

LEMIN KUNTA

Kuhasensaaren ranta-asetakaavan muutos

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 14.5.2014
(päivitetty 16.1.2015, 5.8.2015 ja 20.6.2016)**



Alueen länsiosan mökkejä



DI Jarmo Mäkelä
Heikinkatu 7
48100 Kotka
0400 220082
jarmo.makela@karttaako.fi

MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN ANTAMAT LÄHTÖKOHDAT MRL 62§, 63§ ja 64§ SEKÄ MRA 30§

A) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista, suunnitellusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelyistä. Ilmoittaminen on järjestettävä kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla. Ilmoittaminen voi tapahtua myös kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä.

B) Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa

Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (osallinen), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

C) Neuvottelu osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Kunta voi neuvotella alueellisen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä ja toteuttamisesta. Osallisella on ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville panoa mahdollisuus esittää alueelliselle elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä. Jos suunnitelma on ilmeisesti puutteellinen, alueellisen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen on viivytyksettä järjestettävä kunnan kanssa neuvottelu suunnitelman täydentämistarpeiden selvittämiseksi. Neuvotteluun kutsutaan osallinen, joka on esittänyt ehdotuksen ja tarvittaessa viranomaiset ja yhteisöt joiden toimialaan asia liittyy.

D) Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Tätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on saatavissa Lemminkäisen kunnan tekniseltä osastolta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa palautetta suoraan kaavan laatijalle: Karttaako Oy:n Jarmo Mäkelälle (0400) 220 082 tai Lemminkäisen kunnan tekniselle osastolle (yhteystiedot löytyy kohdasta 6).

Osallisilla on maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 64 §) nojalla oikeus ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville esittää alueelliselle elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle neuvottelun käymistä tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä (postiosoite: Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, PL 1041, 45101 Kouvola).

Tätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään koko suunnitteluprosessin ajan aina tarpeen mukaan.

KUHASENSAAREN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 1.1.2000 voimaan tulleen maankäyttö- ja rakennuslain sisältämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimista koskevan 63 §:n hengessä.

1. TAUSTAA JA ALUSTAVAT TAVOITTEET

Suunnittelualue muodostuu noin 13,5 hehtaarin kokoisesta alueesta Kivijärven keskeisellä saaristoalueella Kuhasensaarella n. 4 kilometriä Kirkonkylältä lounaaseen. Alueen itäranta ulottuu Kivijärven Kilkinlahdelle ja länsiranta Uiminkapean salmeen. Alueelle on hyvät tieyhteydet. Alueella on toiminut vuosikymmeniä Vantaan kaupungin kesäsiirtola, jonka viimeinen toimintavuosi oli 2013. Sen jälkeen aluetta on käytetty vain satunnaisesti lomailuun, saneeraustöitä kesän 2014 aikana. Alueen maanomistus oli pitkään myös Vantaan kaupungilla, mutta siirtyi talven 2014 aikana uusille yrittäjille (Kuhasensaari Club Oy).

Maanomistajan tavoitteena on nyt osittain purkaa tai saneerata vanhat leirikeskuskäytössä olleet rakennukset sekä osoittaa myös maltillisesti lisärakennusoikeutta matkailukäyttöön. Virkistyskäytön osalta haetaan myös uusia mahdollisuuksia hyödyntää Kivijärven veto-voimaa. Lähialueella sijaitsevia nähtävyyksiä (mm. salpalinja, Lemminkäinen, Jalkosalmen lava) sekä läheisen taajaman palveluita pyritään hyödyntämään yhteistyössä muiden alueiden toimijoiden kanssa. Alueen rakennuskannasta ja yrittäjän tavoitteista saa hyvän kokonaiskuvan alueen nettisivuilta www.kuhasensaari.fi.

