



Mikonsaaren, Vehkasalon ja Riihilahden osayleiskaava

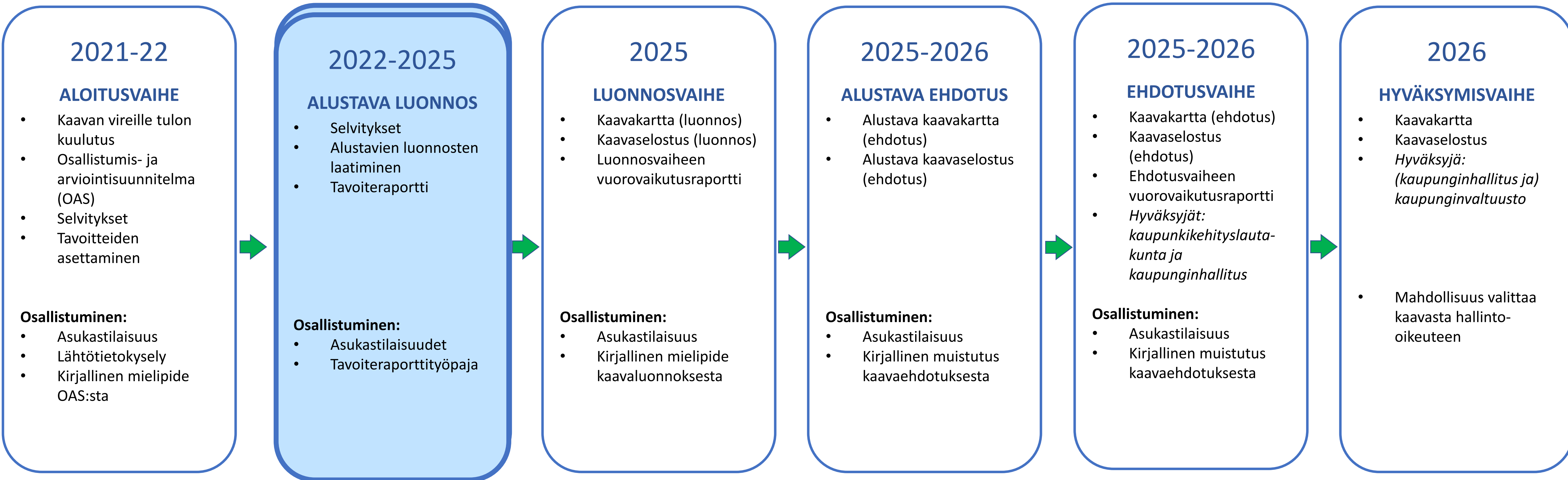
Alustavan kaavaluonnoksen esittely 12.3.2025



Yleiskaavasuunnittelija Sami Tervo
Kaavasuunnittelija Tarja Luukkonen
Yleiskaavainsinööri Annamari Kauhanen



Tilannekatsaus – prosessikuvaus ja tavoiteaikataulu



Aiemmin tehty ja tekeillä

- Tavoiteraportti
- Selvityksiä alueen nykytilasta
- Emätilaselvitys, rantaviivan mitoitus, tasapuolisuustarkastelu
- Alustava kaavaluonnos nyt esillä ja keskusteltavana
 - Saadun palautteen perusteella päivitetään
- Kaavaluonnos esitellään myöhemmin tänä vuonna



Osayleiskaavan tavoitteet

Alueen virkistysarvojen kehittäminen

Vakituisen asumisen ja loma-asumisen rakentamisen määrän ja sijoittumisen ratkaiseminen alueiden erityispiirteet ja arvot huomioiden

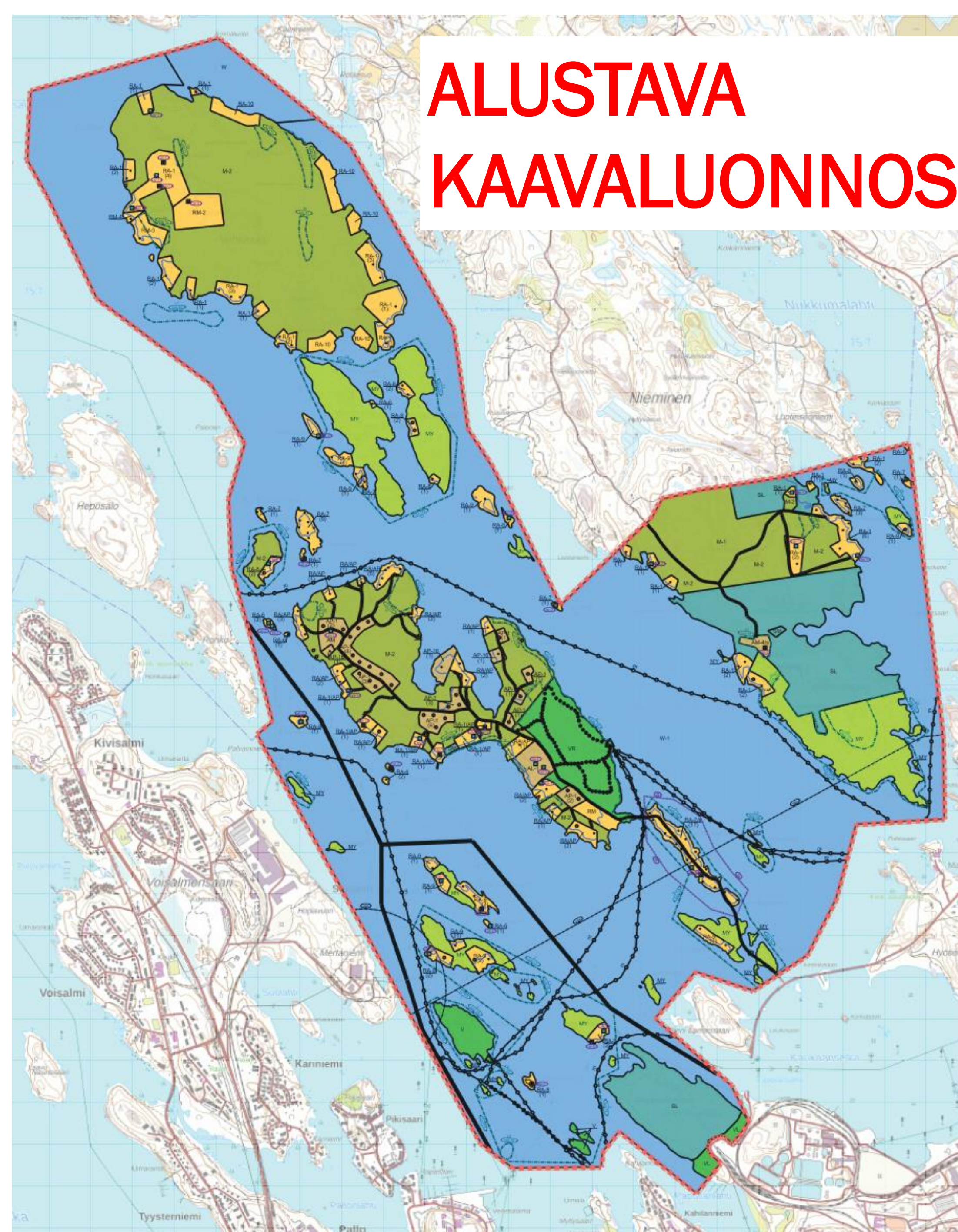
Lupakäsittelyn sujuvoittaminen

- Kehitämme kyläalueiden elinvoimaa mahdollistamalla lisää kylämäistä asumista Mikonsaareen
- Turvaamme yritysten toimintaedellytykset ja etenkin matkailu- ja virkistysalan kehitysmahdollisuudet
- Sujuvoitamme rakentamisen lupaprosessia
- Turvaamme Saimaan puhtauden ja huomioimme saaristoalueen luonnonarvot
- Turvaamme ja huomioimme maisema- ja kulttuuriperintöarvot



Alustava kaavaluonnos

- Kaava-alueen rakennuspaikkojen määrää ja sijoittumista on tutkittu
 - Rantarakennuspaikat emätilaperiaatteen mukaan
 - Mikonsaarella käytössä kyläkaavaperiaate
 - Yleiskaavaa on rakennuslupien myöntämisen perusteena maaseutukylissä, joiden elinvoimaisuutta ja asutuksen määrää halutaan lisätä
 - Kyläasutuksen voidaan katsoa muodostuvan vakituisen asutuksen tihentymistä haja-asutusalueella
 - Maanomistajien tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi tehdään tasapuolisuustarkastelu
 - Rakennusoikeuksia on tarkasteltu ja niitä korotetaan
- Yhteensä uusia rakennuspaikkoja 35 kpl
 - Kaava-alueella uusia vakituisen asumisen rakennuspaikkoja 26 kpl
 - Kaava-alueella uusia loma-asumisen rakennuspaikkoja 9 kpl
 - Voimassa olevassa kaavassa osoitettu näistä 6 kpl
- Luonto- ja virkistysarvot ja matkailutoiminnan kehittäminen huomioitu kaavamerkinnöin
- **Merkintöjä tarkastetaan maanomistajan kanssa käytyjen keskustelujen perusteella**



Luontoarvot

- Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät kohteet luo-merkinnöillä
 - Merkinnät perustuvat laadittuun luontoselvitykseen (AFRY Finland Oy 2024) sekä koosteeseen osayleiskaava-alueen lintutiedoista (luontokartoittaja MMM Karri Kuitunen, 2024)
- Luokittelu luontoselvitysoppaan (SYKE 2023) neliportaisen luokittelun mukaan:
 - Luo-9: Lainsäädännöllä suojeltu luontokohde
 - Luo-10: Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue
 - Luo-11: Luonnon monimuotoisuutta tukeva alue
 - Luo-12: Mahdollinen metsälakikohde



Luontoarvot

Esimerkkejä kohteista

Karhusaari (kohde numero 2)

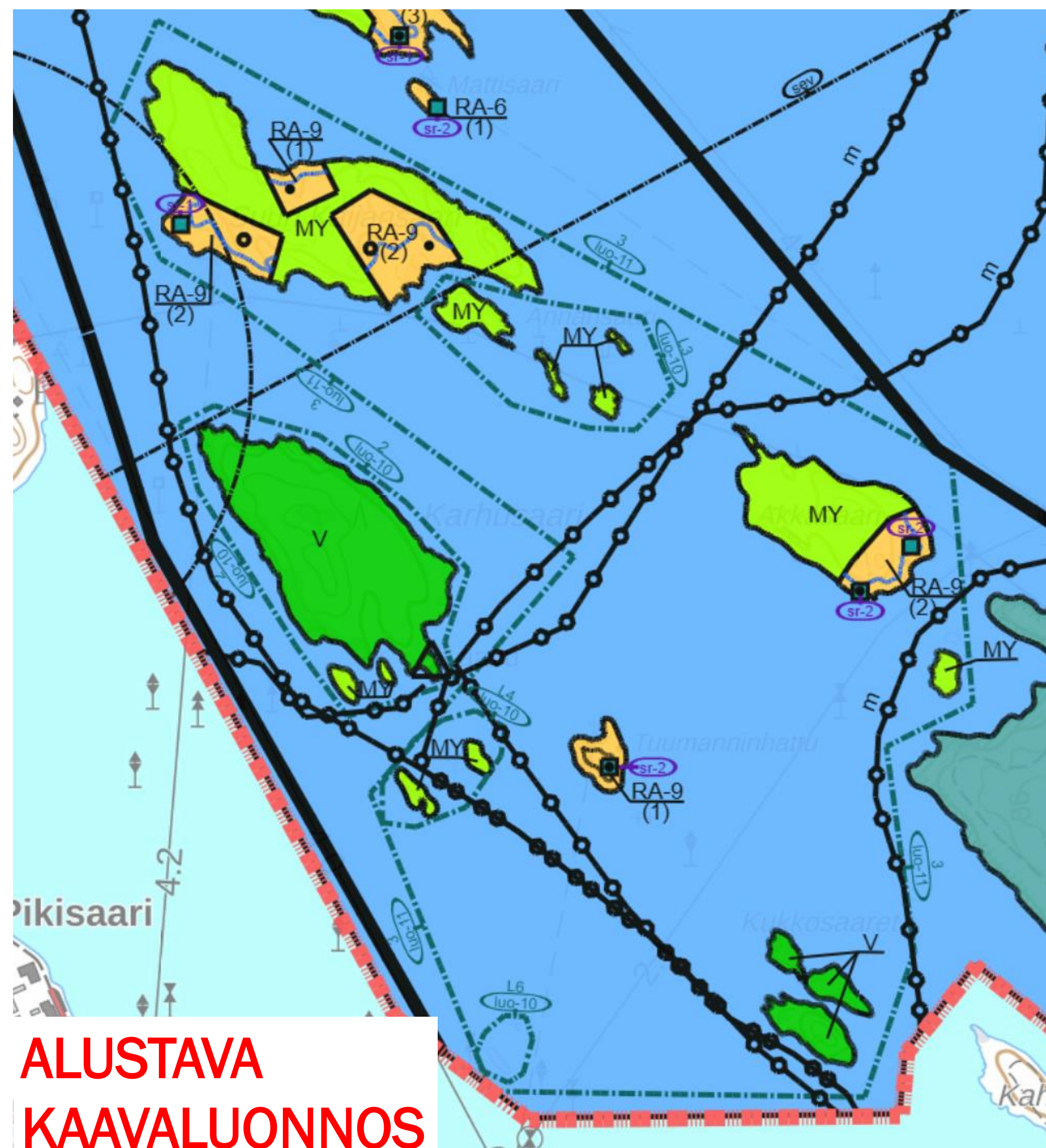
- Vanha puusto
- Kalliosinisiiven mahdollinen esiintyminen
- Uhanalaiset/silmälläpidettävät luontotyypit

