

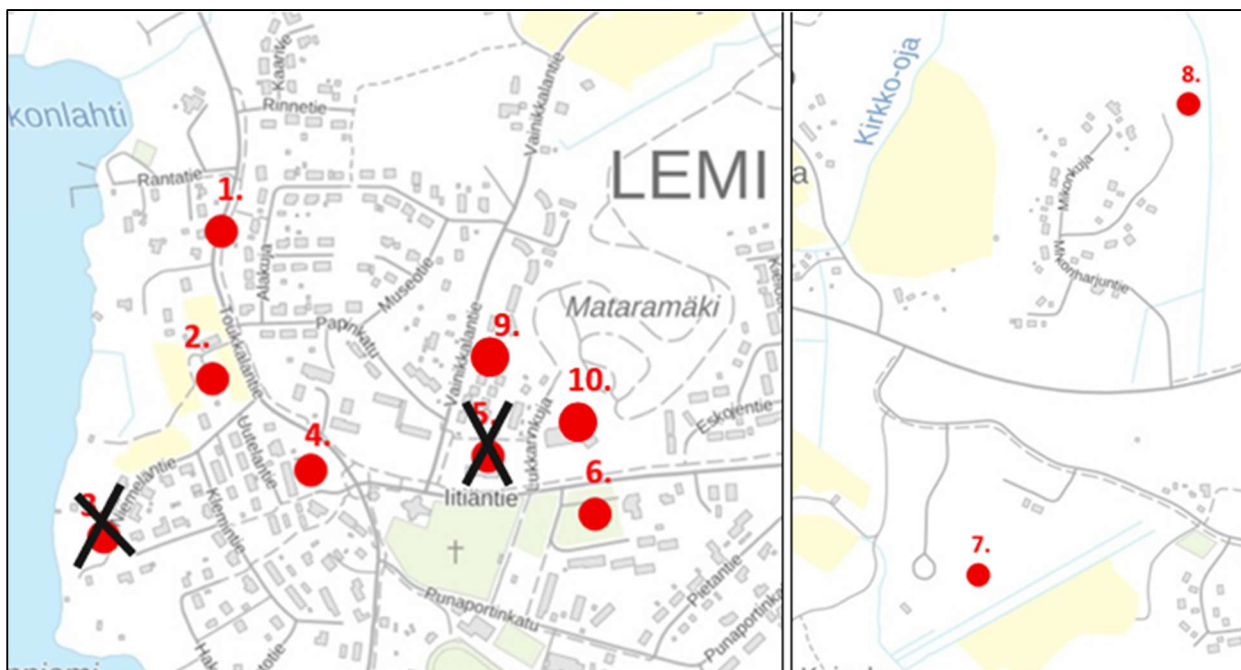
Lemin kunta

ASEMAKAAVAMUUTOKSET

Kaavaselostus, ehdotus 26.6.2026

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), 416-407-7-80 K101-T1, 416-406-1-135 K31T1, 416-406-1-133 Myllyoja (osa), 416-407-1-7 Lamminpää, 416-407-14-2 Museo (osa), 416-407-7-162 K112-T1



Asemakaavan muutoskohteet Leminkylässä (vas.), Tuomelankankaalla ja Mikonharjulla (oik.). Luonnosvaiheen palautteen perusteella kohteet 3 ja 5 poistuivat. Kaavaan tulivat mukaan uudet kohteet 9 ja 10.

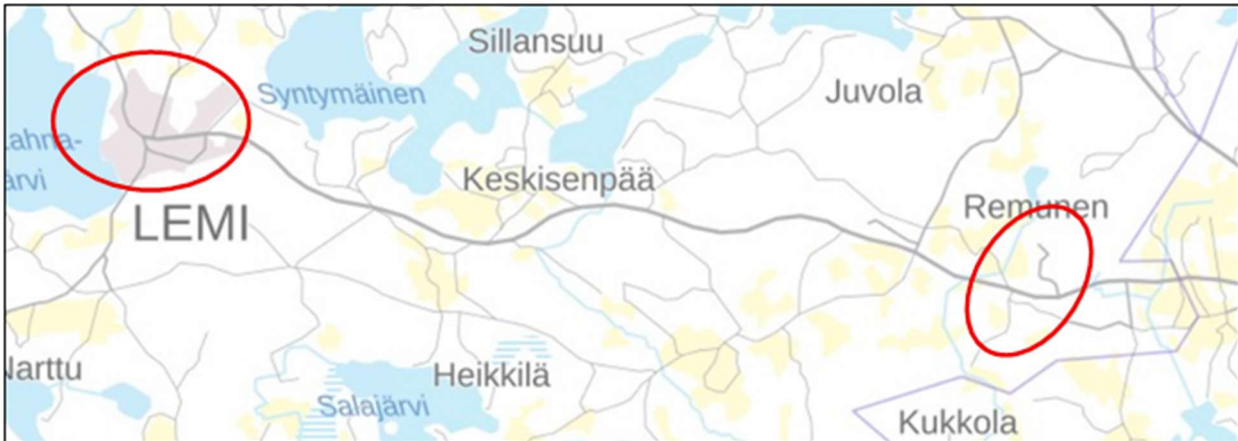


DI Jarmo Mäkelä
Metsontie 41
48220 Kotka
0400 220 082

jarmo.makela@karttaako.fi

1 PERUSTIEDOT

Kaavamutoksen kohteet sijaitsevat eri puolilla kuntaa. Suunnittelualue muodostuu 8:sta eri muutoskohteesta. Kansilehdellä ja alla ovat kartat, joihin on merkitty suunnittelualueiden ja kohteiden likimääräiset sijainnit kunnassa. Kohteista numerot 1, 2, 4, 6, 9 ja 10 sijaitsevat kirkonkylässä, kohde 7 Tuomelankankaalla ja kohde 8 Mikonharjulla. Kohde 1 koostuu koko asemakaavan maantiealueesta kirkonkylässä. Kohteet 3 ja 5 jäivät pois luonnosvaiheen jälkeen ja mukaan tulivat uudet kohteet 9 ja 10.