2. SUUNNITTELUN KOHDEALUE JA NYKYINEN TILANNE

Suunnittelukohteena on Kivijärven Kuhasensaaren keskiosassa olevan alueen kumpuilevat maastot ja itäinen sekä läntinen ranta-alue, joilla on rantaviivaa yhteensä n. 550 metriä. Alueen länsipuolella on rannoiltaan matala Uiminkapea, joka yhdistää Kivijärven pohjoiset (Lemi) ja eteläiset (Luumäki) selkävedet. Kilkinlahdelle avautuva alueen itäranta on huomattavasti jyrkkäpiirteisempi ja vesistökin syvempi. Alueen yleisilmettä ja maisemaa hallitsevat vanhan kesäsiirtolan rakennukset sekä varsinkin itään ja koilliseen, mutta myös kaakkoon avautuvat hienot järvimaisemat Kivijärvelle. Luonnonoloiltaan alue on suurelta osin rakennettu tai pihapiirinä. Metsä on myös vallannut osittain pihoilta elintilaa. Alue on suurelta osin harvennuksen tarpeessa, jotta piha-alueille saadaan valoa.

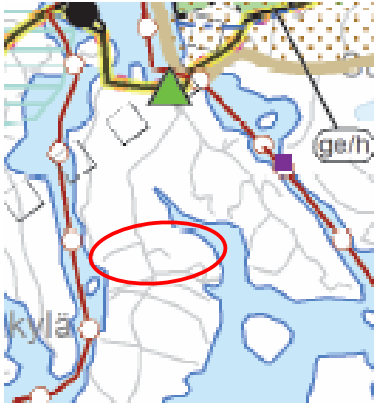
Suunnittelualue muodostuu Kirkkomäen tilasta 416-428-1-143 (rekisteröity 17.11.1969, pinta-ala 13,56 ha, yksi palsta).

Ranta-asemakaavan muutoksen ns. **vaikutusalue** on huomattavasti edellistä laajempi. Virkistyskäytön osalta kaavan voidaan katsoa koskevan kaikkia lähialueen asukkaita.

3. ALUEEN VOIMASSA OLEVAT SUUNNITELMAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja niihin liittyvät erityiskysymykset on käsitelty maakuntakaavoituksen ja yleiskaavatyön yhteydessä.

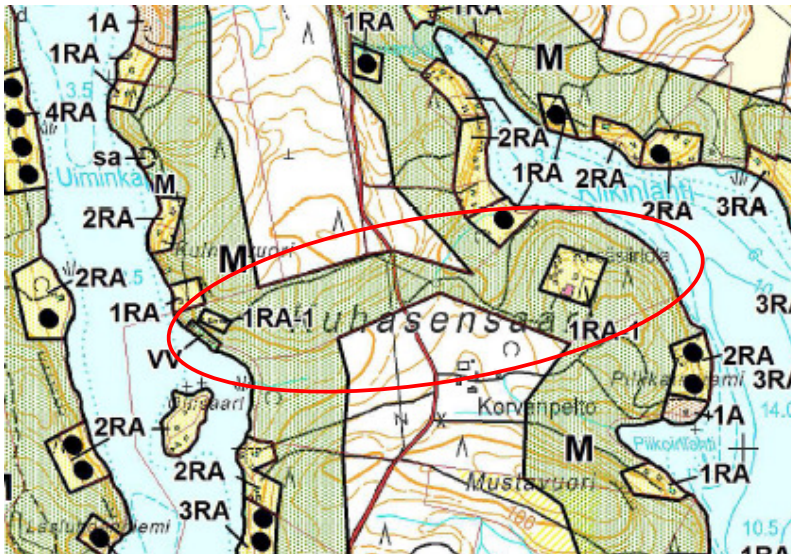
Etelä-Karjalan maakuntavaltuusto hyväksyi 9.6.2010 **maakuntakaavan**, joka vahvistettiin ympäristöministeriössä 21.12.2011. Maakuntakaavassa ei juurikaan ole merkintöjä alueelle. Kivijärven veneväylä kulkee alueen länsipuolella:



Ote maakuntakaavasta

Vaihemaakuntakaavassa (vahvistettu 19.10.2015) ei myöskään ole merkintöjä alueelle.

