



# Mikonsaaren, Vehkasalon ja Riihilahden osayleiskaava

## Tavoiteraportti

  
**LAPPEENRANTA**  
SUOMEN ILMASTOPÄÄKAUPUNKI

Yleiskaavasuunnittelija Sami Tervo

Kaavasuunnittelija Tarja Luukkonen

Yleiskaavainsinööri Annamari Kauhanen

Kaupunginarkkitehti Maarit Pimiä



# Sisällysluettelo

Visio tulevaisuuden saaristoelämästä.....	3
Tavoiteraportin tarkoitus.....	4
Suunnittelualue.....	5
Osayleiskaavan laatimisen tarve.....	6
Kaavoitusta ohjaavat lähtökohdat.....	8
Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL).....	9
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT).....	12
Maakuntakaava.....	13
Lappeenranta Strategia 2037.....	18
Alueelle laadittavat selvitykset.....	19
Osallistuminen ja vuorovaikutus.....	20
Osayleiskaavan tehtävät ja tavoitteet.....	21
Osayleiskaavan tavoitteet.....	22
Kaavan toteutustapa.....	27
Kyläyleiskaava.....	28
Rakennuspaikkojen mitoitus kyläalueilla.....	29
Rantayleiskaava.....	30
Suunnitteluperiaatteet.....	32
Emätilaperiaate.....	33
Rakennuspaikkojen määrä rantaviivakilometrillä.....	34



# Visio tulevaisuuden saaristoelämästä

*Kaava tähtää tulevaisuuden näkymään, jossa Mikonsaaren, Vehkasalon ja Riihilahden osayleiskaavan suunnittelualan ominaispiireet ja arvot huomioiden on muodostettu toimiva ja omaleimainen alue. Mikonsaarella sijaitsee kyläasutusta Saimaan rannan läheisyydessä maalaismaisemassa tarjoten monipuolisia asumisen vaihtoehtoja Lappeenrannassa.*

*Alueella luonto- ja virkistysarvot ovat esillä ja Mikonsaaren luontopolku laavuineen tarjoaa aktiviteettejä kaikille käyttäjilleen. Kotieläinpiha on etenkin lasten mieleen ja kesäinen kahvilatoiminta tarjoaa kävijöilleen virvokkeita ja pientä lähituotettua purtavaa. Kalastuslaituri houkuttelee kaikenikäisiä käyttäjiä ja vuokrattavat kalastusvälineet alentavat kynnystä ryhtyä onkimaan. Alueen toiminnasta huokuu paikallisuus ja perinteet. Maaseutumatkailu ja nousut tarve palveluille on elävöittänyt aluetta ja Mikonsaaren hyvä sijainti lähellä Lappeenrannan keskustaa ja Lauritsalan palveluita on hyödynnetty. Palveluista ja tunnelmasta saavutaan veneellä nauttimaan kauempaakin ja venelaituri on täynnä jos jonkinlaista paattia.*

*Alueen vesistö lukuisine saarineen ja luotoineen houkuttelee kesäisin veneilijöitä ja melojia virkistymään Saimaalla. Talvella hiihtoreitit kulkevat kauniissa maisemassa. Puhtaassa järvessä uiminen ja kalastaminen on ympärivuotinen kohokohta.*

*Kaava-alueen matkailupalvelut houkuttelevat vierailijoita ympäri Suomen ja maailman tutustumaan lappeenrantalaiseen järvimaisemaan.*



# Tavoiteraportin tarkoitus

Tämä raportti kertoo Mikonsaaren, Vehkasalon ja Riihilahden osayleiskaavoituksen laatimisen tarpeesta, lähtökohdista ja kaavoituksen tavoitteista. Lisäksi määritellään osayleiskaavan toteutustapa ja suunnittelun periaatteet.

Tavoiteraportti täydentää osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa (OAS). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on jatkuvasti päivittyvä asiakirja, jossa kerrotaan kaavan lähtökohdat, arvioitavat vaikutukset, osalliset, kaavaprosessin eteneminen sekä osallistumisen ja tiedottamisen järjestäminen.

Tavoiteraportin laatimisvaiheessa on järjestetty työpajoja virkistyksen, elinkeinojen ja asumisen keskeisten tavoitteiden muodostamiseksi. Työpajoista saatuja tuloksia hyödynnetään kaavoituksen lähtöaineistona.

Tavoiteraportin hyväksyy Lappeenrannan kaupungin kaupunkikehityslautakunta. Hyväksytty tavoiteraportti toimii kaavatyön tiekarttana ja työohjeena. Sen määrittelemät tavoitteet ohjaavat kaavoitusta.



Lappeenrannan kaupunki -  
Elinvoima ja kaupunkikehitys



# Suunnittelualue

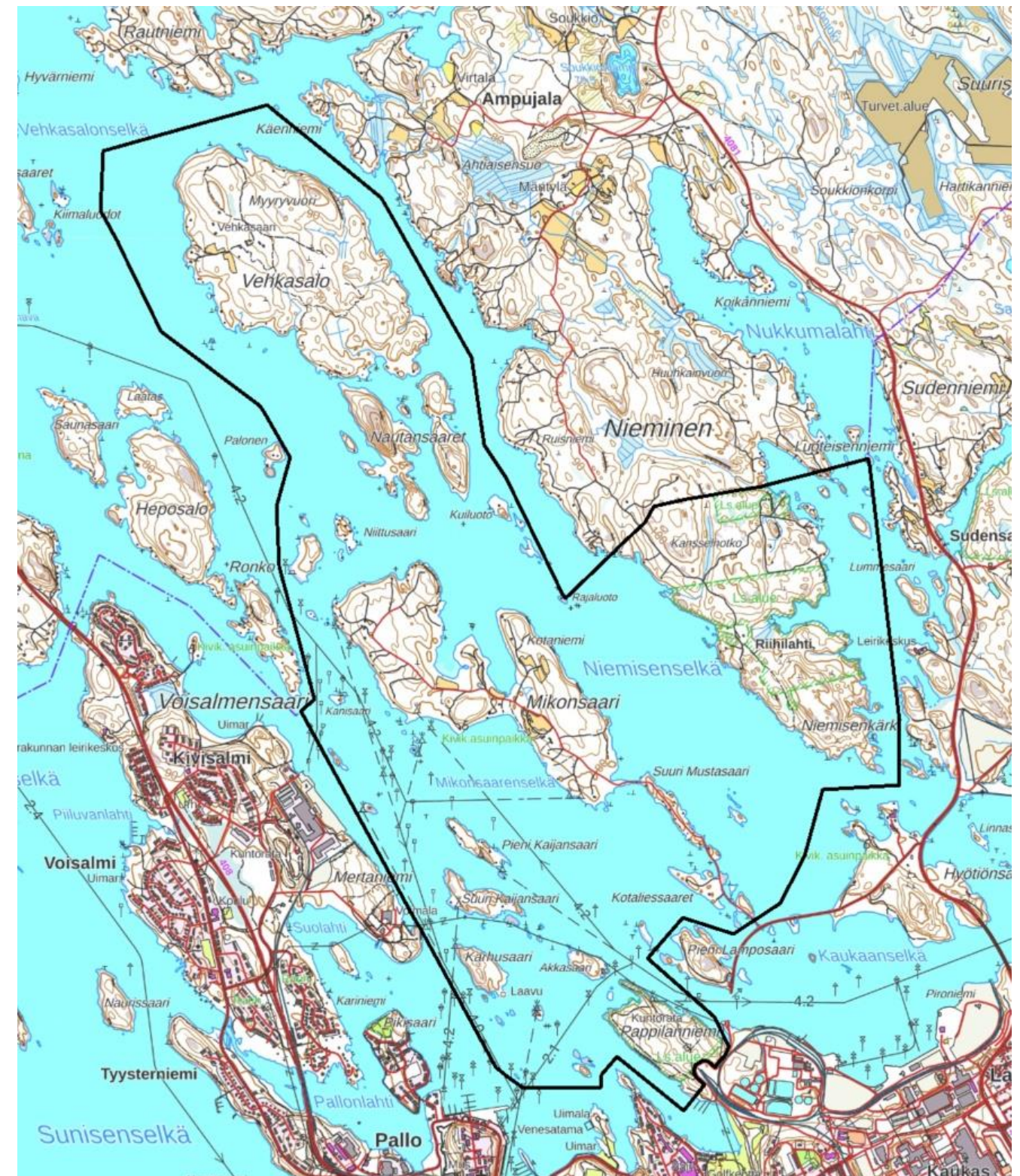
Suunnittelualue sijaitsee Lappeenrannan keskustaajaman ja Kaukaan tehdasalueen pohjoispuolella Pien-Saimaalla. Alue on kooltaan noin 17,5 km<sup>2</sup>. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Taipalsaaren kunnanrajaan ja muilta osin Keskustaajaman osayleiskaavan alueeseen.

Mikonsaari sijaitsee kartalla mitattuna noin 4 kilometrin päässä Lappeenrannan keskustasta ja tietä pitkin matkaa on noin 10 kilometriä. Riihilahteen etäisyys teitse on noin 18 kilometriä. Pappilanniemi sijaitsee keskustasta noin 3 kilometrin etäisyydellä.

Osayleiskaava-alue sisältää useita saaria, luotoja ja vesialueita Pien-Saimaalta, lisäksi mantereen puolella Riihilahden ja Pappilanniemen. Suurimpia saaria Mikonsaaren ja Vehkasalon lisäksi ovat Nautansaaret, Karhusaari, Kaijansaaret, Akkasaari, Suuri Mustasaari, Tupasaari ja Kotaliessaaret. Näiden lisäksi kaava-alueella sijaitsee useita pieniä saaria ja luotoja.

Suunnittelualueen saarissa sijaitsee pääasiassa vapaa-ajan asuntoja ja kaava-alueella niitä onkin yhteensä noin 180. Suunnittelualue on luonnonläheinen. Mikonsaarella sijaitsee vakituista asutusta ja saaren itäpuolella kulkee noin 2,5 kilometrin mittainen luontopolku, jonka varrella sijaitsee laavu grillauspaikkoineen sekä näköalapaikkoja. Pappilanniemessä luonnonsuojelualueella kulkee 1,8 kilometrin mittainen Pappilanniemen kuntopolku.

Kaava-alueen rajaus voi muuttua työn edetessä. Alustava rajaus on esitetty oheisessa kartassa (Kuva 1).



Kuva 1: Suunnittelualueen rajaus kartalla.

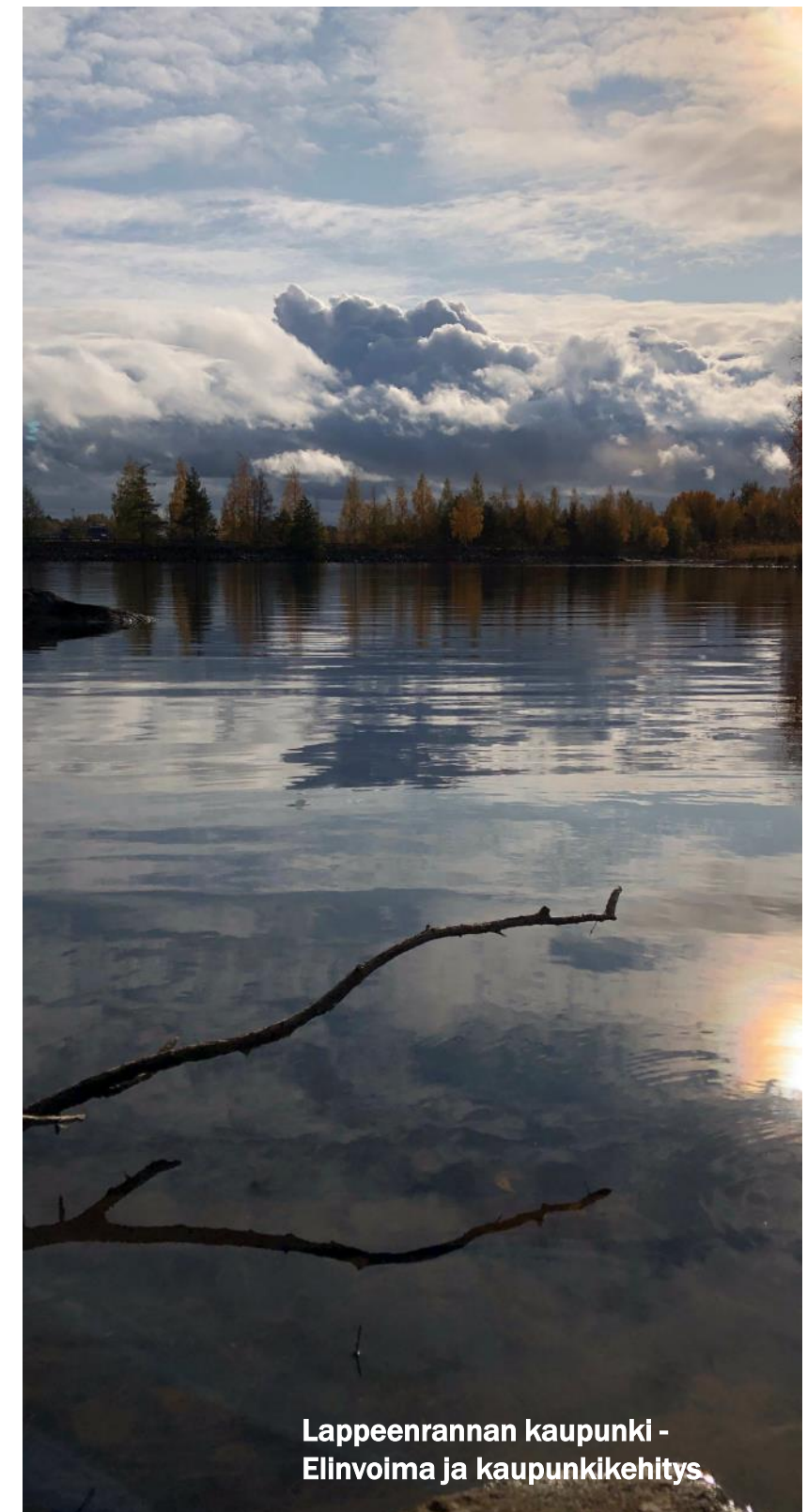


# Osayleiskaavan laatimisen tarve

Mikonsaaren, Vehkasalon ja Riihilahden osayleiskaavan suunnittelu on käynnistetty Lappeenrannan kaupungin aloitteesta. Yleiskaavan laatiminen ja ylläpitäminen on kunnalle lainsäädännöllä maankäyttö- ja rakennuslaissa osoitettu tehtävä (MRL 20 §).

