

Tervetuloa Asukastilaisuuteen!

Huuhansuon ja Suurisuon osayleiskaava

21.11.2024



LAPPEENRANTA
SUOMEN ILMASTOPÄÄKAUPUNKI

Tilaisuuden kulku

- Tilaisuuden avaus
- Kaavatyön tilannekatsaus ja alustavien kaavaluonnosten esittely
- Keskustelut
 - Osayleiskaavasta yleisesti
 - Yksityiset keskustelut maanomistajien kanssa
 - Omaa kiinteistöä koskevat kaavamerkinnot

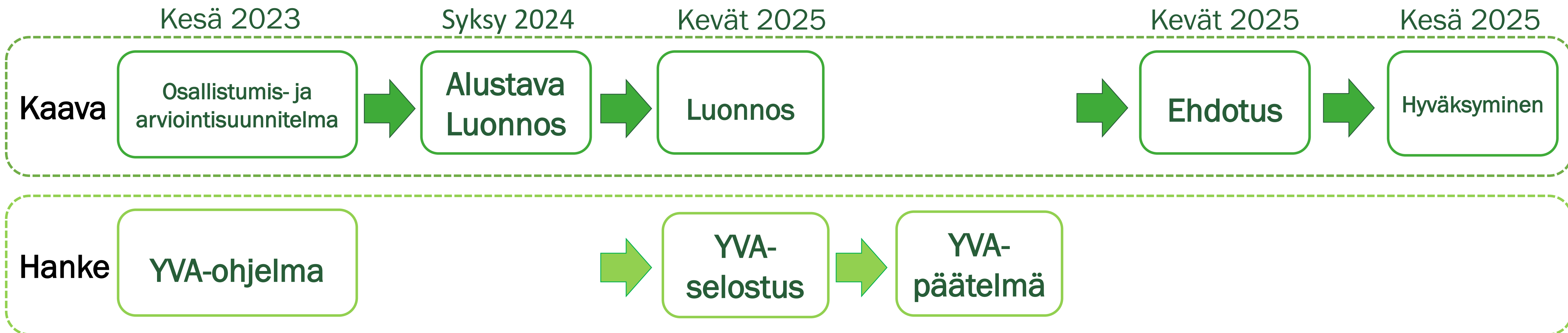


Huuhansuon ja Suurisuon osayleiskaava



LAPPEENRANTA
SUOMEN ILMASTOPÄÄKAUPUNKI

Kaavaprosessi ja YVA-prosessi



Aurinkovoimalahankkeen lakisääteinen ympäristövaikutusten arviointi (YVA)

- Toteutuksesta vastaa aurinkovoimalan hanketoimija.
- Tiedotuksesta ja osallisten kuulemisesta vastaa Kaakkois-Suomen ELY-keskus

Huuhansuon ja Suurisuon osayleiskaavan valmisteluun on saatu ympäristöministeriön myöntämiä avustuksia vihreän siirtymän investointihankkeiden edistämiseksi. Osayleiskaavaan, selvityksiin ja lupaprosessiin on saatu ympäristöministeriön myöntämä valtionavustus. Lisäksi osayleiskaavan "ei merkittävää haittaa" -periaatteen (DNSH) mukaisuuden selvittämiseen ja tarvittavan arvioinnin tekemiseen on saatu ympäristöministeriön myöntämä avustus (Euroopan unionin NextGenerationEU-rahoitus).

