



Lemin kunta
Toukkalantie 2
54710 Lemi

Lemin kunnan lausuntopyyntö 11.6.2025

Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto koskien Rantaosayleiskaavan muutokset 2025, kaavaluonnos, Lemi

Lausuntopyyntö

Lemin kunta on pyytänyt Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (myöhemmin ELY-keskus) lausuntoa koskien rantayleiskaavojen muutoksia. Kyseessä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos.

Lausuntopyynnön mukaan Lemin kunnanhallitus on päättänyt 19.8.2024 § 116 käynnistää kaavamuutosten laadinnan useilla kaava-alueilla. Muutoskohteita on 13 kpl. Lemin kunta pyytää maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n ja alueidenkäyttölain 62 §:n mukaisesti lausuntoa rantayleiskaavojen muutoksista. Lausunto tulee toimittaa 1.7. mennessä.

Rantayleiskaavojen muutos sisältää 13 muutuskohdetta, jotka sijaitsevat usean eri osayleiskaavan alueella. Muutoskohteet sijoittuvat kunnan sekä yksityisten maanomistajien tiloille Kivijärvellä, Kotajärvellä ja Pien-Saimaalla. Yleiskaavojen muutokset käsittelevät pääasiassa rannoilla sijaitsevia vapaa-ajan- ja vakituisia asuntoja.

Tarkoituksena on tutkia Lemin ranta-alueilla ilmenneitä kaavamuutostarpeita. Jokaisella kohteella on omat tavoitteensa. Samalla tehdään kaavojen yleistä päivittämistä nykytilannetta vastaamaan (kiinteistörajat vrt. kaavan alueet, rakennuspaikkojen sijainti tilojen sisällä, uuden luonnonsuojelualueen huomioiti jne.).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tulee tarkastaa lakiviittaukset esimerkiksi viranomaisneuvottelua koskien. AKL 77 § on kumottu. Kaakkois-Suomen ELY-keskuksella ei ole muuta huomautettavaa kaavaluonnoksen mukana toimitettuun osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

27.6.2025

Alueidenkäyttö

Yleisesti

Alueidenkäyttölakia koskeva lakimuutos on vireillä ja juuri lausuttavana. Kyseinen lakimuutos on hyvä huomioida myös vireillä olevassa kaavatyössä. Kaavatyössä on myös hyvä huomioida 1.1.2025 voimaan tullut rakentamislaki (751/2023).

Lisäksi kaavatyössä on myös hyvä huomioida Ympäristöministeriön asetus maakunta-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta (311/2024), joka on tullut voimaan 11.6.2024. Asetuksen mukaan sillä kumotaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisissa kaavoissa käytettävistä merkinnöistä annetun ympäristöministeriön asetus (Suomen rakentamismääräyskokoelma 5). Kunta ja maakunnan liitto saavat yksittäisen kaavan tai tonttijaon laatimisen yhteydessä soveltaa 2 momentissa mainittua asetusta vuoden 2028 loppuun, jos ne laativat kaavaa tai tonttijakoa noudattaen niitä maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä, jotka olivat voimassa 31 päivään joulukuuta 2023. Kyseisen asetuksen liitteenä on muun muassa yleiskaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta.

Kaavamerkinnot ja -määräykset

Rakentamislain hallituksen esityksestä (HE 139/2022 vp. s. 166) voidaan lukea, että lainsäätäjä on halunnut, että jatkossa rakentamista ohjattaisiin kaavoituksella ehkäpä aikaisempaa enemmän. Yleisesti kaavamerkintöjen ja -määräysten osalta nostetaan kunnan harkittavaksi, että tulisiko näissä ottaa enemmän kantaa rakentamisen määrään uuden rakentamislain nojalla. Esimerkiksi tulisiko kaavamerkinnoissa ja -määräyksissä ottaa kantaa talousrakennusten kappalemäärään, joka sallitaan rakennuspaikalle.

Yleisissä määräyksissä on määrätty etäisyyksistä. Määräykseen on kirjattu seuraavaa: *"Venevajan rakentaminen edellyttää aina vähintään toimenpideluvan."* Kyseisen määräyksen osalta tulee tehdä täsmennys uuden rakentamislain mukaiseksi, sillä rakentamislain myötä poistui toimenpidelupa lupatyypinä.

Käyttötarkoituksen muutokset

Vireillä olevassa osayleiskaavan muutoksessa on ilmeisesti tarkoituksena tutkia joidenkin muutoskohteiden osalta käyttötarkoituksen muutos loma-asumisesta (RA) vakituiseen asumiseen (A). Suurin osa muutoskohteista on aikaisemmin jo luvitettu poikkeamislupapäätöksin.