Mikonsaaren, Vehkasalon ja Riihilahden osayleiskaavan alueen kokonaisrakenteen suunnittelu on tarpeen. Tarkoituksena on hahmottaa rakentamiseen soveltuvat alueet niin teknisesti, luonnonoloiltaan kuin maisemallisestikin. Tärkeää on myös osoittaa erilaisiin käyttötarkoituksiin rakennettavat alueet, mutta myös alueet, jotka jätetään rakentamattomaksi, kuten maa- ja metsätalousalueet. Rakennettaville alueille valitaan sopivat mitoitusvyöhykkeet ja -periaatteet. Lisäksi kaavatyön yhteydessä varmistetaan maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

Mikonsaaren kyläalueen kehittäminen tukee alueen elinvoimaisuutta ja palveluiden toimintaedellytysten toteutumista. Alueen maankäytön suunnittelu yhteensovittaa vakituisen- ja loma-asumisen, virkistysalueiden- ja reittien kehittämisen sekä alueen yritystoiminnan edellytyksien parantamisen.



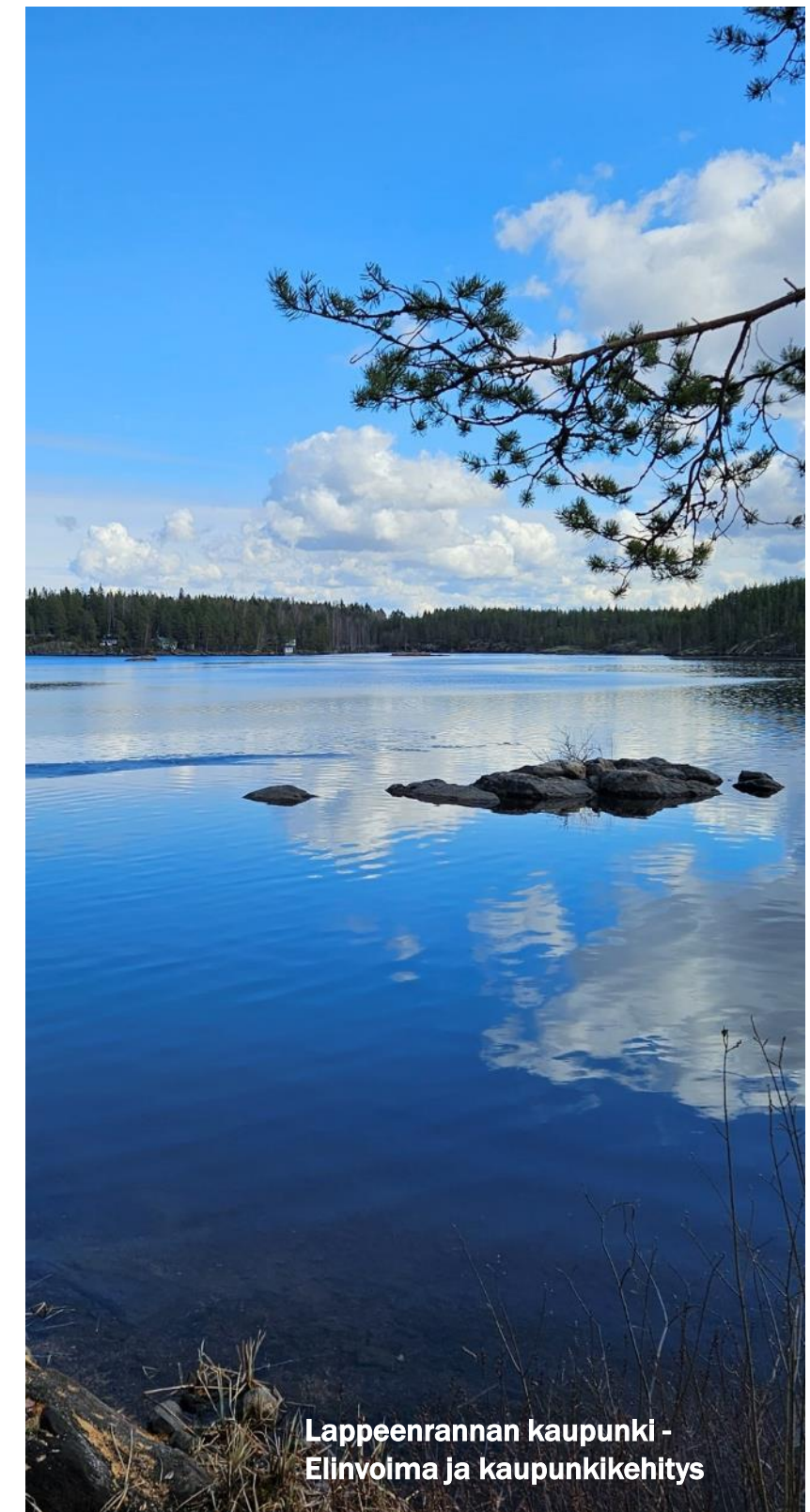
Lappeenrannan kaupunki -  
Elinvoima ja kaupunkikehitys

# Osayleiskaavan laatimisen tarve

Mikonsaaren, Vehkasalon ja Riihilahden osayleiskaavan alueella sijaitsevat Vehkasalo ja Nautansaaret ovat vailla oikeusvaikutteista kaavaa. Vehkasalon etelä- ja itärannalla on voimassa ranta-asemakaava. Muualla Vehkasalossa ja Nautansaarissa rakentaminen on ratkaistu suunnittelutarveratkaisulla tai poikkeamisluvalla ennen rakennusluvan myöntämistä.

Suunnittelualueen eteläisessä osassa Mikonsaaren ja Riihilahden alueella on suurimmalla osalla alueesta voimassa oikeusvaikutteinen Mikonsaaren osayleiskaava (10.7.1997). Kotaliessaarten ja Kotasaaren osilta voimassa on Mikonsaaren osayleiskaavan muutos (23.2.2009). Kuuluodolla ja Hiidenotsaluodolla on vielä voimassa sisäasiainministeriön vain osittain vahvistama Saaristoalueet osayleiskaava (23.3.1981).

Nyt vireillä oleva Mikonsaaren, Vehkasalon ja Riihilahden osayleiskaava tullaan laatimaan oikeusvaikutteisena ja suoraan rakentamista ohjaavana. Siinä osoitetaan rakennuspaikat rannoilla ja kyläalueilla, jolloin rakennusluvut voidaan myöntää suoraan osayleiskaavan perusteella.





# Kaavoitusta ohjaavat lähtökohdat

**Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL)** on tärkein osayleiskaavaa ohjaavista tekijöistä.

**Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)** on lueteltu MRL 24 §:ssä. Yleiskaavaa laadittaessa ne on otettava huomioon ja niiden toteutumista tulee edistää.

Alueidenkäyttötavoitteiden avulla vähennetään yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin.

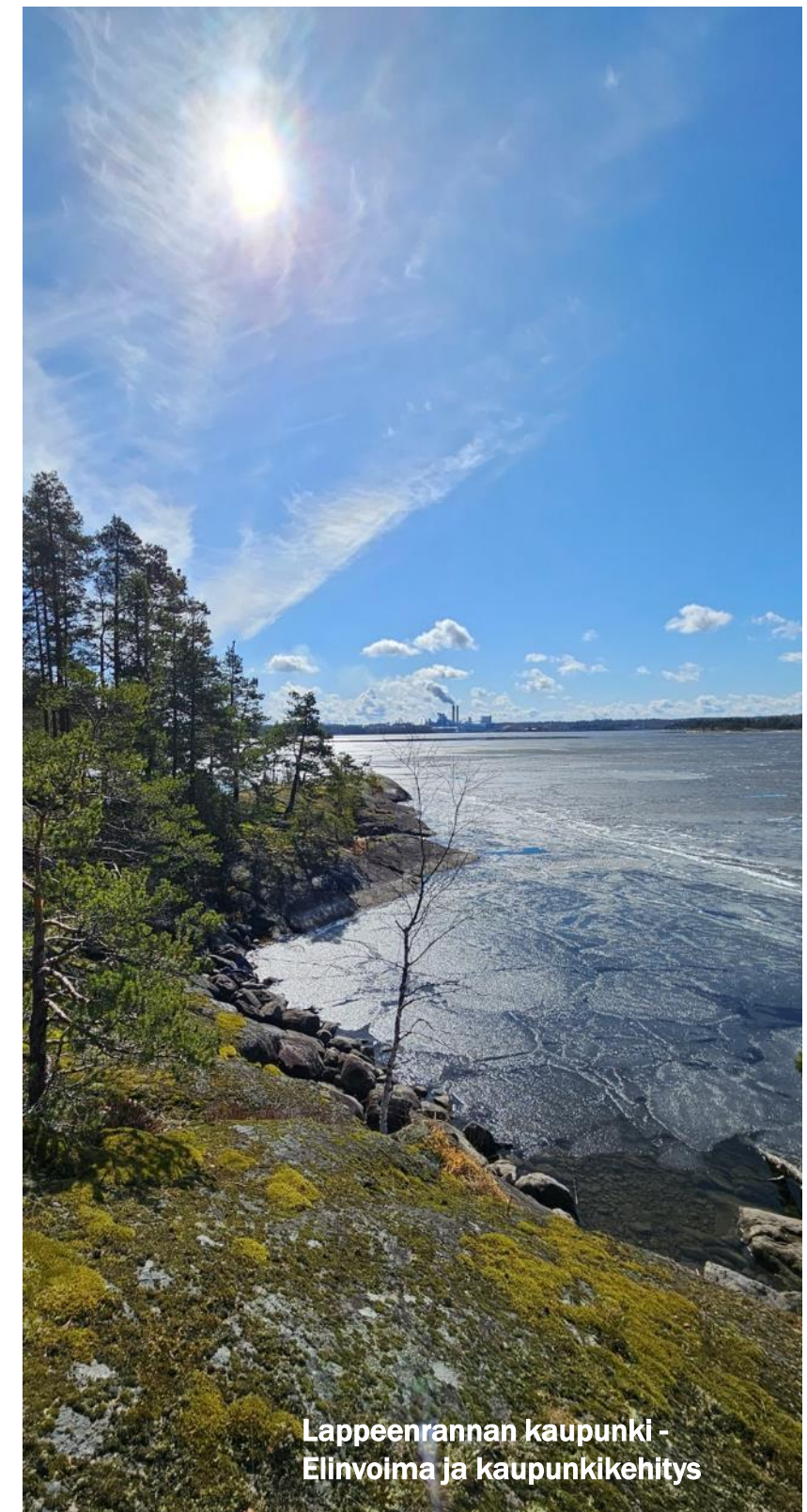
**Etelä-Karjalan maakuntakaavassa** on osoitettu maankäytön kehittämisen seututaso tavoitteita, muun muassa minne keskitetään asumista, mitä liikenneyhteyksiä kehitetään, mitä luontoalueita suojellaan sekä mitä alueita kehitetään matkailun ja virkistykseen käyttöön.

Maakuntakaavalla on oikeusvaikutuksia suunnitteluun. Se on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa (MRL 32 §).

**Lappeenranta Strategia 2037.** Osayleiskaava välittää ja tulkitsee strategiassa asetettuja tavoitteita.

**Alueelle laadittavat selvitykset.** Osayleiskaavatyön yhteydessä laaditaan kattavasti selvityksiä, jotka ohjaavat suunnittelualueen kaavoitusta.

**Osallistuminen ja vuorovaikutus.** Osayleiskaavatyön mittaan järjestetään useita osallistumis- ja yleisötilaisuuksia kaavaprosessin eri vaiheissa, minkä kautta kaavan osalliset pääsevät kommentoimaan ja antamaan mielipiteensä kaavasta.



Lappeenrannan kaupunki -  
Elinvoima ja kaupunkikehitys



# Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL)

Maankäytön suunnittelun yleinen ohjaus perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin. Maankäyttö- ja rakennuslain 20 §:n mukaan kunnan on huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta, rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta alueellaan sekä maapolitiikan harjoittamisesta. Kunnalla tulee olla käytettävissään tehtäviin riittävät voimavarat ja asiantuntemus.

Yleiskaavan tarkoitus MRL 35 §:ssä on määritelty seuraavasti:

*Yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen. Yleiskaava voidaan laatia myös maankäytön ja rakentamisen ohjaamiseksi määrätyllä alueella.*

*Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi.*

*Yleiskaava voidaan laatia myös vaiheittain tai osa-alueittain.*

Yleiskaavan laatimistarve säädetään MRL 36 §:ssä:

*Kunnan tulee huolehtia tarpeellisesta yleiskaavan laatimisesta ja sen pitämisestä ajan tasalla.*

Muita tämän osayleiskaavan laatimisen kannalta keskeisiä lain kohtia ovat Yleiskaavan käyttö rakennusluvan perusteena (MRL 44 §), Suunnittelutarve ranta-alueilla (MRL 72 §) ja Ranta-alueiden loma-asutusta koskevan yleis- ja asemakaavan erityiset sisältövaatimukset (MRL 73 §), joita avataan sivuilla 28 ja 30-31 tarkemmin.