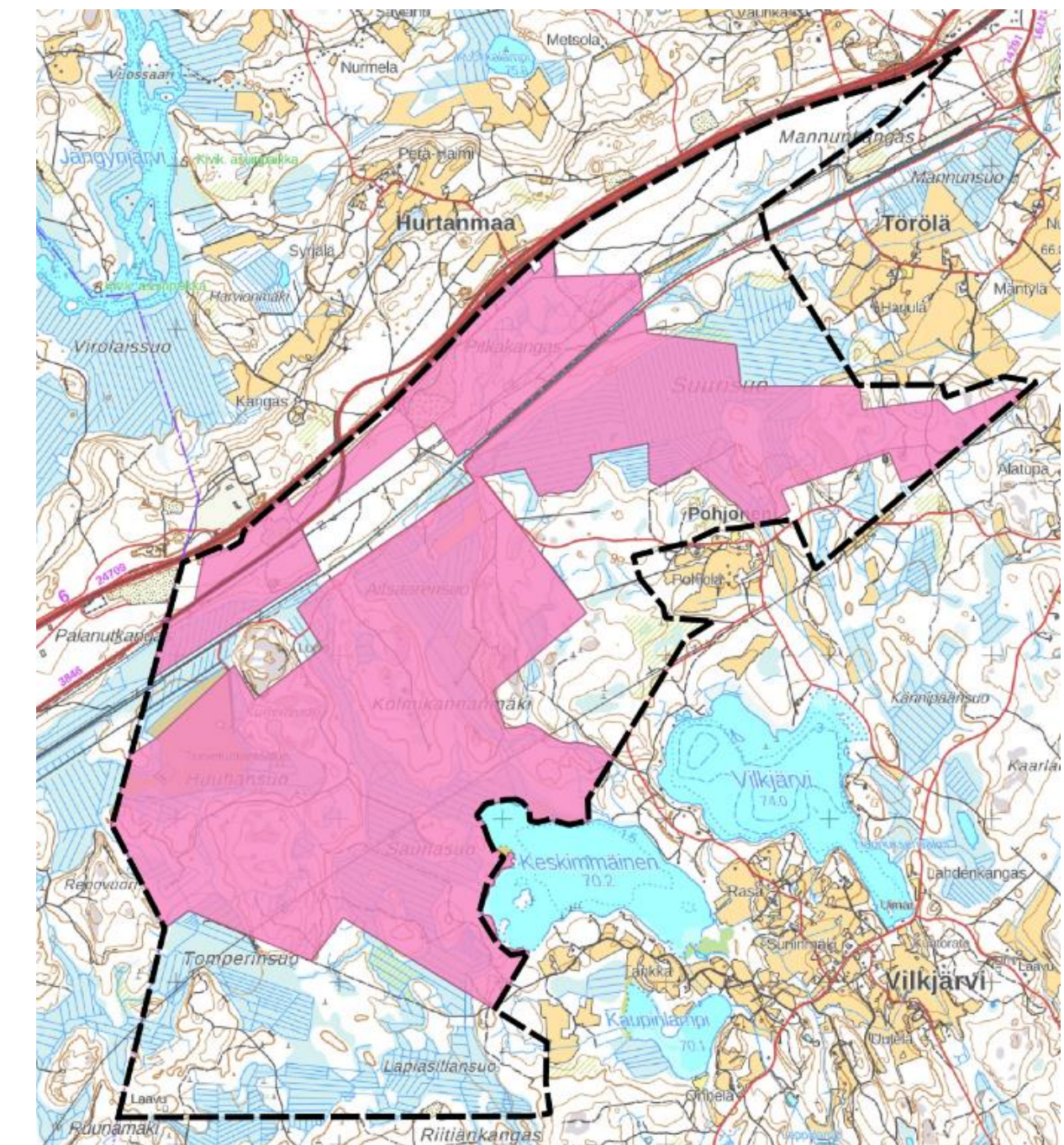
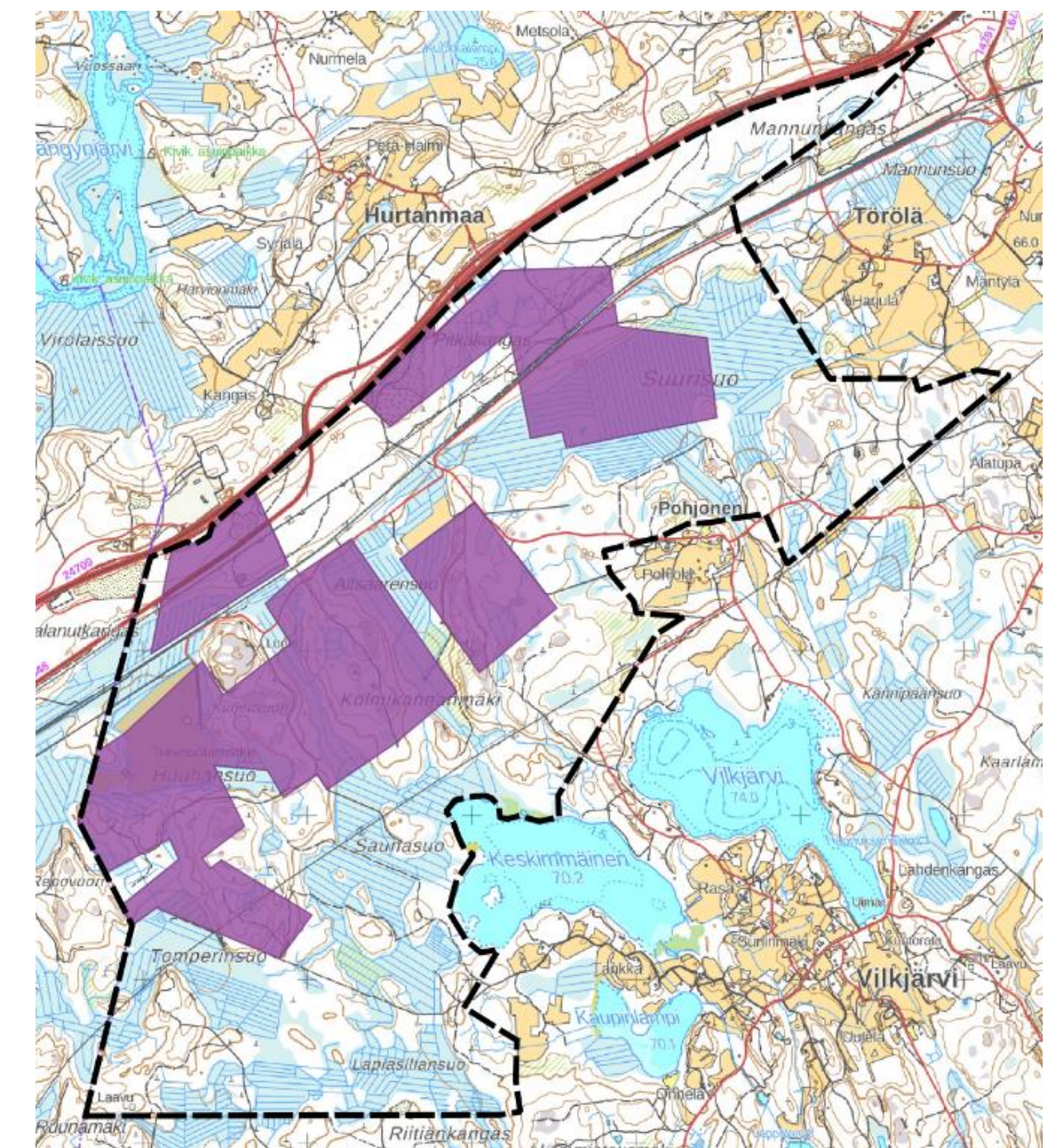


Kaavatyön tilannekatsaus

- Nykytilaselvitykset valmiit
- Vaikutusten arviointi kesken
 - YVA:sta ja erikseen tilatusta taloudellisten vaikutusten arvioinnista saadaan vielä keskeistä aineistoa marras-joulukuussa
- Alustavat kaavaluonnokset nyt keskusteltavana
 - Kaksi versiota, erona aurinkovoimalan laajuus
 - Pyydetään maanomistajilta ja muilta osallisilta palautetta
- Tehdään tarvittavia muutoksia luonnokseen palautteen, vaikutusten arviointien ja tarkentuvien hankesuunnitelmien perusteella
- Varsinainen kaavaluonnos nähtäville alkuvuodesta 2025
 - YVA-selostus nähtäville samaan aikaan

