarakenteen ja alueidenkäytön perusratkaisut sekä maakunnan tavoiteltu kehitys noin vuoteen 2025. Maakuntavaltuusto hyväksyi maakuntakaavan 9.6.2010 yksimielisesti ja ympäristöministeriö vahvisti sen 21.12.2011. Osia siitä on kumottu tai kumoutunut 2015 vahvistettu Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaava (kauppa, matkailu, elinkeinot) myötä. Lisäksi maakunnan alueella ovat osittain voimassa 6.9.2023 voimaan tullut Etelä-Karjalan 2. vaihemaakuntakaava (Lappeenrannan seudun jätevesiratkaisu).

Etelä-Karjalan maakuntakaava 2040 on parhaillaan valmistelussa ja luonnosvaihe tullee nähtäville 2026.




*Ote Etelä-Karjalan maakuntakaavasta suunnittelualueelta*

### 3.2.3 Yleiskaava

Rantayleiskaava 2011 on oikeusvaikutteinen ja jättää niemen ratkaistavaksi ranta-asemakaavalla. Siksi ranta-asemakaavan on itsenäisesti täytettävä AKL 73 § sisältövaatimukset.




*Ote yleiskaavasta*




### 3.2.4 Ranta-asemakaava

Voimassa oleva ranta-asemakaava on vuodelta 2009.
Alueelle on tehty useita kaavahankkeita mm. 1990-luvulla.

Kaavamuutosalueet ovat RA-rakennuspaikka-alueita, yhteiskäyttöistä lähivirkistysaluetta (VL/yk) sekä metsätalousalueita (M).




*Ranta-asemakaavaote*

# 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

## 4.1 Suunnittelun tarve ja tavoitteet

Asemakaavan muutostarve on lähtenyt maanomistajien aloitteesta. Tavoitteena on ajantasaistaa asemakaavaa toteutuneen rakentamistilanteen ja kiinteistöjaotuksen mukaiseksi. Rakennusoikeuksia nostetaan nykypäivän vaatimusten mukaiseksi.

## 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Lemin kunnanhallitus on kokouksessaan 15.06.2026 § 72 tehnyt asemakaavan laatimispäätöksen.

## 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

### 4.3.1 Osalliset

Lemin kunta
Lähialueen asukkaat ja maanomistajat
Lähialueen yrittäjät ja yhdistykset
Media
Viranomaiset

### 4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta on mahdollista antaa mielipiteitä. Ne huomioidaan mahdollisuuksien mukaan suunnittelun edetessä. Osallistumista ja vuorovaikutusta on tarkemmin kuvattu liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Kaavaehdotuksesta voi jättää muistutuksen. Valtuuston hyväksymispäätöksestä voi valittaa Hallinto-oikeuteen (KuntaLaki 90 §).

### 4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Luonnos- ja ehdotusvaiheen kuulemisen aikana pyydetään kirjalliset viranomaislausunnot.

### 4.3.4 Vaihtoehtotarkastelu

Alueen pienialaisuuden takia varsinaista vaihtoehtotarkastelua ei tehdä.