Suuri Kaijansaari, Akkasaari ja Kukkosaaret (kohde numero 3)

- Rakentamattomat ja kallioiset saaret
- Alueen pikkuluodoilla mahdollisia linnustoarvoja
- Kalliosinisiivelle sopivia elinympäristöjä

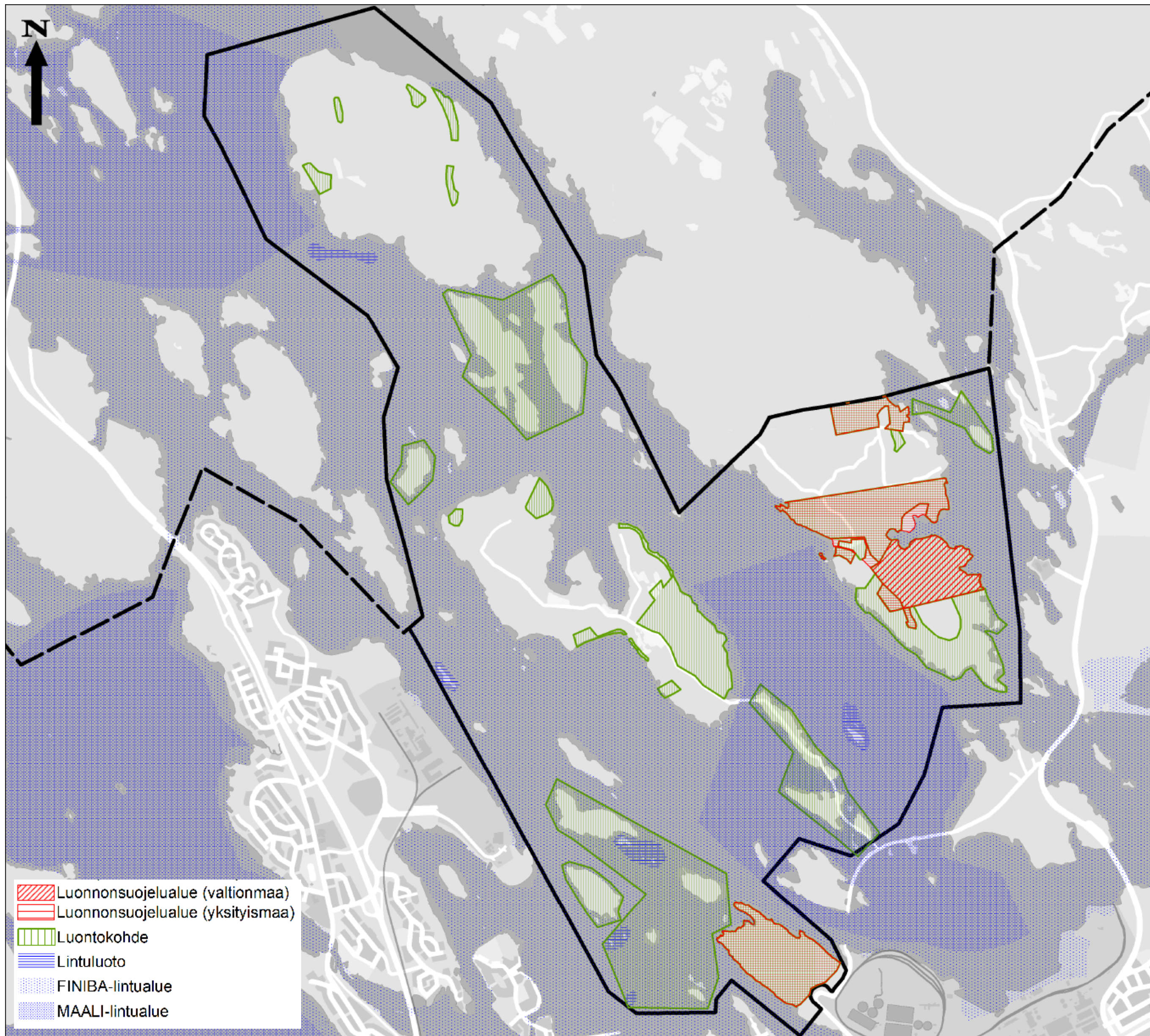
Lintukohteet kaava-alueella

- Kuusi lintukohdetta
- Kohteista viime vuosilta erilaisia lintuhavaintoja, joiden perusteella kohteet nostettu tärkeiksi lintuarvoja sisältäviksi saariksi/luodoiksi



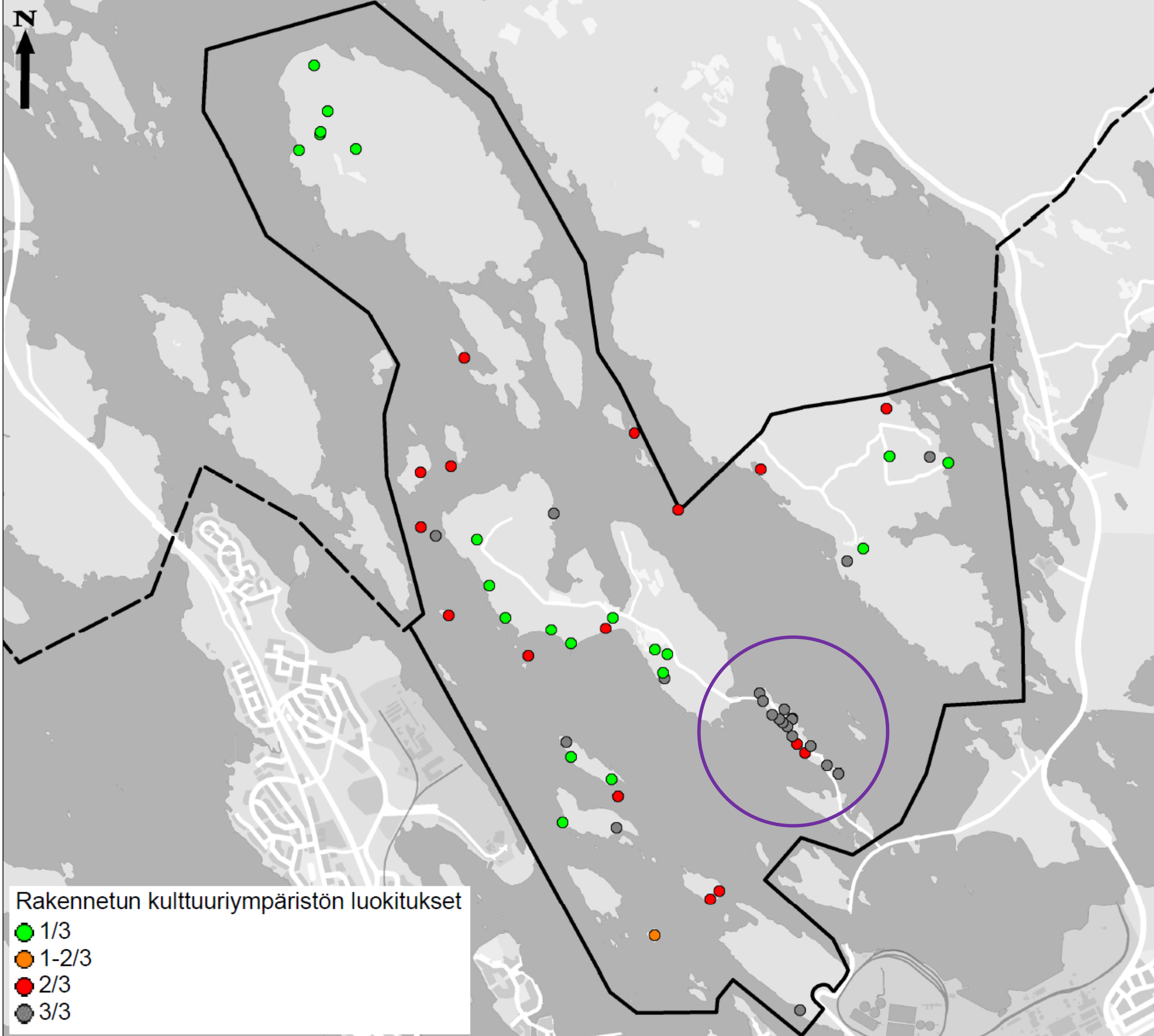
**ALUSTAVA
KAAVALUONNOS**

Luontoselvityksen tuloksia



- Selvitysalueen arvokkaat luontokohteet luokiteltiin luontoselvitysoppaan mukaisesti
- Luontokohteita selvityksessä 26 kpl
- Lintuluotokohteita selvityksessä 6 kpl
 - Selvitysalueen vesialueet lähes kokonaan Suomen tärkeisiin FINIBA-lintualueita
 - Osa alueesta maakunnallisesti tärkeää MAALI-lintualutta
- Luonnonsuojelualueet kaava-alueella
 - Pappilanniemi (yksityinen)
 - Riihilahdessa Niemisenkärjen luonnonsuojelualue (valtio)
 - Moniosainen Riihilahden luonnonsuojelualue (yksityinen)
 - Kalevilan luonnonsuojelualue Niemisen alueen pohjoisin (yksityinen)

Rakennetun kulttuuriympäristön selvitysten tuloksia



- Suunnittelualueen rakennukset inventoitiin ja arvotettiin historiallisen, rakennushistoriallisen ja maisemallisen arvon mukaan
- Kulttuuriympäristöllisesti arvokkaat kohteet saivat arvoluokitukset

*sr-1 – Suojeltava rakennus tai rakennusryhmä
Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kylä- tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostyöt sekä käyttötarkoituksen muutokset tulee sovittaa rakennuksen rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokkaisiin tai kyläkuvan kannalta merkittäviin ominaispiirteisiin. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Numerotunnus viittaa osayleiskaavaselostuksen liitteenä olevan kulttuuriympäristöselvityksen kohdeluetteloon.*