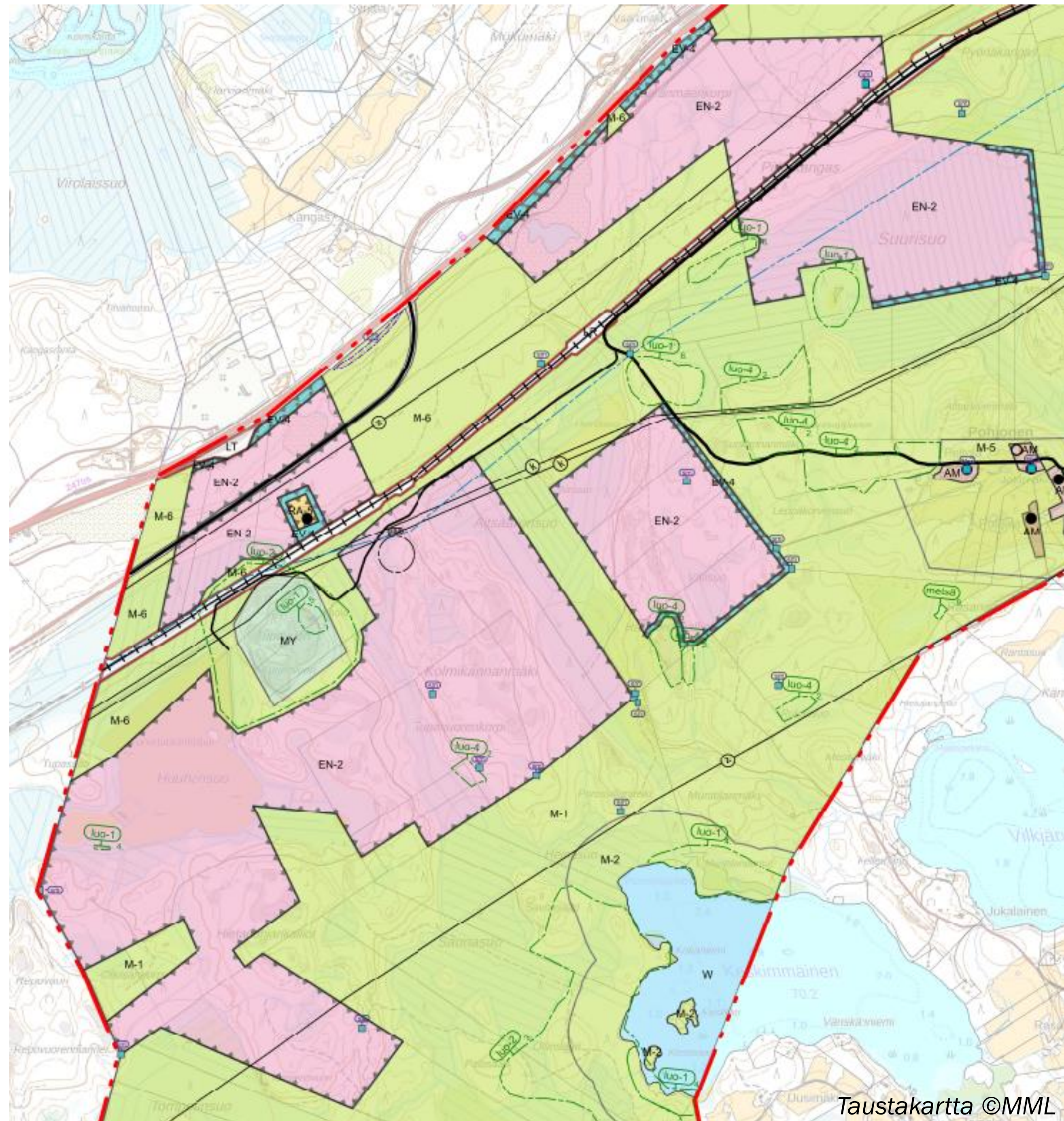
Alustavat kaavaluonnokset

- Kaksi versiota, erona aurinkovoimalan laajuus
- Pohjautuvat aurinkovoimalahankkeen YVA:ssa vertailtaviin, päivitettyihin rajausvaihtoehtoihin
 1. Suppeampi hankealue, nykyisten vuokrasopimusten mukainen
 2. Laajin mahdollinen hankealue, edellyttäisi lisää vuokrasopimuksia
- Lopullisessa kaavassa aurinkovoimatuotantoa osoitetaan vain niille kiinteistöille, joista hanketoimijalla on vuokrasopimukset
 - Suppeampi versio + mahdolliset lisäykset laajemmasta versiosta
 - Rajaukseen vaikuttavat myös mm. arvokkaat luontokohteet



