

Tervetuloa asukastilaisuuteen 25.4.2022

Tilaisuuden kulku ja ohjeita

- Aloitetaan kaavahankkeen esittelyllä
 - Esitys nauhoitetaan myöhemmin katsottavaksi
- Esityksen jälkeen vastataan kysymyksiin
- Kysymyksiä voi kirjoittaa viestikenttään
- Puheenvuoroa voi pyytää viittaustoimintoa käyttämällä tai pyytämällä puheenvuoroa viestikentässä





Lappeenrannan pienvesistöjen ja kylien osayleiskaava

Yleiskaavainsinööri Annamari Kauhanen

Yleiskaavasuunnittelija Jenna Laakso

Kaavasuunnittelija Tarja Luukkonen



Kaavoituksen tasot

VAT

- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)
- Valtioneuvoston asettamat yleiset maankäytön periaatteet ja tavoitteet

MAAKUNTA-
KAAVA

- Maakunnan maankäytön strategia, määrittelee maakunnallisesti tärkeät aluekehittämisen kohteet
- Ohjaa yleiskaavoitusta
- Ei ohjaa rakentamista suoraan

YLEISKAAVA

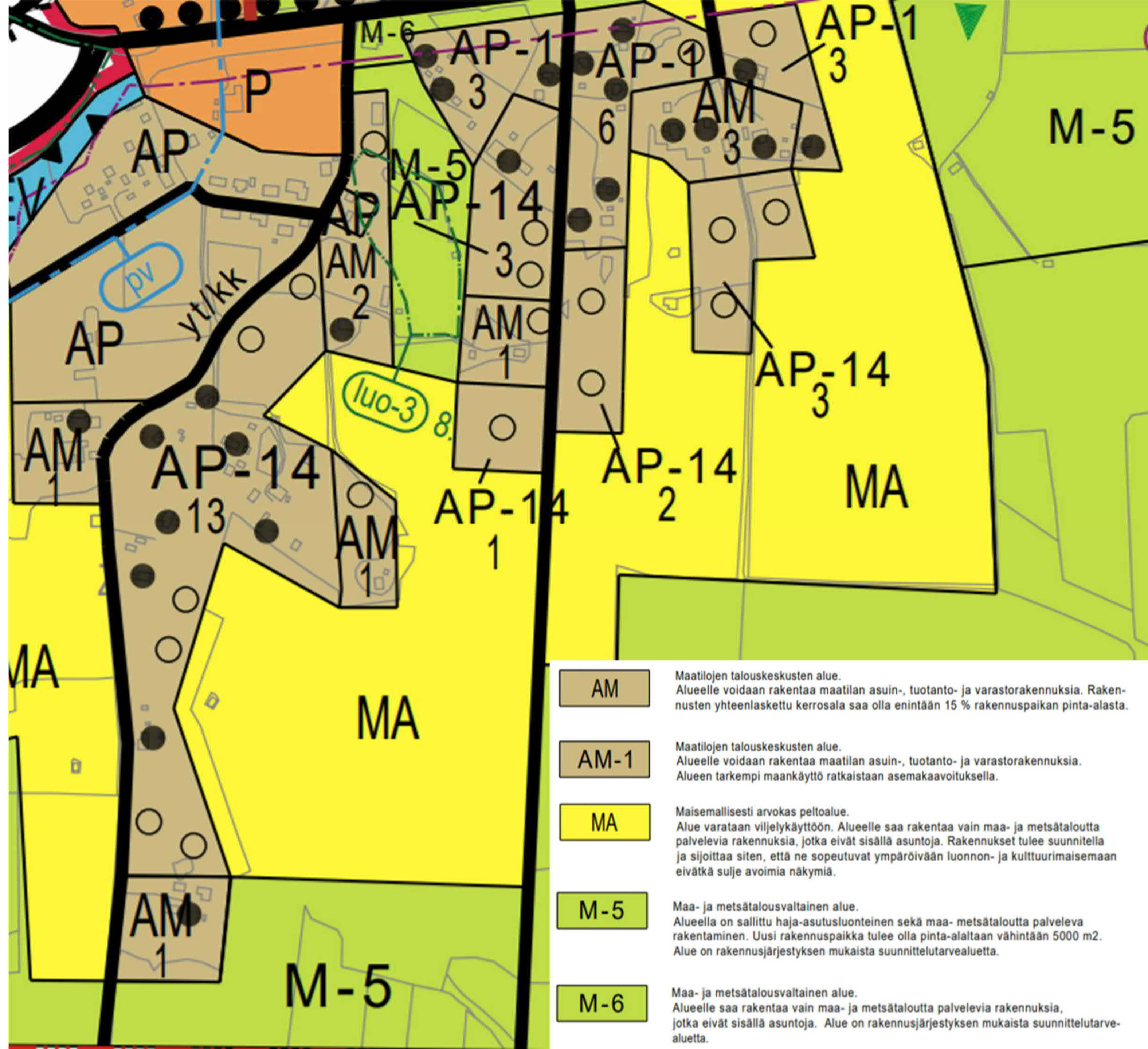
- Yleispiirteinen toimintojen sijoittaminen
- Koko kunnan yleiskaava tai pienemmän alueen osayleiskaava
- Voidaan laatia myös suoraan rakentamista ohjaavana

ASEMAKAAVA

- Yksityiskohtainen (esim. kortteli) maankäytön suunnittelu
- Ohjaa rakentamista
- myös ranta-asemakaava

Mikä osayleiskaava oikein on?

- Yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, jonka tehtävänä on yhdyskunnan eri toimintojen, kuten asuminen, liikenne, palvelut, työpaikat, virkistys sijoittamisen yleispiirteinen ohjaaminen ja yhteensovittaminen
 - Haja-asutusalueilla voidaan laatia myös rakentamista suoraan ohjaavana (ei erillistä asemakaavaa)
- Kartta, kaavamerkinnot ja –määräykset sekä selostus
- Muut kaavaprosessin aikana tehtävät asiakirjat



Osayleiskaavan laatimista ohjaavat

- Suomen laki
 - Maankäyttö- ja rakennuslaki ohjaa kaavoitusta
 - Myös muut lait huomioitava
- Etelä-Karjalan maakuntakaava
- Lappeenrannan kaupungin strategia ja kaavoitusohjelma
- Seudulliset, maakunnalliset ja kaupungin muut ohjelmat
 - Mm. Vuoksen vesienhoitosuunnitelma, Lappeenrannan ilmasto-ohjelma, päivitetyt pohjavesirajaukset