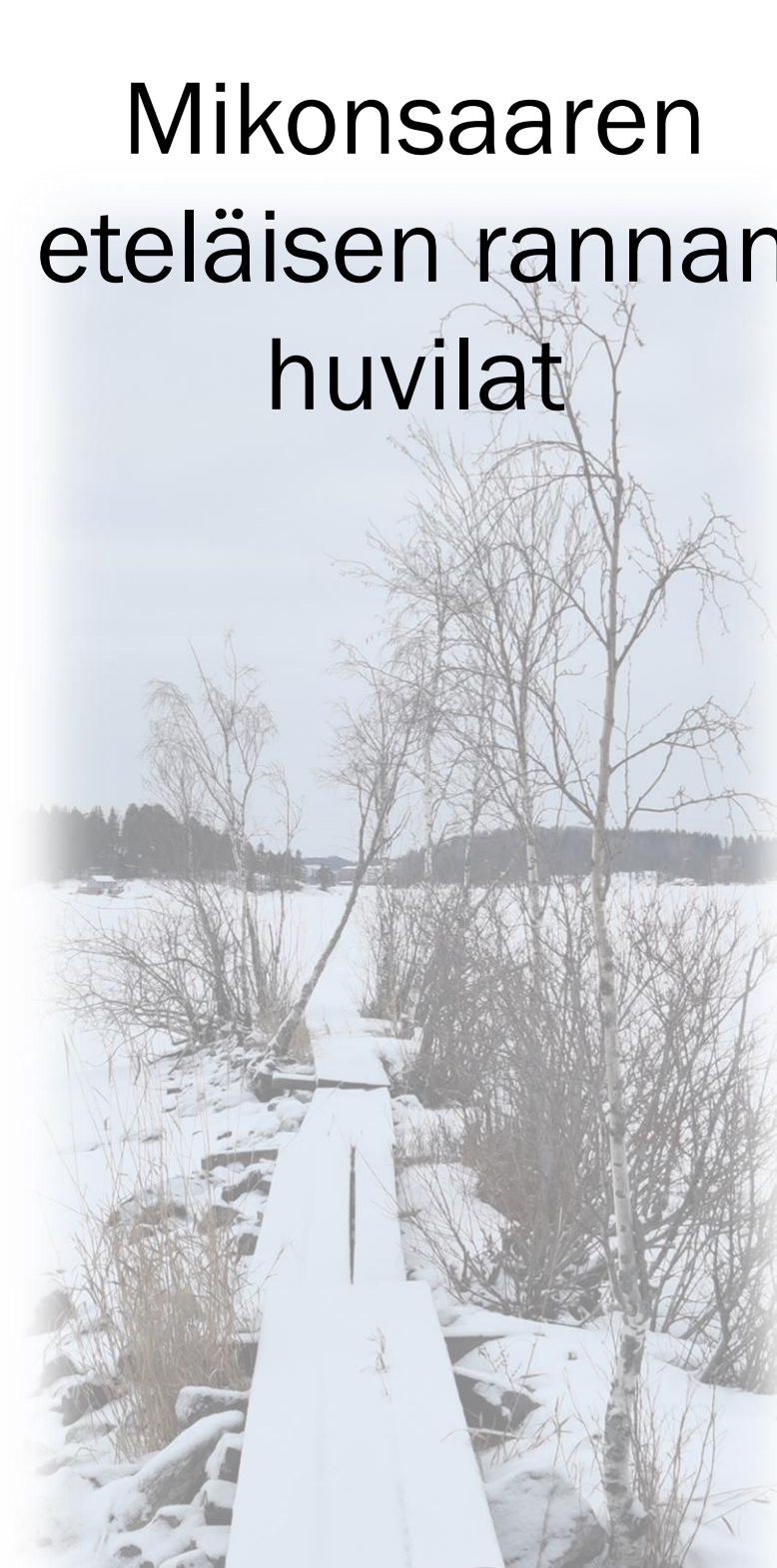


sr-2 – Rakennus tai rakennusryhmä, jolla on rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Numerotunnus viittaa osayleiskaavaselostuksen liitteenä olevan kulttuuriympäristöselvityksen kohdeluetteloon.





Mikonsaaren
eteläisen rannan
huvilat

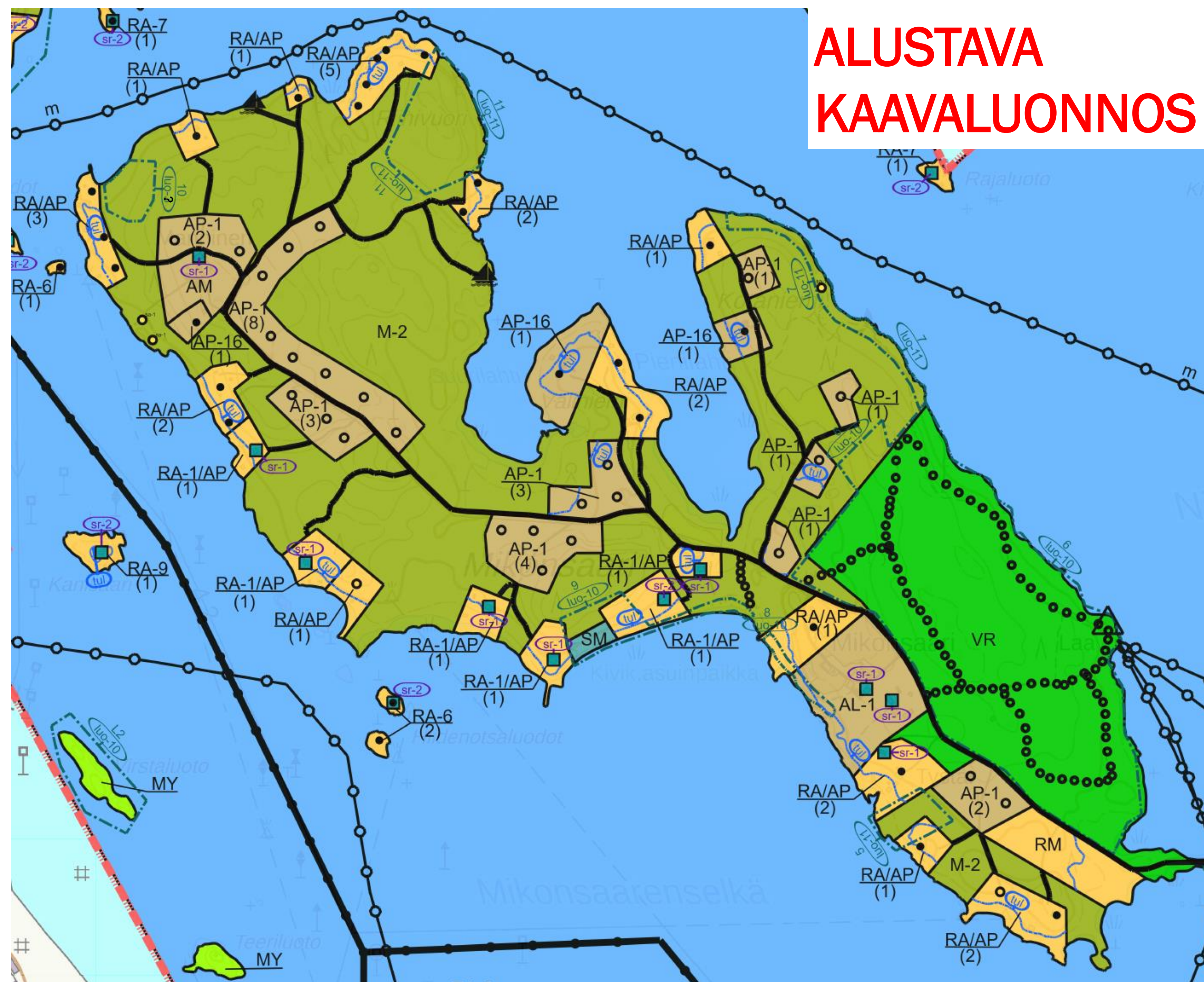




Mikonsaari

- Kaava-alueella suurimmat muutokset koskevat Mikonsaarta
- Kyläkaavaperiaatetta noudatetaan kaava-alueella vain Mikonsaarella
- Uusia vakituisen asumisen rakennuspaikkoja 26 kpl
- Uusia loma-asumisen rakennuspaikkoja 2 kpl (voimassaolevassa kaavassa osoitetut rakentamattomat)

ALUSTAVA KAAVALUONNOS

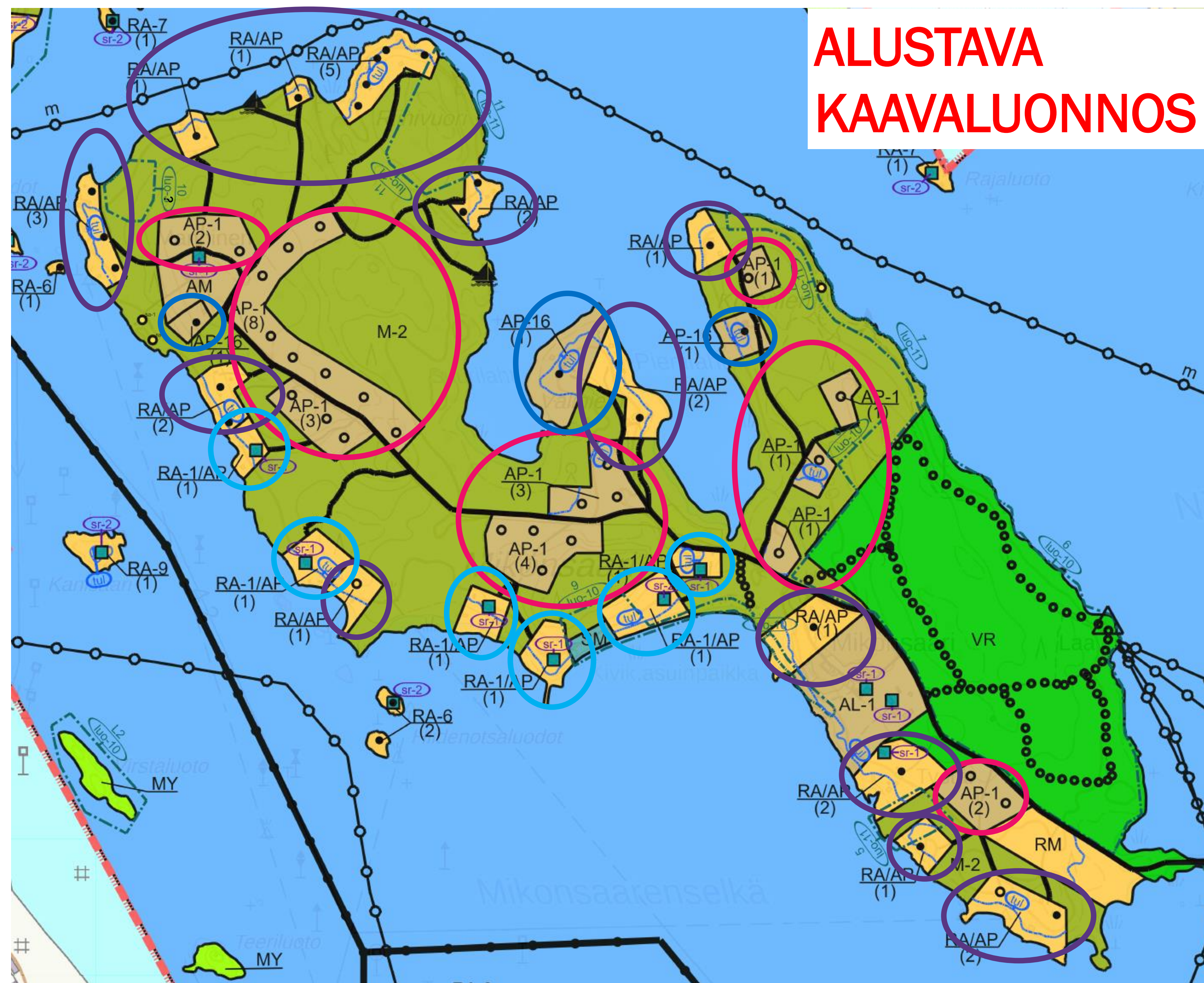


Mikonsaari

Asuminen

ALUSTAVA KAAVALUONNOS

- Vakituista asumista Mikonsaarentien varteen ja harkittuina rakennusryhminä (AP-1)
- Loma-asuntoalue, jonka käyttötarkoitus on mahdollista muuttaa vakituiseksi tietyin edellytyksin (RA/AP)
- Loma-asuntoalue, jolla sijaitsee suojelurakennus. Rakennuspaikalle saa rakentaa olemassa olevan suojelurakennuksen lisäksi uuden loma- tai asuinrakennuksen
Käyttötarkoitus on mahdollista muuttaa vakituiseksi tietyin edellytyksin (RA-1/AP)
- Pientalovaltainen asuntoalue (AP-16)
(rakennusoikeudet lopussa)