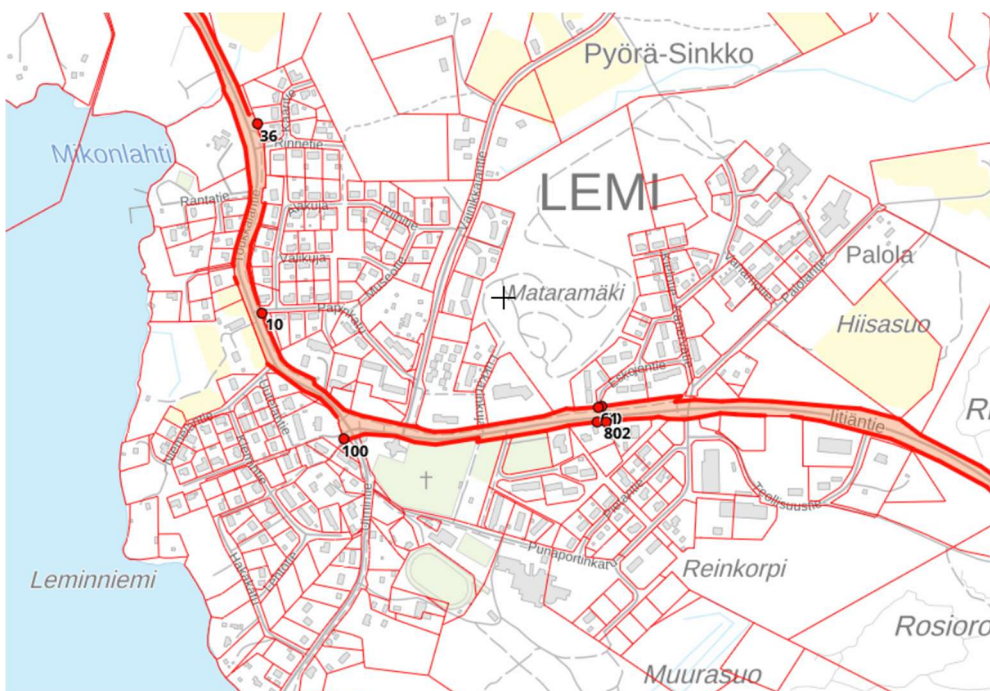


Kohteet sijoittuvat Lemmin kirkonkylään (vas.) sekä Tuomelankankaalle ja Mikonharjulle (oik.), alueet ympyröity punaisella.

1.1 Nykyinen maankäyttö

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

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

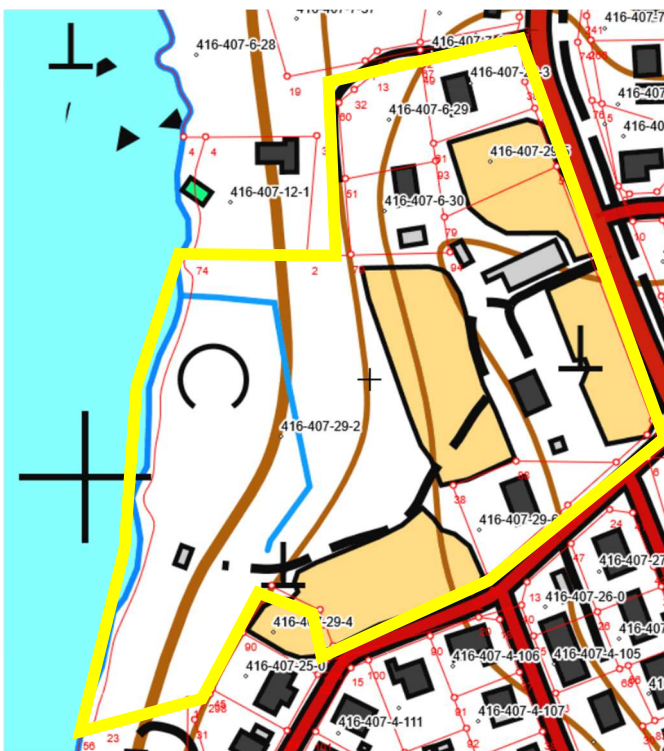


Tiealue korostettuna punaisella.

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 Lemminkylässä. 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.

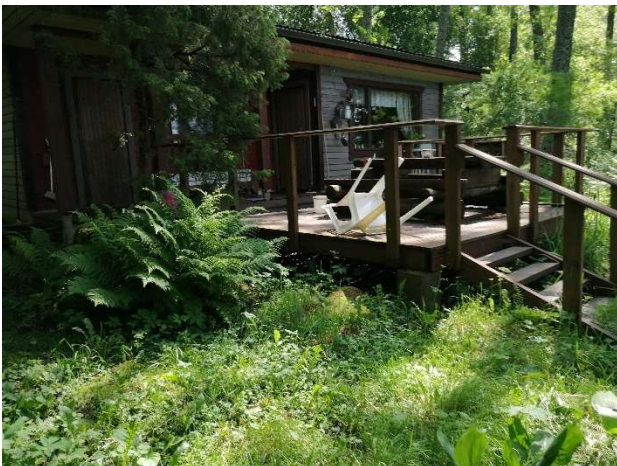


Näkymiä Kirkkotieltä kohti tontteja osa-alueen pohjoisosassa.

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.



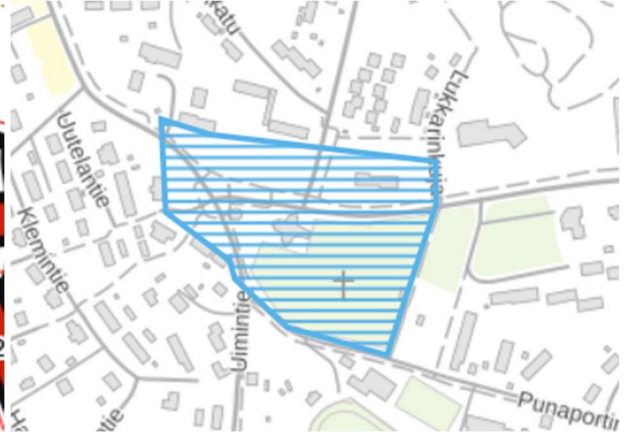
Kivelän tilan talouskeskuksen rakennuksia (vas.) ja tilan asuinrakennus (oik.).



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

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

Kohde 4 sijaitsee samalla Pitäjätuvan tilalla kuin kohde 3, mutta eri palstalla. Palstalla sijaitsee Lemin kunnan 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 Lemin kirkon valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöalueeseen (RKY).



Pitäjäntuvan palstalla on kaksi suurta rakennusta, kunnantalo ja parakki (vas.). Lemin kirkon 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 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, parkki-alue). 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.