Kaavoitusta ohjaa: Laki

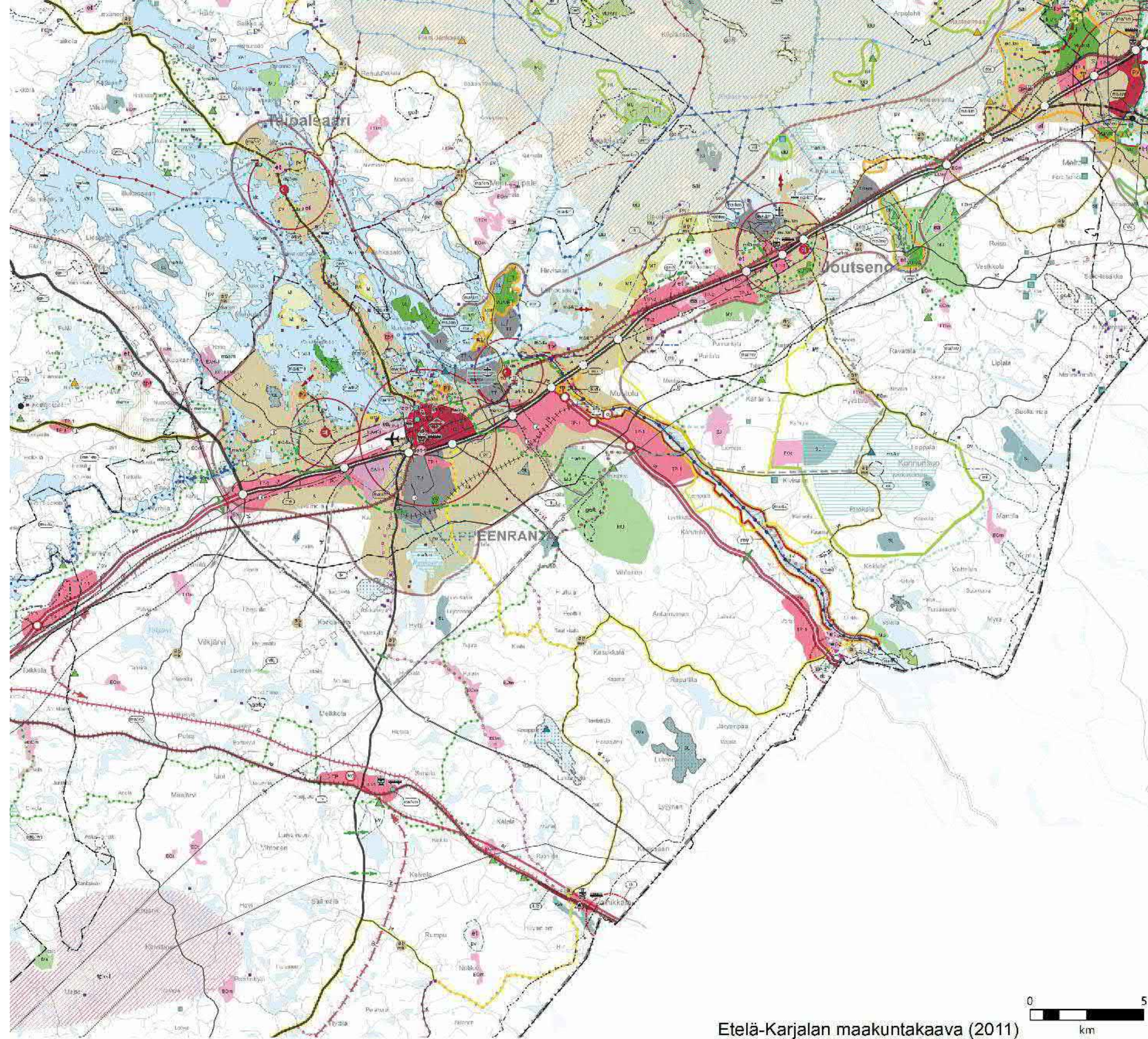
Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) ohjaa ja velvoittaa:

- Maankäyttö- ja rakennuslaki ohjaa kaavoitusta tarkasti, mm. sisältövaatimukset, vaikutusten selvittäminen, esitystapa, vuorovaikutus
- MRL 36 § Yleiskaavan laatimistarve
 - Kunnan tulee huolehtia tarpeellisesta yleiskaavan laatimisesta ja sen pitämisestä ajan tasalla.
- MRL 72§ Suunnittelutarve ranta-alueella
 - Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.
- MRL 73§ Ranta-alueiden loma-asutusta koskevan yleis- ja asemakaavan erityiset sisältövaatimukset
- Muita maankäyttöön liittyviä lakeja ovat mm. muinaismuistolaki, luonnonsuojelulaki, metsälaki ja vesilaki

Kaavoitusta ohjaa: Maakuntakaava

- Etelä-Karjalan maakuntakaava (2011)
- Strategia, maakunnallisesti tärkeät aluekehittämisen kohteet
- Maakuntakaavassa alueelle osoitettu mm.:
 - Kehittyviä kyläalueita
 - Tuotantotoiminnan ja palveluiden alueita
 - Maa- ja metsätalousvaltaisia alueita, joilla ulkoilun ohjaamisen tarvetta
 - Matkailun ja virkistystyksen kehittämisen kohdealueita
- Maakuntakaavaan voi tutustua tarkemmin Etelä-Karjalan liiton verkkosivuilla

Lappeenrannan kaupunki -
Elinvoima ja kaupunkikehitys



Kaavoitusta ohjaa: Kaupungin strategia

Lappeenranta Strategia 2037

- Hyväksytty marraskuussa 2021
- Kaupungin tavoitteet, mm.:
 - *Maaseudun elinvoimaisten kyläalueiden tukeminen yleiskaavoituksella ja lupavalmistelussa*
 - *Vesistöjen puhtauden turvaaminen kaavoituksen ratkaisuilla*
 - *Rakennusvalvonnan lupaprosessin sujuvoittaminen*
 - *Asukkaiden, yritysten ja yhteisöjen osallisuudesta huolehtiminen ja vuorovaikutus suunnitteluhankkeissa*

Lappeenrannan kaupungin kaavoitusohjelma 2022 – 2024

- Hyväksytty joulukuussa 2021
- Lappeenrannan pienvesistöjen ja kylien osayleiskaavan tavoite:
"Tavoitteena on Lappeenrannan haja-asutusalueen maankäytön suunnittelu huomioiden alueiden erityispiirteet ja arvot. Suunnittelu painottuu kyliin ja pienvesistöjen rannoille."

Kaavoituksen yleiset tavoitteet

- Laajan haja-asutusalueen maankäytön kokonaisrakenteen suunnittelu
- Pienvesistöjen rantojen ja kylien maankäytön suunnittelu niiden erityispiirteet ja arvot huomioiden
- Kylien elinvoimaisuuden tukeminen
- Rakentamisen ohjaaminen ja lupakäsittelyiden sujuvoittaminen

Tavoitteet tullaan määrittelemään tarkemmin tavoiteraportissa.