Lappeenrannan kaupunki -  
Elinvoima ja kaupunkikehitys



# Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL)

Yleiskaavan sisältövaatimukset MRL 39 § ovat seuraavat:

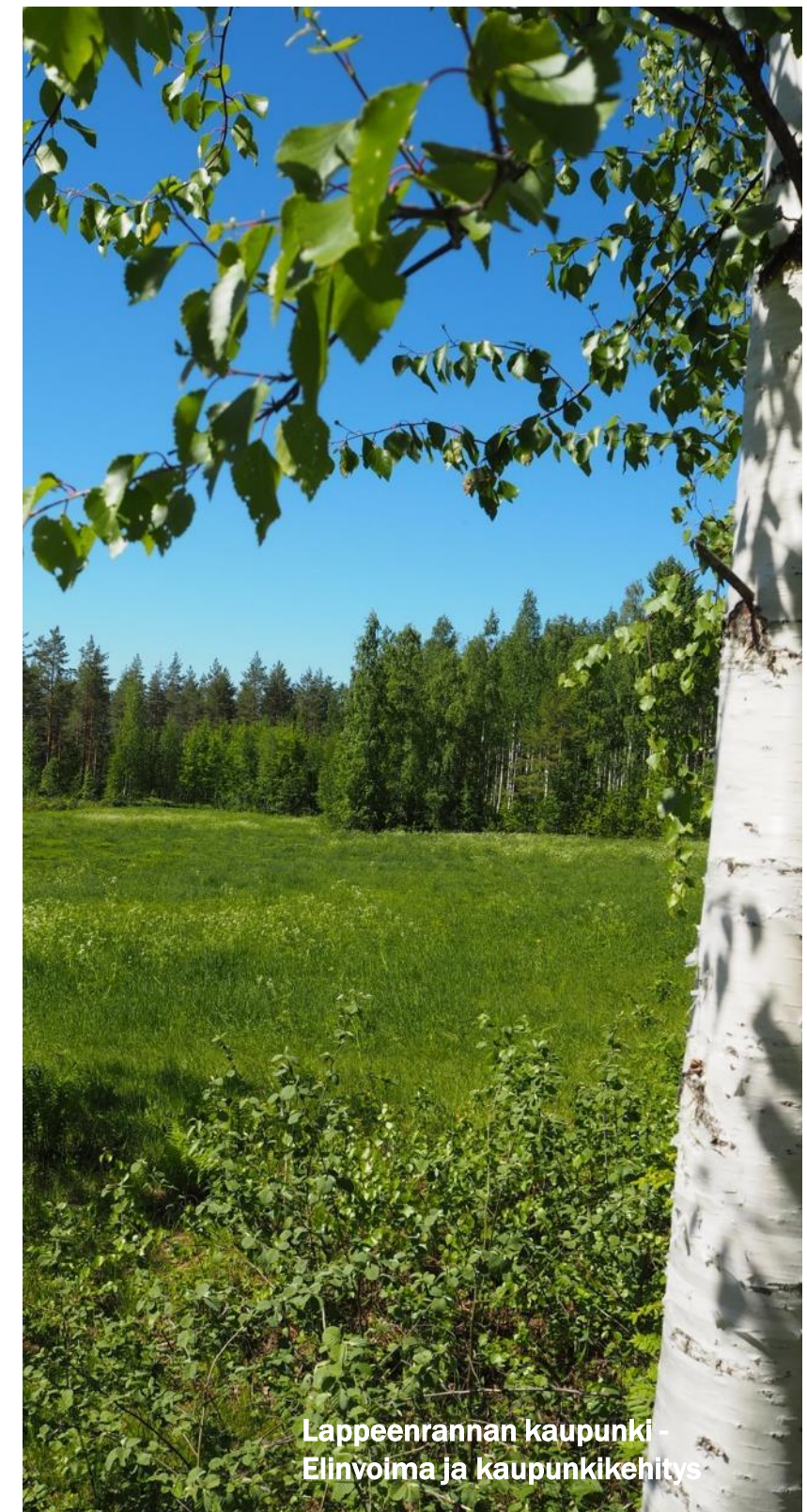
*Yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.*

*Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:*

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys*
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö*
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus*
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla*
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön*
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset*
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen*
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen*
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.*

*Edellä 2 momentissa tarkoitettut seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät.*

*Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.*





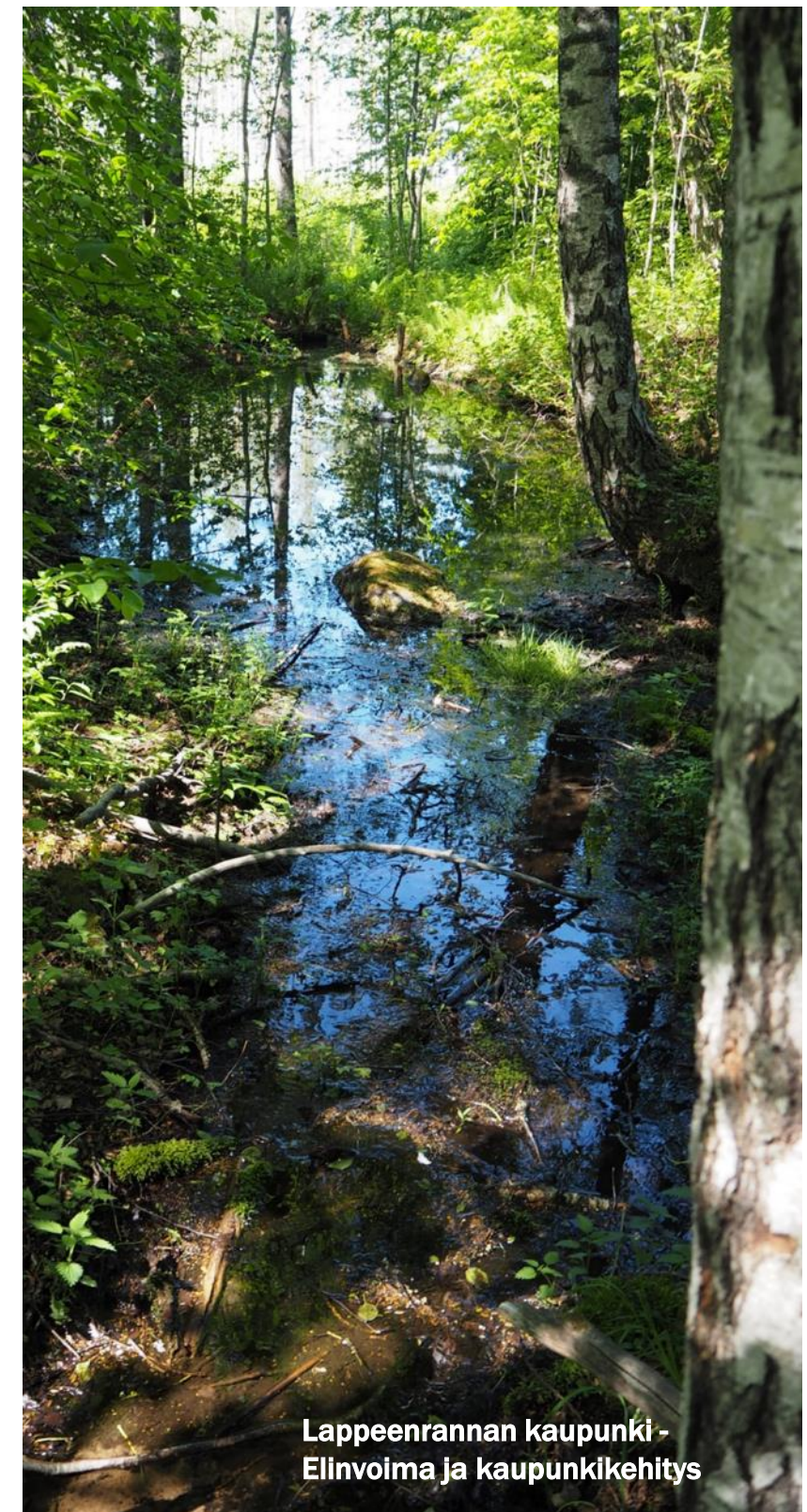
# Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL)

Yleiset alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet MRL 5 § ovat seuraavat:

*Alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää:*

- 1) turvallisen, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien, kuten lasten, vanhusten ja vammaisten, tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luomista*
- 2) yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuutta*
  - 2 a) riittävän asuntotuotannon edellytyksiä, (29.12.2006/1441)*
- 3) rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista*
- 4) luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen säilymistä*
- 5) ympäristönsuojelua ja ympäristöhaittojen ehkäisemistä*
- 6) luonnonvarojen säästeliästä käyttöä*
- 7) yhdyskuntien toimivuutta ja hyvää rakentamista*
- 8) yhdyskuntarakentamisen taloudellisuutta*
- 9) elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja toimivan kilpailun kehittymistä (6.3.2015/204)*
- 10) palvelujen saatavuutta*
- 11) liikenteen tarkoituksenmukaista järjestämistä sekä erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiä.*

*Edellä 1 momentissa säädettyjä tavoitteita toteuttavista kaavojen sisältövaatimuksista säädetään kunkin kaavamudon osalta jäljempänä tässä laissa.*



Lappeenrannan kaupunki -  
Elinvoima ja kaupunkikehitys



# Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtioneuvoston päätös on tullut voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Mikonsaaren, Vehkasalon ja Riihilahden osayleiskaavatyön näkökulmasta keskeisimmät tavoitteet liittyvät terveelliseen ja turvalliseen elinympäristöön sekä elinvoimaiseen luonto- ja kulttuuriympäristöön. Lisäksi uusiutumiskykyinen energiahuolto on kaava-alueella keskeinen tavoite, sillä osayleiskaavalla luodaan sellaista vakautta, jonka varaan voi tehdä uusiutuvan energian investointeja.



Lappeenrannan kaupunki -  
Elinvoima ja kaupunkikehitys



# Maakuntakaava

Mikonsaaren, Vehkasalon ja Riihilahden osayleiskaavan suunnittelualueella on voimassa Etelä-Karjalan maakuntakaava 2011 ja Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaava, jonka teemoina ovat ”Kauppa, matkailu, elinkeinot ja liikenne” (2015).

*Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.*

*Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta otettava maakuntakaava huomioon, pyrittävä edistämään kaavan toteuttamista ja katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta kaavan toteuttamista. (MRL 32 §)*

Maakuntakaavat huomioidaan Mikonsaaren, Vehkasalon ja Riihilahden osayleiskaavan kaikessa suunnittelussa.

Etelä-Karjalan maakuntahallitus päätti kokouksessaan 24.4.2019 kokonaismaakuntakaavan päivitystyön aloittamisesta. Kaavasta käytetään nimitystä Etelä-Karjalan maakuntakaava 2040. Vireillä olevan maakuntakaavan ja siihen liittyvien selvitysten edistymistä seurataan tämän osayleiskaavan valmistelussa tiiviisti.

Seuraavilla sivuilla esitetyjen maakuntakaavamerkintöjen lisäksi kaava-alueella on muitakin merkintöjä, kuten kasvukeskusalueen laatukäytävä merkintä, jolla osoitetaan Etelä-Karjalan keskeinen työssäkäynti- ja kasvukeskusalue. Lisäksi maakuntakaavassa on osoitettuna mm. vesikulkuväyliä.





# Maakuntakaava

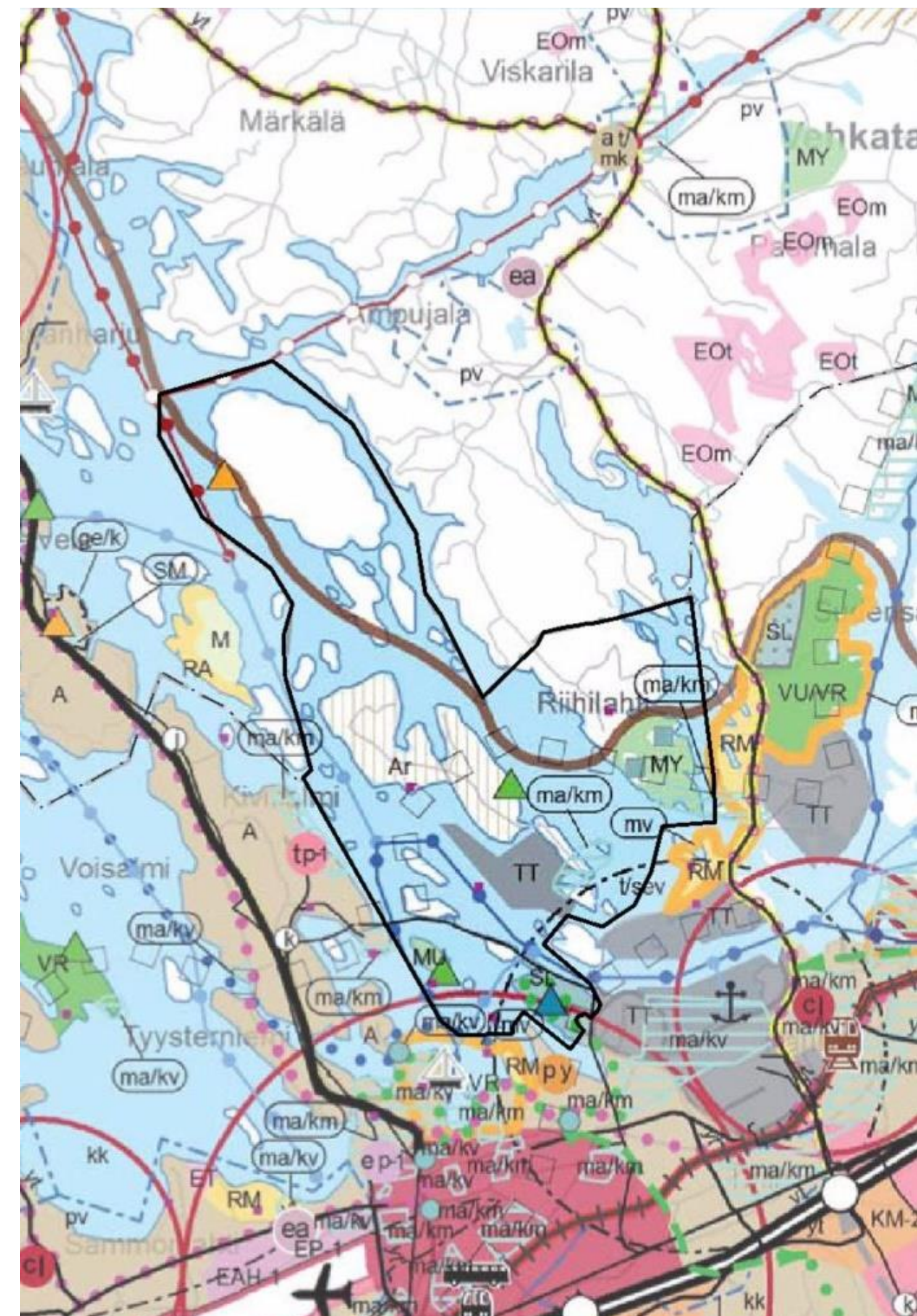
Maakuntakaavassa ja 1. vaihemaakuntakaavassa osayleiskaavan suunnittelualueelle on osoitettu:

Ar – Rakennetta tiivistävä ja uusi asuntovaltainen alue (Mikonsaari)

Merkinnällä on osoitettu pitkällä aikavälillä toteutettavia asutusrakennetta eheyttäviä ja tiivistettäviä sekä uusia tulevaisuuden pysyvän ja loma-asumisen laajenemisalueita

## Suunnittelumääräys

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa rakentamisalueet ja muu maankäyttö on sopeutettava ympäristöönsä niin, että alueen omaleimaisuus ja viihtyisyys vahvistuvat sekä virkistysarvojen säilyminen turvataan. Erityistä huomiota tulee kiinnittää luonto- ja maisema-arvojen sekä kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilyttämiseen. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon myös maa- ja metsätalouden toimintaedellytykset sekä nykyinen vesistöjen kuormitus ja tulva-alueet. Mikonsaaren osalta alue varataan loma-asumisen kehittämiseen. Jatkosuunnittelussa on huolehdittava siitä, ettei alueen toteuttaminen aiheuta Ar-alueeseen rajautuvalle tai sen lähetyvillä sijaitsevalle Vuoksen vesistöalueelle sellaisia haitallisia vaikutuksia vedenlaadulle ja vesiluonnolle, jotka merkittävästi heikentäisivät niitä luonnonarvoja, joiden perusteella Vuoksen vesistöalue on sisällytetty valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin (VAT-Vuoksi).