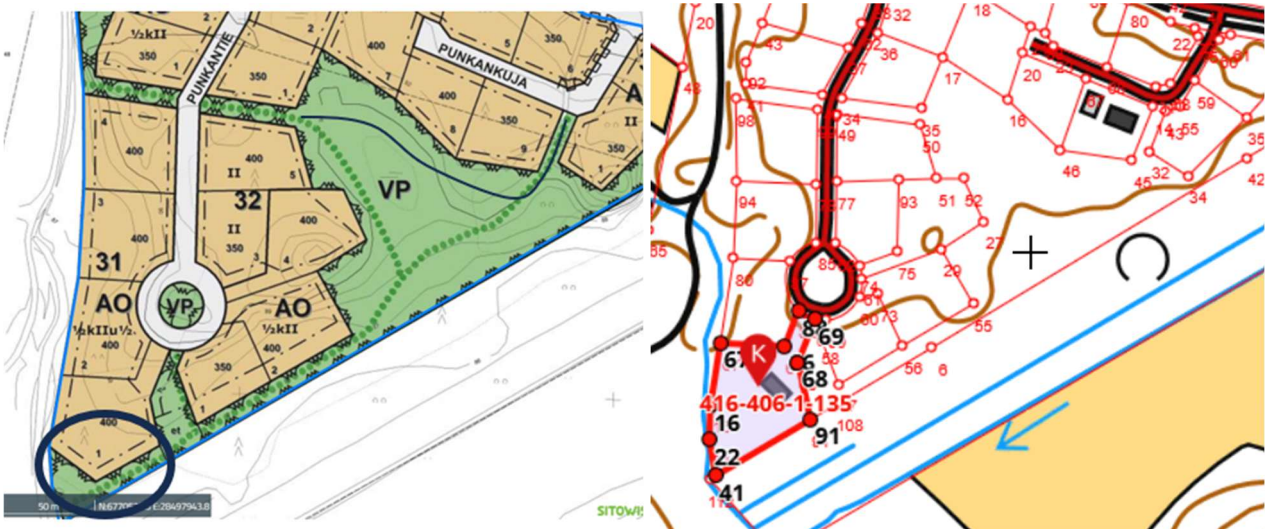
Puistomaista torialuetta. Taustalla näkyy kirjastorakennus (oik.).



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 ympäröidyllä asemakaava-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.



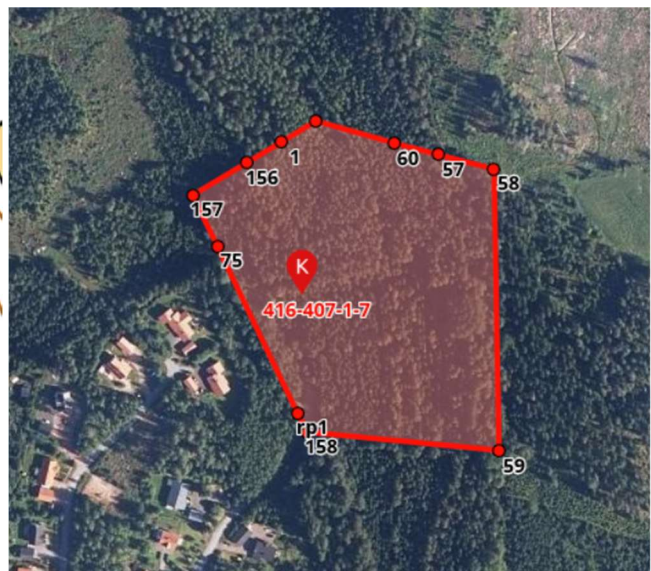
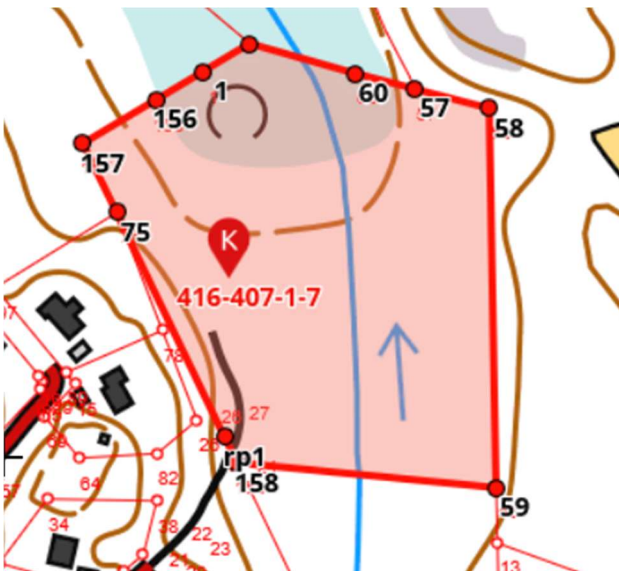
Lisämaata ostanut tontti ympäröitynä ja uusi linjaus tummansinisellä (vas.). Alue maastokartalla (oik.).



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

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

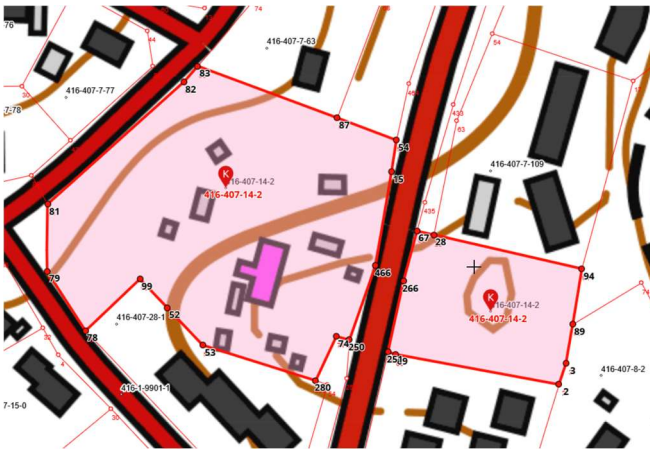
Kohde numero 8 koostuu tilasta 416-407-1-7 Mikonharjun asemakaava-alueella. Koko alue on nykyisin rakentamaton, eikä asemakaava ole toteutunut täällä. Tilan läpi kulkee oja, joka virtaa pohjoisessa Nuppolanlampeen. Ilmakuvastä näkyy, että alueella on tiheähköä puustoa. Lännenpuoleinen asemakaava-alue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



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

Kohde nro 9, 416-407-14-2 Museo (osa)

Kohde numero 9 koostuu pysäköinti- ja virkistysalueesta Lemmin Kotiseutuyhdistyksen museota vastapäätä. Tilan idänpuoleinen palsta toimii museon pysäköintialueena ja on aktiivisessa käytössä. Kaavamuutoksessa alueelle osoitetaan ohjeellista pysäköintiä sekä museota palvelevalla talousrakentamiselle rakennusala.



Asemakaavan muutos koskee tilan idänpuoleista palstaa, joka toimii mm. pysäköintialueena.



Kuvassa tien vasemmalla puolella museon aluetta ja oikealla muutoksen kohteena oleva pysäköintialue.
Lähde: Google street view.

Kohde nro 10, tila 416-407-7-162 K112-T1

Kohde 10 sisältää kiinteistön 416-407-7-162 kirkonkylässä. Kyseisellä tilalla sijaitsevat mm. K-Market Särä sekä Kouvon baari.



Suunnittelun kohteena oleva tila korostettuna maastokartalla (vas.) ja rakennus Googlen street view:ssä (oik.).

