

Lemin kunta Asemakaavamuutokset

Kaavanlaatijan vastineet kaavaluonnoksesta (2.3.2026) jätettyyn palautteeseen

Lemin kunta asetti kaavaluonnosta koskevat asiakirjat alueidenkäyttölain 62 ja 63 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville. Asiakirjat pidettiin nähtävillä 28.4. – 22.6.2026 kunnan verkkosivuilla <https://lemi.fi/paatoksenteko/ilmoitustaulu/kuulutukset/>. Asiakirjat olivat lisäksi vapaasti selailtavissa kunnanvirastolla viraston aukioloaikoina (Toukkalantie 5).

Viranomaisilta pyydettiin lausunnot kaavaluonnoksesta. Myös kunnan jäsenillä, alueiden maanomistajilla sekä muilla osallisilla oli mahdollisuus esittää huomautus kaavaluonnoksesta. Viranomaislausuntoja jätettiin 6 kappaletta ja huomautuksia 4 kappaletta. Alla ovat tiivistelmät palautteesta sekä kaavanlaatijan vastineet kaavaluonnoksesta jätettyyn palautteeseen.

1. Lappeenrannan seudun ympäristötoimi (ympäristönsuojelu) 30.4.2026

Kaavamääräystä ”MU/s, Alueen tervaleppämetsässä ei saa suorittaa avohakkuuta”, tulee täydentää seuraavasti: Alueella sijaitseva tervaleppäkorpi tulee säilyttää luonnontilaisena. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka muuttavat vesitaloutta, kasvillisuutta tai luontotyyppin ominaispiirteitä. Puustoa tulee säilyttää ja hoitaa siten, että alueen luonnonarvot turvataan. Mikäli alueella tehdään maisematyöluvan mukaisia toimenpiteitä, pyydetään, että hakemusta esitetään lausuntopyyntö ympäristönsuojeluviranomaiselle.

Vastine: Lisätään määräykseen lausunnon mukaisesti: *Alueella sijaitseva tervaleppäkorpi tulee säilyttää luonnontilaisena. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka muuttavat vesitaloutta, kasvillisuutta tai luontotyyppin ominaispiirteitä. Puustoa tulee säilyttää ja hoitaa siten, että alueen luonnonarvot turvataan.*

2. Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus 19.5.2026

Kaakkois-Suomen elinvoimakeskuksella ei ole huomautettavaa saadusta materiaalista ja pitää kaavamuutoshankkeita kannatettavana. Kunta suorittaa kadunpito päätöksen kaavaprosessin päätyttyä ja siten Toukkalantie ja litiäntie siirtyvät kunnan omistukseen.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

3. Lappeenrannan seudun ympäristötoimi (ympäristöterveys) 21.5.2026

Vanhan kunnantalon käyttötarkoituksen muutokseen liittyvässä luvassa tulee varmistaa, että rakennus on terveellinen ja turvallinen tuleva käyttötarkoitus huomioiden. Ympäristöterveydellä ei ole muilta osin lausuttavaa asemakaavamuutoksista.

Vastine: Merkitään tiedoksi rakennusvalvonnalle.

4. Etelä-Karjalan liitto 21.5.2026

Etelä-Karjalan liitto pitää hyvänä, että asemakaavoja päivitetään vastaamaan toteutunutta tilannetta.

Asemakaavan yleisissä määräyksissä olisi hyvä huomioida sään ääri-ilmiöt, ilmastonmuutoksen hillintä ja sopeutuminen. Vaikutusten arviointia olisi hyvä täydentää ilmastovaikutusten osalta. Etelä-Karjalan liitolla ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Vastine: Täydennetään vaikutusten arviointia ilmastovaikutusten osalta.

5. Etelä-Karjalan museo 26.5.2026

Arkeologinen kulttuuriperintö

Suunnittelualueilta ei tunneta muinaismuistolailla (295/1963) suojeltuja kiinteitä muinaisjäänöksiä tai muita arkeologisia kohteita. Maantiestä kaduksi muutettavan ns. putkikaavan välittömässä läheisyydessä sijaitsee ensimmäisen maailmansodan aikainen linnoiteketju. Ensimmäisen maailmansodan aikaiset puolustusvarustukset on rauhoitettu muinaismuistolailla. Museoviraston ilmoituspalvelun mukaan kiinteistön 416-407-29-2 itäosan pelloilta on löytynyt metallinetsinnässä kaksi rahaa, toinen 1600-luvulta ja toinen 1800-luvulta sekä nuori 1800- tai 1900-luvun valjaskoriste. Löydöt ovat tyypillisiä peltoalueiden metallinetsintälöytöjä, jotka yksittäisinä hajalöytöinä eivät aiheuta toimenpiteitä.