Kuva 2: Ote Etelä-Karjalan maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta (Etelä-Karjalan liitto 2016)







# Maakuntakaava

**MY** – Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (Riihilahti)

Merkinnällä osoitetaan maa- ja metsätalousvaltaisia alueita sekä luonnontilaisia soita, joilla kulttuuri-, luonnonmaisema- ja luontoarvoihin sekä ympäristönhoitoon tulisi kiinnittää erityistä huomiota. Metsätalouden harjoittaminen alueella perustuu metsälakiin.

## Suunnittelumääräys

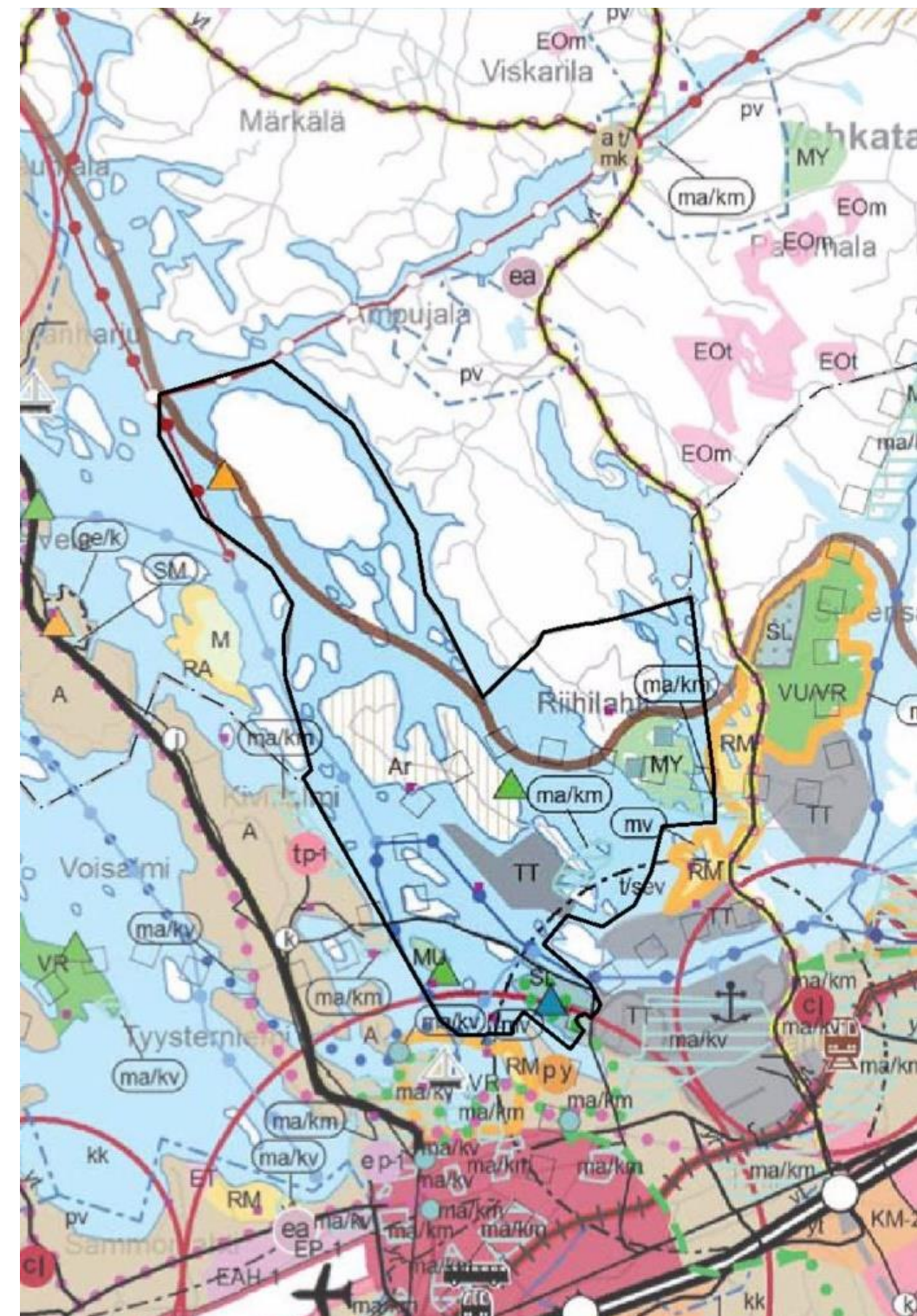
Alueen suunnittelussa tulee turvata maa- ja metsätalouden ja muiden maaseutuelinkeinojen toimintaedellytykset, mutta huomiota tulee kiinnittää todettujen ympäristöarvojen säilyttämiseen ja edellytysten parantamiseen. Alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevien rakennusten lisäksi olemassa olevaa kylärakennetta täydentävää rakentamista.

**SL** – Luonnonsuojelualue (Pappilanniemi)

Merkinnällä osoitetaan luonnonsuojelulain nojalla suojeltua tai suojeltavaksi tarkoitettuja alueita. Niitä ovat valtioneuvoston hyväksymien suojeluohjelmien alueet ja muut luonnonsuojelualueet, sekä Natura 2000 -ohjelman alueita, mikäli päätösten yhteydessä on toteuttamiskeinoksi esitetty luonnonsuojelulakia. Luonnonsuojelualueiksi on osoitettu myös yksityismaille perustettuja maakunnallisesti merkittäviä suojelualueita.

## Suunnittelumääräys

Luonnonsuojelualueeksi osoitetuille alueille tai kohteille ei saa suunnitella toimenpiteitä, jotka vaarantavat tai heikentävät niitä luonto- ja ympäristöarvoja, joiden perusteella alueesta on muodostettu luonnonsuojelualue tai tavoitteena on perustaa sellainen.



Kuva 2: Ote Etelä-Karjalan maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta (Etelä-Karjalan liitto 2016)



# Maakuntakaava

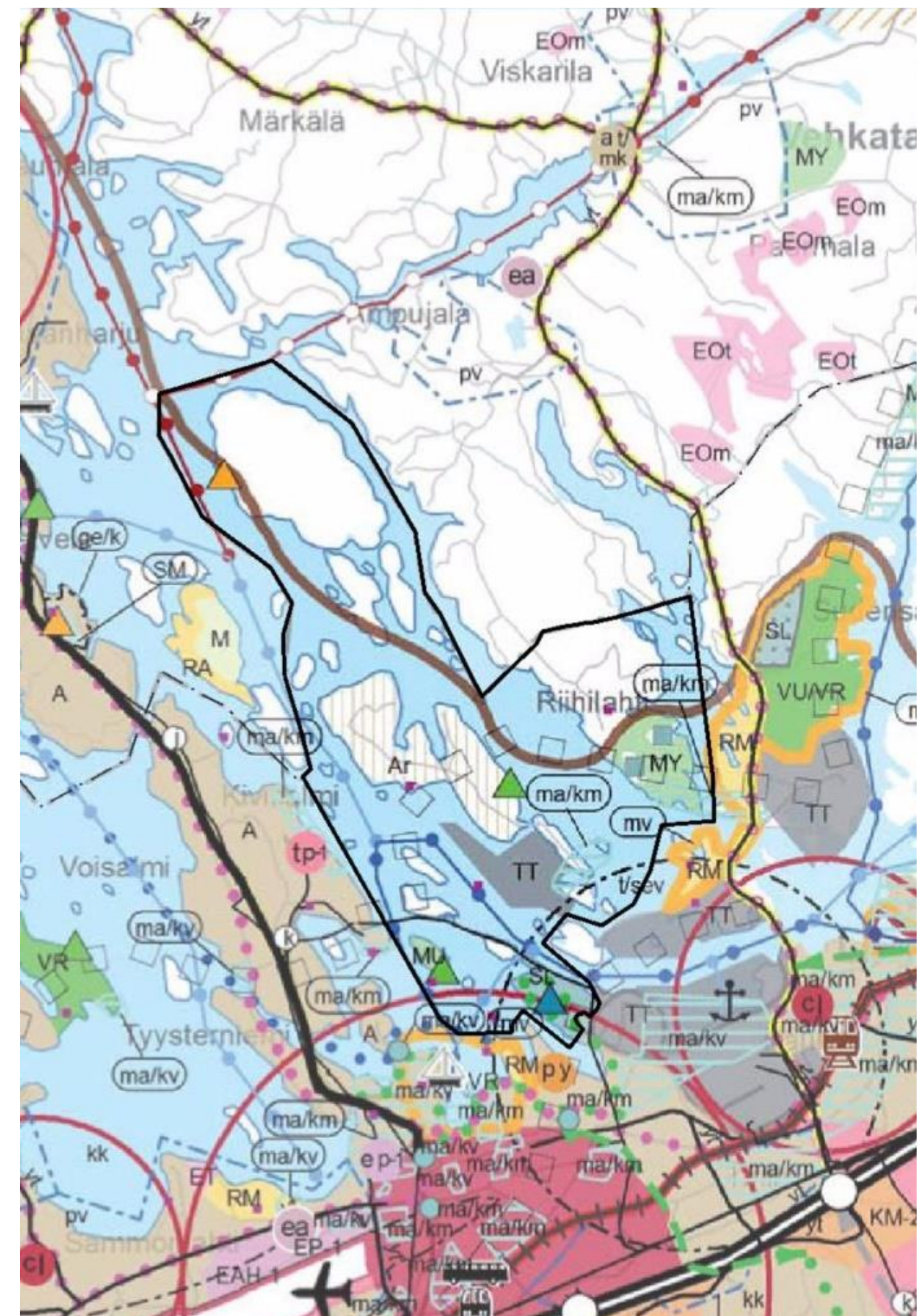
TT – Ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen alue

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät ympäristövaikutuksia aiheuttavat teollisuuden varastoalueet mukaan lukien puutavaran vesivarastointialueet. Merkintää on käytetty osoittamaan tärkeitä teollisuusalueita, jolle voidaan sijoittaa taajamatoimintojen yhteyteen soveltumattomia teollisuustoimintoja.

## Suunnittelumääräys

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ehkäistä merkittävät ympäristöhäiriöt teknisin ratkaisuin ja riittävin suojaetäisyyksin. Mikäli alueella varastoidaan, käsitellään, tai valmistetaan polttonesteitä tai muita vaarallisia aineita, on alueen suunnittelussa huomioitava vaarallisista aineista alueelle ja sen lähiympäristölle aiheutuvat riskit.

Alueen käyttöä suunniteltaessa on huolehdittava siitä, ettei toiminnalla aiheuteta haitallisia vaikutuksia veden laatuun ja vesistön ominaisuuksiin tai pohjavesiolosuhteisiin, eikä sellaisia melu- tai muita häiriöitä, jotka merkittävästi heikentävät alueen luonnonarvoja ja lähialueen elinympäristöä. Erityistä huomiota on kiinnitettävä paikallisen teollisuusympäristön ja sen rakennushistoriallisten ominaispiirteiden säilyttämiseen.



Kuva 2: Ote Etelä-Karjalan maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta (Etelä-Karjalan liitto 2016)



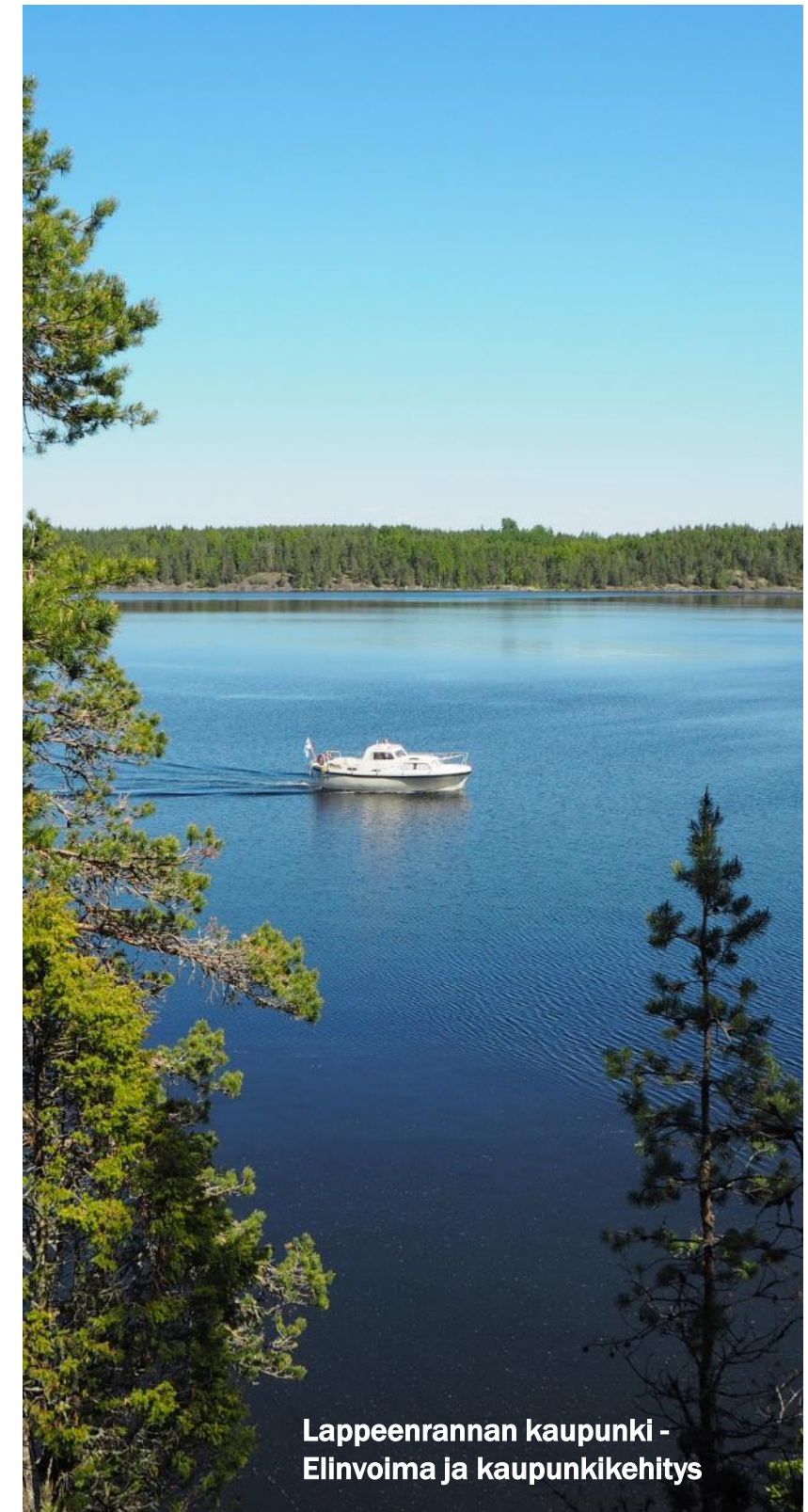
# Lappeenranta Strategia 2037

Lappeenrannan kaupungin strategia hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 1.11.2021.