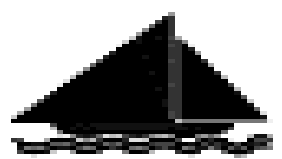


Mikonsaari

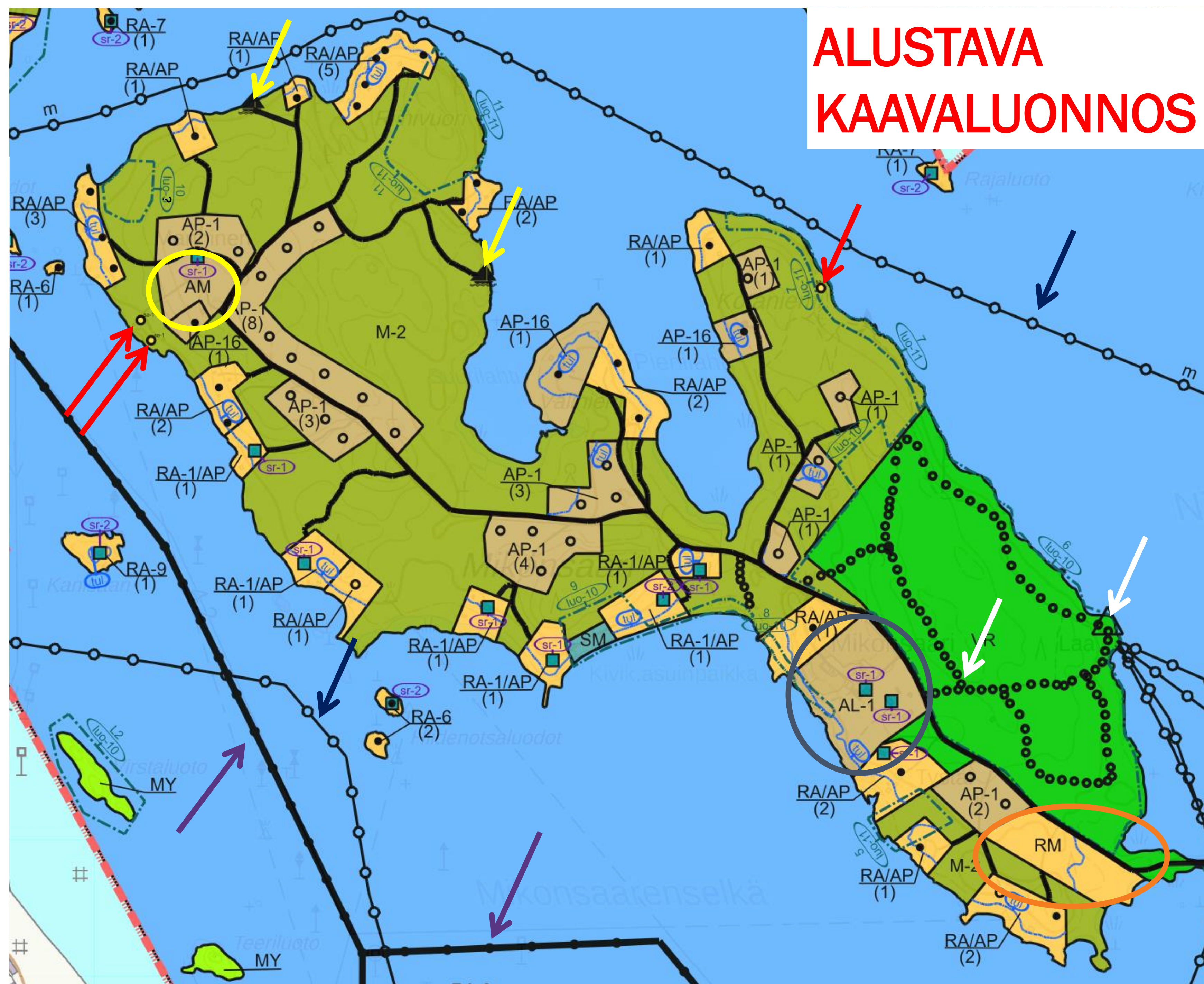
Majoitus ja muut

- Matkailupalvelujen alue.
Tarkempaa tarkastelua (RM)
- Asuin-, liike- ja
toimistorakennusten alue (AL-1)
- Maatilojen talouskeskusten
alue (AM)
(rakennusoikeudet lopussa)

Muita merkintöjä

- Mikonsaaren luontopolku ○ ○ ○
- Laavu △
- Venevalkama 
- Sauna ● sa-1
- Melontareitti ○ — ○ — ○
- Laiva- ja syväväylä ● — ● — ●

ALUSTAVA KAAVALUONNOS





- Uusi rakennuspaikka
- Säilytettävää puustoa
- Vakituinen asutus uusi
- Vakituinen asutus
- Vapaa-ajan asutus
- Matkailu- ja virkitys
- Tie
- Luontopolku

Uusia vakituisia rakennuspaikkoja (5000m²): 28kpl

ALUSTAVA KAAVALUONNOS

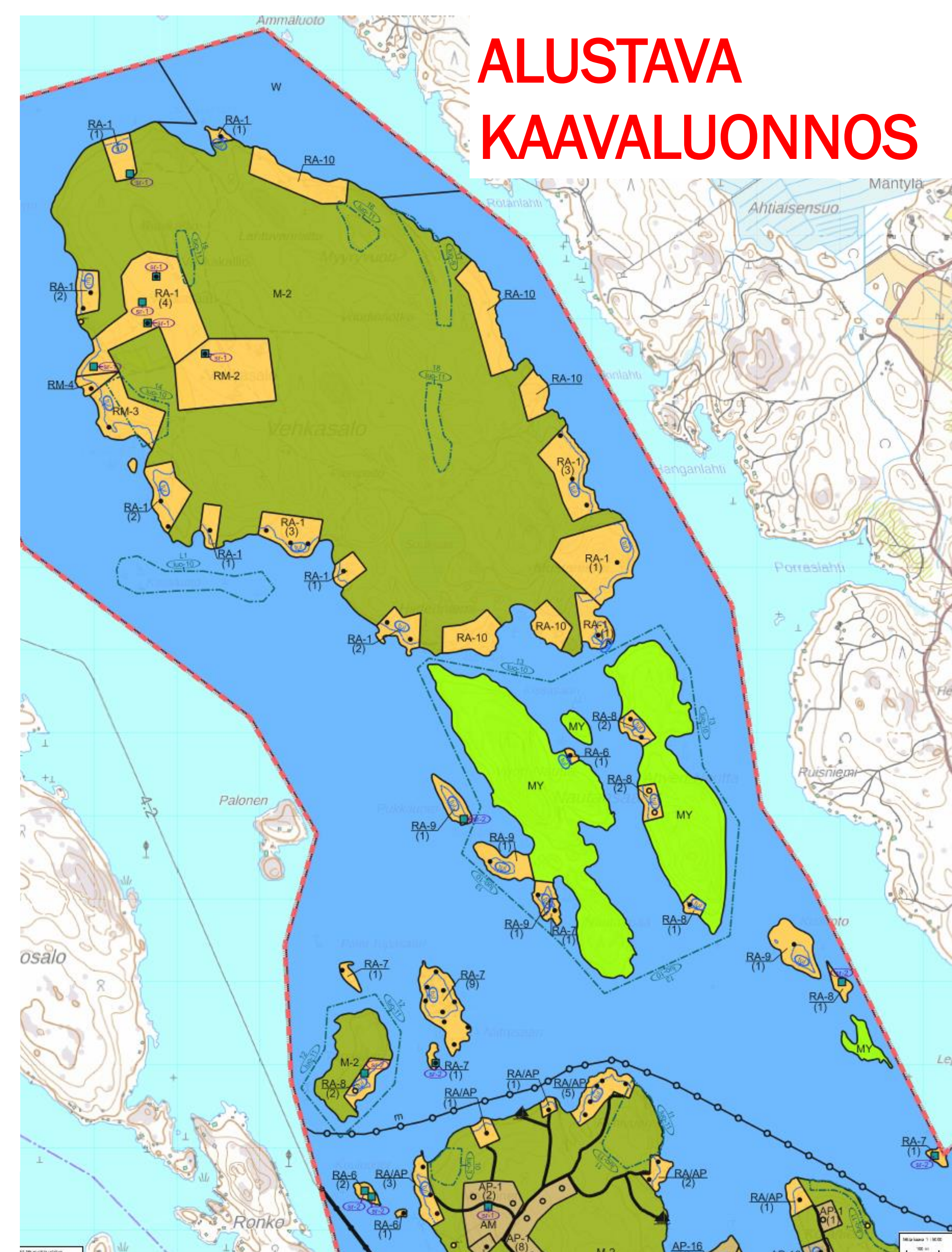
	<p>LAPPEENRANNAN KAUPUNKI KAUPUNKIKEHITYS Kaupunkisuunnittelu</p>
<p>HAVAINNEKUVA Mikonsaaren, Vehkasalon ja Riihilahden osayleiskaava</p>	
Päiväys 12.3.2025	Valmistaja NSa Työ nro Y61

Vehkasalo ja Nautansaaret

Loma-asuminen

- Loma-asuntoalueiden rakennusoikeuksia on tarkasteltu
 - Rakennusoikeus määritellään rakennuspaikan/saaren koon perusteella
 - Rakennusoikeuksiin tulee korotusta aiempaan kaavaan nähden
- Vehkasalossa käytössä merkintä RA-1
- Saarissa koosta riippuen RA-7, RA-8 ja RA-9 merkinnät, joilla eri rakennusoikeudet (rakennusoikeudet lopussa)
- Vehkasalon loma-asuntoalueista osa on ranta-asemakaavoitettu (RA-10), jolloin niihin ei tässä osayleiskaavassa puututa
- Uusia loma-asuinpaikkoja
 - 2 kpl Ahven-Nautta
 - 1 kpl Tupasaari (voimassaolevassa kaavassa osoitettu rakentamaton)

ALUSTAVA KAAVALUONNOS



Vehkasalo ja Nautansaaret

Majoitus

- Vehkasalossa sijaitsee majoitustoimintaa
 - RM-2, RM-3 ja RM-4
 - Merkinnöillä eri rakennusoikeudet rakennuspaikan koon ja sijainnin perusteella (rakennusoikeudet lopussa)

Maa- ja metsätalousvaltaiset alueet

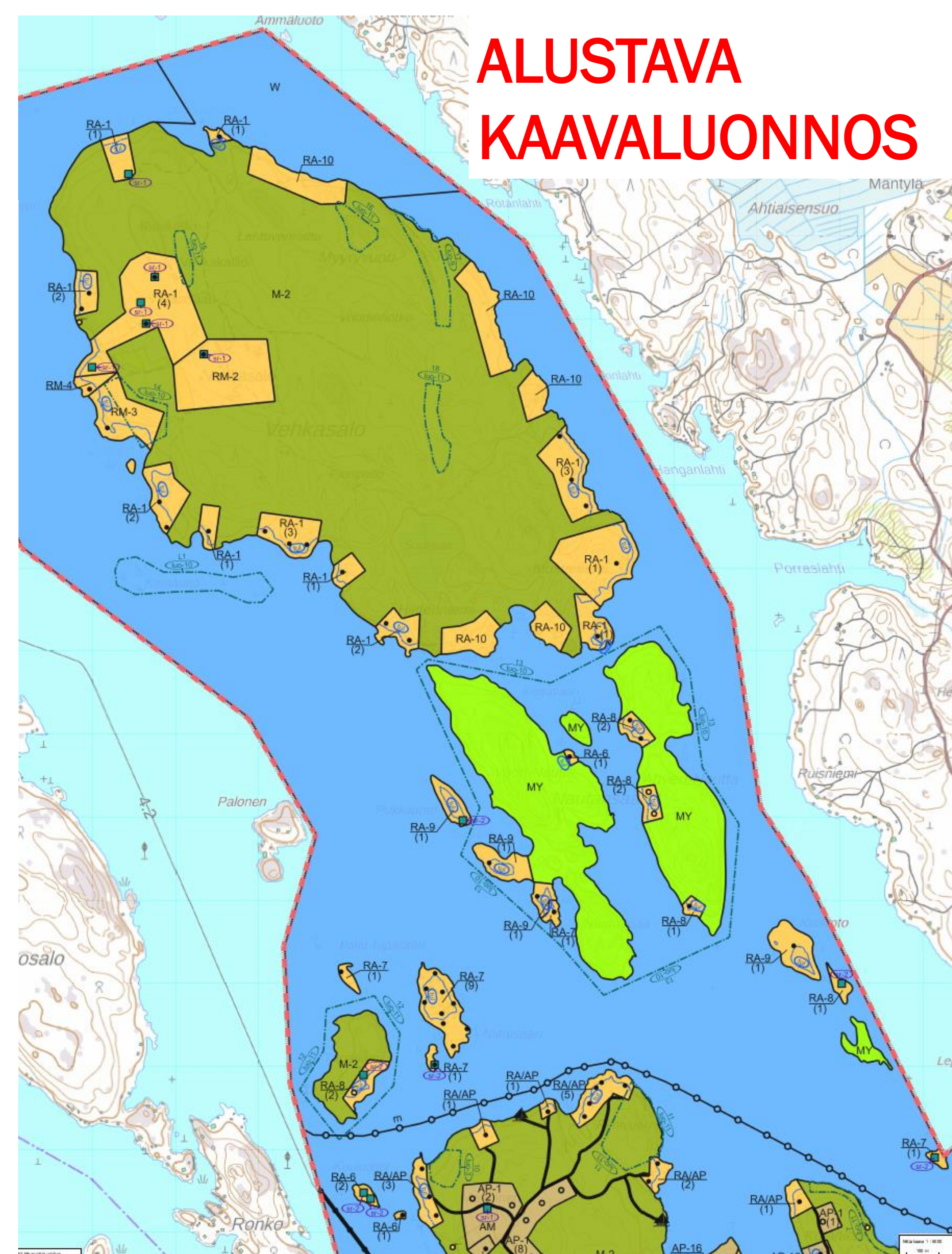
Nautansaaret, Kissasaari ja niemetön luoto

- Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Alueella ei ole rakennusoikeutta (MY).