1.2 Suunnittelutilanne

1.21 Maakuntakaava

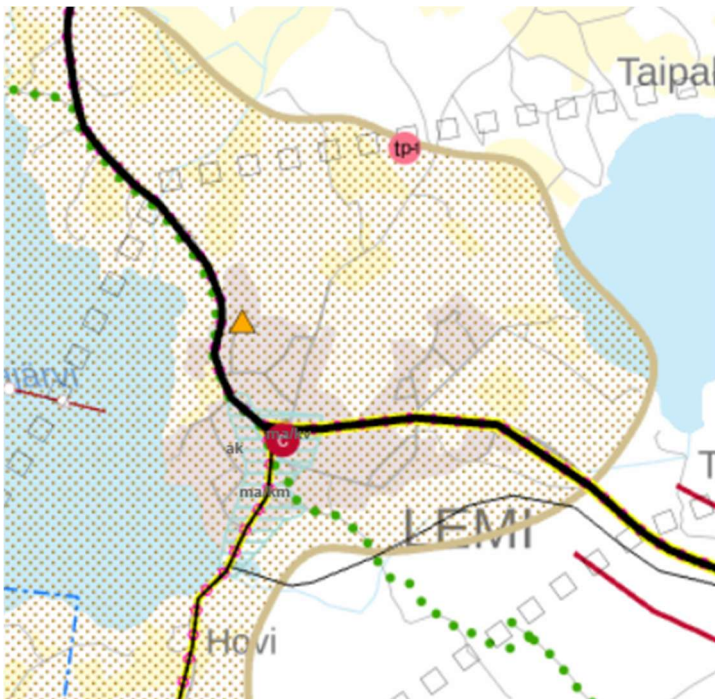
Tällä hetkellä Etelä-Karjalassa on voimassa kolme maakuntakaavaa. Näistä vanhin on Etelä-Karjalan maakuntakaava 2011, joka on kokonaismaakuntakaava. Siinä esitetään maakunnan yhdyskuntarakenteen ja alueidenkäytön perusratkaisut sekä maakunnan tavoiteltu kehitys noin vuoteen 2025. Maakuntavaltuusto hyväksyi 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 tullut 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:

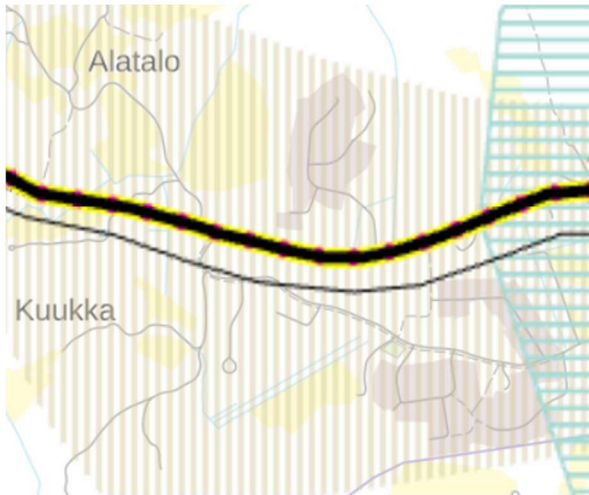
- Seututie tai pääkatu, **st**, st 380 litiäntie/Vainikkalantie
- Polkupyöräreitti, **ppr**, Lemi kk - litiä
- Kehitettävä matkailu- ja maisematie, **mt**, vt 13 Lemi - Jurvala Kivijärvenreitti
- Kunta-/Aluekeskuksen kehittämisvyöhyke, **ak**, Lemi kk
- Kuntakeskus / Aluekeskus, **c**, Lemi kk
- Retkeily-/ulkoilureitti,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



Maakuntakaavayhdistelmä Lemin 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

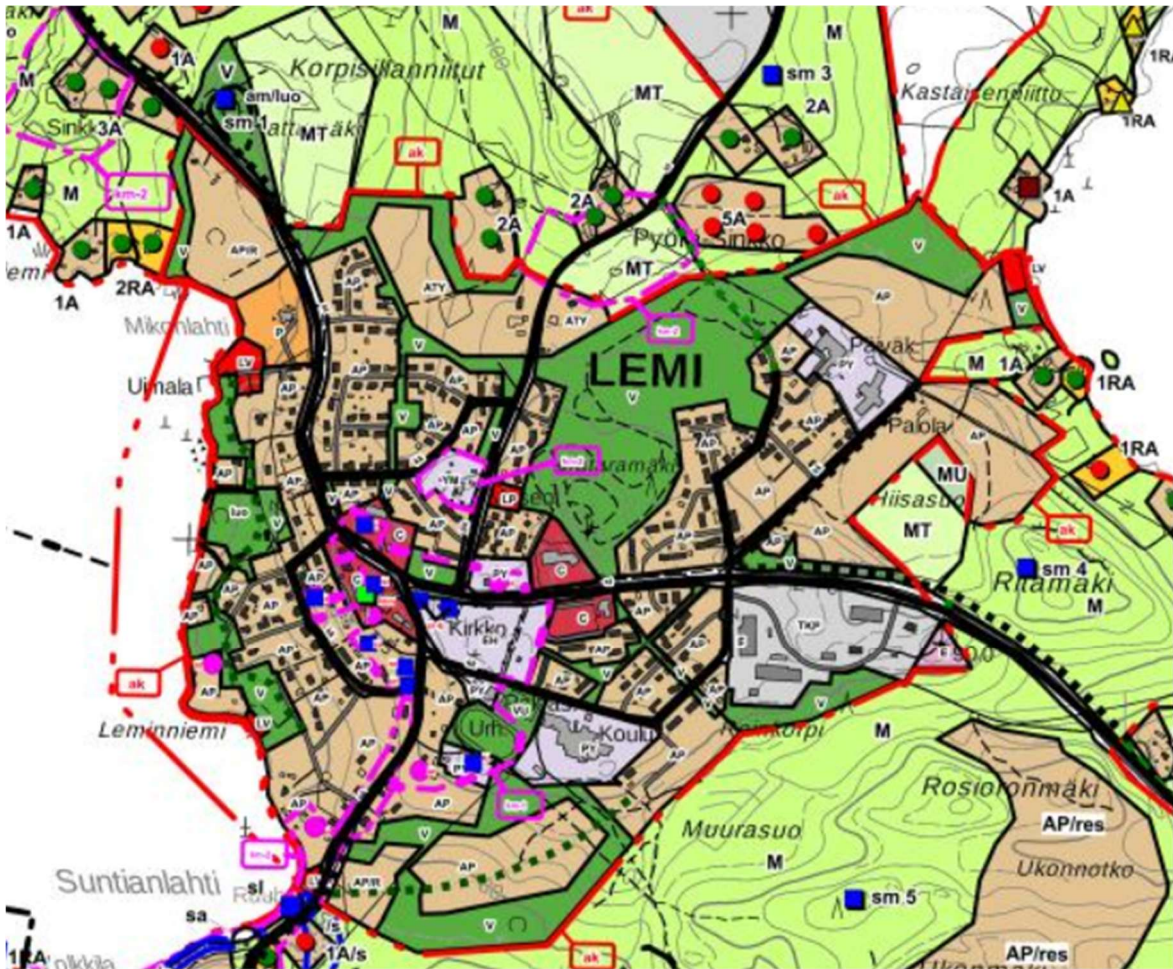


Maakuntakaavayhdistelmä Tuomelankankaalla ja Mikonharjulla.