**Strategian tavoitteista tämän osayleiskaavan kannalta keskeisiä ovat mm.:**

- Kaupunkirakenteen tiivistäminen
- Maaseudun elinvoimaisten kyläalueiden tukeminen yleiskaavoituksella ja lupavalmistelussa
- Rakennusvalvonnan lupaprosessin sujuvoittaminen
- Rakennetun kulttuuriympäristön vaaliminen ja olemassa olevan rakennuskannan hyödyntäminen
- Kehittyvän yritystoiminnan toimintaedellytyksien turvaaminen
- Laadukkaiden peruspalveluiden ja monipuolisten vapaa-ajanviettomahdollisuuksien tarjoaminen
- Monipuolisen viheralueverkoston muodostaminen
- Virkistysreittien kehittäminen ja kunnostaminen
- Luonnon monimuotoisuuden vahvistaminen muun muassa suojelualueita perustamalla ja lisäämällä hiilinieluja
- Saimaan ja muiden vesistöjen puhtaudesta huolehtiminen
- Asukkaiden, yritysten ja yhteisöjen osallisuudesta huolehtiminen ja vuorovaikutus suunnitteluhankkeissa

Yleiskaava on strategian kuva



Lappeenrannan kaupunki -  
Elinvoima ja kaupunkikehitys



# Alueelle laadittavat selvitykset

Alueelle laadittavat selvitykset antavat lähtökohtia kaavan laatimisille ja yleiskaavan sisältövaatimuksien täyttämiseksi.

Kaava-alueelle laaditaan vähintään seuraavat selvitykset:

- Luontoselvitys
- Maisemaselvitys
- Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys
- Arkeologinen inventointi
- Emätilaselvitys
- Muita perusselvityksiä (liikenne, vesihuolto, virkistys, palvelut ym.)

Edellä mainittuja selvityksiä voidaan täydentää ja päivittää ja tarpeen mukaan uusiakin selvityksiä laaditaan. Lisäksi hyödynnetään muita kaupungissa laadittuja sekä seudullisia että maakunnallisia selvityksiä ja ohjelmia.





# Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osayleiskaavan osallisia ovat kaikki, joiden oloihin osayleiskaava saattaa huomattavasti vaikuttaa (MRL 6 §).

Osallisia ovat siten kaava-alueen asukkaat, alueella työssä käyvät henkilöt, alueella toimivat yritykset ja yhdistykset, alueen maanomistajat sekä ne viranomaiset ja kaupungin toimielimet, joiden toimialueeseen kaava-alue kuuluu.

Osallisia on listattu osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja niitä lisätään tarpeen mukaan.

Osallistumis- ja yleisötilaisuuksia, kuten esimerkiksi asukastilaisuuksia, kyselyitä ja työpajoja, järjestetään kaavaprosessin eri vaiheissa. Kaavaprosessin etenemisestä tiedotetaan monikanavaisesti.

Mikonsaaren, Vehkasalon ja Riihilahden osayleiskaavan ensimmäinen asukastilaisuus järjestettiin 5.10.2021

Teams-alustalla etätilaisuutena. Lisäksi kaavasta oli julkaistuna lähtötietokysely ajalla 16.9. – 31.10.2021, johon alueen asukkaat, maanomistajat ja muut osalliset pystyivät vastaamaan sähköisesti tai kirjallisesti.

Lähtötietokyselystä saatu palaute on huomioitu tavoiteraportin laatimisessa.

Osayleiskaavasta järjestettiin 2023 kevään aikana kolme työpajaa koskien kaavan tavoitteita. Työpajojen teemoina olivat virkistykseen, elinkeinojen ja asumisen tavoitteet. Työpajoissa hyödynnettiin kaupungin eri vastuualueiden ja toimialojen osaamista ja koostettiin saadut näkemykset tavoiteraportin laatimisen avuksi.

Kaavoitustyön edetessä tullaan järjestämään asukastilaisuudet kaavan eri vaiheissa. Kaavaluonnoksesta otetaan vastaan mielipiteitä ja kaavaehdotuksesta voi jättää muistutuksia.

## ALOITUSVAIHE

- Kaavan vireille tulon kuulutus
  - Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
  - Selvitykset
  - Tavoitteiden asettaminen
- Osallistuminen:**
- Asukastilaisuus
  - Lähtötietokysely
  - Kirjallinen mielipide OAS:sta

## ALUSTAVA LUONNOS

- Selvitykset
  - Alustavien luonnosten laatiminen
  - Tavoiteraportti
- Osallistuminen:**
- Asukastilaisuus
  - Tavoiteraporttityöpaja

## LUONNOSVAIHE

- Kaavakartta (luonnos)
- Kaavaselostus (luonnos)
- Luonnosvaiheen vuorovaikutusraportti

**Osallistuminen:**

- Asukastilaisuus
- Kirjallinen mielipide kaavaluonnoksesta

## EHDOTUSVAIHE

- Kaavakartta (ehdotus)
- Kaavaselostus (ehdotus)
- Ehdotusvaiheen vuorovaikutusraportti
- *Hyväksyjät:* kaupunkikehityslautakunta ja kaupunginhallitus

**Osallistuminen:**

- Asukastilaisuus
- Kirjallinen muistutus kaavaehdotuksesta

## HYVÄKSYMISVAIHE

- Kaavakartta
- Kaavaselostus
- *Hyväksyjä:* (kaupunginhallitus ja kaupunginvaltuusto)

- Mahdollisuus valittaa kaavasta hallinto-oikeuteen



Lappeenrannan kaupunki  
Elinvoima ja kaupunkikehitys



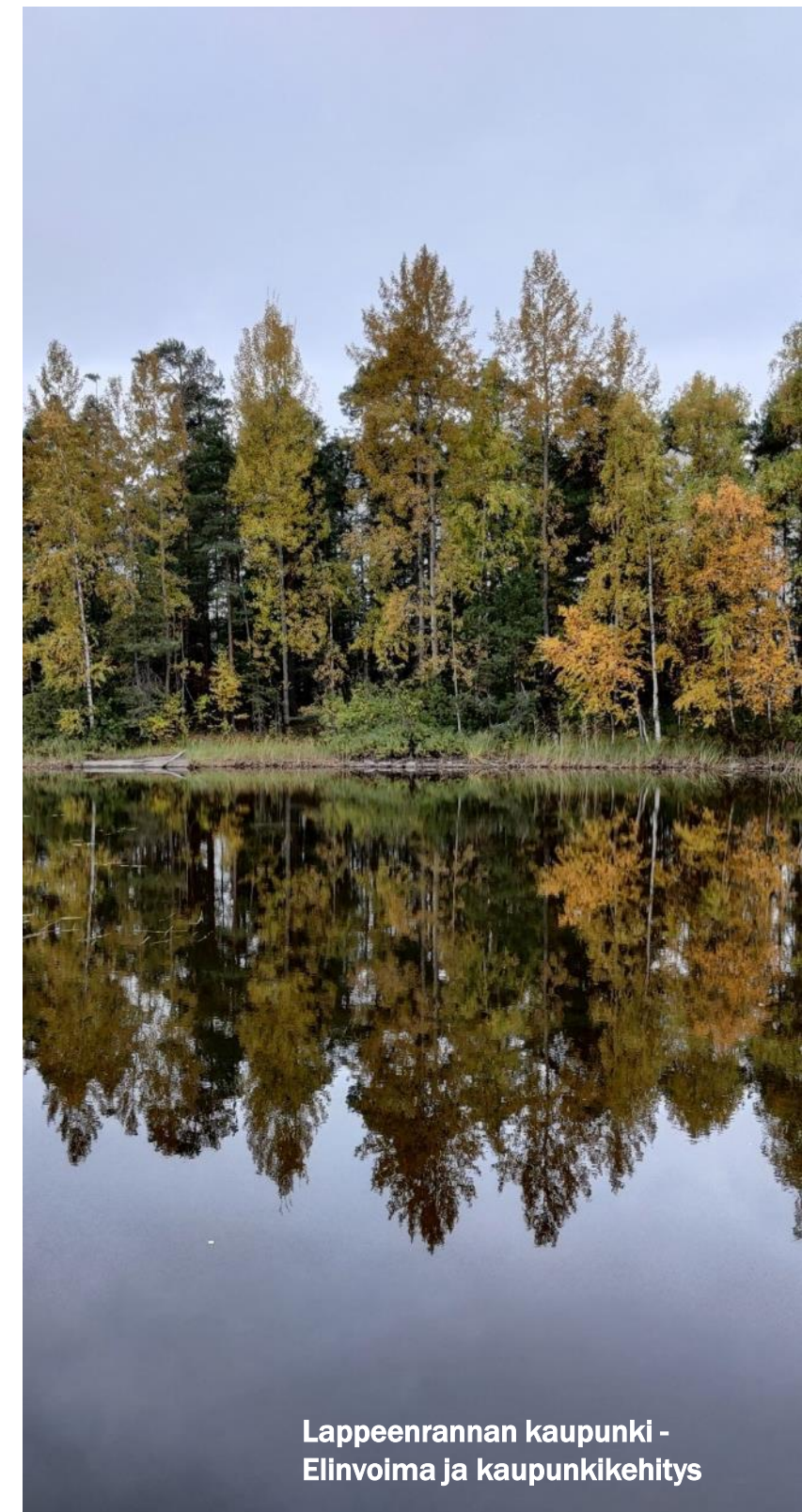
# Osayleiskaavan tehtävät ja tavoitteet

Osayleiskaava välittää ja tulkitsee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja maakuntakaavan tavoitteiden lisäksi kaupungin strategian tavoitteita maankäytössä.

Osayleiskaavoituksen ohjaustehtävänä ja yleisenä tavoitteena on:

- Ratkaista kattavasti yleiskaavatarkkuudella (1:10 000) alueen maankäyttö
- Tiivistää ja eheyttää yhdyskuntarakennetta toiminnot yhteensovittaen
- Turvata alueen työpaikkatoimintojen tulevaisuus ja mahdollistaa niiden kehittämis- ja laajenemistarpeet
- Huomioida luonnon ja maiseman sekä rakennetun kulttuuriympäristön arvot ja ominaispiirteet erityisesti vaalittavina suunnittelun lähtökohtina
- Tukea ja kehittää kaupungin merkittäväksi identiteettitehtäjäksi tunnistetun Saimaan ranta-alueiden vetovoimaisuutta
- Sujuvoittaa rakentamisen lupaprosessia: Osayleiskaava toimii rakennusluvan perusteena kyläalueilla (MRL 44 §) ja ranta-alueilla (MRL 73 §)

Huolehdimme asukkaiden, yritysten ja yhteisöjen osallisuudesta ja vuorovaikutuksesta suunnitteluhankkeissa