Lemin kunnanvaltuustossa Kivijärven oikeusvaikutteinen **rantaosayleiskaava** hyväksyttiin 17.4.2000. Lainvoiman kaava sai kokonaisuudessaan 19.7.2004. Yleiskaava laadittiin lähinnä rantarakentamista ohjaamaan ja nyt käsiteltävä alue osoitettiin yleiskaavassa lähinnä vanhemman ja tarkemman ranta-asemakaavan toteavana:



Ote rantaosayleiskaavasta

Yleiskaavamääräyksen mukaan RA-1-alue on ranta-asemakaavan mukainen rakennuspaikka. Merkittävä lisärakentaminen alueelle edellyttää pääsääntöisesti yleiskaavaa tarkempia

suunnitelmia (käytännössä ranta-asemakaavan muutoksen). VV-merkintä osoittaa uimarannan paikan.

Alueelle on laadittu rantakaava eli nykyiseltä termiltään **ranta-asemakaava Kirkkomäen tilalle** (vahvistettu 27.5.1976). Nykyisessä kaavassa on melko runsaasti jo rakennusoikeutta (päärakennuksen alue 1300 k-m², länsiranta 200 k-m² sekä kahden erillisen saunan rakennusalat). Tavoitteena on maltillisesti lisätä rakennusoikeutta ja rakentamisalueita.

Myös vanhentuneet kaavamerkinnot uusitaan tässä yhteydessä, Nykyiset merkinnät:

Hyväksytty Lemminkäisten kunnanvaltuuston kokouksessa 12.03.1975 §:n 35 kohdalla, todistaa,

Helvi Talva
Helvi Talva
pöytäkirjanpiti

LEMI Lemi R.23

SUOMALAISEN KYLÄ RANTAKAAVA TILALLE 1¹⁴³ 1:2000

Maasektorein ja krtty.
Kymen läänin maanmittauslaitos
25 päivä 26.5.1976
E. J. Järvelin
JOHNSON KORTTELIN
Tutkija

3 m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.

Eri kaavamerkintöiden alaisten alueen osien välinen raja.

—
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

I
Roomalainen numero, joka osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun varsinaisen kerrosluvun.