Museolla ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kohteen 2 osalta museo ehdottaa harkittavaksi korttelin 8 Toukkalantien laidan AO-3 alueen osoittamista maa- ja metsätalous- tai vastaavaksi avoimena säilyväksi alueeksi, kuten niityksi. Vastaavat näkyvästi kunnan keskustan ytimessä sijaitsevat peltoalueet alkavat harvinaistua keskustarakenteen tiivistämisen myötä. Ne ovat kuitenkin kyläkuvan kannalta miellyttäviä, vehreyttä ja avoimia näkymiä luovia elementtejä, jotka jatkavat pienten kuntien ja kylien perinteistä elinkeinoa ja historiaa näkyvästi.

Museo toteaa, että seurakuntatalolle on osoitettava asemakaavassa riittävä suojelumerkintä alueidenkäyttölain (132/1999) §57 2 momentin mukaisesti. Asemakaavaselostus tai rakennushistoriaselvitys eivät tuo esiin sellaisia uusia tietoja, jotka perustelisivat suojelumerkinnän poistoa. Rakennukselle on haettu purkamislupaa vuonna 2020 ja museo on antanut kielteisen lausunnon (30.1.2020 Dnro LPR/54/12.03.03.07/2020) purkamislupa. Korjaustarve ei ole riittävä peruste purkamisen mahdollistavaan suojelumerkinnän poistoon. Rakennuksen omistajaa velvoittaa rakentamislain (751/2023) §140 mukainen määräys rakennuksen kunnossapidosta.

Asemakaavaluonnoksen kaavamerkintöjen sisällöstä museo toteaa seuraavaa. Sr-merkinnän osalta tulisi poistaa viittaus alueidenkäyttölakiin, jota ollaan uudistamassa. Asemakaava sisältövaatimuksineen perustuu alueidenkäyttölakiin myös rakennetun kulttuuriympäristön osalta, joten viittaus on myös siltä osin tarpeeton. Merkintään tulee lisätä viittaus ”rakennuksessa tehtävistä korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto”.

Km-1 alue kattaa sekä maakunnallisesti että valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön. Merkinnän sisältöä tulisi selkeyttää esimerkiksi seuraavasti: ”Valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Mahdollisimman ennallaan säilytettävä alueen osa. Nykyinen maankäyttö, rakennuskanta ja/tai rakenteet on säilytettävä.

Mahdollinen uudisrakentaminen ja ympäristöä muuttavat toimenpiteet on sovittava huolellisesti alueen historia- ja miljöoarvoihin. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.”

Vastine: Osoitetaan kortteliin 8 tontille AO-3 rakennusala, jonka ulkopuolelle jää rakentamiselta vapaa avoin pelto/niitty.

Kohde 5 on jätetty pois kaavaehdotuksesta. Seurakuntatalon osalta tehdään vielä lisäselvityksiä ja sen osalta mahdollinen kaavamuutos jää erilliseksi hankkeeksi.

Poistetaan sr-merkinnästä viittaus alueidenkäyttölakiin. Lisätään määräykseen seuraava lause: ”rakennuksessa tehtävistä korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto”.

Täydennetään km-1-alueen määräystä lausunnon mukaisesti.

6. Lupa- ja valvontavirasto 27.5.2026

Ylemmät kaavatasot

Lupa- ja valvontavirasto esittää huomiona, että Lemminkäisen kunnan karttapalvelusta saatavien tietojen mukaan litiä – Juvola osayleiskaava (hyväksytty kunnanvaltuustossa 14.6.1996 § 20) näyttää määräyslehdelle tehtyjen merkintöjen perusteella vahvistamattomalta rakennuslain (370/1958) aikaiselta yleiskaavalta. Mikäli kyseessä on vahvistamaton kunnan hyväksymä yleiskaava, niin se on alueidenkäyttölain (132/1999, AKL) 211 §:n mukaisesti voimassa oikeusvaikutuksettomana yleiskaavana. Kyseinen asia on syytä tarkastaa ja tarvittaessa päivittää tieto kaavaselostukseen.

Vastine: Kyseessä on oikeusvaikutukseton yleiskaava. Päivitetään tästä tieto kaavaselostukseen.

Kohde 2

Kohteen 2 osalta kiinnitetään huomiota siihen, että suunniteltu MU/s -alue on ohjaavassa yleiskaavassa osoitettu virkistysalueeksi (V). Lisäksi yleiskaavassa on alueelle osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue (luo). Kaavaselostuksessa ei ole perusteltu tätä poikkeamaa yleiskaavasta millään lailla. Myöskään alueelle osoitetun saunan rakennuspaikan osalta ei ole esitetty mitään perusteluja kaavaratkaisulle, miten se on perusteltua sijoittaa yleiskaavassa osoitetulle luo-alueelle. Asiassa tulee myös huomioida, että tervaleppämetsät ovat luonnonsuojelulain (9/2023, LSL) 64 §:n 1 momentin 4 kohdan mukaisia suojeltuja luontotyyppejä. Luonnonsuojelulain mukaiset luontotyypit tulee kaavoituksen yhteydessä selvittää riittävällä tarkkuudella ja ne tulee esittää myös kaavakartalla.