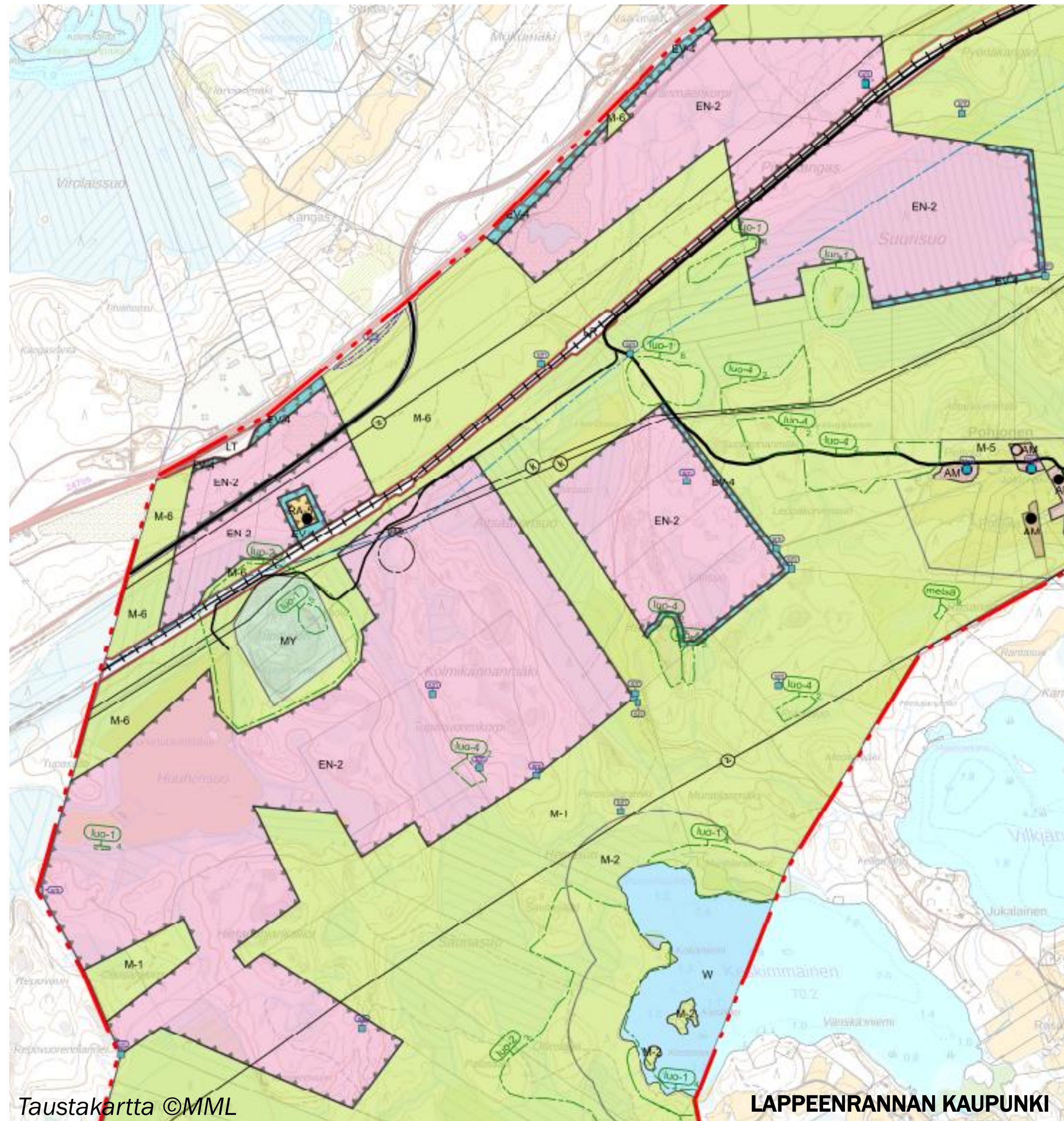
Luonnos 1: pienempi aurinkovoima-alue

- EN-2 = Energiahuollon alue (aurinkovoimala)
 - Alue varataan energiahuoltoon palvelevia laitoksia tai rakenteita varten, kuten sähköasemia, voimajohtoreittejä ja aurinkoenergian tuotantoalueita. Paneelialuetta ei saa aidata. Suunnittelutarvealuetta.
 - Lisäksi yleisissä määräyksissä tarkennuksia mm. vesien hallintaan
- Nykyisten vuokrasopimusten mukainen
- Rajaukseen vaikuttanut myös mm. arvokkaat luontokohteet
- Rajaukseen voivat vaikuttaa vielä myöhemmin valmistuvat selvitykset ja vaikutusten arvioinnit



