LEMIN NUORAKOSKEN RANTA-ASEMAKAAVAMUUTOS

LUONNOSVAIHEEN VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

Lupa- ja valvontavirasto

Lupa- ja valvontavirasto (LVV) katsoo, että esitetty ratkaisu ei täytä alueidenkäyttölain (AKL 1999/132) vaatimuksia:

Pääasiallinen käyttötarkoitus: AKL 73 § 1 mom mukaan ranta-asemakaava on laadittava pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi. Luonnoksessa 2/3 rakennuspaikoista on osoitettu vakituiseen asumiseen. AKL 204 § huomioiden muutosta ei ole laadittu pääasiassa loma-asutusta varten.

Tarkoituksenmukainen kokonaisuus: AKL 74 § 2 mom edellyttää maanomistajan laatimalta kaavalta tarkoituksenmukaista kokonaisuutta. Alueen oikeusvaikutteinen yleiskaava on yleispiirteinen ja jättää niemen maankäytön ratkaistavaksi ranta-asemakaavalla, mikä edellyttäisi tarkempaa perustelua.

Yhteiskäyttöalueen poistaminen: Nykyisen kaavan yhteiskäyttöön varattu lähivirkistysalue liitetään pohjoisimpaan rakennuspaikkaan. Perusteluna on, että ranta on yhden kiinteistön hallinnassa. LVV toteaa karttatarkastelun perusteella, että alueen rakennus on toteutettu vastoin voimassa olevaa kaavaa. Kaava-aineistossa ei ole selvitetty, kuuluuko korttelin 5 tontti 2 alkuperäiseen rantamitoitukseen, eikä poistamisen vaikutuksia ole arvioitu.

Rakennusoikeus ja tasapuolisuus: Rakennusoikeuden nostoille ei ole esitetty perusteluja tai vaikutusten arviointia. Rantamitoitus ja vaikutusten arviointi ovat olennaisia maanomistajien tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi, jota ei aineiston perusteella voida todentaa.

LVV katsoo kaavaratkaisun olevan alueidenkäyttölain vastainen. Se ei täytä ranta-asemakaavalle säädettyjä vaatimuksia, sen sisältövaatimusten täyttymistä ei voida varmentaa, eikä se muodosta tarkoituksenmukaista kokonaisuutta. Tasapuolinen kohtelu ei varmistu.

Kunnan on huomioitava päätöksenteossa maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

Muuta: LVV kannustaa siirtymään uuden ympäristöministeriön kaavamerkintäasetuksen (311/2024) mukaisiin merkintöihin ja Ryhti-tietojärjestelmään siirtymiseen mahdollisimman pian.

<u>Vastine:</u>

Poistetaan eteläisin kortteli 3 kaavaehdotusaineistosta. Korttelin 5 AO-paikka on toteutettu kunnan rakennusvalvonnan myöntämällä poikkeamisluvalla ja rakennusluvalla.

Kaavaselostukseen lisätään tarkempia perusteluita kaavaehdotukseen perustuvista ratkaisuista.

Yhteiskäyttöalue oli varattu ainoastaan korttelin 5 tontin 2 yhteiskäyttöalueeksi. Kaavan vastaiseen rakentamiseen ei ole tarpeen ottaa kantaa. Yhteiskäyttöalueen poistamisen vaikutuksia tullaan arvioimaan tarkemmin kaavaehdotuksen selostuksessa.

RA-tontin rakennusoikeutta pudotetaan 250 >> 220 k-m2. Rakennusoikeuksien nostoille esitetään paremmat perustelut ja vaikutusten arvioinnit kaavaehdotuksen selostuksessa.

Kaavaehdotusasiakirjoihin tehtyjen muutosten jälkeen kaavaratkaisu on alueidenkäyttölain mukainen eikä vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua.

Etelä-Karjalan museon lausunto

Museolla ei ole huomautettavaa kaavamuutoksesta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.
Rakennettu kulttuuriympäristö Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat kohdasta 7.1 osalliset puuttuu Lappeenrannan museot. Kaavamuutosalueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön tai -maiseman arvoalueita tai kohteita. Kaavan vaikutukset ovat kokonaisuudessaan melko vähäiset rakennetun ympäristön ja maiseman kannalta. Museolla ei ole muuta huomautettavaa rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Vastine:

Täydennetään Lappeenrannan museot osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Lappeenrannan seudun ympäristötoimi, ympäristönsuojelu

Määräys ”Vesi- ja jätehuolto voidaan hoitaa kiinteistökohtaisesti” tulisi muuttaa muotoon ”Vesi- ja jätevesihuolto voidaan hoitaa kiinteistökohtaisesti”
Jätevesiä ja vesihuoltoa koskevat määräykset tulisi koota yhden otsikon alle. Määräys voidaan esim. kirjoittaa muotoon ”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.”
Kaava-aineistossa esitetty luonnonympäristöä koskeva tarkastelu on melko suppea. Laji.fi viranomaisportaaliin on tehty kesällä 2026 havainto kirjoverkkoperhosesta kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä.
Kaava-aineistosta ei ilmene, että havaintoa tai sen mahdollista merkitystä lajin elinympäristön kannalta olisi arvioitu. Ennen kaavan hyväksymistä tulee varmistua siitä, toimivaltainen viranomainen (LVV) arvioi kirjoverkkoperhoshavainnon merkityksen sekä mahdollisen lisäselvitystarpeen.

Rakentamattoman metsäalueen rantapuusto ja muu suojapuusto tulee säilyttää mahdollisimman yhtenäisenä, jotta rakentamisesta ei aiheudu haitallisia vaikutuksia ranta-alueen luonnon monimuotoisuudelle eikä vesistölle.

Vastine:

Korjataan vesi- ja jätevesihuollon määräys sekä muutetaan vesi- ja jätevesihuoltoa koskeva määräys esityksen mukaiseksi.

Ympäristötoimen tarkastaja teki alueella maastokatselmuksen 16.10.2026. Maitikoiden määrä oli niin vähäinen, että kirjoverkkoperhosen inventoinnille ei ole tarvetta.

Lappeenrannan seudun ympäristötoimi, ympäristöterveys

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

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

Etelä-Karjalan pelastuslaitos

Pelastuslaitoksella ei ole lausuttavaa kaavamuutoksista.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.