### 4.3.5 Palaute luonnos- ja ehdotusvaiheesta

Erillisessä vuorovaikutusraportissa

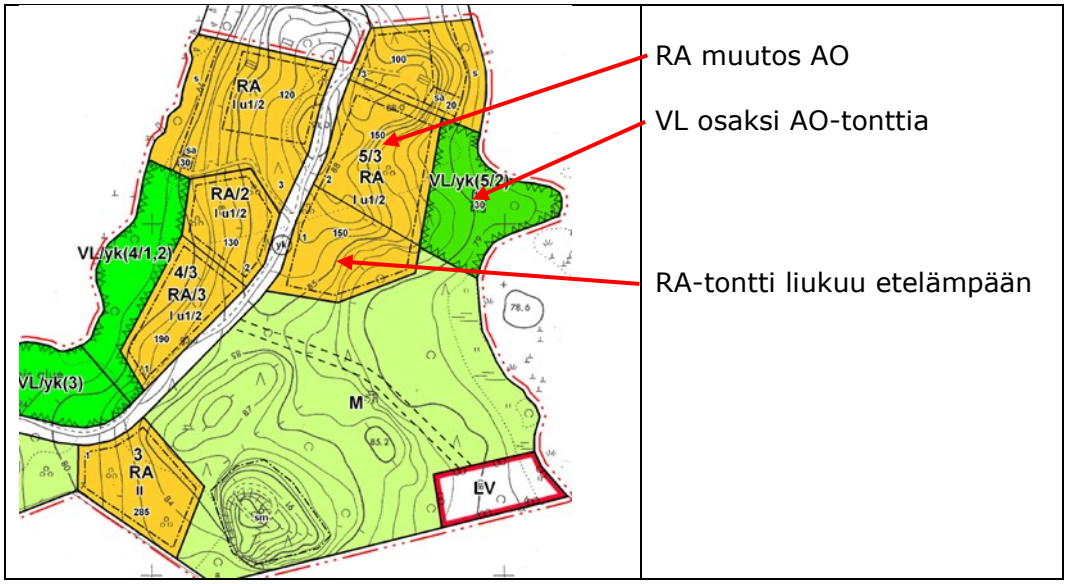
# 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

## 5.1 Kaavan rakenne

Kaavaan osoitetaan kaksi rakennustonttia; yksi AO-tontti ja 1 RA tontti. AO-tontin pinta-ala on noin 9 510 m2 RA-tontin 3 610 m2. AO tonteille osoitetaan rakennusoikeutta 330 k-m2 ja RA-tontille 220 k-m2. Rakentaminen voi olla 1 ½ kerroksista.

### 5.1.1 Muutoksen voimassa olevaan kaavaan nähden

Alla olevasta kartasta ilmenevät voimassa olevaan kaavaan kohdistuvat muutokset.




### 5.1.2 Muutosten perustelut

Nykyiseen kortteliin 5 RA-tontille on rakennettu ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettu rakennus ja se on siinä käytössä parhaillaan.
Yhteiskäyttöön tarkoitettu VL/yk liitetään osaksi AO-tonttia, koska rannan käyttö on pelkästään yhden kiinteistön hallinnassa ja yhteiskäyttömerkinälle ei ole enää tarvetta.

Korttelin 5 RA-tonttia siirretään etelämmäksi, jotta AO-tontin ja RA-tontin välinen kiinteistöraja tulee huomioiduksi.
Rakennusoikeus nostetaan AO-tontilla 330 k-m2:iin ja RA-tontilla 220 k-m2:iin. Rakennusoikeuden nosto on maltillinen AO-tontilla huomioiden aiempi erillinen saunaoikeus. (180 k-m2 >>> 330 k-m2). Vakituiselle asumiselle on tarpeen osoittaa enemmän rakennusoikeutta kuin loma-asumiselle.
AO-tontin rakentamistehokkuus vastaa e=0,04, joka on varsin matala.
RA-tontin rakennusoikeutta nostetaan 150 >>> 220 k-m2.
Vastaava tehokkuusluku on e=0,06, joka on myös varsin matala.

Mikäli kaavamuutosta ei tehtäisi, korttelin 5 RA-tonttia nro 1 ei voisi toteuttaa, koska omistaja ei hallitse nykyistä RA-tonttia kokonaan. Rakennuspaikan hallintavaatimus mainitaan rakentamislain 61 §:ssä.
Metsätalousalue (M) pienenee hieman RA-tontin siirtyessä etelän suuntaan, mutta sillä on vähän merkitystä.