1.22 Yleiskaavat

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

Kirkonkylässä on voimassa Lemin kirkonkylän yleiskaava, joka on hyväksytty 17.6.2013. Kohdetta 1, joka on tiealuetta, 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. Kyseessä on vahvistamaton kunnan hyväksymä yleiskaava, joka on alueidenkäyttölain (132/1999, AKL) 211 §:n mukaisesti voimassa oikeusvaikutuksettomana yleiskaavana.

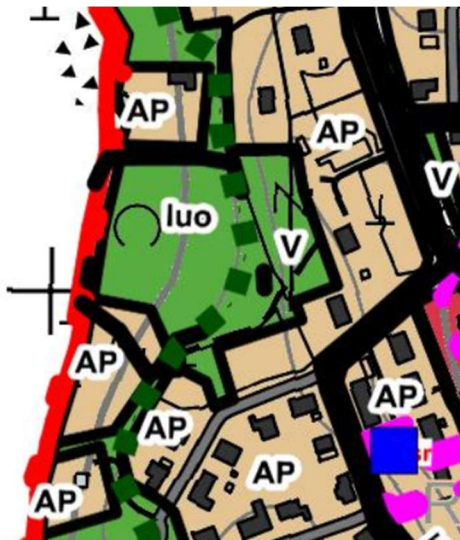


litiä-Juvola osayleiskaava, joka on voimassa Tuomelankankaalla ja Mikonharjulla.

Alla on tarkemmat kuvat yleiskaavasta asemakaavan muutosalueilla ja eri kohteita koskevat yleiskaavamerkinnot. Kohdetta 1, joka on tiealuetta, koskee seututien merkintä st.

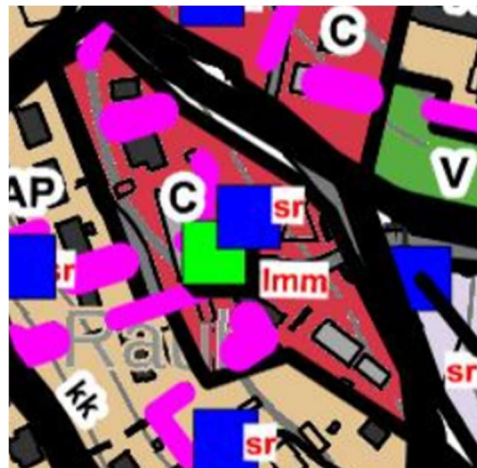
Kohde 2: Lemminkylän yleiskaava

AP, Pientalovaltainen asuntoalue
V, Virkistysalue
luo, Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue
Ohjeellinen ulkoilureitti (vihreä katkoviiva)



Kohde 4: Lemminkylän yleiskaava

C, Keskustatoimintojen alue
sr, Rakennuslainsäädännön nojalla suojeltava rakennus tai rakennusryhmä
Imm, Luonnonmuistomerkki
km-1, Valtakunnallisesti/maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristöalue (pinkki rajaus)



Kohde 6: Lemminkylän yleiskaava

C, Keskustatoimintojen alue



Kohde 7: Iitiä-Juvola osayleiskaava

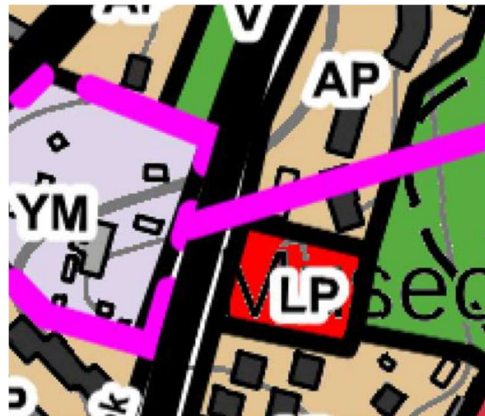
AT, Asuin- ja verstarakennusten alue
M, Maa- ja metsätalousvaltainen alue