Saunan osalta huomiona vielä myös se, että asemakaavassa tulee antaa riittävän tarkat rakentamista ohjaavat määräykset, esim. vesi- ja jätevesihuoltoon liittyen, mikäli kohdetta ei olla kytkemässä kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon. Kun otetaan huomioon yleiskaavassa esitetyt aluevaraukset ja niitä täydentävät määräykset sekä yleiskaavan esitystarkkuus, ei näillä selvityksillä ja kaavaratkaisujen perusteluilla voida varmistua siitä, että yleiskaava olisi ollut riittävästi ohjeena muutettaessa asemakaavaa.

Vastine: Kyseisellä alueella ei ole virkistyspainetta. Alueella on tihkupintaista rinnettä, joka ei myöskään sovellu virkistyskäyttöön. Merkintä MU/s kuvaa paremmin alueen nykytilannetta.

Kirkonkylän yleiskaavan luontoselvityksessä (Jouko Sipari, 15.9.2010) löydettiin monilajinen, tihkupintainen tervaleppäkorpi tilan rannasta. Alue tulisi selvityksen mukaan jättää nykytilaansa (luo). Biologin mukaan kyseessä ei kuitenkaan ole luonnonsuojelulain mukainen erityisen arvokas

luontotyyppi. Lisätään määräykseen ympäristönsuojelun lausunnon mukaisesti: *Alueella sijaitseva tervaleppäkorpi tulee säilyttää luonnontilaisena. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka muuttavat vesitaloutta, kasvillisuutta tai luontotyypin ominaispiirteitä. Puustoa tulee säilyttää ja hoitaa siten, että alueen luonnonarvot turvataan.*

Täydennetään yleisiä määräyksiä vesi- ja jätevesihuollon osalta.

Kohde 3

Kaavaratkaisulla ollaan kaventamassa Niemenlätien päässä sijaitsevaa puistoaluetta, joten kaavaselostuksessa tulee myös esittää perustelut sille, että alueella säilyy riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Vastine: Kohde 3 on jätetty pois kaavaehdotuksesta, eikä alueelle siten kohdistu muutoksia.

Kohde 4

Luonnonmuistomerkkiä koskevassa kaavamääräyksessä näyttäisi olevan viittaus väärään luonnonsuojelulain pykälään. Tämä on syytä korjata jatkovalmistelussa.

Vastine: Korjataan oikea pykälä (luonnonsuojelulaki 95 §) merkintöihin.

Kohde 5

Kohteen 5 osalta on tarkoitus muuttaa kirkonkylän asemakaavan 113 korttelissa sijaitsevan rakennuspaikan käyttötarkoitus kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueesta (YK) asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (ALY). Rakennuspaikalla sijaitsee Lemin seurakuntatalo. Voimassa olevassa asemakaavassa talolle on osoitettu merkintä kulttuurihistoriallisesti ja/tai ympäristöllisesti merkittävä rakennus (ar). Kyseinen kohde on myös asemakaavamuutosta ohjaavassa yleiskaavassa osoitettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi ja rakennusryhmäksi. Lisäksi kohde sijaitsee valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY, Lemin kirkko) osoitetulla alueella. Kaavamuutoksen tavoitteena on mm. poistaa kyseinen ar-merkintä asemakaavasta. Kaavaselostuksessa todetaan, että seurakuntatalon osalta on tehty kattava rakennushistoriaselvitys vuonna 2024. Kuitenkaan kaavan valmisteluaineistoon kyseistä selvitystä ei ole liitetty. Kaavaselostuksessa on todettu, että rakennus on huonokuntoinen, mutta mitään tarkempia selvityksiä rakennuksen kunnosta ei ole liitetty kaavan valmisteluaineistoon.

Kaavamuutoksen vaikutusten arviointi on myös puutteellista seurakuntatalon osalta. Vaikutusten arvioinnissa todetaan vain, että seurakuntatalon purkamista tutkitaan. Kaava-aineistoon tulee liittää tehdyt selvitykset (RHS, kuntotutkimus yms.) ja vaikutusten arviointia tulee täydentää ennen kaavaehdotuksen nähtävälle asettamista, jotta voidaan varmistua alueidenkäyttölain 54.2 §:n rakennetun ympäristön vaalimisen sisältövaatimuksen täyttymisestä.

Vastine: Kohde 5 on jätetty pois kaavaehdotuksesta. Seurakuntatalon osalta tehdään vielä lisäselvityksiä ja sen osalta mahdollinen kaavamuutos jää erilliseksi hankkeeksi.