Vehkasalo ja Tupasaari

- Maa- ja metsätalousvaltainen alue. Alueelle saa rakentaa vain maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia, jotka eivät sisällä asuntoja. Ranta-alueilla tulee säilyttää kasvillisuusvyöhyke, jonka leveys on vähintään 20 metriä keskivedenpinnan mukaisesta rantaviivasta. Kasvillisuusvyöhykkeellä ei tule muokata maaperää eikä rikkoa pintakerrosta. Aluskasvillisuus tulee säilyttää mahdollisimman ehyenä (M-2)

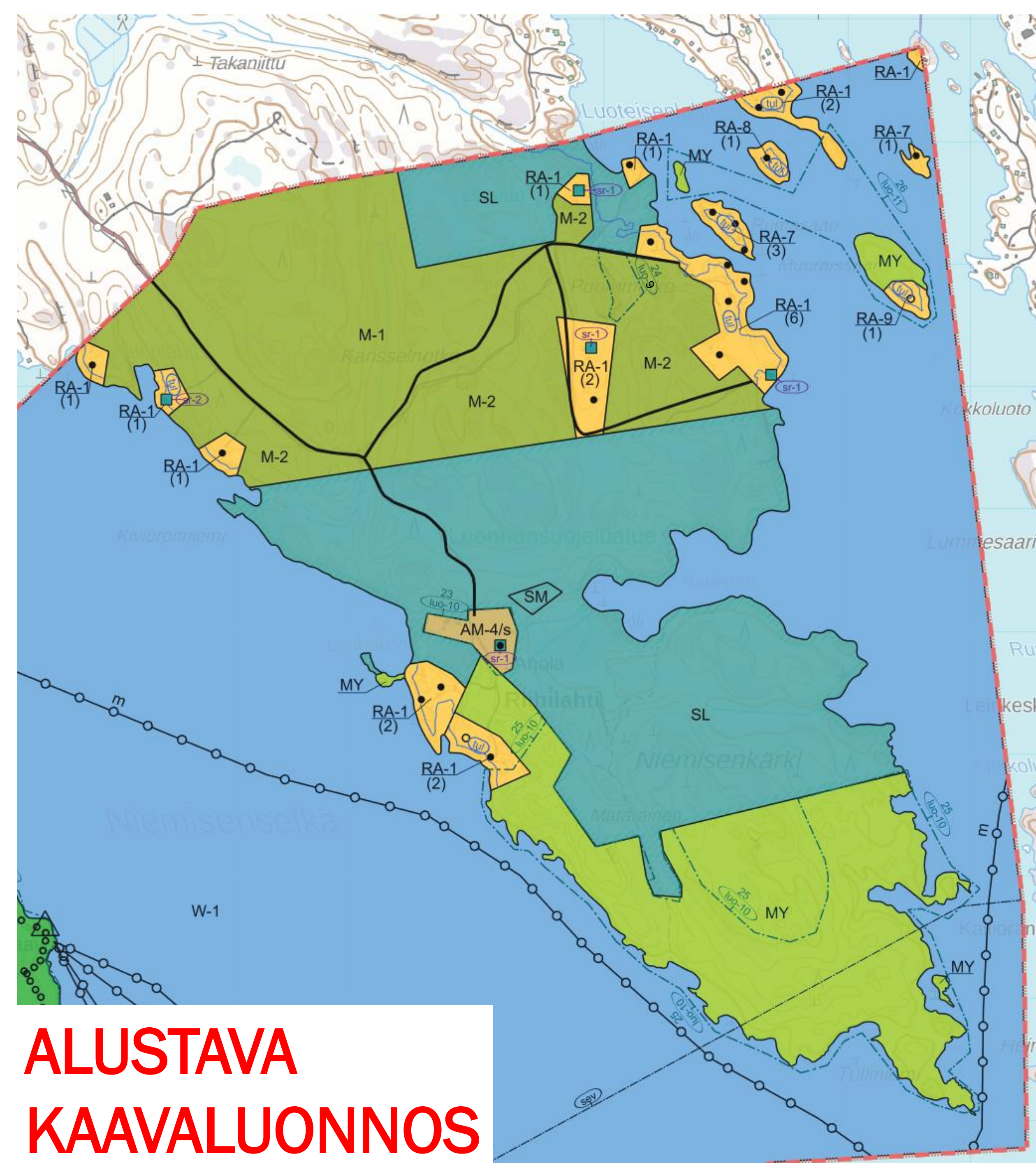
ALUSTAVA KAAVALUONNOS



Riihilahti

Loma-asuminen

- Loma-asuntoalueiden rakennusoikeuksia on tarkasteltu
 - Rakennusoikeus määritellään rakennuspaikan/saaren koon perusteella
 - Rakennusoikeuksiin tulee korotusta aiempaan kaavaan nähden
- Riihilahdessa mantereella käytössä merkintä RA-1
- Saarissa koosta riippuen RA-7, RA-8 ja RA-9 merkinnät, joilla eri rakennusoikeudet (rakennusoikeudet lopussa)
- Uusia loma-asuinpaikkoja
 - 1 kpl Riihilahden länsirannalle (voimassaolevassa kaavassa osoitettu rakentamaton)
 - 1 kpl Muuraissaari



**ALUSTAVA
KAAVALUONNOS**

Riihilahti

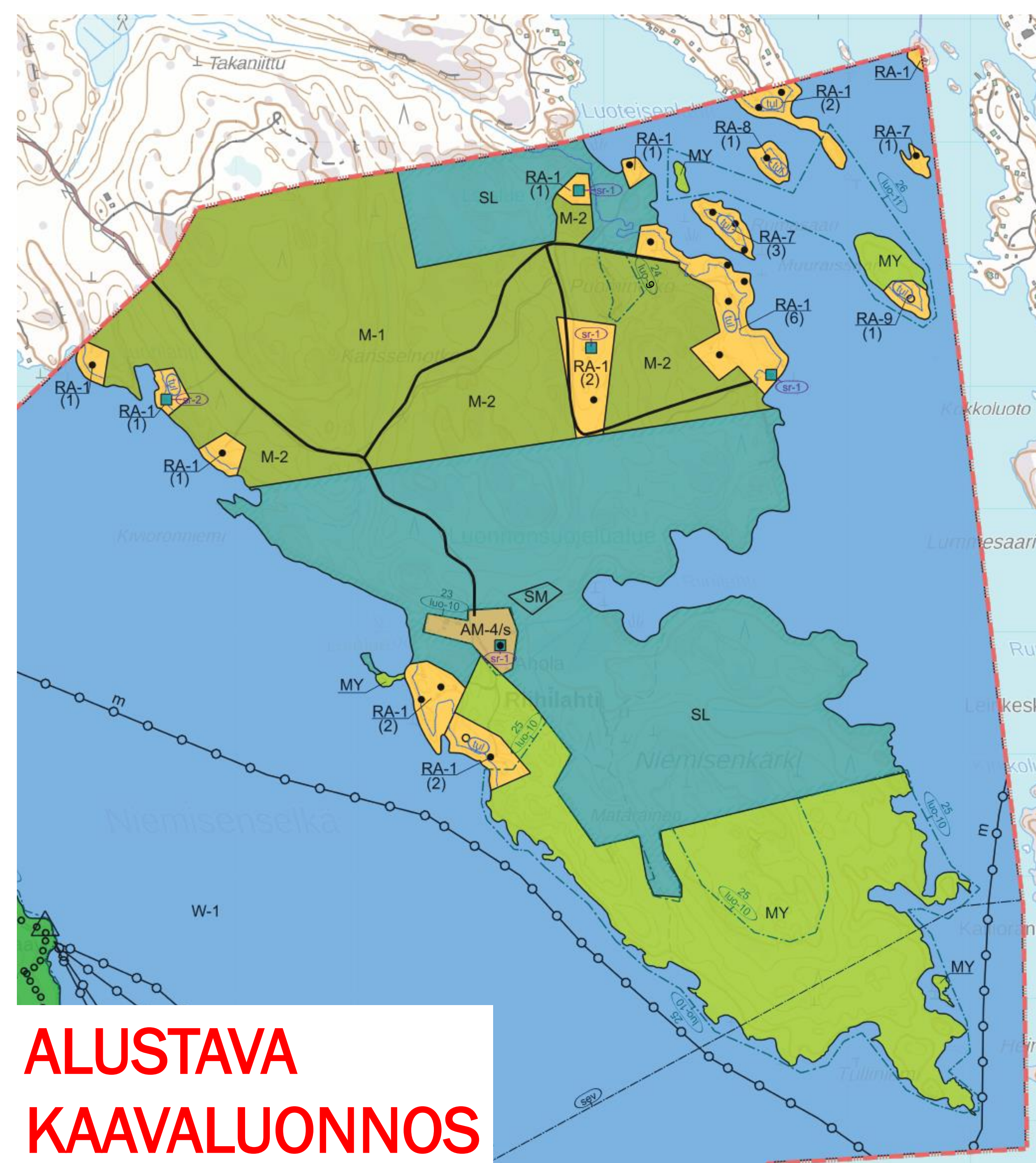
Maa- ja metsätalousvaltaiset alueet

Niemisenkärki ja Muuraissaari

- Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Alueella ei ole rakennusoikeutta (MY).