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



Kohde 9: Lemminkylän yleiskaava
LP, pysäköintialue

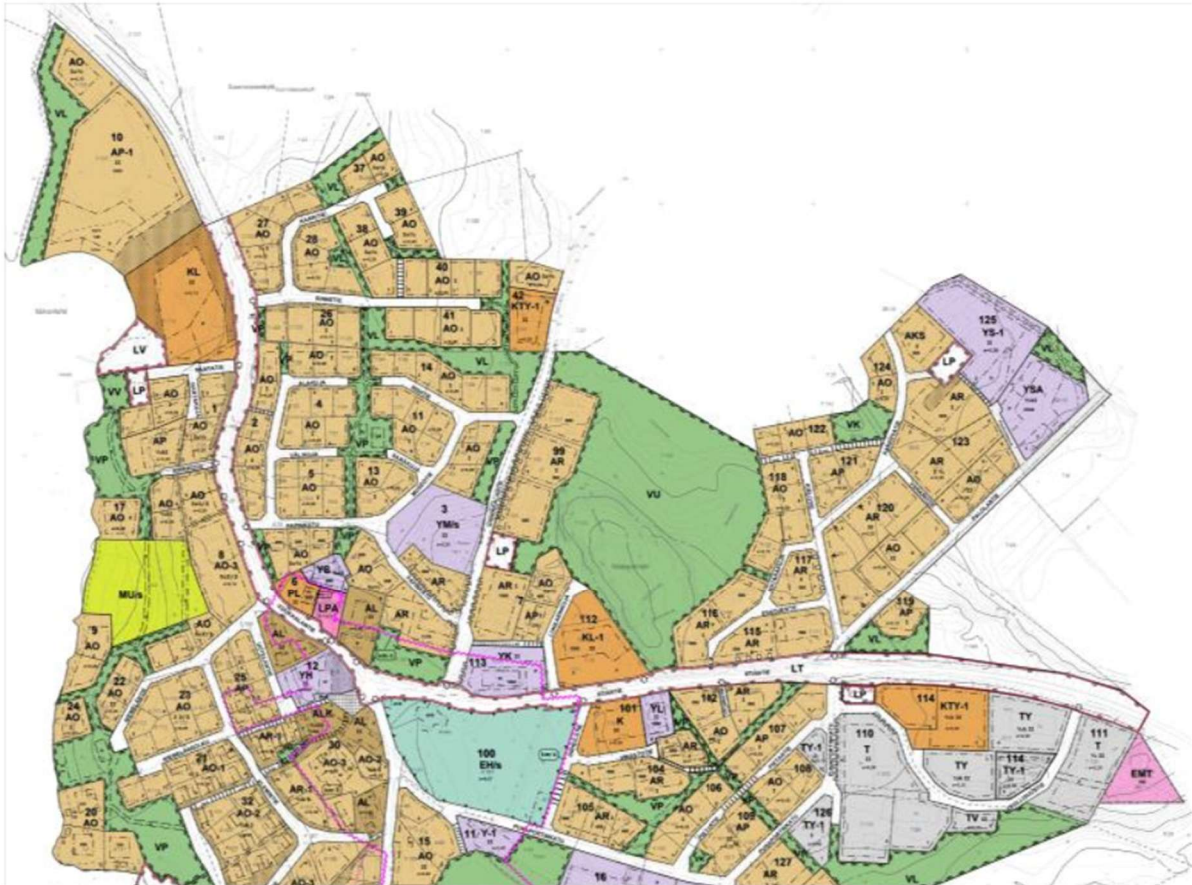


Kohde 10: Lemminkylän yleiskaava
C, Keskustatoimintojen alue



1.23 Asema- ja ranta-asemakaavat

Asemakaavan osa-aluekohtaiset merkinnät on avattu tarkemmin osiossa 2, jossa esitellään kaavamutoksien tavoitteet. Muutoskohteiden 1, 2, 4, 6, 9 ja 10 alueella on voimassa kirkonkylän asemakaava, joka on hyväksytty 17.6.2013 eli samoihin aikoihin yleiskaavan kanssa.



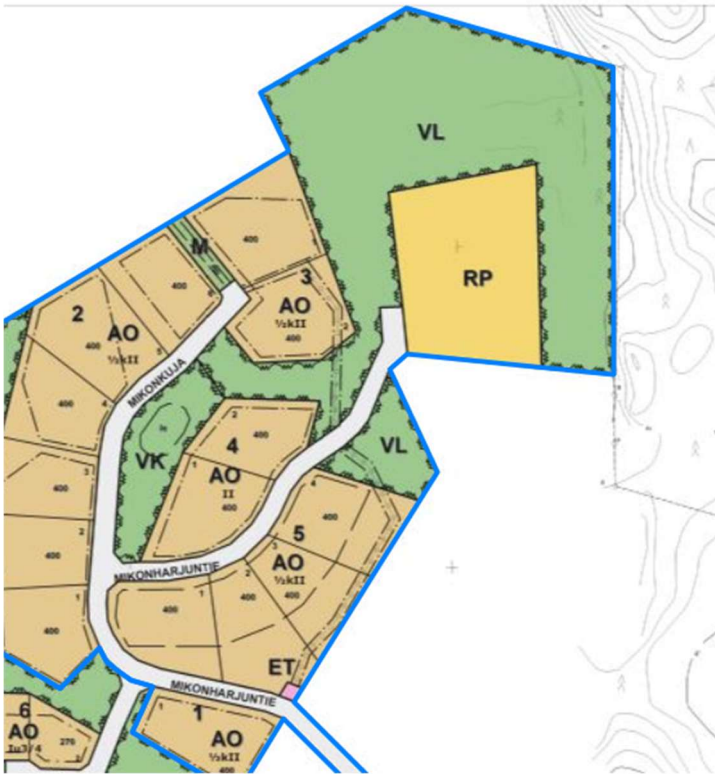
Kirkonkylän asemakaavayhdistelmä muutoskohteissa 1, 2, 4, 6, 9 ja 10.

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

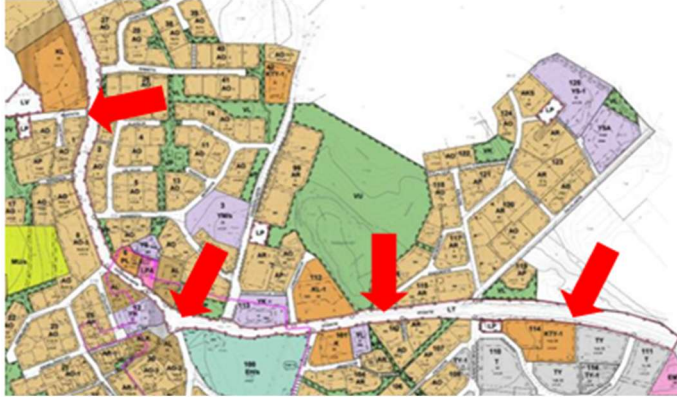
Kaavamuutosalueiden omistajia ovat yksityiset maanomistajat, Lemminkäinen ja valtio (maantiealue).

2 TAVOITTEET

Tämän työn tarkoituksena on tutkia Lemminkäisen 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):

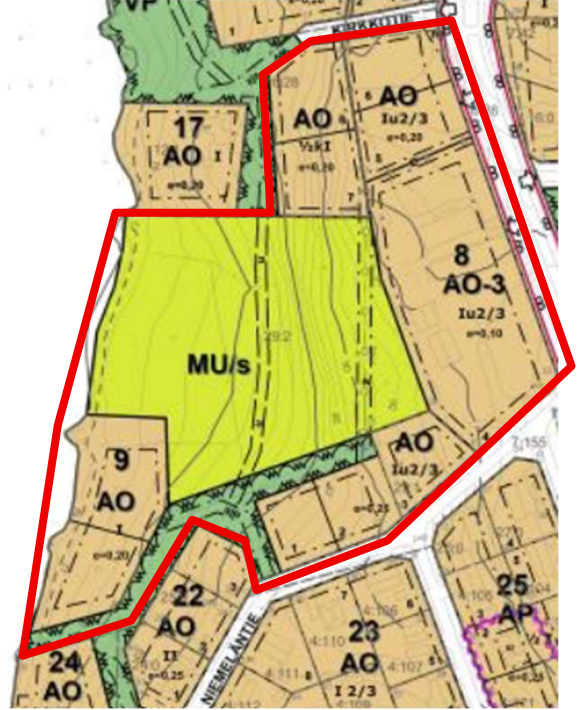
Kohde 1. Maantien muuttaminen kaduiksi (Iitiäntie ja Toukkalantie), nykyisin kaavassa merkintä LT. Liittymäkiellot kartalle.