—
Rakennusala

—
Saunan rakennusala

—
Venevajan rakennusala

—
Leikkitelineden rakennusala

(YK) **Pl** LOMA-ASUNTOALUEEN luonnontilassa säilytettävä puistoalue

(YK) **Up** LOMA-ASUNTOALUEEN Falloilukenttä

(YK) **Ul** LOMA-ASUNTOALUEEN Leikkikenttä

(YK) **Uv** LOMA-ASUNTOALUEEN Uimalaitos tai -ranta

(YK) **Ulr** LOMA-ASUNTOALUEEN Rakennusleikkipaikka

(YK) **Uln** LOMA-ASUNTOALUEEN Huoltoalue

Rh Loma-asuntoalue

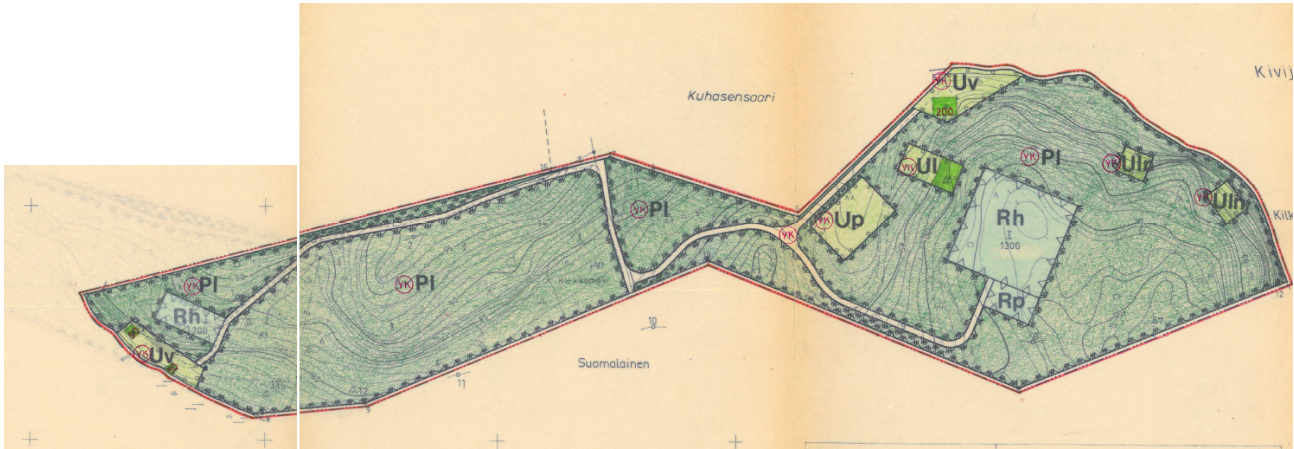
Rp Pysäköintialue

200
Suurin sallittu kerrosala neliömetreinä

Fohjakartta täyttää kaavoitusmittauksista ja kaavojen pohjakartoista annetun asetuksen muuttamisesta 1969-10-10 annetun asetuksen vaatimukset. Karttoituksen on vuonna 1973 suorittanut Kaavakartta Oy.

Tuusulassa 1974-04-30
Kalle Loukamo
Kalle Loukamo, arkkitehtiyliloppilas

Lääninhallituksen puolesta:
Kaavoitus- ja rakennustoimen tarkastaja
Yrjö Järvelin



Voimassa oleva ranta-asetmakaava, lääninhallitus lisäsi vahvistamispäätöksessään (27.5.1976) punaisella tehdyt merkinnät

Kunnan **rakennusjärjestys** on hyväksytty kunnanvaltuustossa 12.11.2012 ja tuli voimaan 1.1.2013.

Asemakaavan **pohjakarttana** käytetään vanhaa rantakaavan pohjakarttaa (hyväksytty 11.2.1974/MML). Aineistoa on täydennetty uudemman rakennuskannan ja tiestön osalta maastotietokannan aineistolla.

Alueelle ei todennäköisesti ole tarpeen laatia **kulttuuriympäristöselvitystä**. Alueella ei tiettävästi ole rakennushistoriallisia arvoja. Länsirannalle siirretty vanha aittarakennus pyritään säilyttämään nykyisellä paikallaan.

Alueelle on laadittu **luontoselvitys** kevään-alkukesän 2014 aikana, raportointi tapahtui tammikuussa 2015. Alueella esiintyvä liito-orava otetaan huomioon jatkosuunnittelussa.

Alueen yrittäjä on tuottanut jatkosuunnittelua varten ns. **Masterplan**- tyyppisen raportin, jota hyödynnetään myös tässä työssä (erillinen raportti, versio 2/ 3.2.2014).

4. ASEMAKAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOIMINEN

Maankäyttö- ja rakennuslaki 9 § Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

” Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.”

Kuhasensaaren alueen suunnittelun eri vaiheissa pyritään selvittämään ranta-asemakaavan muutoksen tulevia vaikutuksia ja niiden merkittävyyttä sekä mahdollisten kielteisten vaikutusten minimoimista. Erityistä huomiota kiinnitetään:

1. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen
 - palveluiden saatavuus
 - uudisrakentamisen suhde rakennettuun ympäristöön
2. Taloudelliset vaikutukset
 - yhdyskuntatekniikka
 - virkistysalueiden toteuttaminen
 - palveluiden järjestäminen
3. Ympäristölliset vaikutukset
 - vaikutus maisemakuvaan
 - vaikutus luontoarvoihin ja luonnon monimuotoisuuteen
 - vaikutukset linnustoon, vesistöön ja pienilmastoon
4. Kulttuurilliset vaikutukset
 - vaikutukset järvi- ja äänimaisemaan
 - vaikutukset rakennushistoriaan (ei tiedossa)
 - muinaismuistot (ei tiedossa)
5. Liikenteelliset vaikutukset
 - tieverkon toimivuus
 - kevyen liikenteen yhteydet
 - veneväylät
6. Sosiaaliset vaikutukset
 - turvallisuus
 - viihtyisyys
 - virkistyskäyttö, ulkoilureitit, venepaikat
 - vaikutukset läheisiin loma-asuntoihin

5. OSALLISET

Osallisia ovat kaikki, jotka kokevat kuuluvansa kaavan vaikutuspiiriin. Näistä mainittakoon mm. seuraavat:

Asukkaat, yritykset ja yhdistykset

- lähialueiden asukkaat sekä työntekijät
- maa- ja metsätalouden harjoittajat ym. lähialueen maanomistajat
- kylätoimikunnat, yhdistykset yms.
- vesialueen osakaskunta ja yksityistien osakkaat

Luottamuselimet

- kunnanvaltuusto, kunnanhallitus
- tekninen lautakunta

Viranomaiset ja muut yhteistyötahot

- Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (yhteyshenkilö Pekka Kosunen)
- Etelä-Karjalan liitto (yhteyshenkilö Marjo Wallenius)
- Etelä-Karjalan maakuntamuseo
- Lappeenrannan seudun ympäristötoimi
- Etelä-Karjalan luonnonsuojelupiiri

6. YHTEYSTIEDOT

Kaavan laatija:

Karttaako Oy / DI Jarmo Mäkelä
Heikinkatu 7
48100 Kotka
p. 0400 220082
sähköposti: jarmo.makela@karttaako.fi

Kunnan yhteyshenkilö:

Lemin kunta /Maankäyttöinsinööri Antti Hirvikallio
Kanervatie 15
54710 Lemi
p. 040 835 7826
sähköposti: antti.hirvikallio@lemi.fi

7. OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Kaavahankkeen taustoja on selvitetty suunnitelman alussa.

- Maastokäynti ja alustavat neuvottelut kunnassa pidettiin 16.4.2014.
- Kaavoituksen käynnistämispäätös ja kaavoittajan valinta (huhtikuu 2014). Kaavoittaja toimitti osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuntaan toukokuussa 2014 (MRL 74§).
- Viranomaisneuvottelu 26.5.2014, muistio selostusosan liitteenä.
- Maastokatselmuksot tarkemmin ja luontoselvitys keväällä - kesällä 2014.
- Vaihtoehtoisten maankäyttömallien laadinta ja alustava kaavaluonnos syksyllä 2014. Alueen liiketoimintasuunnitelman ja tavoitteiden tarkentaminen. Luontoselvitys valmistui tammikuussa 2015. OAS päivitys ja varsinaisen kaavaluonnoksen laatiminen talvella - keväällä 2015. Metsänhakuusuunnitelmat vireille.....

- **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos** asetettiin yleisesti nähtäville ja osallisilla oli mahdollisuus antaa niistä palautetta 7.10. - 6.11.2015. Nähtävillä pitämisestä ja asemakaavan vireilletulosta (MRL 62 ja 63§) tiedotettiin kunnan ilmoitustaululla/ nettisivuilla ja lehtikuulutuksella (Etelä-Saimaa ja Länsi-Saimaan sanomat) sekä ilmoitettiin kirjeitse lähialueen maanomistajille. Myös tarvittavat lausunnot pyydettiin tässä vaiheessa (Kaakkois-Suomen ELY-keskus, maakuntaliitto, maakuntamuseo, ympäristötoimi, tekninen lautakunta, kunnanhallitus).

-> Kaavaehdotus on laadittu saadun palautteen perusteella ja toimitetaan kuntaan.

- **Asemakaavaehdotus** asetetaan yleisesti nähtäville (MRA 27§) ja siitä pyydetään vielä tarvittavat lausunnot (arviolta loppuun 2016 aikana).

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarpeen mukaan.

- Kaavahankkeesta järjestetään tarpeen mukaan toinen viranomaisneuvottelu (MRL 66.2§).

- Kunnanvaltuuston on tarkoitus hyväksyä asemakaavaehdotus (tavoite syksyllä 2016). Päätöksestä voi valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen.

Osalliset voivat esittää mielipiteitä ja toivomuksia kaavoittajalle myös virallisten nähtävilläoloaikojen ulkopuolella koko kaavoitusprosessin ajan...