Riihilahti

- Maa- ja metsätalousvaltainen alue. Alueella on sallittu haja-asutusluonteinen sekä maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen. Uusi rakennuspaikka tulee olla pinta-alaltaan vähintään 10 000 m². Alue on rakennusjärjestyksen mukaisesti suunnittelutarvealuetta (M-1)
- Maa- ja metsätalousvaltainen alue. Alueelle saa rakentaa vain maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia, jotka eivät sisällä asuntoja. Ranta-alueilla tulee säilyttää kasvillisuusvyöhyke, jonka leveys on vähintään 20 metriä keskivedenpinnan mukaisesta rantaviivasta. Kasvillisuusvyöhykkeellä ei tule muokata maaperää eikä rikkoa pintakerrosta. Aluskasvillisuus tulee säilyttää mahdollisimman ehyenä (M-2)



**ALUSTAVA
KAAVALUONNOS**

Riihilahti

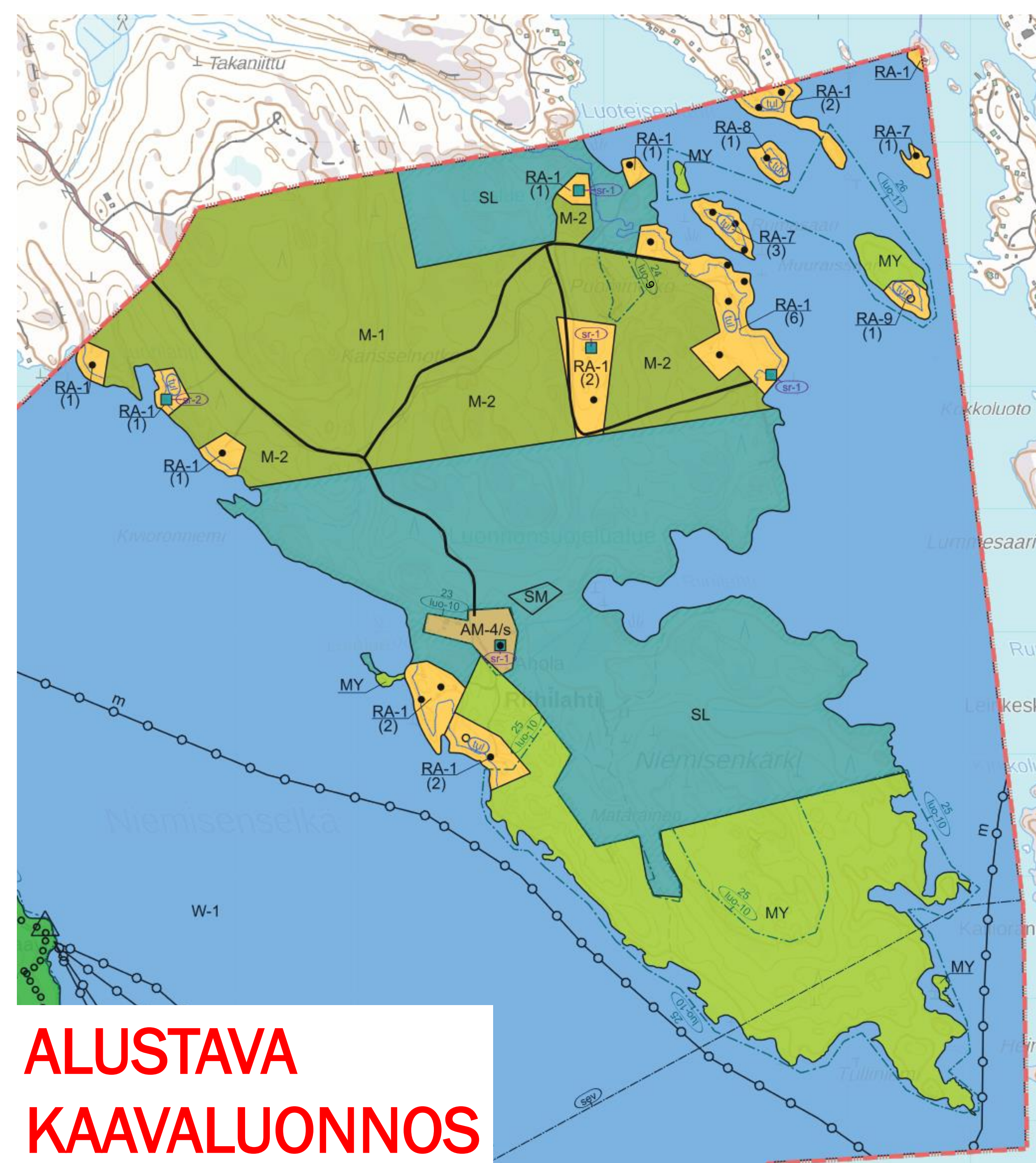
Muut

Aholan tila

- Maatilojen talouskeskusten alue, jolla ympäristön erityispiirteet ja asutushistorialliset rakenteet on säilytettävä (AM-4/s)
- Merkinnällä mahdollistetaan perinnemaiseman ylläpitoon liittyvät luontokeskus- ja majoitustoiminnat
- Korjausrakentamisen ja muiden toimenpiteiden sovittaminen arvokkaaseen kulttuuriympäristöön

Suojelualueet

- SM – Muinaismuistoalue
- SL - Luonnonsuojelualue



**ALUSTAVA
KAAVALUONNOS**

Saaret eteläosassa

Maa- ja metsätalousvaltaiset alueet ja viheralueet

Kaijansaaret, Kotaliessaaret ja Akkasaari

- Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Alueella ei ole rakennusoikeutta (MY).

Karhusaari ja Kukkosaaret

- Virkistysalue (V)

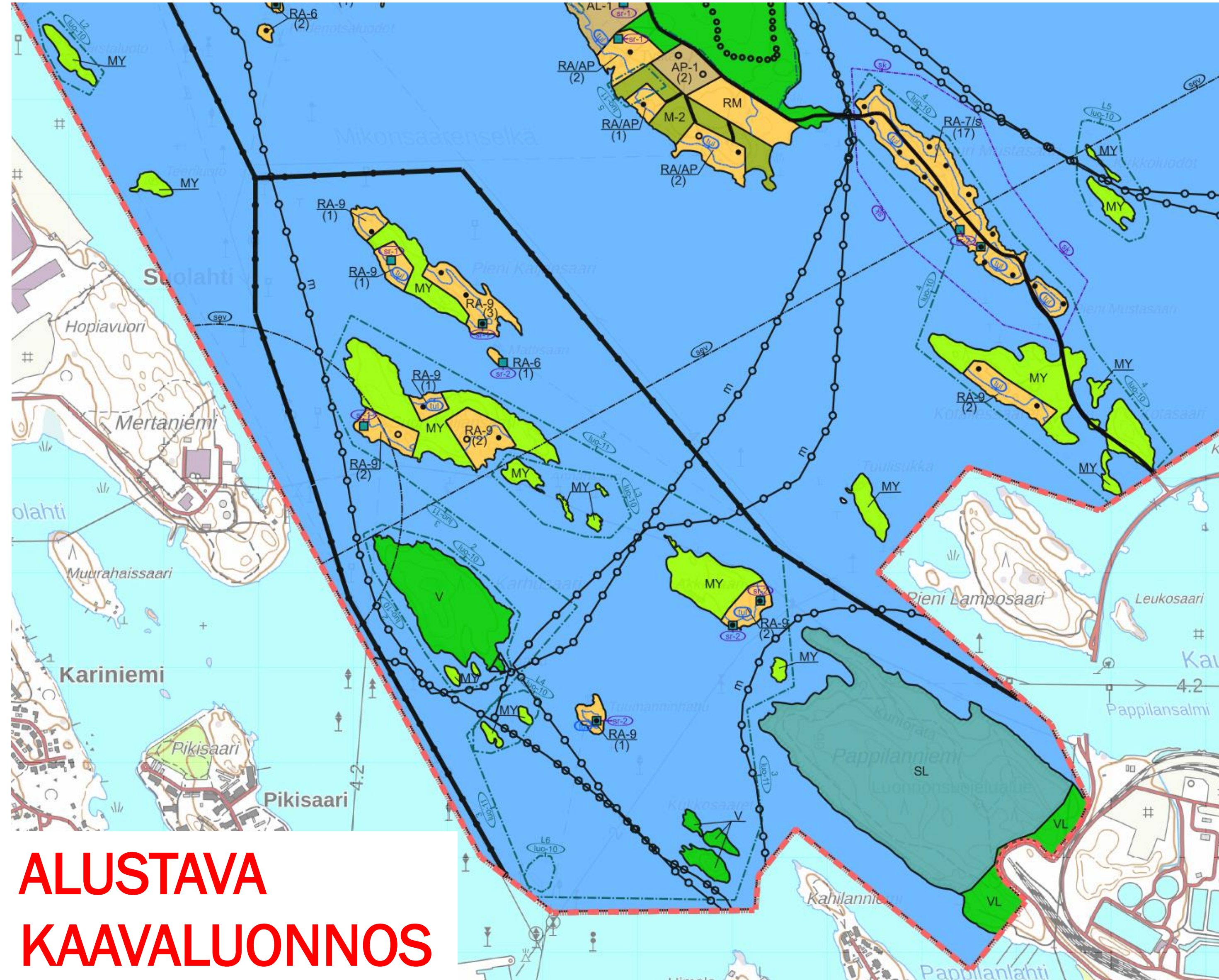
Pappilanniemen edusta

- Lähivirkistysalue (VL)

Suojelualueet


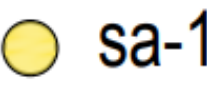
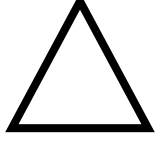
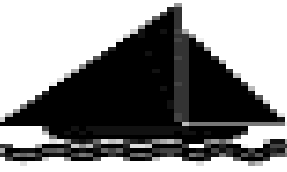
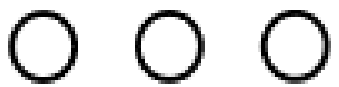

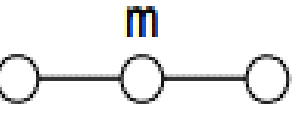
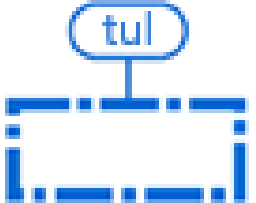
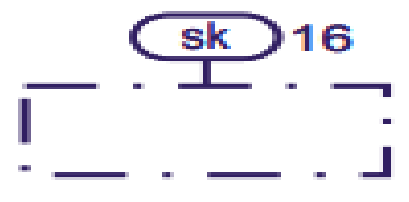
Pappilanniemi

- SL - Luonnonsuojelualue

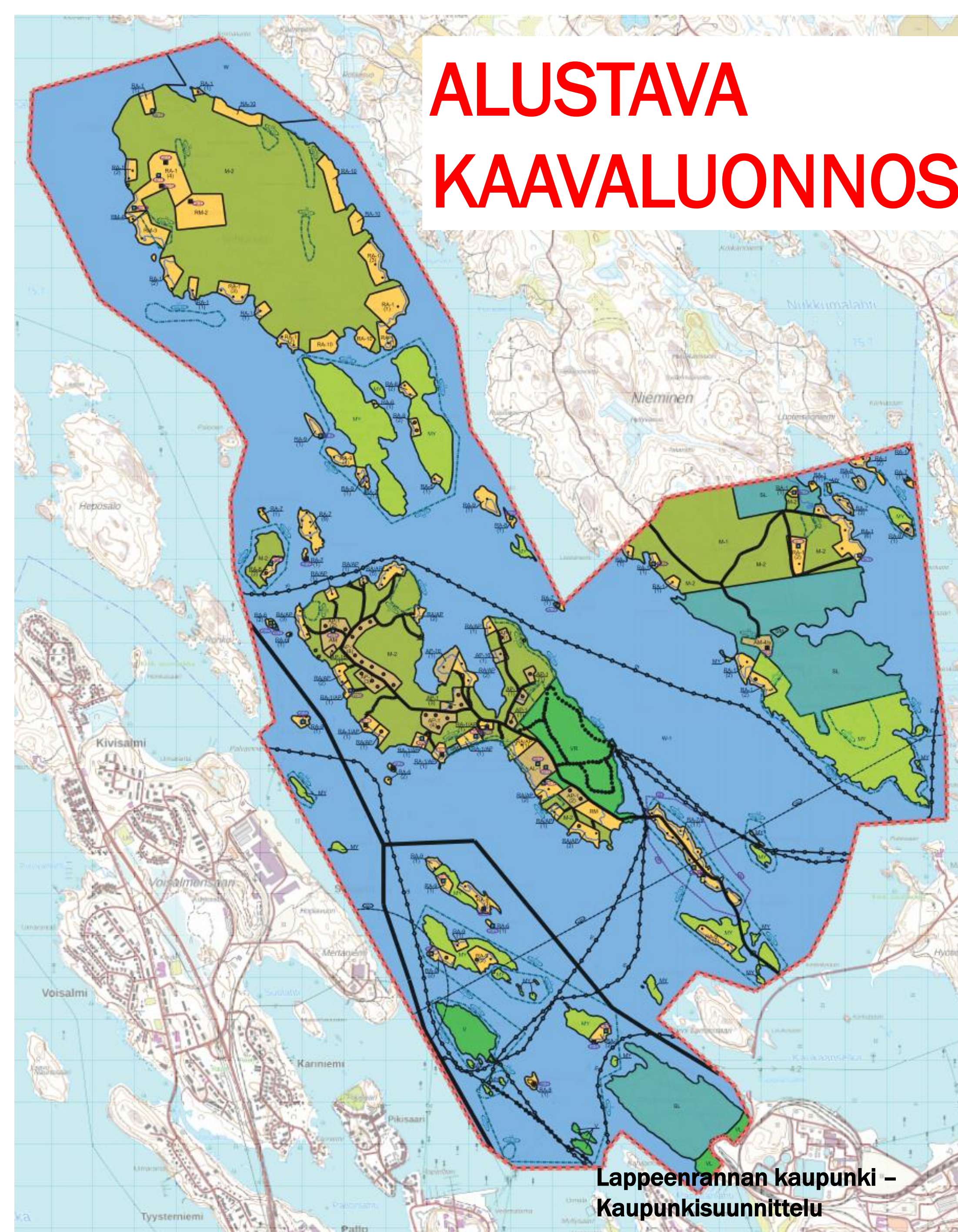


**ALUSTAVA
KAAVALUONNOS**

Muut merkinnät

- Suojeltu rakennus 
- Saunan rakennuspaikka 
- Laavu 
- Venevalkama 
- Ohjeellinen ulkoilureitti 
- Laiva- ja syväväylät 
- Melontareitti 
- Saimaan ylimmän tulvakorkeuden (HW 1 / 100) tai 15 metrin raja rantaviivasta 
- Kaupunki-, taajama- tai kyläkuvallisesti merkittävä alue tai kohde 