Voimassa oleva kaava: Kirkonkylän asemakaava



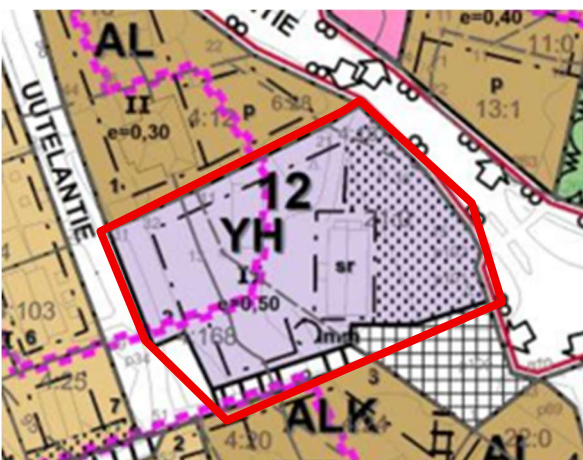
Kohde 2. AO-tonttien 8+7 ja 6+5 yhdistämiset. Tonttiraajojen muotoilut kortteleissa 8 ja 9 (taustalla lohkomiset ja lisämaakaupat). Saunan paikka MU-alueelle. Maatalousalueen lisääminen kartalle.

Voimassa oleva kaava: Kirkonkylän asemakaava



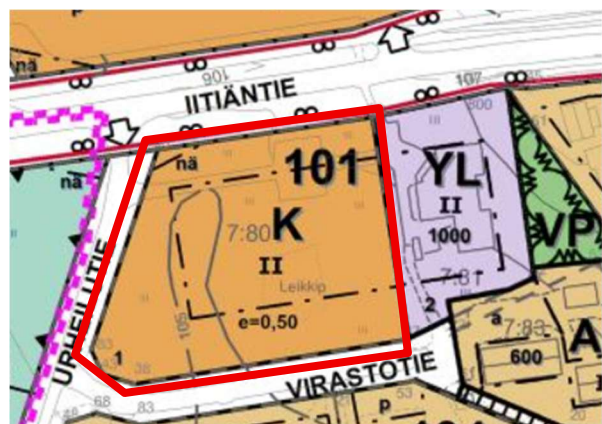
Kohde 4. YH-merkinnän muuttaminen ALY-merkinnäksi. Entinen kunnantalo (sr, vuokrattu toimijalle) ja parakkirakennus omiksi tonteikseen. Huomioidaan luonnonmuistomerkki (Imm).

Voimassa oleva kaava: Kirkonkylän asemakaava

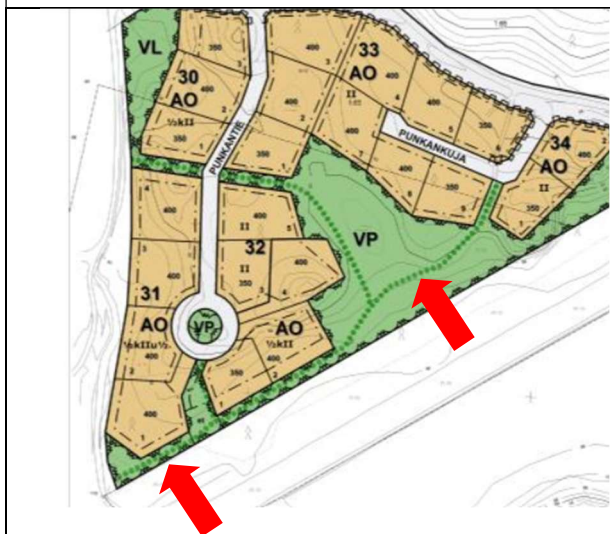


Kohde 6. K-merkinnän muutos nykyistä käyttöä vastaamaan (tori ja pysäköintialue).

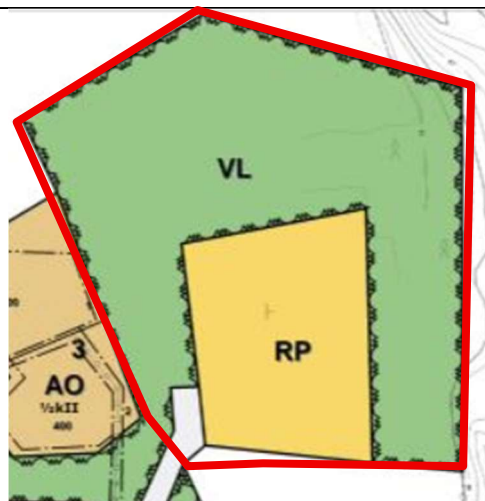
Voimassa oleva kaava: Kirkonkylän asemakaava



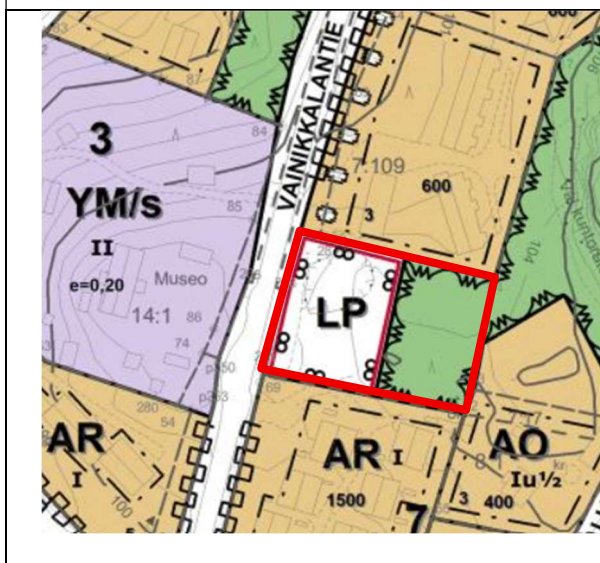
Kohde 7. Ohjeellisen ulkoilureitin linjauksen muuttaminen. Liittyy lisämaakauppaan lounaiskulmassa.
Voimassa oleva kaava: Tuomelankankaan asemakaava.



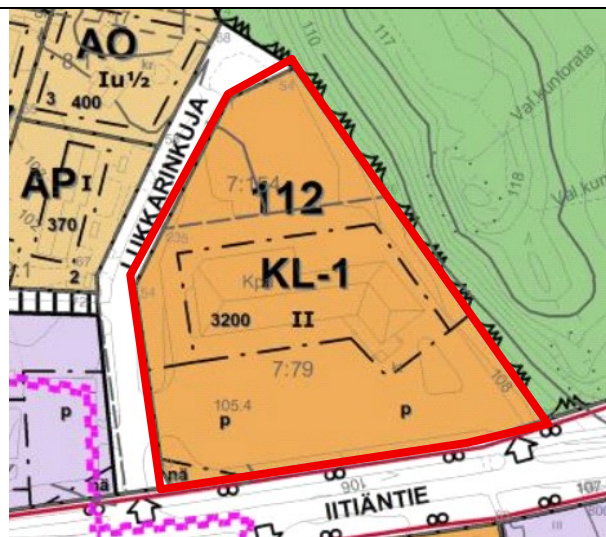
Kohde 8. Kaavan kumoaminen RP-, VL- ja katualueella.
Voimassa oleva kaava: Mikonharjun asemakaava.



Kohde 9. Pysäköintialueen, urheilu- ja virkistysalueen sekä rakennusalan (150 k-m²) osoittaminen.
Voimassa oleva kaava: Kirkonkylän asemakaava



Kohde 10. Rakennusoikeuden nosto (4000 k-m²), tontin rakennusalan laajennus pohjoiseen ja pohjakkartan päivittäminen.
Voimassa oleva kaava: Kirkonkylän asemakaava




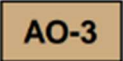



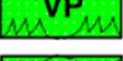
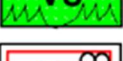

2.1 Tarkentuneet tavoitteet luonnosvaiheen jälkeen

Luonnosvaiheen palautteen perusteella kohteet 3 ja 5 poistuivat. Kaavaan tulivat mukaan uudet kohteet 9 ja 10. Lisäksi kaavaan tehtiin vastineessa mainitut korjaukset ja täydennykset. Tiivistelmät palautteesta ja kaavan laatijan vastineet ovat erillisenä liitteenä.

3 ASEMAKAAVA JA SEN PERUSTELUT

Asemakaavaratkaisu on edellä mainittujen tavoitteiden mukainen. Kaavamerkinnot pysyvät pääosin samoina kuin alkuperäisissä asemakaavoissa, mutta joidenkin tonttien käyttötarkoituksia muutetaan vasta-

maan 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 |
|  | Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue |
|  | Yleinen pysäköintialue |

54 Korttelin numero

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

lu $\frac{1}{2}$ 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 |
|  | Talousrakennuksen rakennusala |
|  | Ajoyhteys |
|  | Istutettava alueen osa |
|  | Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. |
|  | Suojeltava rakennus tai rakennuksen osa Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa. Toimenpiteet, jotka edistävät rakennuksen säilymistä ja niiden olennaisten piirteiden vahvistumista ovat sallittuja. rakennuksessa tehtävistä korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto |
|  | Luonnonmuistomerkki Luonnonsuojelulain 95 §:n perusteella luonnonmuistomerkin vahingoittaminen tai turmeleminen on kielletty. |
|  | 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 sovitettava huolellisesti alueen historia- ja miljööarvoihin. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto |
|  | Pysäköintipaikka |
|  | Alueen osa pysäköintiä varten |
|  | Ohjeellinen ulkoilureitti |
|  | Kumottava asemakaava-alue |
|  | 3 metriä kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota kaavamuutos koskee |

Kaavamääräyksissä yleisinä määräyksinä on lisäksi todettu:

Autopaikkoja tulee varata seuraavasti:

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

Alueita rakennettaessa on otettava huomioon radonhaittojen vähentäminen

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

Jätevesihuollossa tulee noudattaa valtioneuvoston asetusta nro 157/2017, joka käsittää talousjätevesien käsittelyä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla. Mitään jätevesiä ei saa päästää puhdistamatta vesistöön.

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

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, rakennusalojen muutokset, tonttien yhdistämiset, ulkoilureitin muutos, maantien muuttaminen katualueiksi, kumoaminen Mikonharjulla. Lisäksi tehdään käyttötarkoitusten muutoksia (kohteet 4 ja 6), joilla mahdollistetaan alueiden kehittäminen tulevaisuudessa.

Rakennuspaikat tulevat jatkossakin sijoittumaan pääsääntöisesti kaavanlaatomisperiaatteiden mukaisesti ryhmiin ja olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen.

Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön

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

Kaavamuutoskohteista 1 ja 4 sijoittuvat osittain Lemmin 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 miljöoarvoihin. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydetty museoviranomaisen lausunto. Kaavamääräyksiä noudattamalla valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvoihin ei kohdistu vaikutuksia.

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 viemärointiin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Kaavamuutokset sijoittuvat asemakaava-alueelle, jossa tontit ovat kunnallisen vesi- ja jätehuollon piirissä, lukuun ottamatta kohdetta 8. Yleisten määräyksiensä mukaan jätevesihuollossa tulee noudattaa valtioneuvoston asetusta nro 157/2017, joka käsittää talousjätevesien käsittelyä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla. Mitään jätevesiä ei saa päästää puhdistamatta vesistöön.

Vaikutukset luontoon, ympäristöön ja maisemaan

Kaavamuutokset sijoittuvat pääosin rakennettuun ympäristöön, eikä alueella ole juurikaan luonnontilaista ympäristöä. Suunnittelualue 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. 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.

Osa nykyisen kaavan MU/s- alueesta osoitetaan maatalousalueena merkinnällä MT, sillä kyseessä on selvästi peltomainen alue maatalon talouskeskuksen vieressä. Kortteliin 8 tontille AO-3 on osoitettu rakennusala, jonka ulkopuolelle jää rakentamiselta vapaa avoin pelto/niitty. Jättämällä rakentamiselta vapaa alue minimoidaan vaikutukset kyläkuvaan.

Kohteessa 4 vanhan kunnantalon pihalla sijaitseva luonnonmuistomerkki säilyy ennallaan. Kaavamääräyksen mukaan luonnonsuojelulain 95 §: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.

Vaikutukset ilmastoon

Kaavamuutokset ovat pääosin pieniä teknisiä korjauksia ja käyttötarkoitusten muutoksia, joten kaavan ilmastovaikutukset ovat vähäiset. Kaavassa ei osoiteta kokonaan uutta yhdyskuntarakennetta, vaan kehitetään jo olemassa olevaa ympäristöä. Suunnitelma täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, mikä mahdollistaa kaavan toteuttamisen ilmastokestävästi. Lisäksi on erikseen huomioitu luonnonarvot ja vesistövaikutukset, joilla voi olla välillistä vaikutusta ilmastoon.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutoksilla päivitetään asemakaavaa vastaamaan nykytilannetta ja maanomistajien tulevaisuuden tarpeita. Mahdollistamalla etenkin kohteissa 4 ja 6 uudenlaista liiketoimintaa, palveluita jne. tuetaan kunnan elinvoimaisuutta. Kohteissa 9 ja 10 rakennusalojen nostot mahdollistavat alueiden kehittämisen myös tulevaisuudessa.

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 vastamaan tilarajoja ja nykytilannetta.

Virkistysalueisiin kaavalla on vähäisiä vaikutuksia, sillä alueella on muutamia puistoja ja virkistysalueita. 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. Kohteessa 10 pysäköintialueen itäpuolelle jää jatkossakin urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta.

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, 6, 9 ja 10.

Kaavamääräyksiä 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. Kohteessa 10 osoitetaan museon asiakkaita palveleva pysäköintialue tien varteen.

Kotkassa 26.6.2026

Karttaako Oy



Jarmo Mäkelä
DI, YKS 125



Susanna Mäkelä
FM kaavasuunnittelija, YKS 781

Kaavaselostuksen yhteydessä ovat:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 26.6.2026
- Kaavamääräykset ja kaavamuutuskartat (karttalehdet 1-5), mittakaavassa 1:2000