Lappeenrannan kaupunki -  
Elinvoima ja kaupunkikehitys



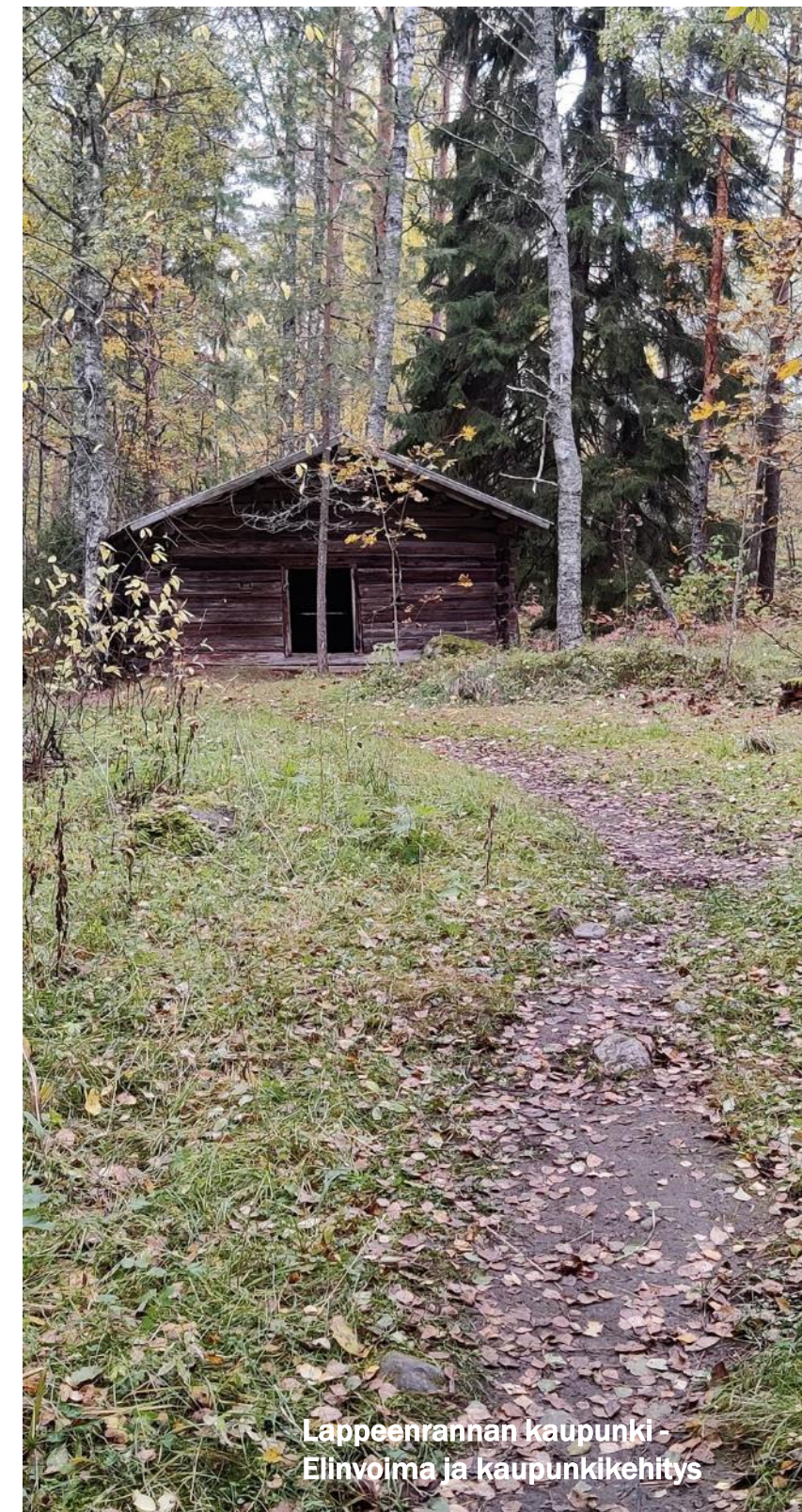
# Osayleiskaavan tavoitteet

Mikonsaaren, Vehkasalon ja Riihilahden osayleiskaavan ensisijaisina tavoitteina on alueen virkistysarvojen kehittäminen, vakituisen asumisen ja loma-asumisen rakentamisen määrän ja sijoittumisen ratkaiseminen alueiden erityispiirteet ja arvot huomioiden sekä lupakäsittelyiden sujuvoittaminen.

Tämä osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena ja suoraan rakentamista ohjaavana. Rakennuspaikat tullaan osoittamaan ranta- ja kyläalueilla. Tällöin rakennusluvut voidaan myöntää suoraan osayleiskaavan perusteella, eikä alueelle tulla laatimaan asemakaavoja.

**Mikonsaaren, Vehkasalon ja Riihilahden osayleiskaava tarkoittaa em. tavoitteita seuraavasti:**

- Kehitämme kyläalueiden elinvoimaa mahdollistamalla lisää kylämäistä asumista Mikonsaareen
- Turvaamme yritysten toimintaedellytykset ja etenkin matkailu- ja virkistysalan kehittymismahdollisuudet
- Sujuvoitamme rakentamisen lupaprosessia: osayleiskaava toimii rakennusluvan perusteena
- Turvaamme Saimaan puhtauden ja huomioimme saaristoalueen luonnonarvot
- Turvaamme ja huomioimme maisema- ja kulttuuriperintöarvot



Lappeenrannan kaupunki -  
Elinvoima ja kaupunkikehitys



# Osayleiskaavan tavoitteet

## Asumisen tavoitteet

- Kehitetään kyläalueiden elinvoimaa mahdollistamalla vakituisen asumisen lisäämistä Mikonsaarella, jossa se tukeutuu olemassa olevaan asutukseen ja tiestöön
  - Säilytetään maaseutumainen väljyys
  - Tutkitaan olemassa olevien rakennuspaikkojen käyttötarkoitusten muutosten mahdollisuus
  - Sijoitetaan asutusta sopivissa määrin ryhmitellen suotuisiin paikkoihin suhteessa maisemaan ja luonnonarvoihin
  - Huomioidaan vesihuollon kehittäminen asumisen tarpeisiin kunnallisen vesi- ja viemäriverkoston ulkopuolella
  - Huolehditaan energiahuollon ja tieverkon kehittämismahdollisuuksista
- Tarkistetaan olemassa olevan loma-asutuksen rakennusoikeuden määrä koko kaava-alueella



Lappeenrannan kaupunki -  
Elinvoima ja kaupunkikehitys



# Osayleiskaavan tavoitteet

## Virkistyksen tavoitteet

- Turvata ja kehittää alueen virkistyskäyttöä
  - Mahdollistaa virkistysalueiden toteuttaminen, kuten luontopolut, uimarannat, rantautumis- ja nuotiopaikat
- Tutkia uusien monipuolisten ja ympärivuotisten retkeilyn mahdollisuuksien sijoittaminen
- Veneilyn ja melonnan reittien ja tukikohtien turvaaminen ja kehittäminen säilyttämällä rakentamisesta vapaita rantoja ja rantautumispaikkoja



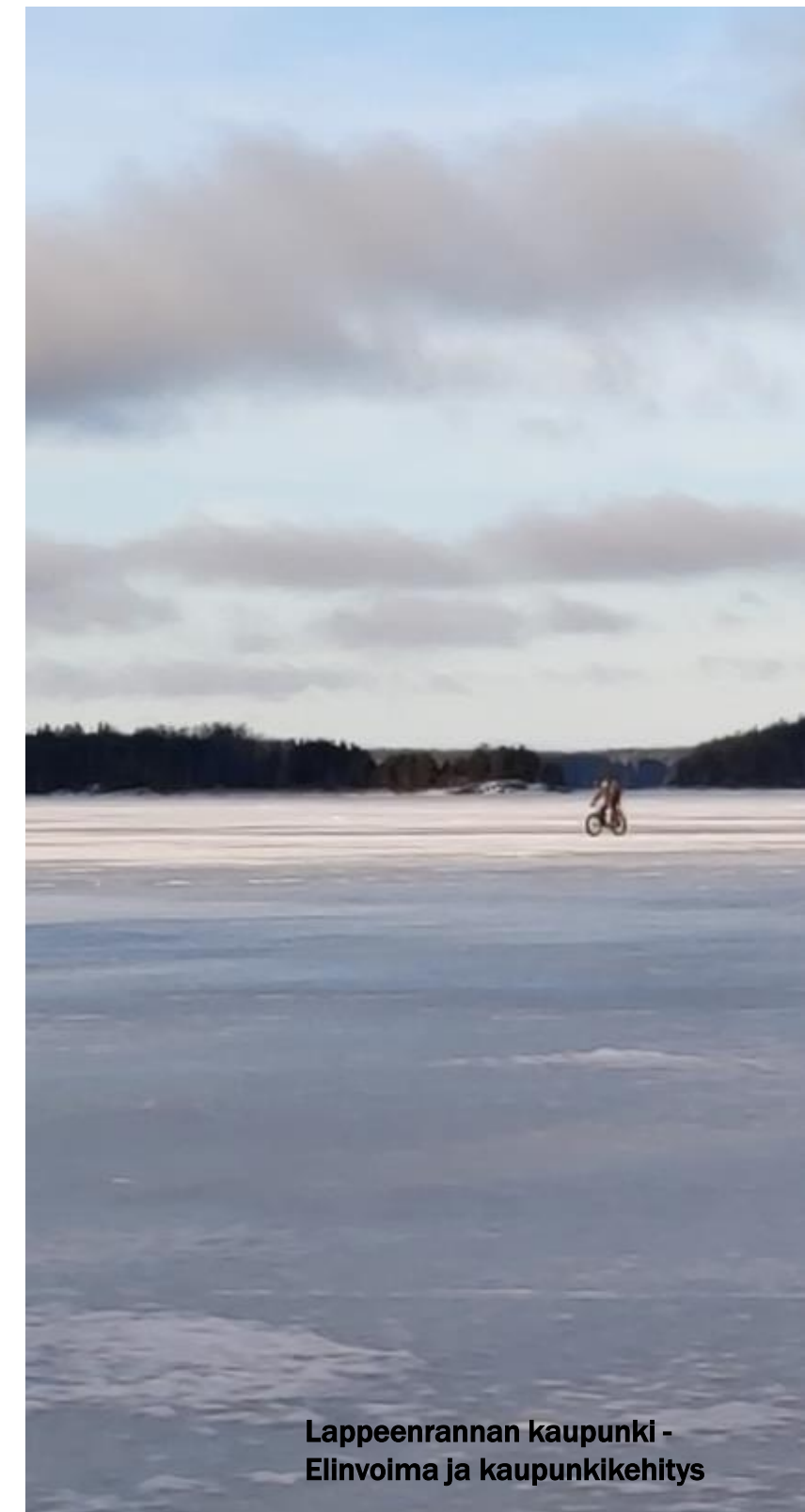
Lappeenrannan kaupunki -  
Elinvoima ja kaupunkikehitys



# Osayleiskaavan tavoitteet

## Elinkeinojen tavoitteet

- Luonnon ja kulttuuriympäristön hyödyntäminen matkailussa
- Matkailu- ja virkistyspalvelujen kehittäminen
- Edistää nykyisen yritystoiminnan säilymistä ja kehittämistä sekä uusien alueelle soveltuvien yritysten syntymistä
- Maa- ja metsätalouden toimintamahdollisuuksien turvaaminen
  - Yhteensovittaminen suojelu- ja virkistystavoitteiden kanssa



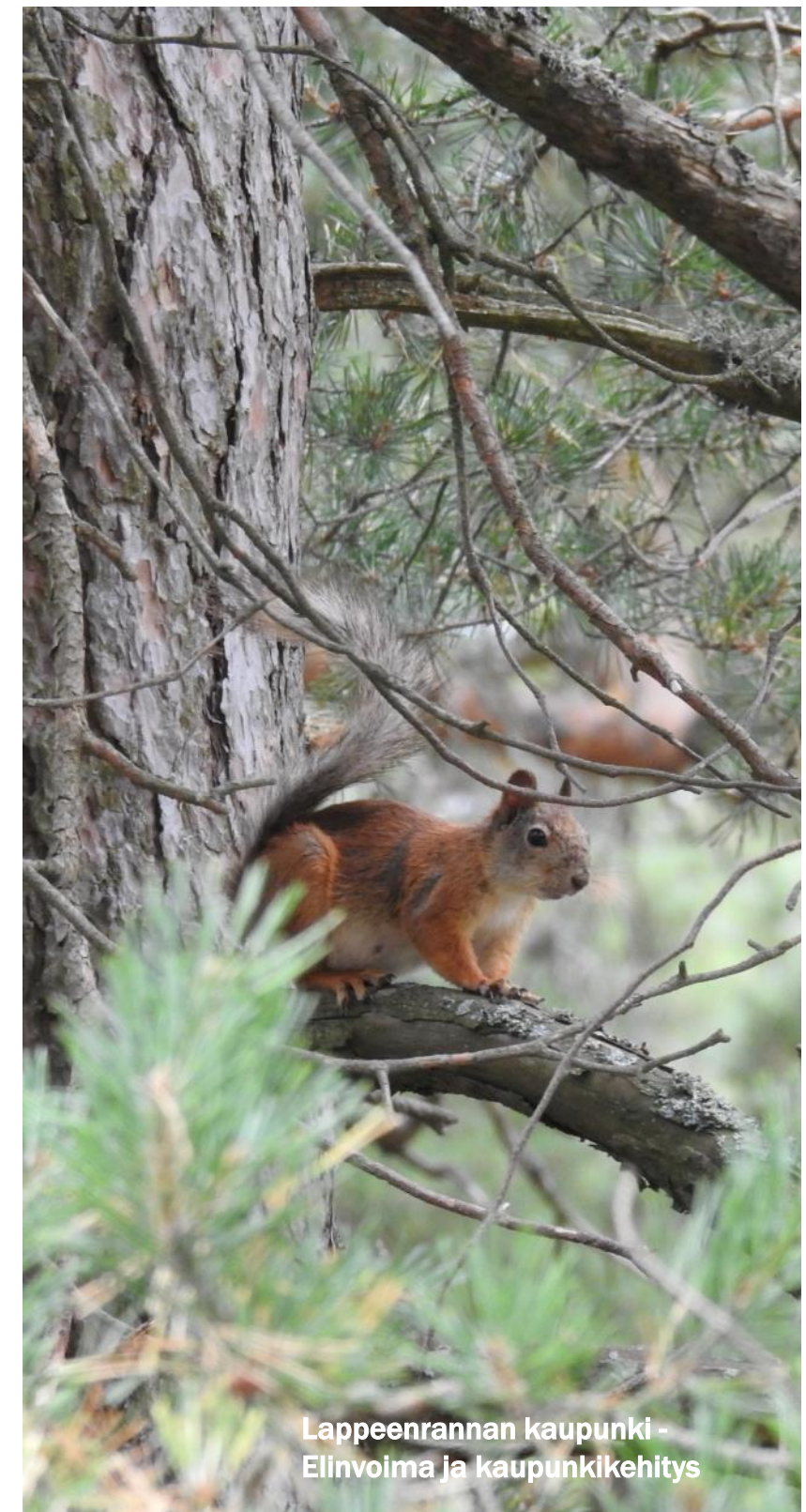
Lappeenrannan kaupunki -  
Elinvoima ja kaupunkikehitys



# Osayleiskaavan tavoitteet

## Suojelutavoitteet

- Saimaan vesiensuojelu
- Sini- ja viheryhteyksien turvaaminen
- Rantamaisemien suojeleminen
- Rakennetun kulttuuriympäristöarvojen vaaliminen
- Arkeologisen kulttuuriperinnön säilyttäminen
- Luonnon monimuotoisuuden ja luonnonarvojen vaaliminen
- Mahdollisten uusien suojelutarpeiden selvittäminen ja arvottaminen