Tavoitteet ja periaatteet

Kokonaisrakenteen suunnittelu

- Haja-asutusalueen toimintojen yhteensovittaminen ja kehityksen ohjaaminen
 - Tutkitaan ja kehitetään aluetta kokonaisuutena, ei vain asutuskeskittymien kohdalta
- Laaditaan suunnittelun taustatietona käytettävät selvitykset koko alueelta

Rakentamisen ohjaaminen ja lupakäsittelyiden sujuvoittaminen

- Merkittävällä osalla suunnittelualueetta ei ole oikeusvaikutteisia yleiskaavoja, jonka perusteella voisi myöntää rakennusluvan → ennen rakennuslupaa pitää hakea poikkeamislupa tai suunnittelutarveratkaisu
- LPR pienvesistöjen ja kylien osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena ja rakentamista suoraan ohjaavana
 - Yleiskaavassa osoitetaan rakennuspaikat ja rakennusoikeus rannoilla ja kyläalueilla (todetaan vanhat, osoitetaan uusia)
 - rakennusluvut voidaan myöntää suoraan oikeusvaikutteisen kaavan perusteella
 - maanomistajalle aika- ja kustannussäästöä
 - Alueelle ei laadita asemakaavaa

Tavoitteet ja periaatteet

Rantojen rakennuspaikkojen osoittaminen

- Rakennuspaikkojen lukumäärä mitoitetaan rantaviivan kilometriä kohden. Mitoitusmalleja on erilaisia, Lappeenrannassa käytetään ns. Etelä-Savon mallia, joka perustuu emätilojen rantaviivaan sekä rantojen rakennettavuuteen.
- Maanomistajien tasapuolinen kohtelu

Kylien rakennuspaikkojen osoittaminen

- Kylärakenteen täydentäminen ja kylien elinvoimaisuuden tukeminen
- Hyvät rakennuspaikat (tieverkko, vesiosuuskunnat, ympäristöhäiriöttömyys, rakennettavuus, maisema)
- Maanomistajien tasapuolinen kohtelu

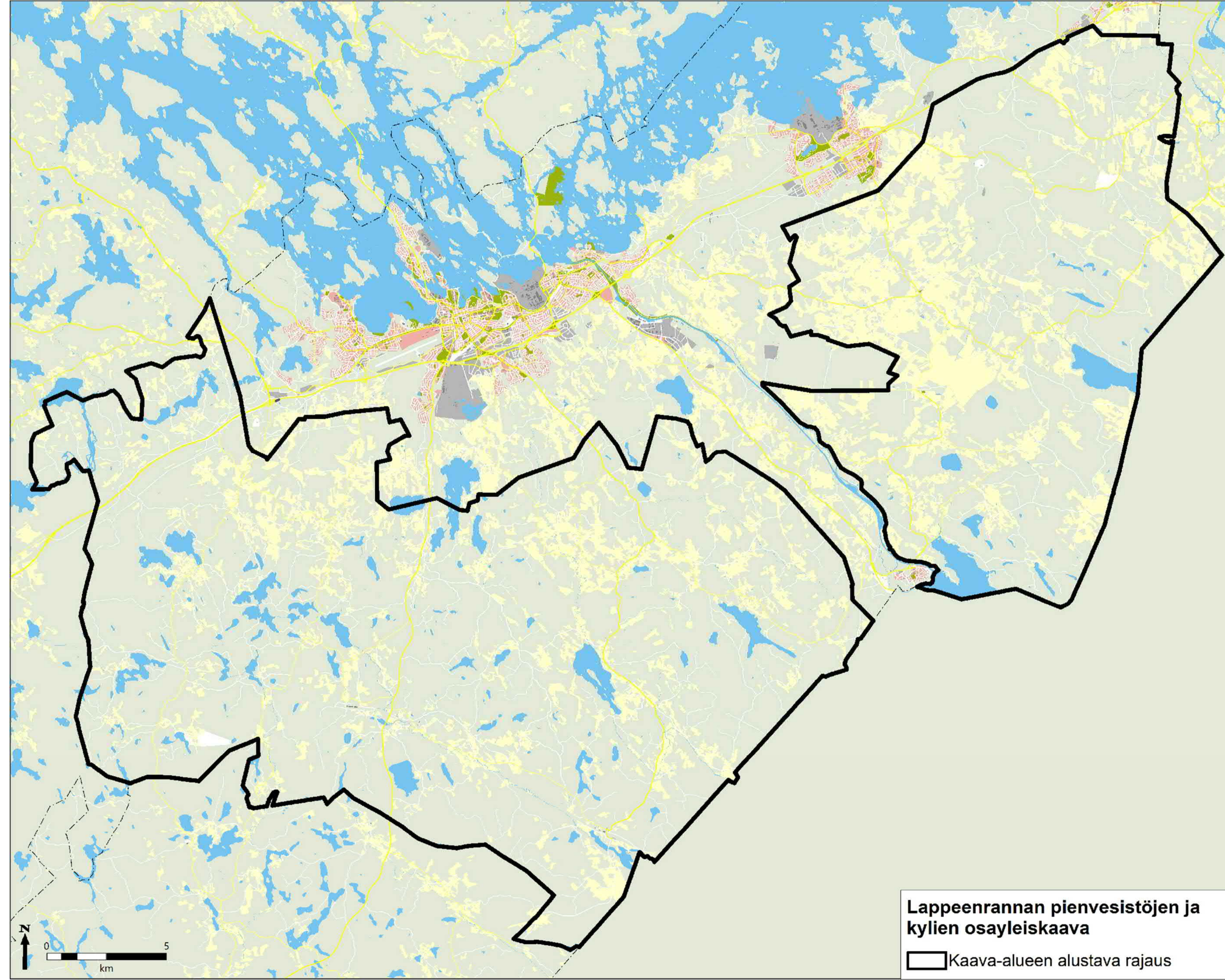
Kaavan hyödyt osallisille

- Selvityksissä tietoa mm. alueen luonnosta ja asutushistoriasta,
 - Selvitykset tallennetaan kaavan sivuille tutustuttaviksi
- Mahdollisuus vaikuttaa itselle merkityksellisten alueiden kehitykseen
- Alueen kehityksen suunnitelmallisuus, ennakoitavuus ja tasapuolisuus
- Maa- ja metsätalousalueilla turvaa tulevaisuuden käyttöä
- Mahdollisuus toivoa kiinteistölle uusia rakennuspaikkoja / lisää rakennusoikeutta
 - Lisärakentaminen omaan tarpeeseen
 - Kiinteistön arvonnousu
 - Aika- ja kustannussäästöä lupaprosessissa

Kaava-alueen rajaus

- Kuvassa osayleiskaavan päivitetty, alustava aluerajaus
- Pinta-ala n. 785 km²
- Jänhiälä siirretty toiseen kaavaan
- Laajempi kaava-alue mahdollistaa:
 - Haja-asutusalueen tarkastelun toiminnallisena kokonaisuutena
 - Kaikkien maankäyttötyyppien tarpeiden huomioinnin
 - Kylien tasapuolisen kohtelun
 - Kaikki osalliset tasapuolisesti alusta asti mukana