## 5.2 Kaavamerkinnät ja määräykset

Rakennukset on sijoitettava vähintään 25 m etäisyydelle rantaviivasta. Yli 80 k-m² suuruiset rakennukset on sijoitettava vähintään 30 m etäisyydelle rantaviivasta ja yli 100 k m² suuruiset rakennukset vähintään 40 m etäisyydelle rantaviivasta. Enintään 30 k m² suuruinen sauna voidaan sijoittaa vähintään 15 m etäisyydelle rantaviivasta.

Rakennukset on sopeutettava ympäristöönsä sijainnin, mittakaavan, tyylin, materiaalin ja värityksen osalta. Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa.

Rakentamisessa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää tonttien puustoa ja arvokkaat kasvillisuuden reunavyöhykkeet, merkittävät luonnon kauneusarvot sekä luonnonmuodostumat.

Rakennuksen alapohjan kosteudesta tai vedestä vaurioituvan alimman osan on oltava vähintään keskimäärin kerran sadassa vuodessa toistuvan tulvakorkeuden (HW/100) tasolla. Tämän lisäksi on huomioitava aaltoiluvara.

Rakennukset on suunniteltava ja rakennettava siten, että sisäilman radonpitoisuus ei ylitä voimassa olevia ohjearvoja. Tarvittaessa rakennukset on varustettava radontorjuntarakentein.

VESI- JA JÄTEHUOLTO

Rakentamisluvan yhteydessä hakijan on esitettävä talousveden hankintaa ja jätevesien käsittelyä koskeva suunnitelma riittävine maaperä- ja korkeusasematietoineen. Kiinteistöjen jätevesien käsittely tulee järjestää voimassa olevan ympäristönsuojelulainsäädännön, valtioneuvoston asetuksen talousjätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla sekä kunnan voimassa olevien ympäristönsuojelu- ja jätehuoltomääräysten mukaisesti. Alueen vesihuolto voidaan hoitaa kiinteistökohtaisesti. Mikäli alueelle rakennetaan vesihuoltolaitoksen verkosto, kiinteistöjen liittymisvelvollisuus määräytyy kulloinkin voimassa olevan vesihuoltolainsäädännön mukaisesti.

Vesikäymälän rakentaminen on kielletty alueella, jonne ei ole kiinteää tieyhteyttä. Kompostikäymälä tai tiivispohjainen kuivakäymälä on rakennettava vähintään 30 metrin etäisyydelle keskiveden pinnan mukaisesta rantaviivasta.

Jätehuollossa on noudatettava jätelain ja kunnan jätehuoltomääräysten säädöksiä.

## 5.3 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä (Alueidenkäyttölaki 9 § ja Maankäyttö- ja rakennusasetus 1 §). Vaikutuksia arvioidaan koko kaavaprosessin aikana sen eri vaiheissa.

Vaikutusten arviointi on tehty asiantuntija-arvioina kaavoittajan ja sidosryhmien yhteistyönä. Vaikutusten arviointi on osa suunnitteluprosessia, ja vaikutuskysymyksiä on pohdittu kaavoitusprosessin kuluessa

Arvioinnit perustuvat olemassa oleviin selvityksiin ja muuhun lähtötietomateriaaliin. Suunnittelualueeseen on tutustuttu maastossa.

Kaavoituksen alkaessa tunnistettiin alustavasti kaavaan liittyvät vaikutukset ja mietittiin niiden merkittävyyttä mm. kaavan aloitusvaiheessa.