Lappeenrannan kaupunki -  
Elinvoima ja kaupunkikehitys



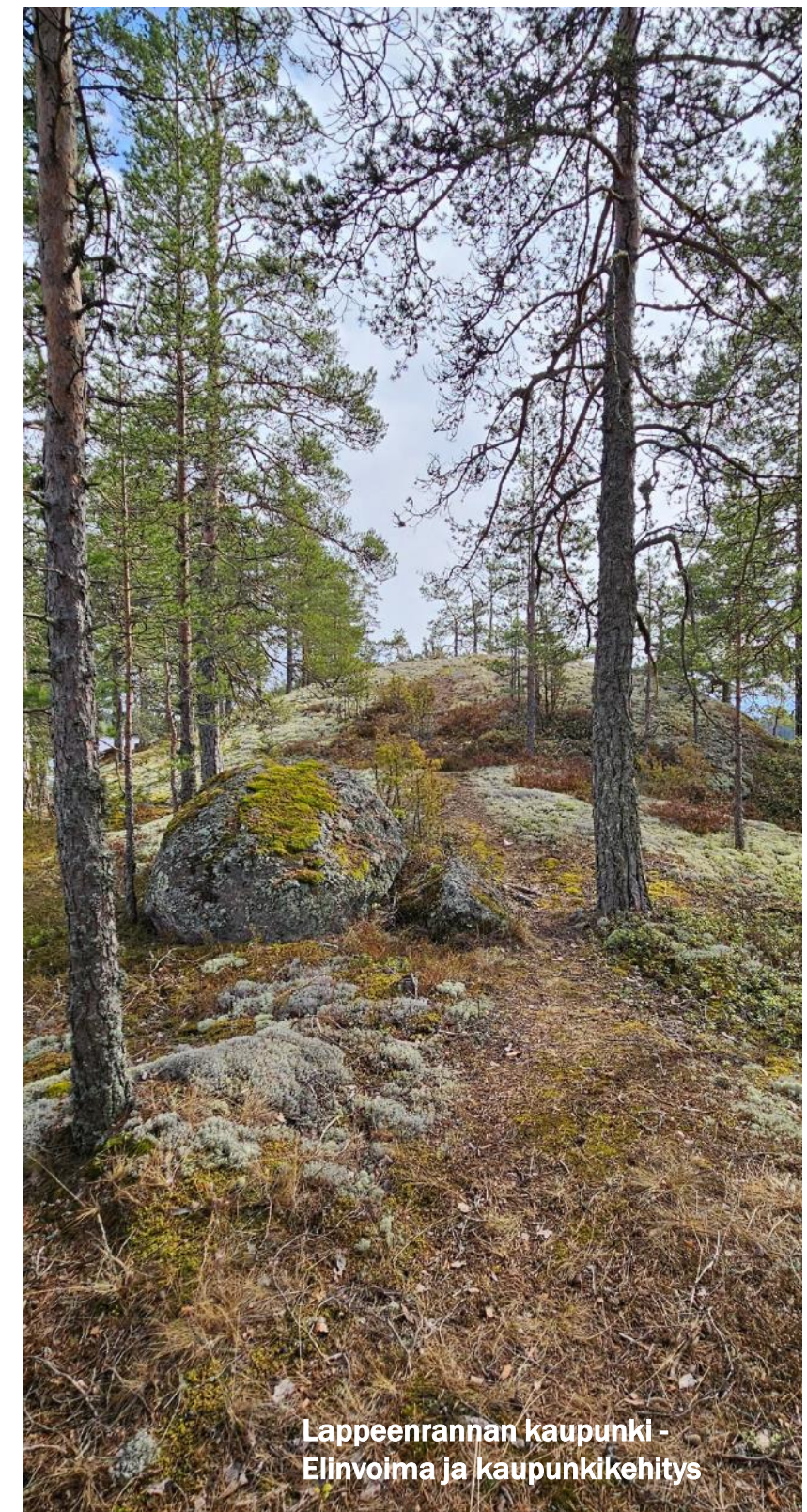
# Kaavan toteutustapa

Mikonsaaren, Vehkasalon ja Riihilahden osayleiskaava laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena oikeusvaikutteisena osayleiskaavana. Osayleiskaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

*Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 16 §:n mukaan yleiskaava esitetään kartalla tai kartoilla sellaisessa mittakaavassa, että niistä alueiden käytön ja rakentamisen ohjaustarve ja yleiskaavan tarkoitus huomioon ottaen ilmenevät tarkoituksenmukaisella tavalla alueiden käytön periaatteet, tarpeelliset alueet ja kaavan muu sisältö.*

Oikeusvaikutteinen yleiskaava ohjaa kunnan päätöksentekoa: lupaa rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan oikeusvaikutteisen yleiskaavan toteuttamista. Rakennusluvut voidaan myöntää kyläalueilla (MRL 44 §) ja ranta-alueilla (MRL 73 §) osayleiskaavan perusteella.

Nämä eri yleiskaavatyypit esitellään seuraavaksi tarkemmin.



Lappeenrannan kaupunki -  
Elinvoima ja kaupunkikehitys



# Kyläyleiskaava

Yleiskaavaa käytetään rakennuslupien myöntämisen perusteena maaseutukylissä, joiden elinvoimaisuutta ja asutuksen määrää halutaan lisätä (=kyläyleiskaava).

Kyläasutuksen voidaan katsoa muodostuvan vakituisen asutuksen tihentymistä haja-asutusalueella, jossa useita asuinrakennuksia sijaitsee joko näköetäisyydellä tai muutoin ryhmittyneenä, esimerkiksi tiehen tai rantaan tukeutuen. Kylämaisemaan Lappeenrannassa kuuluvat useimmiten myös pellot ja niityt.

Yleiskaavan käytöstä rakennusluvan perusteena säädetään MRL 44 §:ssä:

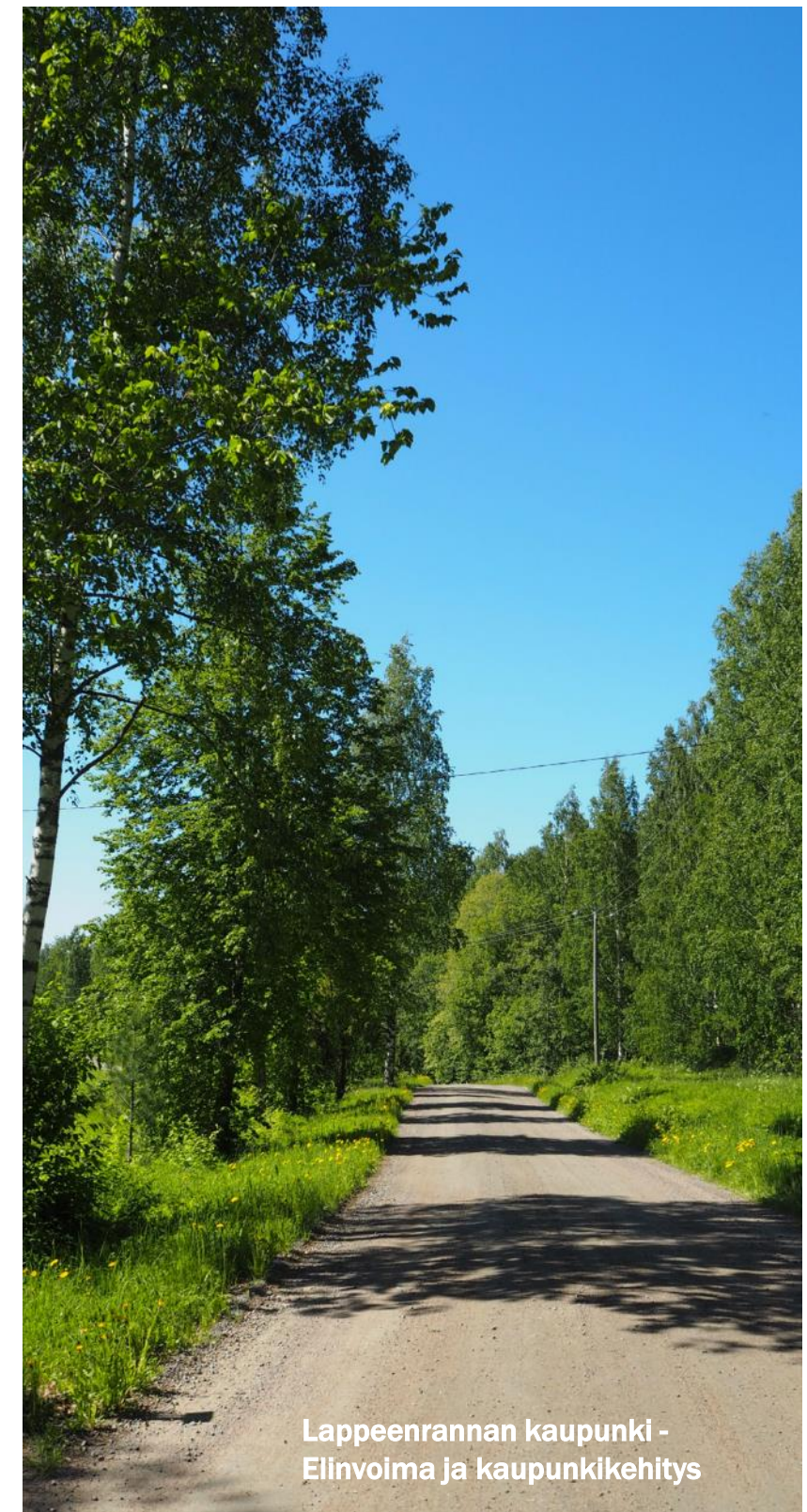
*Rakennuslupa rakennuksen rakentamiseen voidaan 137 §:n 1 momentissa säädetyn estämättä myöntää, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on erityisesti määrätty kaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Määräys ei voi koskea aluetta, jolla maankäytön ohjaustarve edellyttää asemakaavan laatimista. Edellytyksenä on lisäksi, että yleiskaava ohjaa riittävästi rakentamista ja muuta maankäyttöä kyseisellä alueella.*

Muutettu 44 § tulee voimaan 1.1.2025 ja uusi sanamuoto kuuluu:

*Oikeusvaikutteista yleiskaavaa voidaan käyttää suoraan rakentamisluvan perusteena rakentamislain 46 §:n 1 momentissa säädetyn estämättä niillä alueilla, joilla yleiskaavassa on siitä erikseen määrätty. Määräys ei voi koskea aluetta, jolla maankäytön ohjaustarve edellyttää asemakaavan laatimista. Edellytyksenä on lisäksi, että yleiskaava ohjaa riittävästi rakentamista ja muuta maankäyttöä kyseisellä alueella.*

*Yleiskaavan käytöstä rakentamisluvan perusteena ranta-alueella säädetään 72 §:ssä ja tuulivoimaloiden rakentamisluvan perusteena säädetään 77 a §:ssä.*

Mikonsaaren, Vehkasalon ja Riihilahden osayleiskaavan suunnittelualueella kyläyleiskaavaperiaatetta sovelletaan Mikonsaareissa, jossa on olemassa olevaa kyläasutusta. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että kaavassa osoitetaan yksittäiset rakennuspaikat ja niiden rakennusoikeudet sekä muita tarpeellisia rakentamista ohjaavia määräyksiä.



Lappeenrannan kaupunki -  
Elinvoima ja kaupunkikehitys



# Rakennuspaikkojen mitoitus kyläalueilla

Rakennuspaikkojen sijoittelussa käytetään samoja periaatteita kuin Lappeenrannassa on yleiskaavoituksessa käytetty viimeisten kymmenen vuoden aikana.

Kaavaratkaisussa tullaan painottamaan uusien vakituisten rakennuspaikkojen sijoittamista siten, että ne tukevat olemassa olevaa kylärakennetta ja sijoittuvat hyvälle paikalle. Olemassa oleva tieverkko, rakennukset ja maisema muodostavat nykyisen kylärakenteen. Sen lisäksi rakennuspaikkojen sijoitteluun vaikuttavat ympäristön häiriöttömyys, maaperän ja maaston rakennettavuus sekä esimerkiksi vesiosuuskunnat.

Kaava-alueen kyläalueille sijoitettavien uusien rakennuspaikkojen osoittaminen perustuu siis hyviin rakennuspaikkoihin, olemassa olevan kylärakenteen täydentämiseen ja maanomistajien tasapuoliseen kohteluun.

Jotta varmistetaan maanomistajien tasapuolinen kohtelu, tehdään tasapuolisuustarkastelu.

Tasapuolisuustarkastelussa huolehditaan, että jokaisella maanomistajalla, jolla tilan koko ja muut olosuhteet sen sallivat, on mahdollisuus rakennuspaikkaan. Tasapuolisuustarkastelulla varmistetaan, että rakennuspaikat jakautuvat olosuhteet huomioiden tasapuolisesti.



Lappeenrannan kaupunki -  
Elinvoima ja kaupunkikehitys



# Rantayleiskaava

Yleiskaavan käytöstä rakennusluvan perusteena ranta-alueella säädetään MRL 72 §:ssä:

## *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.*

*Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös ranta-aluetta, jolla rakentamisen ja muun käytön suunnittelemisen pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämiseksi on tarpeen alueella odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi.*

*Mitä 1 ja 2 momentissa säädetään, ei koske:*

- 1) maa- ja metsätalouden tai kalatalouden harjoittamista varten tarpeellista rakentamista;*
- 2) maanpuolustuksen tai rajavalvonnan tarpeisiin tapahtuvaa rakentamista;*
- 3) merenkulun tarpeisiin tapahtuvaa rakentamista;*
- 4) olemassa olevan asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin kuuluvan talousrakennuksen rakentamista; eikä*
- 5) olemassa olevan asuinrakennuksen korjaamista tai vähäistä laajentamista*

Mikonsaaren, Vehkasalon ja Riihilahden osayleiskaavan suunnittelualueella rantayleiskaavan suunnittelun periaatteita sovelletaan niillä alueilla, joissa rakentamisen ohjaaminen on tarpeen pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi.