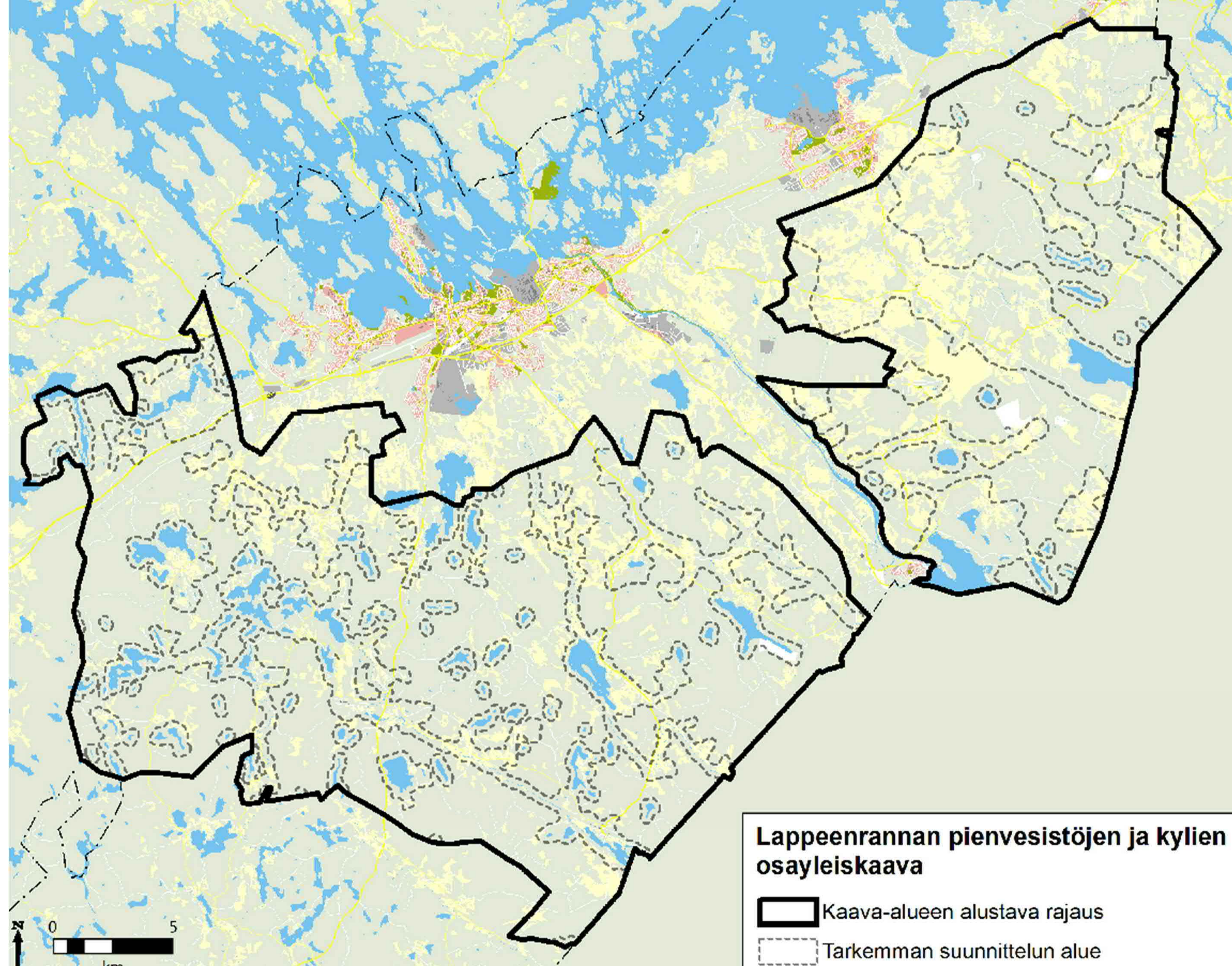
Lappeenrannan kaupunki -
Elinvoima ja kaupunkikehitys



Tarkemman suunnittelun alueet

- Havainnollistaa, minkä alueiden tutkimiseen kaavoituksessa keskitytään
- Rajaus suurpiirteinen ja joustava
- Pinta-ala n. 321 km² (41 %)
- Rajattu niin, että kattaa mahdollisimman hyvin nykyiset:
 - Yli 1 ha vesistöt ranta-alueineen (200 metriä rantaviivasta)
 - Vapaa-ajan asumisen keskittymät
 - Kyläalueet (sis. vakituinen asuminen ja työpaikat)
 - 2000-luvulla haetut poikkeamisluvat

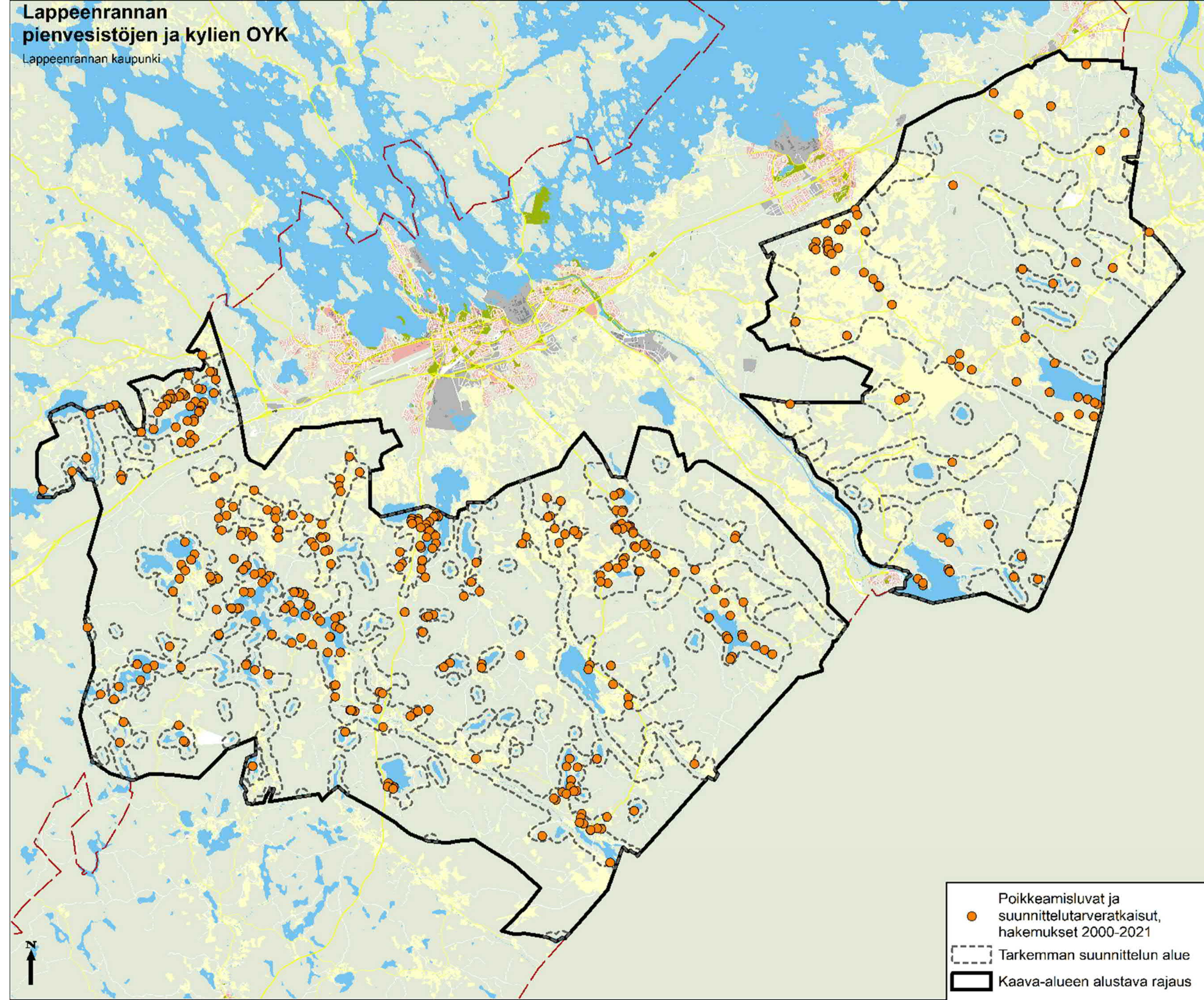
Lappeenrannan kaupunki -
Elinvoima ja kaupunkikehitys