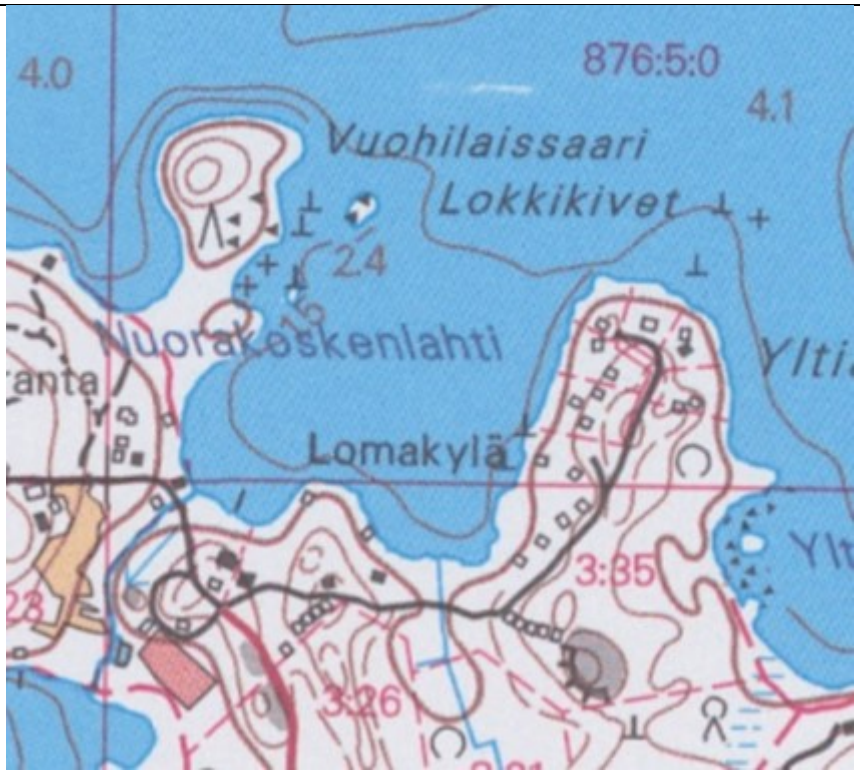
Kaavalla vaikutukset jäävät kokonaisuutena vähäisiksi.

### 5.3.1 Nuorakosken ranta-asemakaavan tarkoituksenmukaisuustarkastelu

Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa Nuorakosken alueelle on osoitettu yhteensä 18 rakennuspaikkaa. Vakituisen asumisen paikkoja (AO) on yhteensä 7 kpl ja niistä omarantaisia on 5 kpl. Loma-asuntojen rakennuspaikkoja (RA) on yhteensä 11 kpl ja niistä omarantaisia on 6 kpl.
Rantaviivaa koko kaava-alueella on noin 1,2 km.
Koko kaava-alueen pinta-ala on noin 11,8 ha.

Kaavamuutoksella on poikkeamisella luvitettu lomarakennuspaikka muuttuu vakituisen asumisen paikaksi. Muutoksen jälkeen koko kaava-alueella on 8 AO-paikkaa ja 10 RA-paikkaa. Vakituisen asumisen määrä on merkittävä ranta-asemakaavan normaaleihin verrattuna, mutta se perustuu toteutuneeseen tilanteeseen. Rantaviivaan nähden mitoitus on poikkeuksellisen kova. Tässä tulee huomioitavaksi alueen historiallinen luonne vanhana lomakyläalueena.
Kaavamuutoksen jälkeen alueelle on jäämässä vapaata rantamatonta rantaviivaa noin 410 metriä.
Laskennallisesti rantamattoman rantaviivan pituus lyhenee noin 130 metriä kaavamuutoksen myötä. Tämä ainoastaan teoreettinen laskelma, koska poistuva VL/yk-alue mahdollisti jo saunan rakentamisen. Lisäksi voimassa olevan kaavan VL/yk-alue on teennäinen, koska käytännössä se ei ole yhteiskäyttöalue. Kaavassa se oli osoitettu pelkästään yhden tontin tarpeisiin.

Kaavamuutos koskee vain pientä osaa koko kaava-alueesta. Suurin osa mm. rakentamiseen varatuista alueista jää ennalleen.
Ranta-asemakaavassa on edelleen kaksi venevalkama-aluetta (LV).