Määräykset

Kaavassa on RKY-alueella osoitettu merkintä mahdollisimman ennallaan säilytettävä alueen osa (km-1). Lupa- ja valvontavirasto suosittelee selvyuden vuoksi käyttämään kyseisen alueen merkintänä maakunta-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta annetun

ympäristöministeriön asetuksen (311/2024) mukaista rky-merkintää nykyisen sijasta. Vaikkakin kunta voi yksittäisessä kaavassa soveltaa vielä alueidenkäyttölain muutoksen voimaantulosäännöksen (23.3.2023/432) mukaan soveltaa vanhoja säännöksiä vuoden 2028 loppuun, on silti kyseisen merkinnän kannalta, alueen luonne huomioiden, on perustellumpaa käyttää uutta merkintätapaa.

Lisäksi kyseinen km-1-alueelle annettu määräys näyttäisi olevan kirjoitettu rakennuskannan säilyttämisen osalta ehdottomaan muotoon, joten se näyttäisi olevan ristiriidassa mm. seurakuntatalolle esitettyjen tavoitteiden kanssa.

Vastine: Täydennetään km-1-alueen määräystä museon lausunnon mukaisesti. Seurakuntatalo jää pois kaavamuutoksista.

1. Huomautus 20.5.2026

Huomautuksen ovat allekirjoittaneet useat alueen kiinteistönomistajat ja asukkaat, jotka esittävät yhteisen mielipiteen asemakaavan luonnoksesta. Huomautus koskee kahden uuden AO-tontin osoittamista Niemeläntielle, nykyiselle puistoalueelle. Huomautuksen mukaan kyseisten tonttien osoittaminen heikentäisi alueen virkistyskäyttöä ja rantayhteyksiä. Huomauttajat katsovat myös, että kaavaluonnos ei täytä riittävien selvitysten ja vaikutusten arvioinnin vaatimuksia. Huomauttajat esittävät, että puistoalueelle osoitetut kaksi uutta AO-tonttia poistetaan kaavasta. Lisäksi he katsovat, että vuorovaikutusta alueen kiinteistönomistajien kanssa tulee lisätä huomattavasti.

Vastine: Kyseiset uudet AO-tontit (kohde 3) on poistettu kaavamuutoksesta huomauttajien toiveen mukaisesti. Kaavan vuorovaikutuksesta huolehditaan alueidenkäyttölain sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaisesti.

2. Huomautus 21.5.2026

Huomautus koskee liittymää, joka puuttuu kaavakartalta, osoitteessa Toukkalantie 7. Liitteenä on kuva, jossa liittymän paikka näkyy.

Vastine: Kyseinen liittymä on lisätty kaavakartalle.

3. Huomautus 22.5.2026

Huomautus koskee kahden uuden AO-tontin osoittamista Niemeläntielle, nykyiselle puistoalueelle. Liikunta- ja leikkialueella on ollut mm. asukkaiden omatoimisesti hoitama lentopallokenttä ja alempana viljelypalstoja ja rannassa nuotiopaikka. Huomauttajan mukaan asiakirjoista ei selviä, aiotaanko poistuvat toiminnot sijoittaa johonkin muualle. Lisäksi huomauttaja toivoo, että virallisista kaavakuulutuksista julkaistaan jatkossakin paperilehdessä ilmoitus, jossa kerrotaan ainakin, mistä kulloinkin on kyse, missä aineisto on nähtävänä sekä mihin mennessä ja kenelle mahdolliset muistutukset ja valitukset on jätettävä.

Vastine: Kyseiset uudet AO-tontit (kohde 3) on poistettu kaavamuutoksesta. Tiedottamisesta huolehditaan alueidenkäyttölain sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaisesti.

4. Huomautus 18.6.2026

Huomautus koskee seurakuntataloa (kohde 5). Seurakunnan sisällä on ollut epätietoisuutta kaavamuutoksesta, eikä muutos ole ollut huomauttajan tiedossa. Seurakuntatalolle on haettu purkamislupaa vuonna 2020. Museo on antanut kielteisen lausunnon purkamiseen ja kunta teki kielteisen päätöksen lausuntojen perusteella (ks. myös museon lausunto). Huomauttajan mielestä seurakuntatalon muutos on poistettava asemakaavamuutoksesta.

Vastine: Seurakuntatalo (kohde 5) on poistettu kaavamuutoksesta huomauttajan toiveen mukaisesti. Seurakuntatalon osalta tehdään vielä lisäselvityksiä ja sen osalta mahdollinen kaavamuutos jää erilliseksi hankkeeksi.

Vastineessa mainitut korjaukset ja lisäykset on tehty kaavaehdotukseen. Seuraavaksi edetään kaavaehdotusvaiheeseen.

26.6.2026