ALUSTAVA KAAVALUONNOS



ALUSTAVAN LUONNOKSEN KAAVAMÄÄRÄYKSIÄ

MERKINTÄ	MÄÄRÄYS
	VAKITUINEN ASUMINEN
AP-1	Pientalovaltainen asuntoalue. Alue varataan enintään kaksiasuntoisille pientaloille ja niihin liittyville talousrakennuksille. Lisäksi alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen. Uuden rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 5000 m ² . Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 250 krs-m ² suuruisen asuinrakennuksen ja sen lisäksi talousrakennuksia siten, että yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 300 krs-m ² .
AP-16	Pientalovaltainen asuntoalue. Alue varataan enintään kaksiasuntoisille pientaloille ja niihin liittyville talousrakennuksille. Uuden rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 5000 m ² . Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 150 krs-m ² suuruisen asuinrakennuksen ja sen lisäksi talousrakennuksia siten, että yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 250 krs-m ² . Uudet rakennukset on rakennettava vähintään 30 m päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Enintään 30 krs-m ² suuruisen rantasaunan tai muun talousrakennuksen saa sijoittaa kuitenkin vähintään 15 m päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Rannan ja rakennusten välissä tulee säilyttää riittävä suojapuusto, jota on tarvittaessa täydennettävä.
RA/AP	Loma-asunto- tai pientalovaltainen asuntoalue. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen, enintään kaksikerroksisen loma- tai asuinrakennuksen ja talousrakennuksia. Lomarakennuspaikalla rakennusten yhteenlaskettu rakennusoikeus saa olla enintään 8 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 200 krs-m ² . Asuinrakennuspaikalla rakennusten yhteenlaskettu rakennusoikeus saa olla enintään 250 krs-m ² . Uudet rakennukset on rakennettava vähintään 30 m päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Enintään 30 krs-m ² suuruisen rantasaunan tai muun talousrakennuksen saa sijoittaa kuitenkin vähintään 15 m päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Rannan ja rakennusten välissä tulee säilyttää riittävä suojapuusto, jota on tarvittaessa täydennettävä. Lomarakennuspaikan muuttaminen vakituiseksi edellyttää: Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5 000 m ² ja rakennuspaikan tulee soveltua vakituiseen asumiseen.
RA-1/AP	Loma-asunto- tai pientalovaltainen asuntoalue. Rakennuspaikalle saa rakentaa jo olemassa olevan suojelurakennuksen lisäksi enintään 150 krs-m ² suuruisen loma- tai asuinrakennuksen. Rakennus on rakennettava kauemmaksi rannasta kuin suojeltu rakennus ja vähintään 30 m päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Olemassa olevia talousrakennuksia saa korjata tai korvata vastaavan kokoisilla. Uudet saunarakennukset on kuitenkin rakennettava vähintään 15 m päähän rantaviivasta. Rannan ja rakennusten välissä tulee säilyttää riittävä suojapuusto, jota on tarvittaessa täydennettävä. Lomarakennuspaikan muuttaminen vakituiseksi edellyttää: Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5 000 m ² ja rakennuspaikan tulee soveltua vakituiseen asumiseen.

ALUSTAVAN LUONNOKSEN KAAVAMÄÄRÄYKSIÄ

	LOMA-ASUMINEN
RA-1	Loma-asuntoalue. Alueelle saa sijoittaa loma-asuntoja ja niihin liittyviä talousrakennuksia. Uuden rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 3000 m ² , ja rakennuspaikalla tulee olla rantaviivaa vähintään 50 m. Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 150 krs-m ² suuruisen loma-asuntorakennuksen ja sen lisäksi talousrakennuksia siten, että rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 250 krs-m ² . Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 6 rakennusta. Rakennukset on rakennettava vähintään 30 m päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Enintään 30 krs-m ² suuruisen rantasaunan tai muun talousrakennuksen saa sijoittaa kuitenkin vähintään 15 m päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Rannan ja rakennusten välissä tulee säilyttää riittävä suojapuusto, jota on tarvittaessa täydennettävä istutuksin. Aluetta ei ole tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.
RA-6	Loma-asuntoalue. Alueella olevia vapaa-ajan asuntoja saa peruskorjata, laajentaa ja korvata uusilla siten, että rakennuspaikan kerrosala on enintään 80 krs-m ² . Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 60 krs-m ² päärakennuksen. Kuitenkin alle 1000 neliön kokoisilla saarilla ja luodoilla rakennuspaikan kerrosala on enintään 70 krs-m ² . Tällöin rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 50 krs-m ² päärakennuksen. Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 3 rakennusta. Rannan ja rakennusten välissä tulee säilyttää riittävä suojapuusto, jota on tarvittaessa täydennettävä istutuksin. Aluetta ei ole tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.
RA-7	Loma-asuntoalue. Alueella olevia vapaa-ajan asuntoja saa peruskorjata, laajentaa ja korvata uusilla siten, että rakennuspaikan kerrosala on enintään 100 krs-m ² . Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 80 krs-m ² suuruisen loma-asuntorakennuksen ja lisäksi erillisen saunan sekä talousrakennuksia. Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 4 rakennusta. Rakennukset on rakennettava vähintään 30 m päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Enintään 30 krs-m ² suuruisen rantasaunan tai muun talousrakennuksen saa sijoittaa kuitenkin vähintään 15 m päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Rannan ja rakennusten välissä tulee säilyttää riittävä suojapuusto, jota on tarvittaessa täydennettävä istutuksin. Aluetta ei ole tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.
RA-7/s	Loma-asuntoalue, jolla ympäristön ja rakennuskannan erityispiirteet säilytetään. Korjausrakentaminen ja muut toimenpiteet tulee sovittaa arvokkaaseen kulttuuriympäristöön siten, että aluekokonaisuuden arvot eivät vaarannu. Alueella olevia vapaa-ajan asuntoja saa peruskorjata, laajentaa ja korvata uusilla siten, että rakennuspaikan kerrosala on enintään 100 krs-m ² . Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 80 krs-m ² suuruisen loma-asuntorakennuksen ja lisäksi erillisen saunan sekä talousrakennuksia. Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 4 rakennusta. Rakennukset on rakennettava vähintään 30 m päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Enintään 30 krs-m ² suuruisen rantasaunan tai muun talousrakennuksen saa sijoittaa kuitenkin vähintään 15 m päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 1500 m ² . Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Rannan ja rakennusten välissä tulee säilyttää riittävä suojapuusto, jota on tarvittaessa täydennettävä istutuksin. Aluetta ei ole tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.
RA-8	Loma-asuntoalue. Alueella olevia vapaa-ajan asuntoja saa peruskorjata, laajentaa ja korvata uusilla siten, että rakennuspaikan kerrosala on enintään 120 krs-m ² . Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 80 krs-m ² suuruisen loma-asuntorakennuksen ja erillisen saunan sekä talousrakennuksia. Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 6 rakennusta. Rakennukset on rakennettava vähintään 30 m päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Enintään 30 krs-m ² suuruisen rantasaunan tai muun talousrakennuksen saa sijoittaa kuitenkin vähintään 15 m päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Rannan ja rakennusten välissä tulee säilyttää riittävä suojapuusto, jota on tarvittaessa täydennettävä istutuksin. Aluetta ei ole tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.
RA-9	Loma-asuntoalue. Alueella olevia vapaa-ajan asuntoja saa peruskorjata, laajentaa ja korvata uusilla siten, että rakennuspaikan kerrosala on enintään 150 krs-m ² . Uuden rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 3000 m ² . Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 100 krs-m ² suuruisen loma-asuntorakennuksen. Rakennuspaikalle saa rakentaa lisäksi erillisen saunan sekä talousrakennuksia. Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 6 rakennusta. Rakennukset on rakennettava vähintään 30 m päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Enintään 30 krs-m ² suuruisen rantasaunan tai muun talousrakennuksen saa sijoittaa kuitenkin vähintään 15 m päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Rannan ja rakennusten välissä tulee säilyttää riittävä suojapuusto, jota on tarvittaessa täydennettävä istutuksin. Aluetta ei ole tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.
RA-10	Loma-asuntoalue, jolla rakentamista ohjaa ranta-asemakaava.


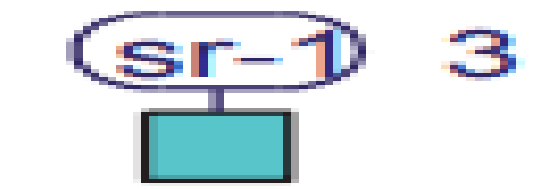





ALUSTAVAN LUONNOKSEN KAAVAMÄÄRÄYKSIÄ

	MAJOITUS/MATKAILU/MUUT
AL-1	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten alue. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 900 krs-m ² . Rakennukset on rakennettava vähintään 30 m päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Enintään 30 krs-m ² suuruisen rantasaunan tai muun talousrakennuksen saa sijoittaa kuitenkin vähintään 15 m päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Rannan ja rakennusten välissä tulee säilyttää riittävä suojapuusto, jota on tarvittaessa täydennettävä istutuksin. Aluetta ei ole tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.
AM	Maatilojen talouskeskusten alue. Alueelle voidaan rakentaa maatilan asuin-, tuotanto- ja varastorakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta.
AM-4/s	Maatilojen talouskeskusten alue, jolla ympäristön erityispiirteet ja asutushistorialliset rakenteet on säilytettävä. Korjausrakentaminen ja muut toimenpiteet tulee sovittaa arvokkaaseen kulttuuriympäristöön siten, että aluekokonaisuuden arvot eivät vaarannu. Alue on tarkoitettu perinnemaiseman ylläpitoon liittyvään luontokeskus- ja majoitustoimintaan. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.
RM	Matkailupalvelujen alue.
RM-2	Matkailupalvelujen alue. Alue on tarkoitettu matkailuun liittyvälle yritystoiminnalle ja asumiseen. Alueelle saa rakentaa matkailupalveluihin liittyviä rakennuksia siten, että alueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 2500 krs-m ² . Aluetta ei ole tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.
RM-3	Matkailupalvelujen alue. Alue on tarkoitettu matkailuun liittyvälle yritystoiminnalle ja asumiseen. Alueelle saa rakentaa matkailupalveluihin liittyen rantasaunan ja talousrakennuksia siten, että alueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 450 krs-m ² . Rakennukset on rakennettava vähintään 30 m päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Enintään 30 krs-m ² suuruisen rantasaunan tai muun talousrakennuksen saa sijoittaa kuitenkin vähintään 15 m päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Rannan ja rakennusten välissä tulee säilyttää riittävä suojapuusto, jota on tarvittaessa täydennettävä istutuksin. Aluetta ei ole tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.
RM-4	Matkailupalvelujen alue. Alue on tarkoitettu matkailuun liittyvälle yritystoiminnalle ja asumiseen. Alueelle saa rakentaa matkailupalveluihin liittyen rantasaunan ja talousrakennuksia siten, että alueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 300 krs-m ² . Rakennukset on rakennettava vähintään 30 m päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Enintään 30 krs-m ² suuruisen rantasaunan tai muun talousrakennuksen saa sijoittaa kuitenkin vähintään 15 m päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Rannan ja rakennusten välissä tulee säilyttää riittävä suojapuusto, jota on tarvittaessa täydennettävä istutuksin. Aluetta ei ole tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