*Maanmittauslaitoksen kartta vuodelta 1997*

### 5.3.2 Vaikutukset liikenteeseen ja tekniseen huoltoon

Kaavamuutoksella ei ole huomattavia vaikutuksia alueen liikenteeseen tai liikenneturvallisuuteen. Vaikka maankäytön muuttaminen vakituiseksi asumiseksi ja rakennusoikeuden korottaminen voivat hieman lisätä tonttien käyttöastetta ja sen myötä päivittäistä liikennettä, liikennemäärien kasvu on kokonaisuutena vähäistä. Muutos ei aiheuta tarvetta nykyisen tieverkoston muuttamiselle, vaan kulku alueelle tapahtuu jatkossakin olemassa olevaa Yltiänniementien yksityistietä pitkin.

Teknisen huollon osalta kaavamuutos ei edellytä uusien yleisten verkostojen rakentamista. Alueen vesi-, jätevesi- ja jätehuolto järjestetään edelleen kiinteistökohtaisesti voimassa olevien säädösten, kunnan ympäristönsuojelumääräysten sekä talousjätevesiasetuksen mukaisesti.

### 5.3.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja maankäyttöön

Ranta-asemakaavamuutoksella ajantasaistetaan alueen maankäyttö vastaamaan jo toteutunutta tilannetta ja kiinteistöjaotusta. Muutoksella ei muodosteta uusia rakennuspaikkoja, joten alueen olemassa olevien rakennuspaikkojen lukumäärä säilyy ennallaan kolmena. Yhden tontin käyttötarkoituksen muuttaminen loma-asuntoalueesta (RA) erillispientalojen tontiksi (AO) eheyttää yhdyskuntarakennetta tukeutuen olemassa olevaan infratruktuuriin, eikä aiheuta hajarakentumista.

Tonttikohtaisen rakennusoikeuden maltillinen nostaminen mahdollistaa nykyaikaisten ja toimivien asumisratkaisujen toteuttamisen olemassa olevilla kiinteistöillä. Kaavaratkaisu selkiyttää alueen maankäytöllistä tilannetta, sovittaa yhteen yksityisen maankäytön tarpeet ja varmistaa sujuvat lupaprosessit tulevaisuudessa.

### 5.3.4 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Rakennusoikeuden lisääminen mahdollistaa rakennusten koon ja varustelutason kasvattamisen nykypäivän vaatimuksia vastaavaksi. Uusikin rakentaminen sijoittuu kaavassa tarkasti määritellyille rakennusaloille. Tonttien rajojen vähäinen tarkistaminen ja kiinteistöjaotuksen huomioiminen parantavat rakennusten sijoittelumahdollisuuksia siten, että ne ovat parhaalla mahdollisella tavalla sovitettavissa maastonmuotoihin ja tonttien nykyiseen puustoon.

Vaikka tonttien käyttö tehostuu, rakentamisen mittakaava säilyy ranta-alueelle luontevana. Muutoksilla ei ole merkittävää korottavaa vaikutusta rakennusten näkyvyyteen vesialueelta tai vastarannoilta katsottuna, sillä kaavamääräykset velvoittavat rakennusten sopeuttamisen ympäristöön ja olemassa olevan suojapuuston säilyttämisen. Maisemalliset vaikutukset ovat siten puhtaasti paikallisia ja vähäisiä.

### 5.3.5 Vaikutukset luonnonympäristöön ja ranta-alueeseen

Kaavamuutosalue ei sijoitu luonnonsuojelualueille, eikä sieltä ole maastokäynneillä tai metsävaratiedoissa tunnistettu arvokkaita luontokohteita tai uhanalaisia lajeja. Koska uusien rakennuspaikkojen määrä ei lisäänny, rantaviivan kokonaismitoitus ja olemassa oleva paine ranta-alueen luonnonympäristöä kohtaan pysyvät ennallaan.