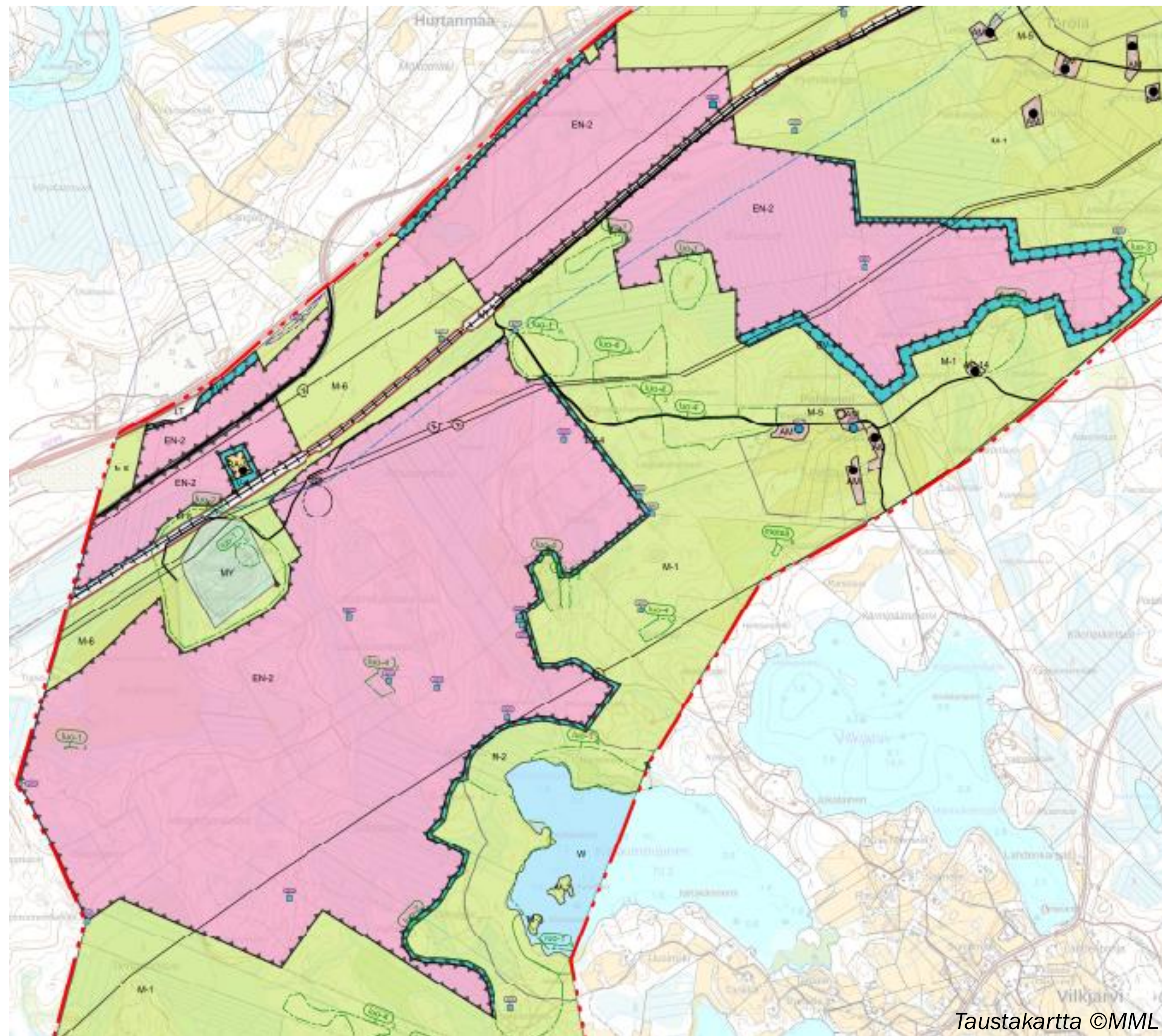
Luonnos 1: pienempi aurinkovoima-alue

- EV-4 = Suojaviheralue
 - Alueella tulee ylläpitää jatkuvasti korkeaa puustoa ja suojakasvillisuutta. Tarvittaessa tulee istuttaa uutta monilajista puustoa ja muuta suojaavaa kasvillisuutta. Alueella on suositeltavaa säilyttää ja tarvittaessa istuttaa myös havupuita.
- Suojaviheralueen leveys:
 - 50 m, jos asutukseen alle 500 m
 - 20 m, jos asutukseen 500-1000 m
 - Ei suojaviheraluetta, jos asutukseen yli 1 km tai maastonmuodot peittävät näkymästä
 - Vt6:n varrella EN voi alkaa 50 m reunimmaisen kaistan keskilinjasta, väli suojaviheraluetta
- Hankealueen kiinteistöillä. **ALUSTAVA LUONNOS**



Luonnos 2: laajempi aurinkovoima-alue

- Pohjautuu YVA:ssa tarkastelluista vaihtoehtoista laajimpaan versioon.
- Rajaukseen vaikuttanut mm. arvokkaat luontokohteet ja etäisyys rantaan
- Rajaukseen voivat vaikuttaa vielä myöhemmin valmistuvat selvitykset ja vaikutusten arvioinnit
- Suojaviheralueet samoilla periaatteilla kuin luonnos 1:ssä
- Lopulliseen kaavaan voidaan lisätä tästä luonnoksesta EN-alueita, *jos* uusia maanomistajia vielä lähtee hankkeeseen mukaan kaavoituksen aikana

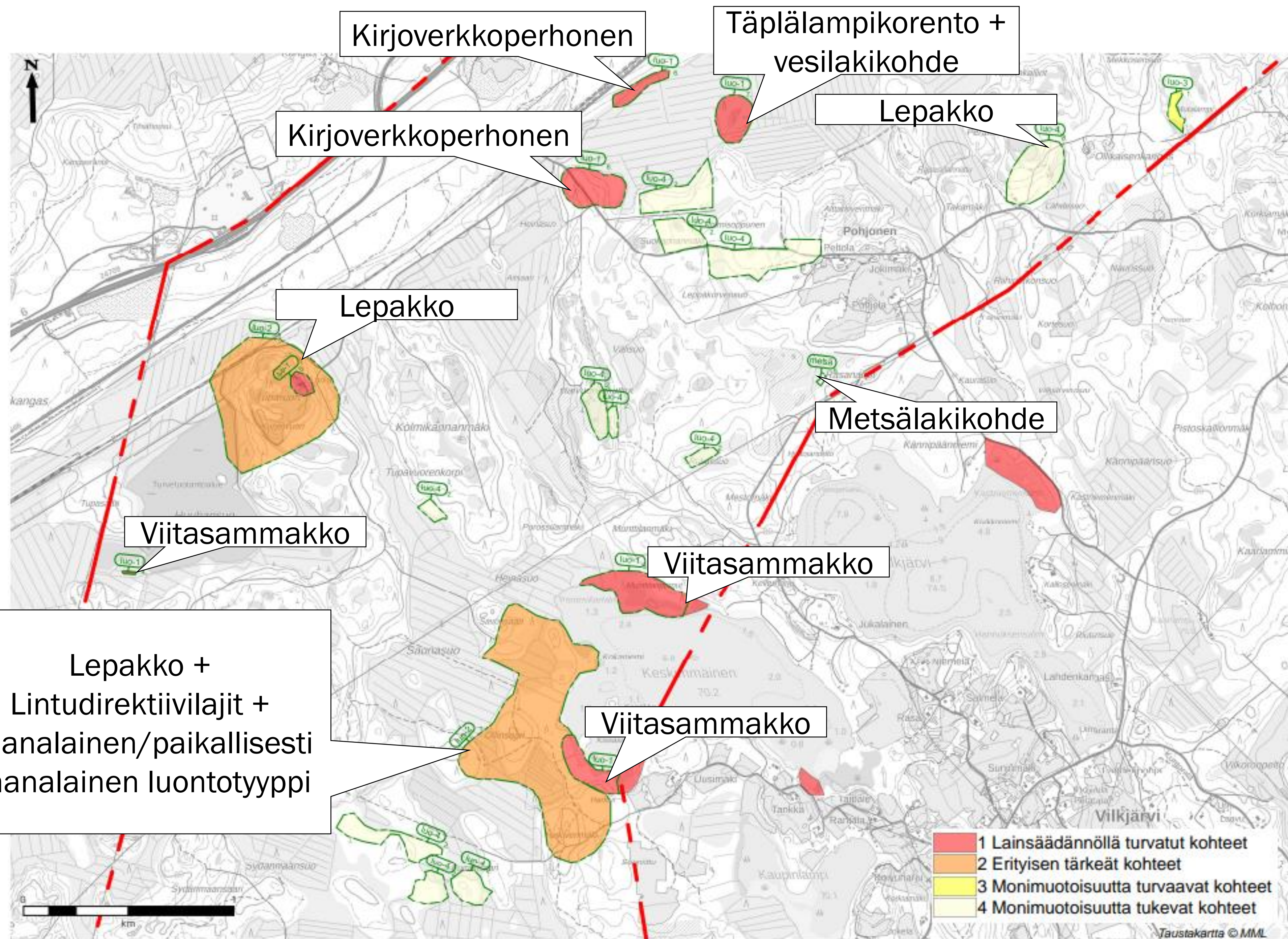


Luontoarvot

- Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät kohteet luo-merkinnöillä
 - Merkinnät perustuvat YVA:n luontoselvitykseen (Envineer 2023)
- Alustavissa kaavaluonnoksissa luokiteltu luontoselvitysoppaassa (SYKE 2023) käytetyn neliportaisen luokittelun mukaan:
 - Luo-1: Lainsäädännöllä turvatut kohteet
 - Luo-2: Eriyisen tärkeät kohteet
 - Luo-3: Monimuotoisuutta turvaavat kohteet
 - Luo-4: Monimuotoisuutta tukevat kohteet
 - Lisäksi merkitty metsälakikohde informatiivisena merkintänä
- Riistalle varattu metsäiset kulkuyhteydet (min. leveys 300 m) vt6:n alikululta etelään
- Kaavaluonnokseen lisätään vielä:
 - Luo-merkintöjen määräystekstit
 - Sääksen pesäpuun huomiointi aluevarauksissa