Lappeenrannan kaupunki -  
Elinvoima ja kaupunkikehitys



# Rantayleiskaava

Yleiskaavan käytöstä rakennusluvan perusteena ranta-alueella säädetään MRL 73 §:ssä:

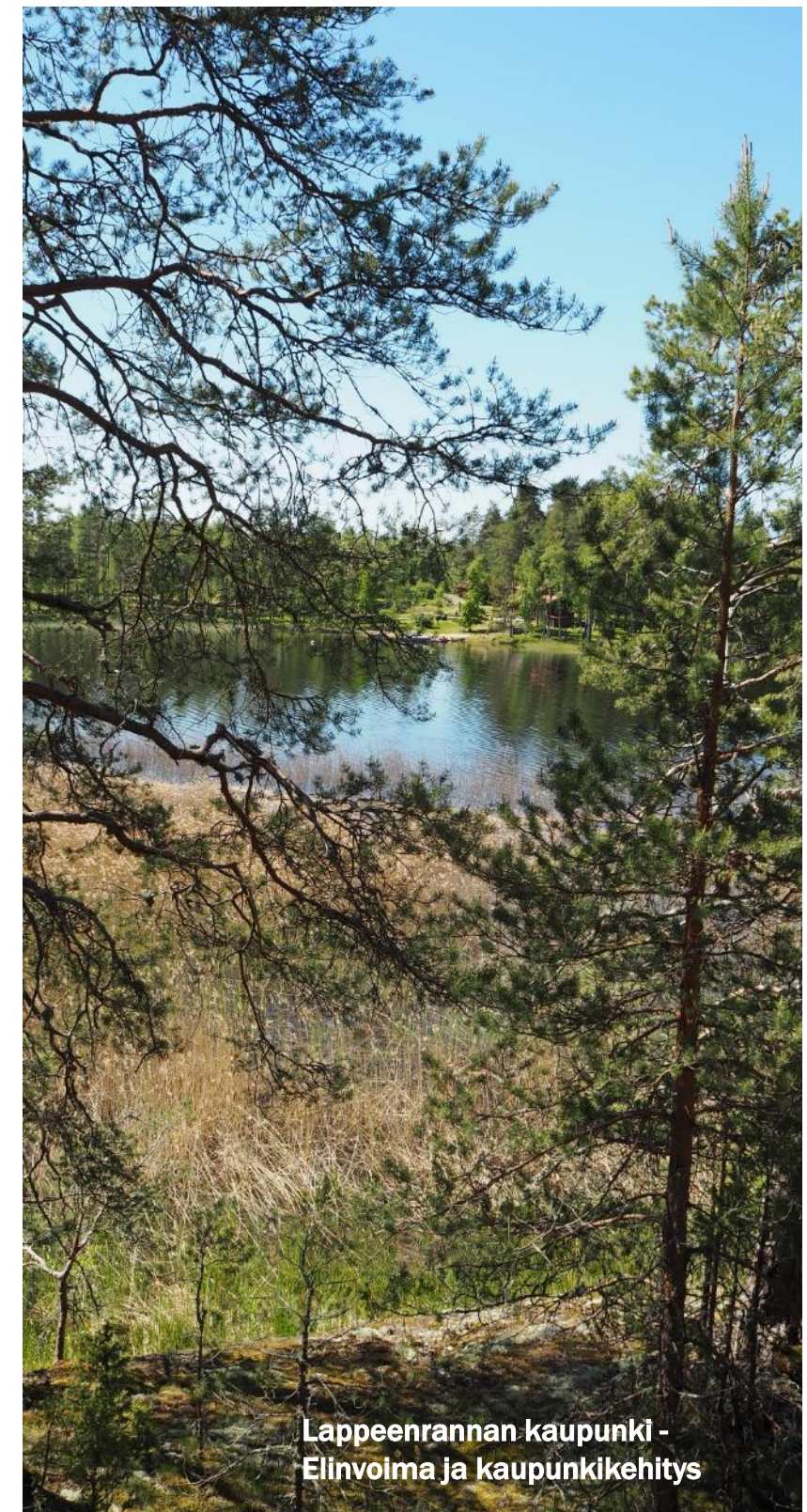
*73 § Ranta-alueiden loma-asutusta koskevan yleis- ja asemakaavan erityiset sisältövaatimukset*

*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*
- 3) ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.*

MRL 73 §:n mukaan rantarakentamisen edellytetään sopeutuvan maisemaan ja ympäristöön, jonka lisäksi varmistetaan riittävä määrä vapaita, rakentamattomia rantoja.

Saimaan saarien rantamaisema on kaupunkikuvallisesti merkittävä ja maisema-arvot huomioidaan suunnittelussa.



Lappeenrannan kaupunki -  
Elinvoima ja kaupunkikehitys



# Suunnitteluperiaatteet

## Rakennuspaikkojen mitoitus ranta-alueilla

Ranta-alueelle osoitetaan rakennuspaikat yhtenäisten mitoitusperiaatteiden mukaisesti. Ranta-alueen rakennuspaikkojen lukumäärään vaikuttaa rantaviivan muunnettu pituus ja emätilasta lohkottujen paikkojen määrä. Rakennuspaikkojen lukumäärä esitetään rantaviivan kilometriä kohden.

## Muunnettu rantaviiva (mitoitusrantaviiva)

Mitoitukselle on luotu erilaisia käytäntöjä, jotka perustuvat emätiloihin ja rantaviivaan sekä rannan rakennettavuuteen. Yksi käytetyimpiä rantaviivan laskentamalleja on Etelä-Savon malli, jossa rantaviivan pituutta mitataan vähentämällä karttarantaviivasta tiettyjä tekijöitä. Muuntokertoimet ovat riippuvaisia rantaviivan muodosta, vastarannan sekä esim. saarten läheisyydestä, niemien ja lahtien koosta sekä rannan rakennettavuudesta, kuten maaperästä ja maaston muodosta (esim. jyrkänteet). Muunnettu rantaviiva saadaan kertomalla rantaviivan osioiden pituudet niiden saamalla muuntokertoimilla ja laskemalla nämä osuudet yhteen. Näin muodostuu muunnettu rantaviiva (mitoitusrantaviiva), jonka mukaan rakennuspaikkojen määrä lasketaan.



Lappeenrannan kaupunki -  
Elinvoima ja kaupunkikehitys



# Emätilaperiaate

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun takaamiseksi rannan rakennuspaikkojen määrä lasketaan emätilaperiaatteen mukaan. Siinä huomioidaan ennen kaavoitusta lohkotut rakennuspaikat, eli rakennuspaikkojen määrä määritetään tietyn poikkileikkausajankohdan mukaisille emätiloille. Poikkileikkausajankohdat ovat yleisesti 1.7.1959, jolloin rakennuslaki astui voimaan tai 15.10.1969, jolloin rantakaavasäännöstö tuli voimaan. Päätetyn ajankohdan jälkeen emätilasta alle 200 metrin etäisyydeltä rantaviivasta lohkotut rakennuspaikat lasketaan käytetyksi rakennuspaikoiksi.

Mikonsaaren, Vehkasalon ja Riihilahden osayleiskaavassa mitoitustarkastelun poikkileikkausajankohtana on käytetty 15.10.1969, joka on Lappeenrannassa yleisesti käytössä oleva poikkileikkausajankohta. Ennen 15.10.1969 rekisteröity kiinteistö tulkitaan emätilaksi. Näistä myöhäisempään poikkileikkausajankohtaan mennessä erotetut tilat katsotaan emätilaan kuuluviksi lohkotiloiksi. Olemassa olevat loma-asunnot, vakituiset asunnot tai erilliset rantasaunat katsotaan mitoituksessa tilan ja siten emätilan käytetyiksi rakennuspaikoiksi.



Lappeenrannan kaupunki -  
Elinvoima ja kaupunkikehitys

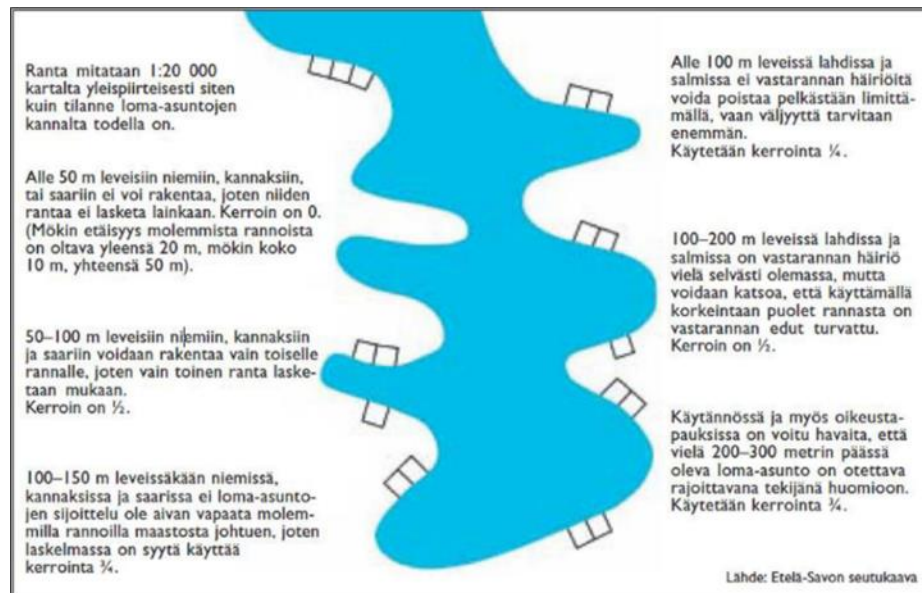


# Rakennuspaikkojen määrä rantaviivakilometrillä

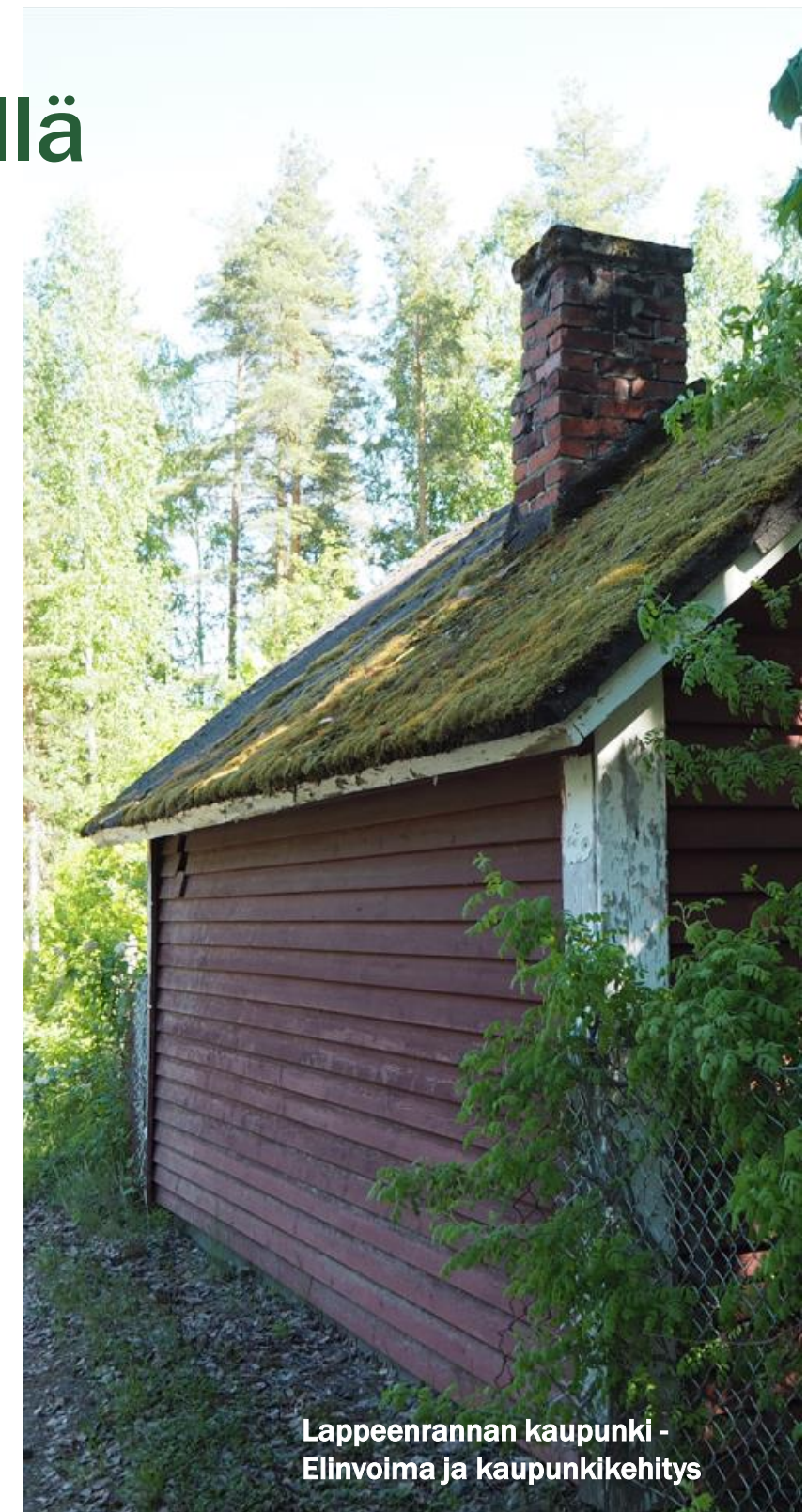
Lappeenrannan osayleiskaavoissa ns. rantaosayleiskaavoituksen osalta mitoituslaskelmissa on käytetty ns. vyöhykejakoja. Vyöhykejaossa ranta-alueet on jaoteltu vesistöjen koon mukaan eri tavalla kestäviin alueisiin. Lukua viisi (5) rakennuspaikkaa / muunnettu rantaviivakilometri (rp / mrkm) käytetään suurilla vesistöillä, kuten Saimaan alueella, joka on käytössä Mikonsaaren, Vehkasalon ja Riihilahden osayleiskaavassakin. Olemassa olevat rakennuspaikat huomioidaan suunnittelussa.

Ranta-alueiden rakennuspaikkojen lukumäärään vaikuttaa mm. rantaviivan muunnettu pituus, jossa on huomioitu rannan rakennettavuus, rantaviivan muoto ja mahdollinen vastaranta sekä emätilasta jo lohkottujen paikkojen määrä. Rannan rakennettavuuteen vaikuttaa ranta-alueilla sijaitsevat rakentamiseen vaikuttavat tekijät, kuten esimerkiksi kallioiset tai soiset alueet. Rantaviivan muodossa huomioidaan niemet ja lahdet, joilla on mahdollisesti alhaisempi muunnetun rantaviivakilometrin kerroin (ns. Etelä-Savon malli, joka on esitettyinä kuvassa 3).

Alle yhden hehtaarin kokoisiin rakentamattomiin saariin ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja, vaan ne jätetään mitoituksen ulkopuolelle.



Kuva 3: Etelä-Savon maakuntaliiton malli muunnetun ranta-viivan laskemiseksi (Etelä-Savon seutukaava)



Lappeenrannan kaupunki -  
Elinvoima ja kaupunkikehitys





**Kaavoittajien yhteystiedot**  
Yleiskaavasuunnittelija Sami Tervo puh. 040 632 6564  
Kaavasuunnittelija Tarja Luukkonen puh. 040 650 3340  
Yleiskaavainsinööri Annamari Kauhanen puh. 040 575 5590  
*Sähköpostit ovat muotoa: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi*