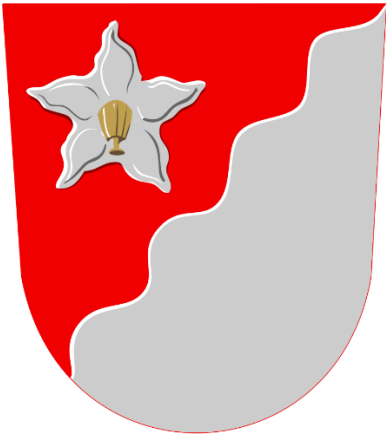




Lausuntoyhteenveto

LEMIN KUNNAN RAKENNUSJÄRJESTYSEHDOTUS

Yhteenveto lausunnonantajittain

1. Kuntalaisten muistutukset

1 KS — § 1 Rakennusjärjestyksen tehtävät ja tavoite

Palaute: Tekstin muotoilua toivotaan ”lempeämmäksi”.

Lemin kunnan vastine: Ei toimenpiteitä. Rakennusjärjestys on toteutettu Länsi-Saimaan kuntien yhteistyönä. Tavoitteena on saavuttaa alueellisesti mahdollisimman yhtenäinen normisto.

1 KS — § 17.1 & § 17.3 Maatilarakentaminen ja liitännäiselinkeinot

Palaute: Rakennusten 1 500 k-m² rajoitus ja liitännäiselinkeinojen neliörajoitukset tuntuvat keksityiltä ja ne pitää poistaa. Sanamuodoksi tulisi muuttaa ”Tarvittavat rakennukset”. Koko pykälä on erittäin epäselvä.

Lemin kunnan vastine: Ei toimenpiteitä. Ehdotettua luonnosta pidetään Lemin kunnan maaseutumaisen rakenteen ja valvonnan kannalta riittävänä sekä perusteltuna. Suuremmat hankkeet voivat hakea poikkeamislupaa.

1 KS — § 21 Vähimmäisetäisyys rantaviivasta

Palaute: Luonnos ei saa olla ristiriidassa Kivijärven osayleiskaavan kanssa (sauna 15 m, muut rakennukset 30 m). Sekavat kokorajoitukset tulee poistaa ja loma- sekä vakituisen asunnon vaatimukset rannoilla yhtenäistää Lemin runsaat vesistöt huomioiden.

Lemin kunnan vastine: Hyväksytään. Vähimmäisetäisyydet rantaviivasta ja ranta-alueen määritelmä yhtenäistetään 4 §:n ja valtakunnallisen lainsäädännön kanssa, ja tarkat rajaukset jätetään kaavojen varaan.

1 KS — § 23.6 Jätevesijärjestelmät.

Palaute: Tämä pykälä pitää kirjoittaa uusiksi. Lautakunta voisi lukea nitraattidirektiivin ja mitä se vaatii tai sallii maataloudelle.

Pykälä pitäisi muotoilla kokonaan uusiksi ja ohjeelliseksi ja ymmärrettäväksi niin ettei tarvitse erikseen lukea ympäristönsuojelumääräyksiä eikä jäädä rakennustarkastajan ajatusten varaan."

Lemin kunnan vastine: Ei toimenpiteitä. Asia huomioidaan § 18.2.

2 AJ — § 14 Suunnittelutarvealue

Palaute: Ehdotusluonnoksesta puuttuvat kokonaan Lemin omat suunnittelutarvealueet.

Lemin kunnan vastine: Hyväksytään (Täsmennys). Rakennusjärjestykseen lisätään virallinen maininta Lemin suunnittelutarvealueista sekä täsmennetään, että niiden ajantasaiset sijaintikartat ovat saatavilla kunnan kirjaamosta (leminkunta@lemi.fi) ja kunnan kotisivuilta.

Ei ole olennainen muutos.

2 AJ — § 15.3 Tehokkuusvaatimus (Puhtaat siirtymät)

Palaute: Aurinkovoimaloissa ei ole tarvetta rajata pinta-alaa puoleen koko tontin alasta. Tuulivoimaloiden osalta pitää huomioida pystytykseen, huoltoon ja purkamiseen vaadittava tila.

Lemin kunnan vastine: Ei toimenpiteitä. Asemakaavan ulkopuolella puhtaan siirtymän hankkeiden vähimmäistonttikoko pidetään 10 000 m²:ssä ja enimmäisrakentaminen 50 %:ssa alueen suuren koon vuoksi. Poikkeustapaukset ratkaistaan erillisellä poikkeamislupamenettelyllä.

2 AJ — § 16.3 Tontin kokovaatimus pienteollisuudessa

Palaute: Tontin kokovaatimuksen tulee olla pienteollisuudessa sama 5 000 m² kuin vakituksessa asumisessakin (hehtaarin vaatimukselle ei ole perustetta). Pienteollisuusrakennuksen koon määritelmäksi tulisi muuttaa ”tarvittavan kokoinen” ja tehokkuudeksi 15 %.

Lemin kunnan vastine: Ei toimenpiteitä. Koska pykälä koskee pienteollisuutta nimenomaan asuinrakennuspaikalla, ehdotetut kokorajoitukset ovat välttämättömiä asumisviihtyvyyden turvaamiseksi. Lemillä on runsaasti erillisiä pienteollisuustontteja, joille kyseinen toiminta on pyritty ohjaamaan.

2 AJ — § 17.1 & § 17.3 Maatilarakentaminen

Palaute: Rakennusten enimmäispinta-ala (1 500 m²) tulee poistaa, sillä nykyaikaiset karjasuojat ja maneesit vaativat merkittävästi isomman alan. Tehokkuusvaatimukseksi esitetään 50 % ja määräykseksi ”tarvittavan kokoinen”.

Lemin kunnan vastine: Ei toimenpiteitä. Määräys pidetään ennallaan kunnan ilmoittaman yhtenäisen linjan mukaisesti. Suuremmat hankkeet voivat hakea poikkeamislupaa.

2 AJ — § 21 Vähimmäisetäisyys rantaviivasta

Palaute: Nykyinen saunan etäisyys 15 m ja asuin-/loma-asunnon 30 m tulee säilyttää, mutta erityispiirteiden vuoksi on voitava tarvittaessa poiketa.

Lemin kunnan vastine: Huomioitu. Vähimmäisetäisyydet rantaviivasta ja ranta-alueen määritelmä yhtenäistetään 4 §:n ja valtakunnallisen lainsäädännön kanssa, ja tarkat rajaukset jätetään kaavojen varaan ja säädösten mukainen poikkeamismahdollisuus säilytetään.

2 AJ — § 22 Erityismääräykset (Vapaa-ajanasunnon muutos)

Palaute: Tieyhteyttä koskeva kohta 3 pyydetään muuttamaan muotoon: ”rakennuspaikalle on olemassa oleva hälytysajoneuvoille soveltuva sekä vapaan liikkumisen mahdollistava tieyhteys.”

Lemin kunnan vastine: Ei toimenpiteitä. Pelastusajoneuvo on hälytysajoneuvo. ”Vapaan liikkumisen mahdollistava tieyhteys” olisi tulkinnanvarainen kirjaus.

2 AJ — § 23.5 Ilmalämpöpumput

Palaute: Ilmalämpöpumppujen ulkoyksiköt tulee suojelluissa kohteissa velvoittaa sijoitettavaksi piiloon kadunpuoleiselta julkisivulta.

Lemin kunnan vastine: Ei toimenpiteitä. Perustelluista syistä on mahdollista poiketa. Ilmalämpöpumpun voi koteloida tai ”piilottaa” kasvillisuudella.

2 AJ — § 24 Luvanvaraisuudesta vapautettavat työt

Palaute: Sadevesi- ja salaojajärjestelmät tulisi voida rakentaa tai korjata ilman rakentamislupaa, jos vedet imeytetään omalla tontilla tai liitetään hulevesiverkkoon.

Lemin kunnan vastine: Ei toimenpiteitä. Salaoja- ja hulevesijärjestelmien tavanomaiset korjaustyöt ja vanhan olemassa olevan järjestelmän uusimisen voi tehdä ilman lupaa. Mikäli suunnitellaan täysin uutta järjestelmää, niin silloin tulee olla yhteydessä rakennusvalvontaan.

2 AJ — § 38.1 Ajoneuvoliittymät

Palaute: Poistettava määräys, jonka mukaan ajoneuvoliittymä saa olla enintään 10 metriä leveä. Rajoitus aiheuttaa kirkonkylällä kohtuutonta haittaa raskaalle kalustolle mm. paloasemalla, kaupalla ja kunnan varikolla.

Lemin kunnan vastine: Ei toimenpiteitä. Asemakaava alueella liittymän leveys saa olla enintään 10 metriä. Tästä on mahdollista poiketa, mikäli toimintojen mahdollistaminen sitä vaatii.

2 AJ — § 48 Työajoneuvojen ja -koneiden säilytys pihanpiirissä

Palaute: Pykälä pyydetään muuttamaan muotoon: *”Asumista varten tarkoitetulla rakennuspaikalla ei saa pitkäaikaisesti säilyttää sellaisia suurikokoisia työajoneuvoja, työkoneita, laitteita tai tavaroita, jotka vaikuttavat merkittävästi alueen maisemaan, viihtyvyyteen ja ympäristöön.”*

Lemin kunnan vastine: Ei toimenpiteitä. Kirjaus on yhteinen kaikissa Länsi-Saimaan kunnissa.

3. Järjestön muistutukset

MTK — § 16.1 & § 16.3 Pienteollisuus

Palaute: Kyseenalaistaa 10 % rakentamisrajoituksen perusteen ja vaatii puolet isompaa tehokkuutta. Pienteollisuuden 400 m² ja toimistotilan 100 m² rajoitukset ovat liian pieniä.

Lemin kunnan vastine: Ei toimenpiteitä. Koska pykälä koskee pienteollisuutta nimenomaan asuinrakennuspaikalla, ehdotetut kokorajoitukset ovat välttämättömiä asumisviihtyvyyden turvaamiseksi. Lemillä on runsaasti erillisiä pienteollisuustontteja, joille kyseinen toiminta on järkevää ohjata. Alkutuotanto ei ole pienteollisuutta.

MTK — § 17.1 & § 17.3 Maatilarakentaminen

Palaute: 15 % tehokkuusrajoitus estää tiiviin talouskeskuksen rakentamisen. 1 500 m² yläraja on nykykarjasuojille liian pieni investointitukien vuoksi, eikä liitännäiselinkeinoja saa rajoittaa 150 m²:iin. Ylärajat tulee poistaa kokonaan.

Lemin kunnan vastine: Ei toimenpiteitä. Määräys pidetään ennallaan kunnan ilmoittaman yhtenäisen linjan mukaisesti. Suuremmat hankkeet voivat hakea poikkeamislupaa.

4. Viranomainen LVV (Lupa- ja valvontavirasto)

LVV — Yleistä lainsäädännöstä

Palaute: Ehdotuksessa on suoria säännöslainauksia uudesta rakentamislaita (751/2023). Mikäli lakia muutetaan kansallisesti ennen voimaantuloa, viittaukset vanhentuvat. Suoria tekstilainauksia tulisi välttää.

Lemin kunnan vastine: Hyväksytään. Suoria lakilainauksia vähennetään rakennusjärjestyksen tekstissä ja ne korvataan yleisluontoisemmilla viittauksilla kulloinkin voimassa olevaan valtakunnalliseen lainsäädäntöön.

LVV — § 3 Rakennushankkeen ja toimenpiteen ennakkolausunnot

Palaute: Kappaleessa olisi hyvä viitata tarkemmin rakennusjärjestyksen 25 §:ään, jossa määritellään arvokkaat ympäristöt.

Lemin kunnan vastine: Hyväksytään. Lisätään selkeyttävä pykäläviittaus 25 §:ään, jotta soveltamisala on lukijalle yksiselitteinen.

LVV — § 6.1 & § 6.2 Yleiset määräykset ja erityismääräys asemakaava-alueella

Palaute: Palovaarallisen rakennuksen etäisyydeksi tulisi muuttaa 15 metriä toisen maasta vireillä olevan lakimuutoksen (HE 83/2026) mukaisesti. Määräys ”katoksen tulee ensisijaisesti sijoittua rakennusalalle” on liian tulkinnanvarainen.

Lemin kunnan vastine: Hyväksytään. Palovaarallisen rakennuksien etäisyydeksi on muutettu 15 metriä. Katoksia koskevaa sanamuotoa tarkistetaan ja se kirjoitetaan täsmällisempään muotoon tulkinnanvaraisuuden poistamiseksi. Määräys ”katoksen tulee ensisijaisesti sijoittua rakennusalalle” on muutettu muotoon ”Asemakaava-alueella katoksen tulee sijoittua rakennusalalle.”

LVV — § 9 Rakennuspaikan sisäisen rakennusalueen rajan ylittäminen

Palaute: On tutkittava, voiko rakennusjärjestys sallia asemakaavan sitovan rajan ylittämisen muualle kuin MRA 57 §:n mukaisille alueille. Rakentamislain 17 §:n 4 momentin nojalla määräys saattaa olla mitätön.

Lemin kunnan vastine: Ei toimenpiteitä. On olemassa eri tapauksia, jolloin on peruteltua myöntää vähäiset ylitykset yleisillä alueilla. Vähäiset ylitykset ratkaistaan tapauskohtaisesti. Toimimme Kuntaliiton rakennusjärjestysmalliin mukaisesti.

LVV — § 14 Suunnittelutarvealue

Palaute: Määräystekstissä on virheellinen ja huolimaton viittaus Taipalsaaren kuntaan Lemin sijasta.

Lemin kunnan vastine: Hyväksytään. Kirjoitusvirhe ja virheellinen kuntaviittaus korjataan Lemin kunnaksi.

LVV — § 16.3 Pienteollisuus

Palaute: Arvokkaan kulttuuriympäristön ja maisema-alueen osalta pykälässä tulisi suoraan ja selkeästi viitata 25 §:ään.

Lemin kunnan vastine: Hyväksytään. Selkeyttävä viittaus lisätään pykälätekstiin lukijaa varten.

LVV — § 17.2 Asuinrakentaminen

Palaute: Asuinrakennusten suurinta sallittua kerrosalaa (1 000 k-m²) voidaan pitää maatilakeskuksissakin melko suurehkona. Rakennusoikeuden kokonaismäärää on syytä vielä tarkastella.

Lemin kunnan vastine: Ei toimenpiteitä. Määräys pidetään ennallaan sukupolvenvaihdosten ja maatilakeskusten toiminnallisen joustavuuden varmistamiseksi.

LVV — § 18.2 Etäisyysvaatimukset

Palaute: Ehdotettu yhden hehtaarin vähimmäispinta-ala ei käytännössä mahdollista pykälässä vaadittuja 50 metrin suojaetäisyyksiä naapuritontin rajaan (vaatisi vähintään 2 ha ilman naapurin suostumustietoa).

Lemin kunnan vastine: Ei toimenpiteitä. Vähimmäispinta-alaa ei muuteta, koska sijoittaminen on aina mahdollista naapurin erillisellä suostumuksella.

LVV — § 19 Rakennuskohteen sopeutuminen ranta-alueille

Palaute: Annettu ranta-alueen määritelmä poikkeaa rakennusjärjestyksen omasta 4 §:stä ja laista (AKL 72.2 §). Tarkkaa metrimääristä ulottuvuutta ei voida määrätä rakennusjärjestyksessä vaan kaavoissa.

Lemin kunnan vastine: Hyväksytään. Ranta-alueen määritelmä yhtenäistetään 4 §:n ja valtakunnallisen lainsäädännön kanssa, ja tarkat rajaukset jätetään kaavojen varaan.

LVV — § 22 Vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muutosalueet

Palaute: Lausuntomateriaalista puuttuu pakollinen vaikutusten arviointi ja muutosalueiden liitekartat. Vaatimus, että asunnon tulee olla säännösten mukainen *ennen* muutoksen hakemista, on erikoinen, koska korjaukset voi hakea samalla luvalla.

Lemin kunnan vastine: Huomioidaan osittain. Kirjausta muutetaan, koska tämä on ollut Taipalsaaren käytäntö.

LVV — § 23.4 Aurinkosähköjärjestelmät

Palaute: Lupavapautus ei sovellu sellaisenaan suojeltuihin kohteisiin, joissa rajoitukset koskevat usein kaikkia julkisivuja ja kattoa, ei vain kadunpuoleista rintamaa.