Tarkemman suunnittelun alueiden raja- aus: Poikkeamisluvat

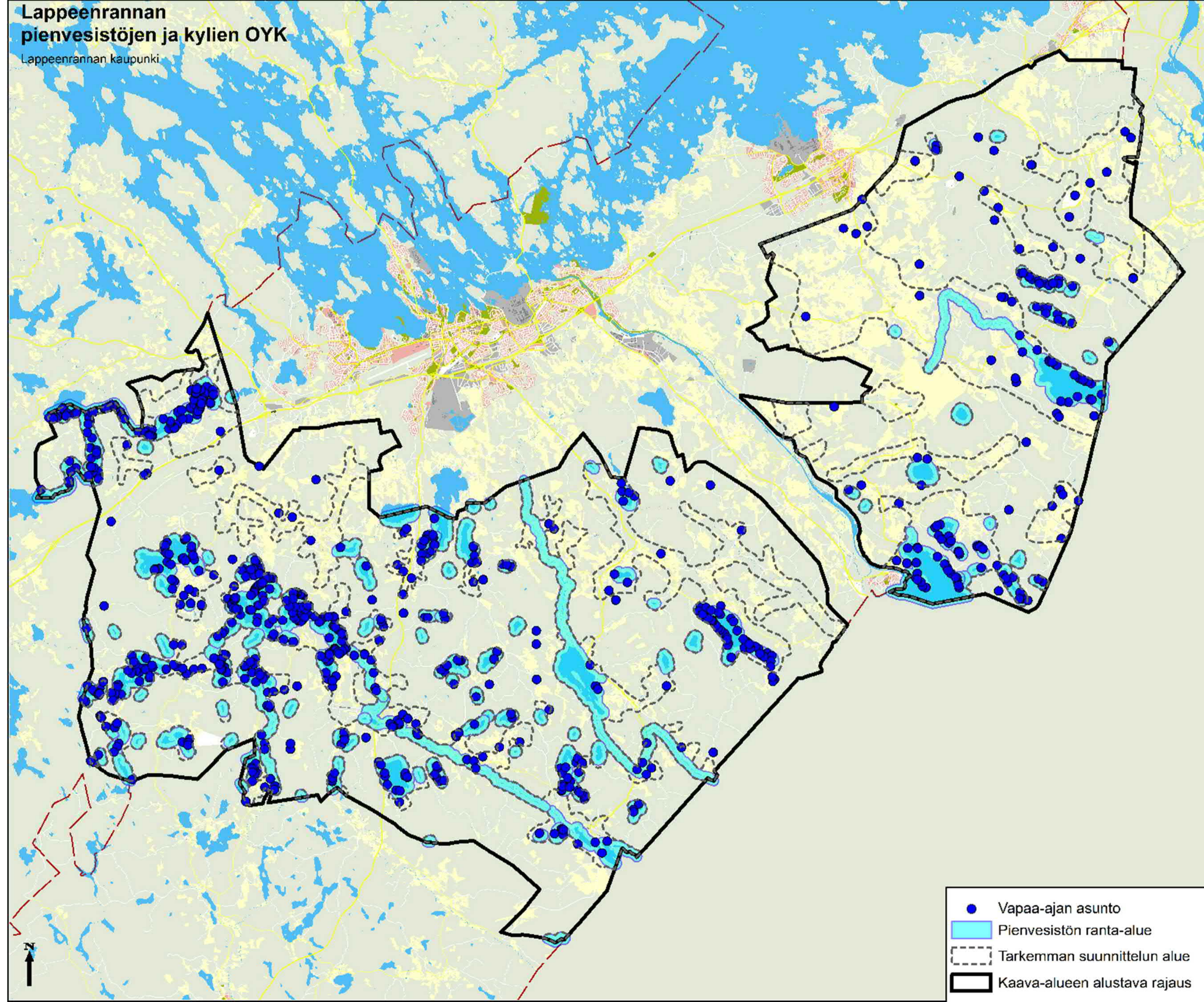
- Kaavoittamattomalle alueelle tai kaavasta poiketen rakennettaessa on ennen rakennuslupaa haettava poikkeamislupa/ suunnittelutarveratkaisu
 - Kaavan tavoitteena vähentää näiden tarvetta ja siten sujuvoittaa lupaprosessia
- 2000-luvulla kaava-alueelle on jätetty hakemuksia yhteensä 393 (vuosittain n. 18)
- Poikkeamisluvat ovat keskittyneet ranta- ja kyläalueille
- Kertoo alueen elinvoimaisuudesta

Lappeenrannan kaupunki -
Elinvoima ja kaupunkikehitys



Tarkemman suunnittelun alueiden raja- aus: Rannat ja vapaa- ajan asuminen

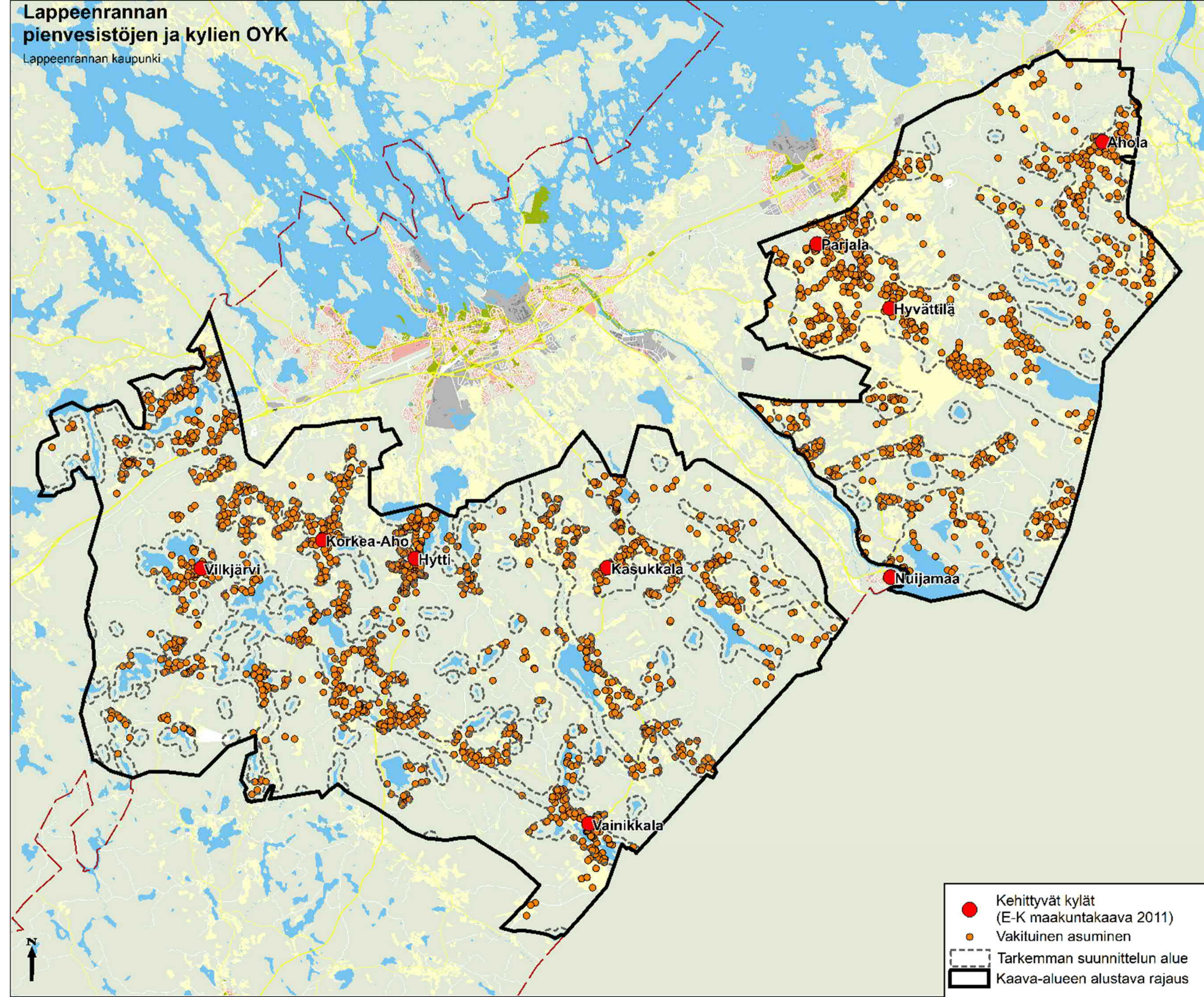
- Kaavan tavoitteena rakennuspaikkojen tasapuolinen osoittaminen ranta-alueille
- Vesistöt, joiden pinta-ala on yli 1 ha
 - + 200 m rantavyöhyke
 - n. 150 järveä/jokea
- Kaava-alueella on n. 850 vapaa-ajan asuntoa
- Vapaa-ajan asuminen painottuu selkeästi pienvesistöjen rannoille



Tarkemman suunnittelun alueiden rajausta: Kylät ja vakituinen asuminen

- Kaavan tavoitteena kyläalueiden elinvoimaisuuden tukeminen
 - Osoitetaan kylärakennetta täydentäviä, maisemallisesti ja liikenteellisesti hyviä uusia rakennuspaikkoja
- Kylät pieniä ja nauhamaisia, eivät selvärajaisia
- Myös suurin osa työpaikoista kylissä/asutuksen yhteydessä
- Kaava-alueella on n. 2500 vakituisen asumisen rakennusta
- Tarkemman suunnittelun alueessa tiiviit kyläalueet
 - Kyläalueiden määrittelyssä tukena myös YKR- luokittelu ja maakuntakaavan kehittyvät kylät
 - Ulkopuolelle jäävien vakituisen asumisen rakennusten (8 %) rakennuspaikat todetaan myös kaavassa

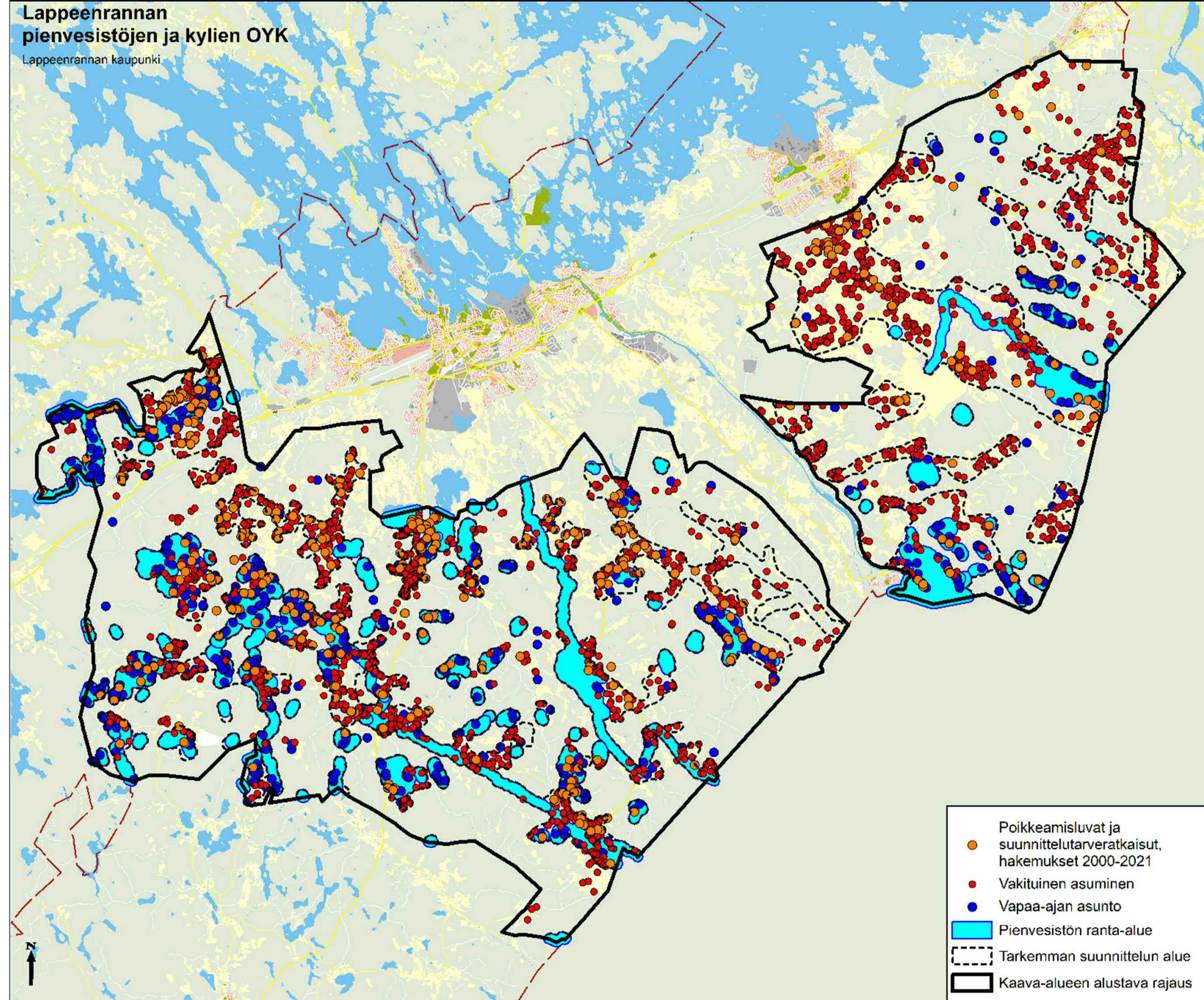
Lappeenrannan kaupunki -
Elinvoima ja kaupunkikehitys



Tarkemman suunnittelun alueet: kattavuus ja ulkopuoliset alueet

- Tarkemman suunnittelun alueet kattavat:
 - 96 % 2000-luvulla haetuista poikkeamisluvista/suunnittelutarveratkaisuista
 - 96 % vapaa-ajan asunnoista
 - 92 % vakituisen asumisen rakennuksista
 - Suurimman osan työpaikoista
 - Kaikki yli hehtaarin kokoiset vesistöt ranta-alueineen (200 metriä rantaviivasta), ja yksittäisiä pienempiä
- Ulkopuolelle jäävät alueet (59 %) enimmäkseen metsää, suota, peltoa ja hyvin harvaa asutusta
- Tarkemman suunnittelun alueen ulkopuolella kaavamerkinnoilla tullaan mm. toteamaan olemassa olevat rakennuspaikat, maa- ja metsätalousalueet ja suojelualueet

Lappeenrannan kaupunki -
Elinvoima ja kaupunkikehitys



Kaavoitusprosessi

Arvioitu aikataulu: 2021

2022

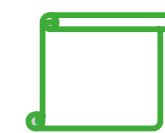
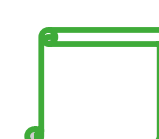
2023

2024

2025



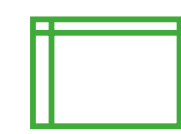
Osallistuminen:



Kirjallinen



Asukastilaisuus



Kysely

Kaavoitukseen liittyvät asiakirjat ovat nähtävillä kaavan verkkosivuilla ja asiakaspalvelukeskus Winkissä (Villimiehenkatu 1, 1. kerros) koko kaavoitusprosessin ajan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

- Lakisääteinen, MRL 63§
- Laaditaan ja julkaistaan kaavaprosessin aloitusvaiheessa
- 1. nähtävillä olo 24.6.–14.9.2021
- Kaava-alueen laajentamisen vuoksi uusi nähtävillä olo 4.4.–16.5.2022
 - Tiedotettu laajasti
 - Osallisilla mahdollisuus esittää mielipiteensä (16.5.2022 asti)
 - Viranomaisilta lausunnot (16.5.2022 asti)
- Pidetään esillä ja päivitetään koko kaavaprosessin ajan

OASin sisällysluettelo:

- Suunnittelualueen raja
- Suunnittelun tavoitteet
- Suunnittelun lähtökohdat
- Kaavan vaikutukset
- Osalliset
- Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen
- Kaavaprosessi
- Kaavanlaatijan yhteystiedot

Kaavoitusprosessissa seuraavaksi

- Lähtötietokyselyn vastauskooste
- Tavoiteraportti
- Selvitykset, tiedonkeruu
- Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelut
- Alustava kaavaluonnos

Kaavoitusprosessissa seuraavaksi

Tavoiteraportti

- Määritellään tarkemmin kaavoituksen lähtökohdat ja tavoitteet
 - Myös virkistykseen, luontoon, elinkeinoihin ja suojeluun liittyviä tavoitteita
- Alustavat suunnittelu- ja mitoitusperiaatteet
 - Rantojen rakennuspaikkojen määrän ja sijoittamisen periaatteet
 - Vakituisen asumisen sijoittamisen periaatteet
- Huomioidaan palaute ja nykytilan selvitykset
- Kaupunkikehityslautakunta hyväksyy

Kaavoitusprosessissa seuraavaksi

Selvitykset

- Perusselvitykset (liikenne, vesihuolto, virkistys, palvelut ym.)
- Luontoselvitys
- Maisemaselvitys
- Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (kokonaiskuva alueen rakennuskannasta, sen historiasta ja kulttuurihistoriallisista arvoista)
- Arkeologisen kulttuuriperinnön inventointi (muinaisjäännökset)
- Rantamitoitus, emätilaselvitys ja tasapuolisuustarkastelu
- Muita selvityksiä tarpeen tullen

Mitä osallisen kannattaa nyt tehdä?

Osallistua lähtötietokyselyyn tai muuten kertoa kaavoittajille 16.5. mennessä:

- Säilyttämisen arvoiset virkistyskäyttöön, luontoon, maisemaan, paikallishistoriaan tms. liittyviä paikat, jotka eivät ole jo suojeltuja tai näy kartoissa
- Miten toivoisi aluetta kehitettävän (esim. liikenne, uudet rakennuspaikat...)
- Maanomistajat voivat miettiä, mitä haluavat maillaan tehdä esim. seuraavan 15 vuoden aikana, ja esittää toiveensa uusista rakennuspaikoista ja muista kaavamerkinnoistä
 - Kaavamerkintöjen vaikutukset esim. verotukseen ja maa- ja metsätaloustukiin kannattaa selvittää etukäteen

Tutustua osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja lähettää siitä mielipiteensä 16.5. mennessä