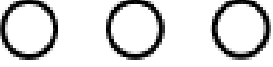
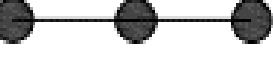





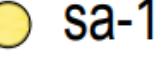


ALUSTAVAN LUONNOKSEN KAAVAMÄÄRÄYKSIÄ

	VIHER- JA MAA- JA METSÄTALOUSVALTAISET ALUEET
M-1	Maa- ja metsätalousvaltainen alue. Alueella on sallittu haja-asutusluonteinen sekä maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen. Uusi rakennuspaikka tulee olla pinta-alaltaan vähintään 10 000 m ² . Alue on rakennusjärjestyksen mukaisesti suunnittelutarvealuetta.
M-2	Maa- ja metsätalousvaltainen alue. Alueelle saa rakentaa vain maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia, jotka eivät sisällä asuntoja. Ranta-alueilla tulee säilyttää kasvillisuusvyöhyke, jonka leveys on vähintään 20 metriä keskivedenpinnan mukaisesta rantaviivasta. Kasvillisuusvyöhykkeellä ei tule muokata maaperää eikä rikkoa pintakerrosta. Aluskasvillisuus tulee säilyttää mahdollisimman ehyenä.
MY	Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Alueella ei ole rakennusoikeutta.
V	Virkistysalue.
VL	Lähivirkistysalue.
VR	Retkeily- ja ulkoilualue.
	SUOJELUALUE
SM	Muinaismuistoalue. Alueella sijaitsee muinaismuistolaililla (295/ 1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Kohdetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen (Museovirasto tai maakuntamuseo) lausunto.
SL	Luonnonsuojelualue.
	VESIALUE
W	Vesialue.
W-1	Vesialue. Alue on osa linnustoltaan valtakunnallisesti arvokasta FINIBA-lintualueita. Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka heikentävät alueen merkitystä lintujen elinolosuhteiden kannalta. Numerotunnus viittaa osayleiskaavaselostuksen liitteessä olevaan luontokohteiden luetteloon.

ALUSTAVAN LUONNOKSEN KAAVAMÄÄRÄYKSIÄ

OSA-ALUEMERKINNÄT	
	Kaupunki-, taajama- tai kyläkuvallisesti merkittävä alue tai kohde. Paikallisesti merkittävä alue tai kohde, jolla on kaupunkikuvallisia, maisemallisia, arkkitehtonisia tai kulttuuriympäristöön liittyviä arvoja. Alueelle on mahdollista toteuttaa uudis- tai täydennysrakentamista ja peruskorjauksia sekä muutoksia alueen arvot ja ominaispiirteet huomioon ottaen. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydetty museoviranomaisen lausunto. Numerotunnus viittaa osayleiskaavaselostuksen liitteenä olevan kulttuuriympäristöselvitykseen.
	Suojeltava rakennus tai rakennusryhmä. Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kylä- tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostyöt sekä käyttötarkoituksen muutokset tulee sovittaa rakennuksen rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokkaihin tai kyläkuvan kannalta merkittäviin ominaispiirteisiin. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydetty museoviranomaisen lausunto. Numerotunnus viittaa osayleiskaavaselostuksen liitteenä olevan kulttuuriympäristöselvityksen kohdeluetteloon.
	Suojeltava rakennus tai rakennusryhmä. Rakennus tai rakennusryhmä, jolla on rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydetty museoviranomaisen lausunto. Numerotunnus viittaa osayleiskaavaselostuksen liitteenä olevan kulttuuriympäristöselvityksen kohdeluetteloon.
	Lainsäädännöllä suojeltu luontokohde. Alueella esiintyy lainsäädännöllä turvattuja luontokohteita. Alueella ei saa suorittaa luontoselvityksessä määriteltyjä luontoarvoja heikentäviä toimenpiteitä. Numerotunnus viittaa kaavaselostuksen liitteenä olevan luontoselvityksen kohdeluetteloon.
	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueella sijaitsee luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä tai sitä turvaava lajiesiintymä, luontotyyppi tai muu luontokohde, jonka säilyttämistarve ja -edellytykset on otettava huomioon alueen käyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa. Numerotunnus viittaa kaavaselostuksen liitteenä olevan luontoselvityksen kohdeluetteloon.
	Luonnon monimuotoisuutta tukeva alue. Alueella sijaitsee luonnon monimuotoisuutta tukeva lajiesiintymä, luontotyyppi tai muu luontokohde, jonka säilyttämisedellytysten huomiointia suositellaan alueen käyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa. Numerotunnus viittaa kaavaselostuksen liitteenä olevan luontoselvityksen kohdeluetteloon.
	Viiva, joka osoittaa Saimaan ylimmän tulvakorkeuden (HW 1 / 100) tai 15 metrin rajan rantaviivasta.

ALUSTAVAN LUONNOKSEN KAAVAMÄÄRÄYKSIÄ

	Ohjeellinen ulkoilureitti.
	Laivaväylä.
	Melontareitti.
	Yksityistie / pääsytie.
	Venesatama/venevalkama.
	Olemassa oleva rakennuspaikka.
	Uusi rakennuspaikka.
	Saunan rakennuspaikka. Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 30 krs-m2 suuruisen saunarakennuksen.
	Laavu.
	Yleiskaava-alueen raja.

ALUSTAVA KAAVALUONNOS

Yleiset määräykset

- AP-1 rakennuspaikkojen rakentamisluvat voidaan AKL 44 §:n nojalla myöntää suoraan tämän oikeusvaikutteisen osayleiskaavan perusteella.
- AP-16, RA/AP, RA-1/AP, RA-1, RA-6, RA-7, RA-7/s, RA-8 ja RA-9 rakennuspaikkojen rakentamisluvat voidaan AKL 72 §:n nojalla myöntää suoraan tämän oikeusvaikutteisen osayleiskaavan perusteella.
- Rakentamiseen osoitettujen alueiden rajoista ja rakennuspaikan yksityiskohtaisesta sijainnista kiinteistöllä voidaan poiketa ilman poikkeamismenettelyä yleiskaavan yleispiirteisyys huomioiden tai mikäli teiden, rakennusten ja rakenteiden sijoittaminen ja maasto-olosuhteet sitä edellyttävät.
- Rakentaminen ja pihapiirin reunavyöhykkeen istutukset tulee suunnitelmallisesti sovittaa ympäröivään maisemaan. Rakennusten tulee sopeutua malliltaan, mittasuhteiltaan, materiaaleiltaan ja väritykseltään ympäröivään miljööseen.
- V-, VR-, VL-, luo-9-, luo-10- ja luo-11-alueilla maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman RakL 53 §:n mukaista maisematyölupaa. Mikäli luo-alue koskee maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, maisematyölupaa ei tarvita puiden kaatamiseen. Maisematyölupaa ei tarvita myrsky- ja hyönteistuhojen korjaamiseen. Vakiintuneiden virkistysreittien on oltava käyttökelpoisia myös hakkuiden jälkeen.
- VL, V ja VR-alueille saa rakentaa uusia rakennuksia vain virkistyksen tarpeisiin. Olemassa olevien asuin- ja muiden rakennusten korjaaminen on sallittu.
- Rantojen metsänhoidossa noudatetaan vähintään Metsätalouden kehittämiskeskus Tapion antamia ranta-alueita koskevia metsänhoitosuosituksia ja metsälakia. Rantametsien hoidossa tulee kiinnittää erityishuomiota maisema- ja luontoarvoihin.
- Rakennuksien korvaamisessa on huomioitava tulvakorkeus ja alin sallittu tulvasta vaurioituva taso.
- Rakennus tulee rakentaa siten, että rakentamiskorkeus on vähintään 1 metriä tulvakorkeutta (HW 1 / 100) korkeammalla. Ellei tulvakorkeutta ole tiedossa, rakentamiskorkeus on järvien ja jokien rannoilla oltava vähintään 1 metriä ylävesirajaa korkeammalla. Saimaan rantavyöhykkeellä rakennusten alin sallittu tulvasta vaurioituva taso on +78,71 metriä (N2000).

Yleiset määräykset

- Osayleiskaava-alueen tarkemmassa suunnittelussa on pyrittävä eheyttämään kaupunki-, taajama- ja kyläkuva ja vahvistamaan alueen kulttuuriarvoja. Kulttuuriympäristön kannalta arvokkaiden alueiden lähiympäristössä on erityisesti huomioitava uudisrakentamisen sopeuttaminen kaupunki tai maisemakuvallisesti tai kulttuuriympäristön merkittäviin rakennuksiin sekä korjausrakentaminen ja muut toimenpiteet tulee sovittaa arvokkaaseen kulttuuriympäristöön siten, että aluekokonaisuuden arvot eivät vaarannu.
- Salpa-asemaan kuuluvilla suojelu- ja selvitysalueilla rakentamisen ja maankäytön suunnittelun on sovellettava alueen historialliseen kehitykseen sekä alueiden kaupunkikuvalliset ja kulttuurilliset arvot on turvattava.
- Alueella tulee noudattaa Lappeenrannan hulevesien hallinnan ohjelman periaatteita. Alueen hulevedet on ensisijaisesti käsiteltävä kiinteistöllä, imeytettävä tai jos imeytys ei ole mahdollista, johdettava hidastaen mahdollisimman luonnonmukaisesti eteenpäin. Tarkemmissa maankäytön suunnitelmissa tulee selvittää hulevesien hallinnan periaatteet, varata riittävät maa-alueet hulevesien käsittelyä ja johtamista varten sekä määrätä paikallisesti käsiteltävien hulevesien määrästä ja laadusta.
- Vesihuolto tulee järjestää asianomaisten viranomaisten hyväksymällä tavalla noudattaen talousvesien käsittelyä koskevaa lainsäädäntöä ja Lappeenrannan kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiä. Vesihuoltolaitosten viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla jätevesien käsittelytapa on tutkittava jokaisen rakennushankkeen yhteydessä erikseen.
- Rakentamislupahakemuksessa on osoitettava, että talousvesi täyttää talousveden laatua koskevien asetusten mukaiset laatuvaatimukset.
- Rakennettaessa ranta-alueelle tulee vesi- ja jätehuoltoasioihin kiinnittää erityistä huomiota ja noudattaa voimassa olevia Lappeenrannan kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiä.
- Rakennus- ja maansiirtotöissä tulee huomioida alueella kulkevat kaasu- ja voimalinjat.
- Mahdollisten uusien tonttiliittymien osalta on selvitettävä toimenpiteet tienpitäjän kanssa. Menettely tulee tehdä ennen uusien rakennushankkeiden alkamista. Tonttiliittymiä toteutettaessa tulee hyödyntää mahdollisuuksien mukaan nykyisiä tieliittymiä ja pyrkiä yhteisiin liittymäjärjestelyihin. Maantiehen tukeutuvan uuden rakentamisen kohdalla on huomioitava kulkuyhteydet tausta-alueille.

Yleiset määräykset

- Maaperän pilaantuneisuus on arvioitava ja tarvittaessa tutkittava tarkemman suunnittelun yhteydessä.
- Kaava-alueen maaperästä purkautuu radonkaasua, joka on huomioitava yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.
- Osayleiskaavan alueella ei saa rakentaa niin, että vaikeutetaan osayleiskaavan toteutumista.
- Saunan rakennuslupa voidaan myöntää suoraan tämän oikeusvaikutteisen osayleiskaavan perusteella, jos sauna on kaavassa erikseen saunan rakennuspaikkana osoitettu (sa-1).
- Talousveden tulee täyttää talousveden laatua koskevien asetusten mukaiset laatuvaatimukset.
- Vesialueilla, joilla esitetään vesistön pohjaa muuttavaa maankäyttöä sekä laivaväylillä, tulee selvittää arkeologisen vedenalaisinventoinnin tarve.
- Merenkulun turvalaitteet tulee huomioida alueita kehittäessä, eikä niiden näkyvyyttä vesilläliikkuville saa estää tai häiritä rakenteilla tai rakennuksilla.

ALUSTAVA KAAVALUONNOS

Mitä tehdään seuraavaksi

- Kaavaluonnoksen laatiminen
- Kaavaselostuksen luonnos
- Tarkennetaan aiemmin tehtyjä selvityksiä



Kiitos!

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