Lemin kunnan vastine: Hyväksytään. Täydennetään määräystä siten, että suojelluissa kohteissa ja arvokkaissa kulttuuriympäristöissä järjestelmien asentaminen vaatii aina tapauskohtaisen lupaharkinnan tai museoviranomaisen kuulemisen.

LVV — § 23.10 Lantalat ja siilot

Palaute: Lantala, lietesäiliö ja laakasiilo tulisi pitää tiukasti luvanvaraisina, jos ne sijoittuvat tärkeille pohjavesialueille.

Lemin kunnan vastine: Hyväksytään. Pohjavesialueilla nämä rakenteet pidetään luvanvaraisina suojelutason varmistamiseksi.

LVV — § 25.1 Arvokkaat kulttuuriympäristöt

Palaute: Luetteloa tulee täydentää asemakaavoissa jo suojelluilla kohteilla sekä muilla lakisuojelukohteilla (kuten rakennusperintölaki ja kirkkolaki).

Lemin kunnan vastine: Hyväksytään. Täydennetään 25.1 §:n luetteloa LVV:n esittämillä virallisilla säädösviitteillä ja paikallisilla kaavasuojelukohteilla.

LVV — § 26.3 Energiakaivot ja vesipiirit

Palaute: Esitetään ehdotonta kieltoa energiakaivojen poraamisesta 1- ja 2-luokan pohjavesialueilla korkeimman hallinto-oikeuden (KHO) oikeuskäytäntöön perustuen. Sana ”lupaharkinta” tulee muuttaa muotoon ”lupatarpeen harkinta”.

Lemin kunnan vastine: Hyväksytään. Porauskielto luokkien 1 ja 2 pohjavesialueille lisätään pykälään pohjaveden suojelun varmistamiseksi.

LVV — § 30.2, § 30.3, § 38.3 & § 46.4 Ympäristö ja luontoarvot

Palaute: Täydennettävä velvollisuudella selvittää luonnonsuojelulain ja vesilain mukaiset suojellut luontotyytit ja lajit. Haitallisten vieraslajien istutus pihoiden on kiellettävä ja leviäminen työmailta estettävä. Viitattava pelastuslaitoksen ohjeisiin pelastustien rakentamisesta.

Lemin kunnan vastine: Huomioitu. Kyseiset asiat on huomioitu ja päivitetty rakennusjärjestyksen luonto-, piha- ja työmaavaiheen pykäliin. Pelastusteitä koskevaan pykälään lisätään viittaus virallisiin pelastustoimen suunnitteluohjeisiin.

5. Viranomainen Museo (Museoviranomainen)

Museo — Yleiset määräykset (Kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset)

Palaute: Kiinteät muinaisjäännökset ovat muinaismuistolain (295/1963) nojalla automaattisesti rauhoitettuja. Rakennushanketta suunniteltaessa on aina selvitettävä lähiympäristön kohteet. Jos merkkejä jäännöksestä havaitaan työn aikana, työt on keskeytettävä välittömästi ja ilmoitettava asiasta museoviranomaiselle.

Lemin kunnan vastine: Hyväksytään. Lisätään selkeä muistutus muinaismuistolain automaattisesta rauhoituksesta sekä velvoitteista ja menettelytavoista rakennusjärjestyksen yleismääräysten ohien.

6. Viranomainen Kaakkois-Suomen elinvoimakeskuksen liikenneosasto

Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus — Yleisesti & § 38 (Maantiet ja hulevedet)

Palaute: Maanteiden varressa rakentamisessa on huomioitava liikennejärjestelmästä ja maanteistä annettu laki (LjMTL). Elinvoimakeskuksen liikenneosastoa on kuultava naapurina lupahakemuksissa. Tonttiliittymät vaativat elinvoimakeskuksen luvan, eikä hulevesiä saa johtaa maantien kuivatusjärjestelmiin. Suoja-alueelle rakentaminen vaatii aina poikkeamisluvan.

Lemin kunnan vastine: Huomioidaan osittain. Rakennusjärjestyksen yleismääräykseen (kohta 23.1) lisätään ohjaava viite maantien suoja-alueen luvanvaraisuudesta. Koska elinvoimakeskuksen huomautukset ja vaatimukset ovat erittäin laajoja, yksityiskohtaiset suoja- ja näkemäalueohjeet sekä liittymäluvat integroidaan erilliseen rakennusjärjestyksen liitteeksi laadittavaan lisäohjeistukseen, ei varsinaiseen määräystekstiin.