Yleisesti käyttötarkoituksen muutoksista kaavoituksen osalta nostetaan, että kaavoituksella on syytä tutkia, että aiheuttaako suunnitellut käyttötarkoituksen muutokset ei toivottua yhdyskuntarakenteen hajautumista. Muutoskohteiden osalta ei käy ilmi, että sijaitsevatko ne keskitetyn vesi- tai jätevesiverkoston alueilla. Selvityksiä käyttötarkoituksen

27.6.2025

muutosten osalta tulisi tutkia myös alueidenkäytön taloudellisuuden sekä palvelujen saatavuuden näkökulmasta.

Muutoskohteet

Kohde nro 1 osalta kaavaselostuksesta ei käy selkeästi ilmi, että onko voimassa olevassa kaavassa Niemelän tilaa koskeva loma-asumiseen tarkoitettu rakennuspaikka (RA) muutettu jo poikkeamisluvalla vakituiseen asumisen paikaksi (A) vai onko tämä tarkoitus tutkia ja muuttaa nyt tämän kaavamuutoksen yhteydessä. Kaavaselostuksessa on tuotu esille, että *"Niemelän tilalla on nykyisin vakituiseen asumiseen tarkoitettu rakennus sekä useita talousrakennuksia."*

Kohteen nro 2 osalta on kaavaselostuksen mukaan leirikeskus ja *leirikeskuksen osalta tavoitteena on toiminnan jatkaminen ja lisäksi asumisen mahdollistaminen tulevaisuudessa*. Asumisen mahdollistamisen osalta kaavaselostuksessa pitäisi olla perustelu, että mistä kyseinen rakennusoikeus muodostuu, kuten esimerkiksi mitoituksen perusteella. Mikäli tarkoituksena on tulevaisuudessa esimerkiksi purkaa merkintä loma- ja matkailualue (R-2), niin kaavamerkintöihin ja -määräyksiin olisi hyvä tuoda, että kuinka kyseinen alue laskennallisesti jaetaan, montako rakennuspaikkaa tällöin muodostetaan sekä kuinka paljon rakennusoikeutta ollaan osoittamassa. Tällöin jos loma- ja matkailualueen (R-2) mukainen toiminta joskus loppuu, on perustellusti esitetty, että kuinka alueen käyttö voidaan muuttaa tulevaisuuden tarkoituksia varten.

Kohde nro 6 Pajamäki osalta ei ole kaavaselostuksessa tuotu esille, että mikä on se syy, että miksi Hietainniemessä sijaitseva yksi itäisimmistä rakennuspaikoista siirretään Korkiasaaren etelärannalle. Tämä syy tulisi käydä ilmi kaavaselostuksesta.

Kohde nro 7 osalta on tuotu esille, että tilalle on myönnetty useita poikkeamislupia vuosien saatossa, mm. loma-asunnolle ja käyttötarkoituksen muutokselle. Vireillä olevassa kaavassa loma-asuntoalue (RA) muutetaan erillispientalojen alueeksi (A). Kaavaselostuksessa on tuotu esille muiden kohteiden osalta tarkasti tietoa siitä poikkeamisluvasta, millä käyttötarkoituksen muutos on tehty. Kohteen 7 osalta niin ei ole tehty. Jotta kaavaselostuksen tiedot ovat yhteneväisiä muiden kohteiden osalta, ehdotetaan, että kohteen nro 7 osaltakin kerrotaan tarkasti siitä poikkeamisluvasta, jolla käyttötarkoituksen muutos on myönnetty.

Kohde nro 10 on kaavaselostuksen mukaan *Rikkolan tilakeskus, joka on merkitty voimassa olevassa kaavassa loma-asumiseen (RA). Rakennus on kuitenkin asumiskäytössä ja kaavamuutoksessa sille palautetaan A-merkintä*. Kaavamuutoksen tarkoituksena on ilmeisesti tutkia ja muuttaa kyseinen loma-asumista palveleva rakennuspaikka vakituiseen asumiseen. Mikäli termi *"palauttaminen"* tarkoittaa muuta, tulee tätä avata ja perustella kaavaselostuksessa enemmän.

27.6.2025

Kohde nro 12 osalta kaavaselostuksessa on tuotu esille, että tilalle on myönnetty vuonna 2021 poikkeamislupa asuinrakennukselle. Tämän osalta olisi syytä täsmentää, että onko kyseessä poikkeamisluvalla jo myönnetty käyttötarkoituksen muutos vai onko vireillä olevassa kaavassa tarkoitus tutkia kyseistä käyttötarkoituksen muutosta loma-asumisesta vakituisen asumiseen.

Kohde nro 13 Ryysyrannan osalta kaavaselostuksen mukaan tutkitaan käyttötarkoituksen muutos loma-asumisesta (RA) vakituisen asumiseen (A). Kohteen osalta, kuten muidenkin kaavalla tutkittavien käyttötarkoituksen muutosten kohteiden osalta, tulee huomioida lausunnon kohta ”käyttötarkoituksen muutokset”.