Rakennetuilla tonteilla luonnonympäristö on jo entuudestaan muuttunut ihmisen toiminnan (piha-alueiden) vuoksi. Rakentamattomalla tontinosalla oleva keski-ikäinen sekametsä muuttuu osittain rakennetuksi ympäristöksi, mutta kaavamääräykset turvaavat rannan suojakasvillisuuden ja tonttien arvokkaiden luonnonmuodostumien säilymisen. Rakentamisen etäisyyttä rantaviivasta koskevat määräykset varmistavat, että rantavyöhykkeen luonnontilainen luonne ja sen ekologiset reunaehdot säilyvät pääosin nykyisellään.

### 5.3.6 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavamuutoksella on myönteisiä sosiaalisia vaikutuksia, sillä käyttötarkoituksen muutos ja rakennusoikeuden korottaminen lisäävät yksityisten maanomistajien asumismukavuutta, kiinteistöjen käytettävyyttä sekä alueellista elinvoimaa. Muutokset kohdistuvat yksityisessä omistuksessa oleville pientalotonteille, joten ratkaisuilla ei ole heikentävää vaikutusta alueen yleiseen virkistyskäyttöön, jokamiehenoikeuksiin tai ranta-alueiden yleiseen saavutettavuuteen.

### 5.3.7 Epävarmuustekijät

Vaikutusten arvioinnin tuloksiin liittyy epävarmuustekijöitä. Vaikka asemakaava määrittelee alueiden käyttötarkoituksen, lopputulos saattaa poiketa suunnitellusta, varsinkin jos toteutusaikataulu pitkittyy tai rakentaminen toteutuu esim. suunniteltua paljon pienemmällä volyymillä.

### 5.3.8 Haitallisten vaikutusten lieventäminen

Mahdollisia haitallisia vaikutuksia on pyritty ennaltaehkäisemään ja lieventämään jo kaavasuunnittelun aikana. Koska kyseessä on jo olemassa oleva, osittain rakentunut ranta-alue, maankäytön uudelleenjärjestelyt eivät aiheuta merkittäviä uusia häiriöitä luonnolle tai maisemalle. Lievennyskeinoina kaavaan on sisällytetty tiukat määräykset rakennusten riittävästä etäisyydestä rantaviivasta, rakennuskorkeuksista, tulvakorkeuksien huomioimisesta sekä

velvoitteesta sopeuttaa rakennukset väritykseltään ja tyyliltään maisemaan. Myös tonttien puuston säästämistä koskevat määräykset toimivat tehokkaana maisemallisten haittojen lieventäjänä.

### 5.3.9 Asemakaavamuutoksen suhde muihin kaavoihin ja valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Asemakaavamuutos on linjassa ylemmän asteisen kaavoituksen kanssa. Se ei ole ristiriidassa voimassa olevan kokonaismaakuntakaavan tai vaihemaakuntakaavojen eikä alueella voimassa olevan yleiskaavan kanssa. Kaavaratkaisu täyttää myös valtioneuvoston asettamat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT). Muutos edistää tavoitteiden mukaista yhdyskuntarakenteen eheyttämistä tukeutumalla jo valmiiksi rakennettuun ympäristöön ja olemassa olevaan tieverkkoon, mikä osaltaan tukee myös ilmastonmuutoksen torjuntaa ja luo edellytyksiä laadukkaalle, terveelliselle sekä turvalliselle elinympäristölle.

# 6 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS

## 6.1 Toteuttamisen aikataulu

Kaavan toteutuminen voi alkaa kaavan saatua lainvoiman, edellyttäen että muut luvat ja suunnitelmat ovat valmiina.

## 6.2 Toteuttamista edeltävät luvat

Alueiden toteuttaminen edellyttää normaalia rakentamislupaprosessia.

## 6.3 Toteuttamisen seuranta

Lemin kunta valvoo yhdessä muiden viranomaisen roolissa alueen jatkosuunnittelua ja rakentamista.

Antti Hirvikallio
Maankäyttöinsinööri, YKS 371