7. Viranomainen Lappeenrannan seudun ympäristötoimi

Lappeenrannan seudun ympäristötoimi — § 18.2 Etäisyysvaatimukset eläinsuojissa

Palaute: Pykälästä puuttuu maininta pohjavesialueista ja valtakunnallisesta nitraattiasetuksesta (1250/2014). Lannan varastointitilaa tai ulkotarhoja ei saa sijoittaa pohjavesialueelle ilman virallisia suojaselvityksiä. Etäisyydessä valtaojasta tai norosta on vaadittava vähintään 50 metriä.

Lemin kunnan vastine: Hyväksytään. Pykälään lisätään suora viittaus nitraattiasetukseen sekä selkeä määräys, joka kieltää eläinsuojien ja lantaloiden sijoittamisen pohjavesialueille ilman asianmukaisia selvityksiä ja asettaa 50 metrin suojaetäisyyden noroihin ja valtaojiin.

Lappeenrannan seudun ympäristötoimi — § 23.10 Lantalat

Palaute: Uudet lantalarakennukset on nitraattiasetuksen mukaisesti aina katettava, joten sana ”kattamaton” tulee poistaa pienten lantaloiden ja siilojen lupavapauksista säädösristiriidan vuoksi.

Lemin kunnan vastine: Hyväksytään. Sana ”kattamaton” poistetaan Lemin määräystekstistä kansallisen nitraattiasetuksen vastaisena.

Lappeenrannan seudun ympäristötoimi — § 23.6 Jätevesijärjestelmät

Palaute: Jätevesien yleismääräykset ovat epäselviä, ja niihin on lisättävä viittaus kunnan ympäristönsuojelumääräyksiin. Harmaavesijärjestelmien lupavapaudesta luopuminen pohjavesialueilla vaikeuttaa ennakkovalvontaa ja lisää pohjaveden pilaantumisriskiä.

Lemin kunnan vastine: Huomioidaan osittain. Jätevesimääräyksiä selkeytetään luettavuuden parantamiseksi. Koska Lemin omissa ympäristönsuojelumääräyksissä on todettu olevan puutteita pohjavesialuesäätelyn osalta, sääntely ja riittävä suojelutaso

varmistetaan viittaamalla suoraan valtakunnalliseen lainsäädäntöön (ympäristönsuojelulaki ja vesilaki). Lopullisissa lupavapauksissa kunta noudattaa kuitenkin uuden rakentamislain henkeä.

Lappeenrannan seudun ympäristötoimi — § 23.8 Laiturit

Palaute: Luvanvaraisuudesta vapautetun laiturin enimmäiskokoa (25 m / 50 m²) suositellaan arvioitavaksi uudelleen. Suuret laiturit kapeilla tai tiheillä vesialueilla voivat pilata rantamaiseman ja aiheuttaa naapuririitoja.

Lemin kunnan vastine: Täsmennetty Vapautus koskee ainoastaan rakentamislain mukaista lupamenettelyä.

Lappeenrannan seudun ympäristötoimi — § 26.3 Energiakaivot ja vesipiirit

Palaute: Vesistöön sijoitettava lämmönkeruuputkisto edellyttää aina vesialueen omistajan virallista suostumusta ja ilmoitusta elinvoimakeskukselle.

Lemin kunnan vastine: Hyväksytään. Vesistöputkistojen osalta pykälään lisätään nimenomainen maininta omistajan suostumuksen ja viranomaisilmoituksen välttämättömyydestä virheellisten tulkintojen estämiseksi.

Lappeenrannan seudun ympäristötoimi — § 46.4 Työmaavedet

Palaute: Työmaavesien sääntelyviittaus kunnan ympäristönsuojelumääräyksiin on virheellinen ja toimimaton, koska Lemissä ei sellaisia määräyksiä ole tällä hetkellä voimassa.

Lemin kunnan vastine: Hyväksytään. Työmaavesien sääntely korjataan ja sidotaan suoraan yleisen valtakunnallisen lainsäädännön (ympäristönsuojelulaki ja vesilaki) velvoitteisiin kunnallisten määräysten puuttuessa.