Luonnonsuojelu

Kaavaselostuksessa todetaan, että alueille on tehty ympäristöselvityksiä alkuperäisten yleiskaavojen laatimisen yhteydessä. Kaavaselostuksen mukaan maastokäynneillä on kuitenkin erityisesti tarkasteltu osa-alueet, joilla rakentamista osoitetaan uuteen ympäristöön. Kaavamutosten kohteet ovat pieniä ja ne kohdistuvat tavanomaisiin talousmetsiin, peltoon ja pihapiireihin.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kohteella nro 1 sijaitsevan määräaikaisten rauhoitusalueiden merkitsemistä kaavan SL-alueena tulisi harkita. Vaihtoehtoisesti alue voidaan merkitä muulla luontoarvot osoittavalla kaavamerkinnällä. Alueen rauhoitus on sopimuksen mukaan voimassa 3.10.2039 saakka.

Pohjavesi

Kohde nro 6 osalta ELY-keskus pitää hyvänä, että Korkiasaareen osoitettava/siirrettävä uusi rakentamiskohta on osoitettu Uimintien eteläpuolelle huomioiden näin ollen Uimintien koillispuolella sijaitsevan arvokkaan kallioalueen ja sen arvojen säilyttämisen.

Kaavaselostuksessa Kohde nro 9 osalta on todettu, että *”Tilan pohjoisosa sijoittuu yleiskaavan mukaan pohjavesialueelle. Pohjavesialue ei ulotu varsinaiselle rakennuspaikalle ja rantaan asti, mutta se huomioidaan kaavassa.”*. ELY-keskus tuo esiin, että tila ei nykyisin miltään osin sijaitse ympäristöhallinnon luokittelemalla pohjavesialueella. Alueella aiemmin sijainnut luokiteltu pohjavesialue on poistettu ympäristöhallinnon pohjavesialueuokituksista vuonna 2008 Etelä-Karjalan POSKI-projektin (Pohjavesien suojelun ja kiviaineshuollon yhteensovittaminen – Etelä-Karjalan loppuraportti) yhteydessä.

Kaavamerkintöjen ja -määräysten osalta ELY-keskus toteaa, että kaavamerkinnän pv-1 kaavamääräyksessä on viittaukset vanhentuneisiin ympäristönsuojelulain pykäliin. Maaperän pilaamiskiellosta ja pohjaveden pilaamiskiellosta säädetään nykyisin ympäristönsuojelulain 16 §:ssä ja 17 §:ssä.

27.6.2025

Pohjavesialuetta koskevissa yleisissä määräyksissä on esitetty maalämpökaivojen osalta seuraava määräys: *"Maalämpöjärjestelmän rakentaminen on kielletty 500 metrin etäisyydellä kunnallisesta vedenottamosta. Maalämpöjärjestelmän rakentamiseen pohjavesialueille on haettava ympäristöviranomaisen lausunto."* ELY-keskus esittää harkittavaksi em. määräyksen muuttamista kielloksi maalämpökaivojen poraamisesta pohjavesialueella. Viime aikoina maalämpökaivojen poraamiseen pohjavesialueella on edellytetty vesitalousluvan hakemista vesilain (587/2011) 3 luvun 2 §:n perusteella. Nykyisen oikeuskäytännön mukaan vesitalousluvan myöntämisen edellytykset eivät maalämpökaivojen sijoittamisessa pohjavesialueelle ole intressivertailuun perustuen kuitenkaan täyttyneet. Korkein hallinto-oikeus on antanut muun muassa seuraavat vuosikirjapäätökset maalämpökaivoihin liittyen: KHO 2015:150 ja KHO 2019:37.

Vesihuolto

Kaavamerkintöjen ja -määräysten yleisten määräysten kahden viimeisen kappaleen (määräyksen) osalta ehdotetaan tarkastettavaksi, että ne noudattavat viimeisimpiä kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä.

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueen lausunto

Tarkasteltavassa rantayleiskaavassa uusien rakennuspaikkojen lukumäärät ovat pienehköjä ja niiden sijainnit ovat sen verran hajallaan eri puolilla kaava-alueita, että maankäytön muutosten mahdollisesti aiheuttamat muutokset liikenteessä eivät vaikuta merkittävästi maantieverkolle asti sen enempää sujuvuuteen kuin liikenneturvallisuuteenkaan.

L-vastuualueella ei huomautettavaa.

Tämä asiakirja on hyväksytty/allekirjoitettu viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt alueidenkäytön asiantuntija Suvi Karpinen ja ratkaissut alueidenkäyttöpäällikkö Pertti Perttola.

Tiedoksi

Etelä-Karjalan museo
Lappeenrannan seudun ympäristötoimi

Tämä asiakirja KASELY/880/2025 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument KASELY/880/2025 har godkänts elektroniskt

Hyväksyjä Perttola Pertti 27.06.2025 13:37

Esittelijä Karppinen Suvi 27.06.2025 13:33