



Luumäen kunta
Linnalantie 33
54500 TAAVETTI

Lausuntopyyntönnä 30.4.2025

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto, kaavaluonnos ja OAS, Luumäen rantaosayleiskaava, Luumäki

Kaavamuutoksen tavoite

Yleiskaavamuutosten tavoitteena on rakennuspaikkojen siirto ja käyttötarkoituksen muutokset loma-asumisesta vakituiseen asumiseen. Korpelan osalta tutkitaan mahdollisuutta muuttaa alue osittain matkailualueesta vakituisen asumisen alueeksi.

Kaavamuutostyössä huomioitavaa

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksella ei kaavamuutostyön tässä vaiheessa ole käytettävissään kaavaselostusta. Luumäen kunnalla tulee olla kaavoitusta käynnistäessään olla käsitys siitä, mihin kaavoituksella pyritään ja tämä käsitys kirjataan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan alustaviksi tavoitteiksi.

Yleiskaavamuutosta ohjaa yleiskaavan sisältövaatimukset käsittävä alueidenkäyttölain 39 §. Tämän oikeusohjeen lisäksi ranta-alueiden loma-asumisen suunnittelua ohjaa alueidenkäyttölain 73 §:n *Ranta-alueiden loma-asutusta koskevan yleis- ja asemakaavan erityiset sisältövaatimukset*:

Laadittaessa yleiskaavaa tai asemakaavaa (ranta-asemakaava) pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle on sen lisäksi, mitä yleis- tai asemakaavasta muutoin säädetään, katsottava, että:

- 1) suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön;*
- 2) luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon; sekä*
- 3) ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.*

Korpelan alueella tutkitaan kahden rakennusoikeuden siirtoa, jolloin loma-asumiseen käytetty alue R/s-1 muuttuisi osittain pysyvän asumisen alueeksi.

13.6.2025

Maanomistajien tasapuolinen kohtelu tulee ottaa huomioon tulevassa kaavamuutostyössä. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu edellyttää, että kaikille maanomistajille (emätiloille) annetaan yhtäläinen mahdollisuus rakentamiseen luonnonolosuhteet ja ympäristö huomioon ottaen.

Koska osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyä maankäyttöratkaisua vasta tutkitaan, lisärakentaminen rantayleiskaavassa käytetty mitoitus huomioiden ja vapaan rantaviivaosuuden säilyttäminen on epäselvää. Kaavoittajan tulee esittää perustelut mahdolliselle muutokselle, mikäli rakennuspaikkojen lukumäärä lisääntyy.

Luonto

Kuten kaavaselostuksessa todetaan, on alueille tehty luontoselvitys alkuperäisen yleiskaavan laatimisen yhteydessä yli 20 vuotta sitten. Tarvittavia tarkentavia luontoinventointeja on kaavaselostuksessa ilmoitettu tehtävän keväällä ja kesällä 2025. Kaavaselostuksen mukaan Korpelan ranta-alueilta on vuonna 2012 tehty havaintoja liito-oravasta. Toinen havaintopaikoista sijoittuu aivan suunniteltujen rakennuspaikkojen länsireunalle.

Suunniteltujen rakennuspaikkojen länsireunasta, ojan alueelta on tehty vuonna 2006 havainto harsosammaleesta. Harsosammal on Suomessa uhanalaiseksi arvioitu maksasammallaji. Harsosammal esiintyy Manner-Suomessa ainoastaan pohjavesivaikutteisilla kasvupaikoilla, joissa pohjavesi suojaa herkkää sammallajia kylmyydeltä ja muokkaa kasvupaikan pienilmaston ja ravinteisuuden lajille sopivaksi. Laji on siis lähteiden ja pohjavesivaikutteisten norojen indikaattorilaji. Havainnon lisätietoihin onkin kirjattu kasvupaikan olevan ojitettu lähteinen lehtokorpi. Luonnontilaiset tai luonnontilaisen kaltaiset lähteet ja norot ovat vesilain 2 luvun 11 §:n suojelemia pienvesiluontotyyppisiä, joiden luonnontilan vaarantaminen on kielletty. Selvitysten päivitystarpeet kohdistuvat lähtötietojen perusteella siis Korpelan alueelle. Muiden siirtyvien rakennuspaikkojen eli Tervaniemen ja Immansaaren kohteiden osalta selvitysten tarkistustarve tulee arvioida asiantuntijan toimesta esimerkiksi maastokäynnillä.

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

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella ei ole kaavaratkaisusta huomautettavaa.

Lopuksi

Kaavatyössä on asiallista ottaa huomioon kaavamuutosalueen arkeologiset arvot sekä Korpelan entisen varuskunta-alueen rakennuskanta, jotka tarkemmin on tuotu esille Etelä-Karjalan museon lausunnossa.

Kaavaluonnosaineisto yhdessä eri viranomaisten antamien lausuntojen kanssa muodostaa hyvän pohjan kaavaehdotuksen laadinnalle.

13.6.2025

Tämä asiakirja on hyväksytty/allekirjoitettu viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt ylitarkastaja Antti Pyysaari ja ratkaissut alueidenkäyttöpäällikkö Pertti Perttola.

Tiedoksi

Etelä-Karjalan liitto
Etelä-Karjalan museo

Tämä asiakirja KASELY/601/2025 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument KASELY/601/2025 har godkänts elektroniskt

Pyysaari Antti 13.06.2025 15:54

Perttola Pertti 13.06.2025 15:55