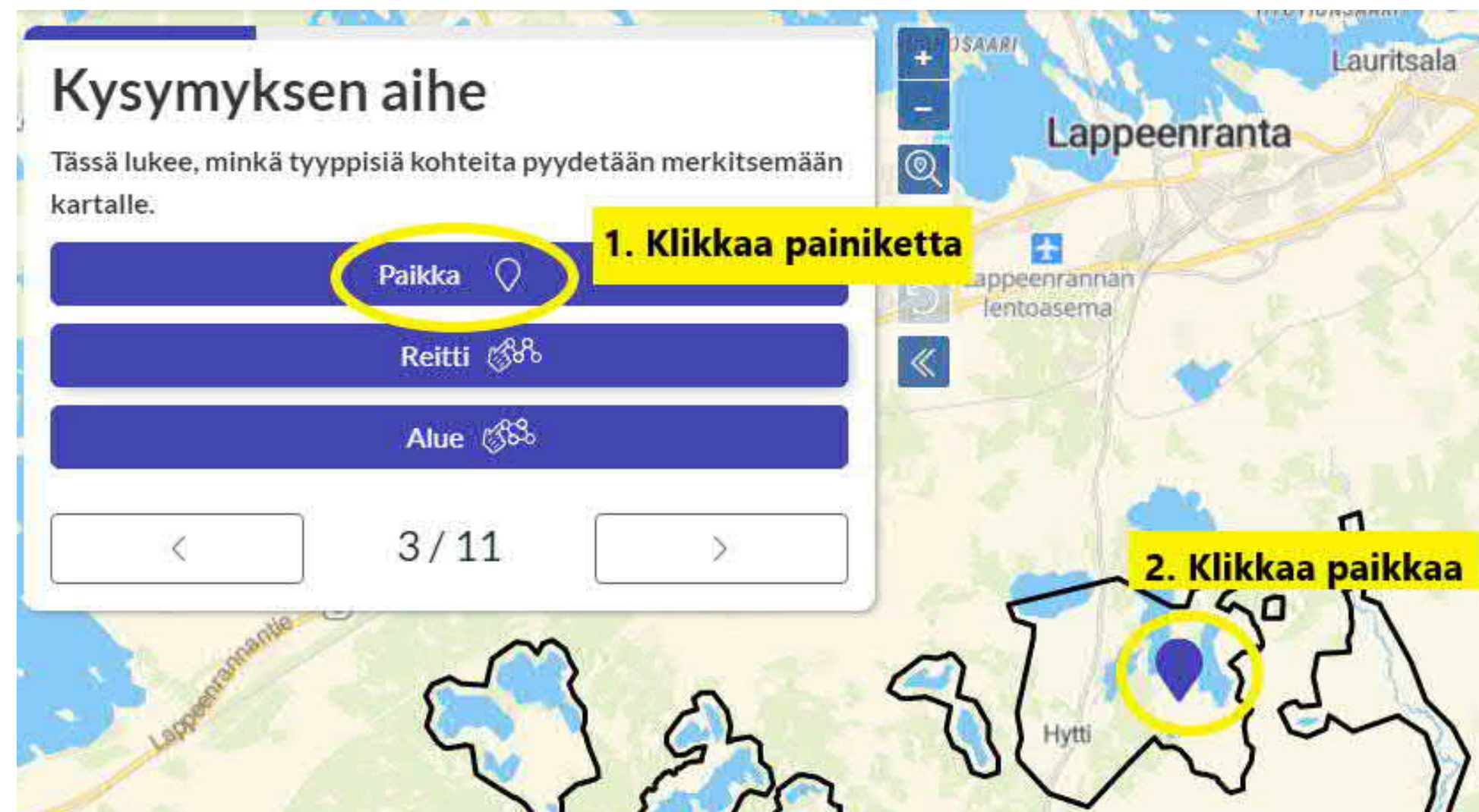
- Luettavissa kaavan verkkosivuilla ja Winkissä
- Kerrottu mm. kaavan tavoitteista sekä kaavaprosessin aikataulusta, tiedottamisesta ja osallistumistavoista

Myöhemminkin pääsee vaikuttamaan!

Ajankohtaiset osallistumistavat

Asukastilaisuus
Teamsissä
(25.4.)

Ota yhteyttä
kaavoittajaan
(@/puh.)



Lähtötietokysely

<https://new.maptionnaire.com/q/7bus8bfr2tae>

16.5.2022 asti.

Kysymykset nähtävillä myös kaavan verkkosivuilla,
vastaukset voi lähettää kaavoittajille.

Mielipiteet kaavan
Osallistumis- ja
arviointisuunnitelmasta

Toimitus kirjallisena
osoitteeseen
Kirjaamo PL 11, 53101
Lappeenranta tai
kirjaamo@lappeenranta.fi

(16.5.2022 mennessä)

Kaavan vaikutukset, usein kysyttyä

Rantojen rakentaminen

- Lappeenrannan rantamitoitus ollut n. 3-5 rakennuspaikkaa/kilometri muunnetulla rantaviivalla, vesistön koko ja herkkyys huomioidaan mitoituksessa

Rakennusluvut

- Tarvittavista luvista neuvoo ja päättää rakennusvalvonta
- Ennen kaavan valmistumista:
 - Ei saa haitata valmisteilla olevaa kaavoitusta
 - Rannalla tai vanhan kaavan alueella: Poikkeamislupa+rakennuslupa
 - Muualla: Suunnittelutarveratkaisu+rakennuslupa
- Kaavan valmistuttua:
 - Kaavan mukainen: rakennuslupa
 - Kaavasta poikkeava: poikkeamislupa/suunnittelutarveratkaisu+rakennuslupa

Vakituisen tai vapaa-ajan asunnon uusi rakennuspaikka

- Voi vaikuttaa verotukseen myytäessä (verottaja kuitenkin päättää)
- Voi vaikuttaa maa- ja metsätaloustukiin (pois tuen pinta-alasta, vaikka ei olisi vielä rakennettu)

Maa- ja metsätalousalue

- Kaavamerkintä turvaa alueen käytön maa- ja metsätalousalueena, ja mahdollistaa maa- ja metsätalouteen liittyvän rakentamisen

Maisemallisesti, kulttuurihistoriallisesti arvokas alue

- Usein maakunnallisella/valtakunnallisella tasolla päätettyjä, jotka todetaan kaavassa
- Selvitetään kaavan laatimisen yhteydessä
- Kaava ei estä käyttöä, mutta voi vaikuttaa tukiin (esim. maisemallisesti arvokkaan pellon metsittämiseen ei todennäköisesti saa tukea)

Luonnonsuojelualueet

- Perustetaan muulla päätöksellä, olevat todetaan kaavassa
- Luonnonsuojelualueen perustamisesta päättää ELY-keskus.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue

- Osoittaa alueen, jossa esim. metsälailla/vesilailla suojeltuja luontoarvoja, huomioitava käytössä
- Maa- ja metsätalousvaltaisilla alueilla informatiivisia merkintöjä

Kysymyksiä ja mielipiteitä?

Kiitos osallistumisesta!

Kaavoittajien yhteystiedot

Yleiskaavainsinööri Annamari Kauhanen puh. 040 575 5590

Kaavasuunnittelija Tarja Luukkonen puh. 040 650 3340

Yleiskaavasuunnittelija Jenna Laakso puh. 040 611 7209

Sähköpostit ovat muotoa: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi

Lähtötietokysely
Lappeenranta.fi/kaavoitus
/ajankohtaista
16.5. asti!