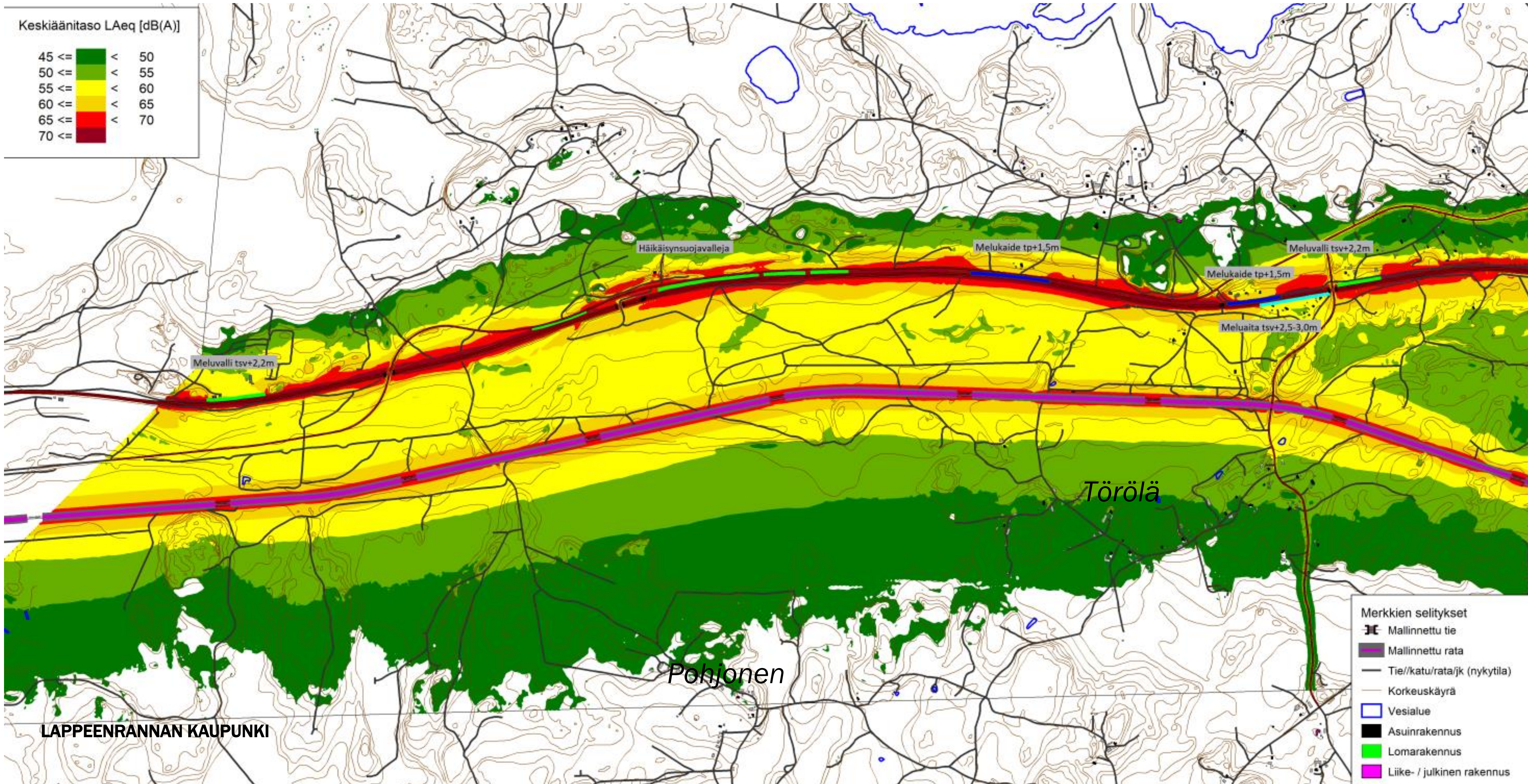
Luontoarvot

- Muut kohteet uhanalaisia, paikallisesti uhanalaisia tai silmälläpidettäviä luontotyypppejä (mm. varttuneita havupuuvaltaisia tuoreita kankaita ja kalliometsiä)



Liikennemelu

Tie- ja raideliikenteen melumallinnus, yhteismelu ennuste 2040 päivä (AFRY 2024)

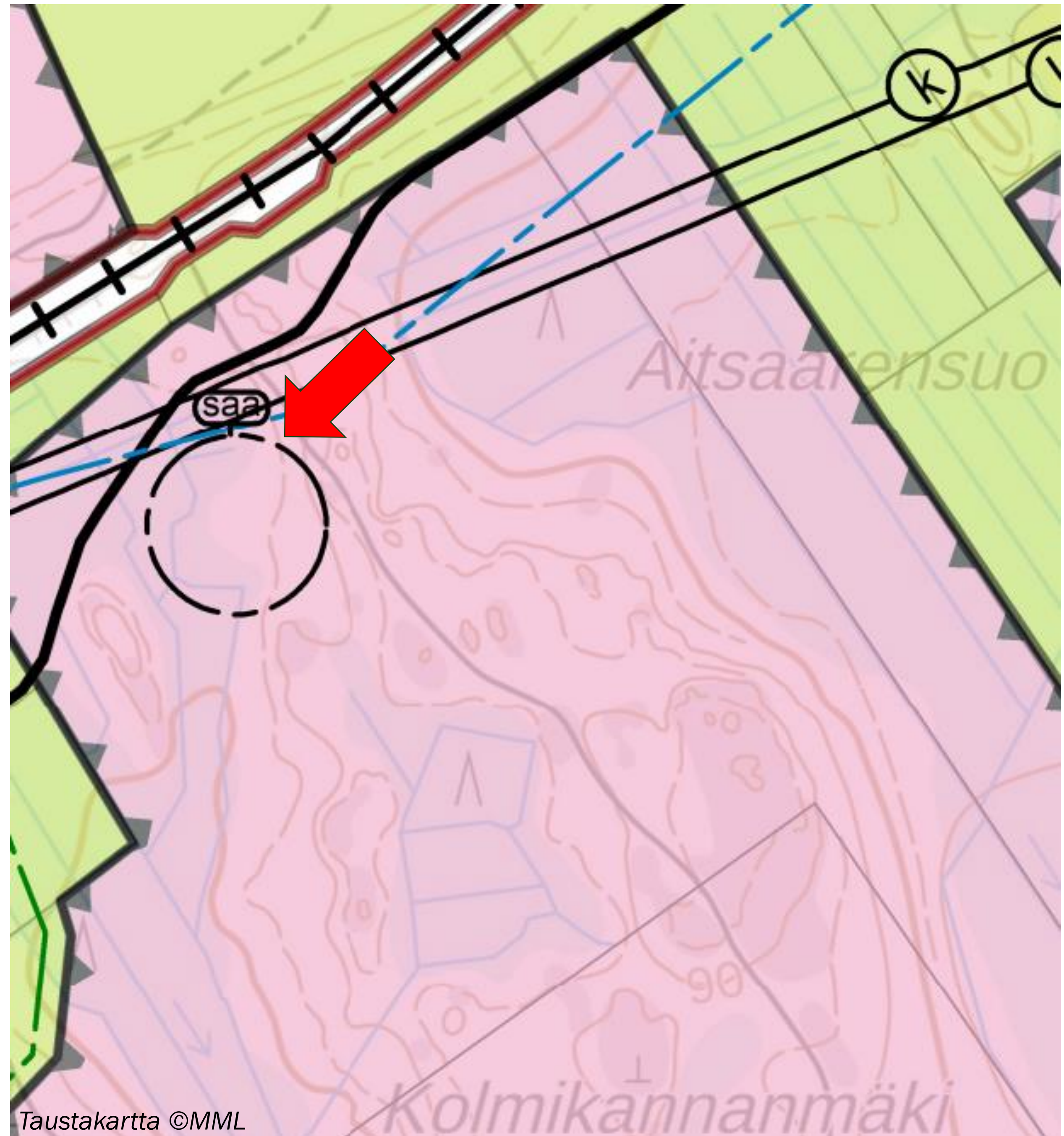


Meluntorjunta-alue

- Kaavaluonnokseen merkitään meluntorjunta-alue (ennustettu liikenteen päiväaikainen melu yli 55 dB, kuvassa punainen/ keltainen alue)
 - Alueella on ympäristömelusta aiheutuva selvitystarve, joka on otettava huomioon yksityiskohtaisemmassa maankäytön suunnittelussa ja rakentamisen ohjauksessa.
- Meluntorjunta-alue huomioidaan kaavaluonnoksen aluevarauksissa (ei uutta asuinrakentamista)

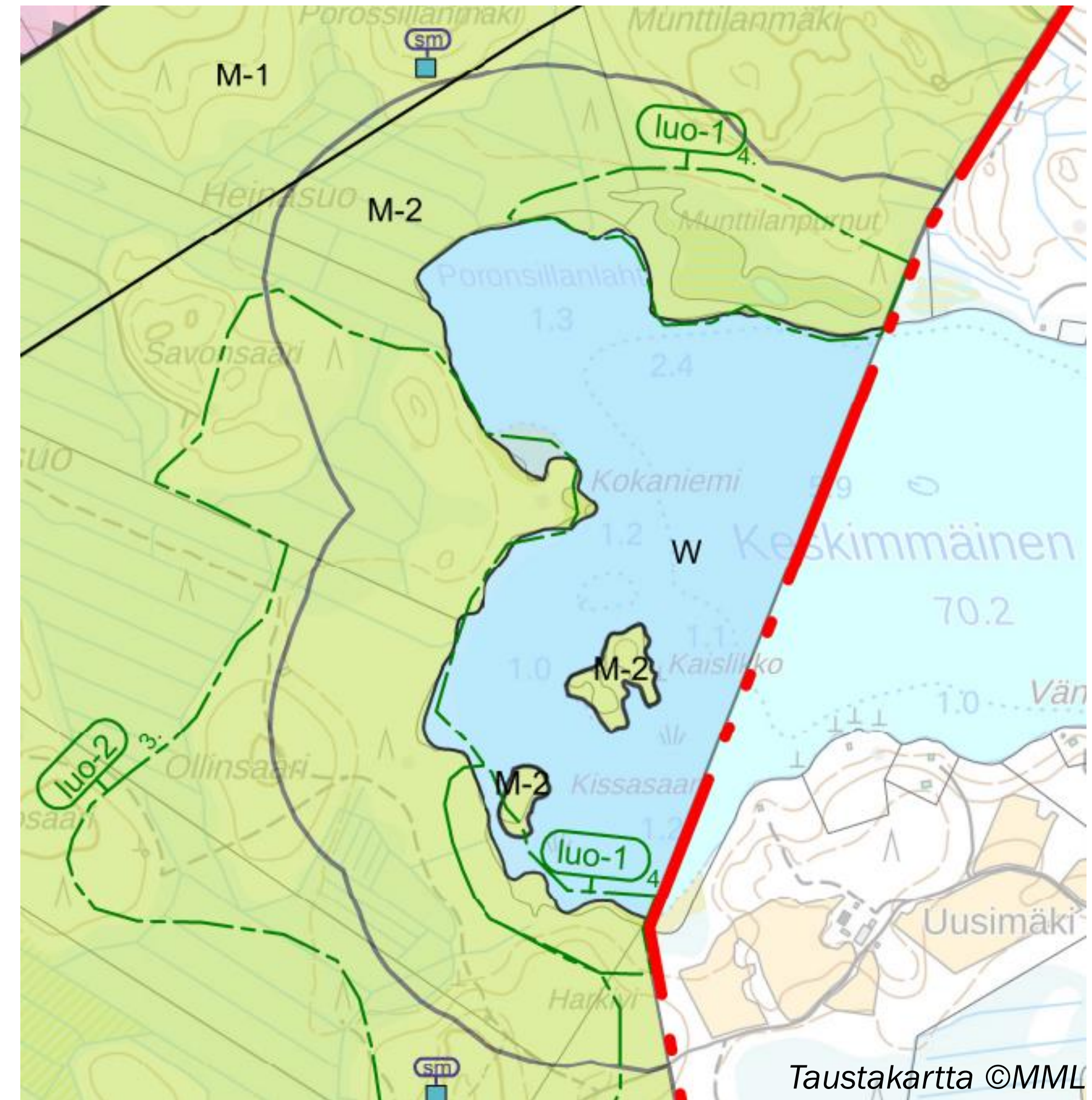
Vanha kaatopaikka

- Rajaus suuntaa antava
- Puhdistettava/kunnostettava maa-alue
- Alueen maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ja kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.



Ranta-alue

- Ranta-alueelle ei osoiteta uusia rantarakennuspaikkoja
 - Rantojen rakennusoikeudet on määritelty laskennallisesti muunnetun rantaviivan (Etelä-Savon malli) ja emätilatarkastelun periaatteiden mukaisesti. Mitoitusluku 4 rakennuspaikkaa/ muunnettu ranta-km.
 - Muodostuneet uudet rakennuspaikat tullaan osoittamaan Pienvesistöjen ja kylien OYK:n alueelle (paremmin rakentamiseen soveltuvaa rantaa)
 - Kaava-alueiden raja ei vaikuta rantarakennusoikeuksien laskentaan.
- Rantavyöhyke (200 m rantaviivasta) on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi M-2-kaavamerkinnällä, joka mahdollistaa maa- ja metsätaloutta palvelevan rakentamisen.
- Ranta-alueella on myös paljon luontoarvoja, jotka on merkitty kaavaan luo-merkinnöin.



Maa- ja metsätalousvaltaiset alueet

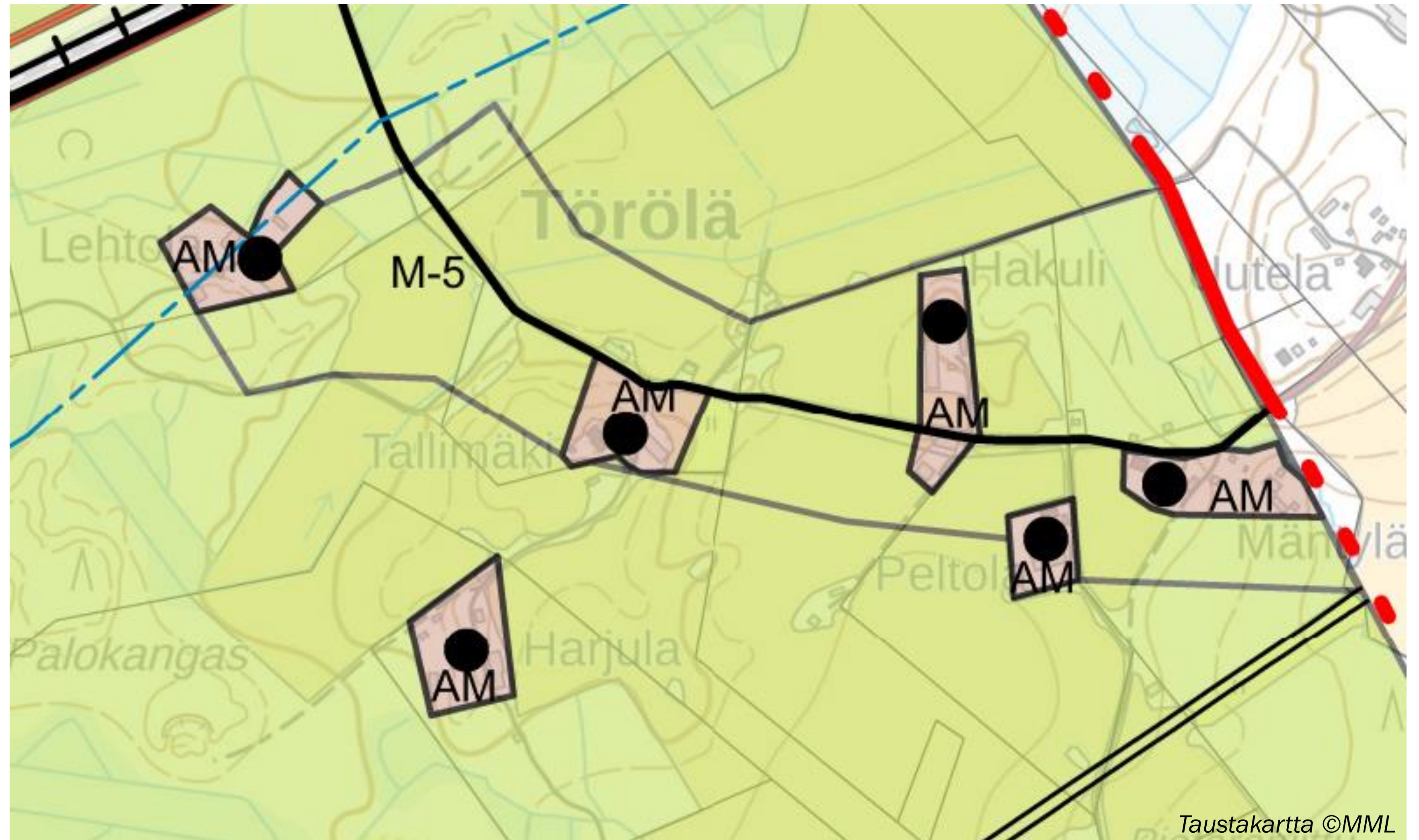
- *Ei* edellytetä maisematyölupaa.
- Rantavyöhyke (200 m rantaviivasta):
 - **M-2**, Alueelle saa rakentaa **vain maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia**, jotka eivät sisällä asuntoja. Ranta-alueilla tulee säilyttää kasvillisuusvyöhyke, jonka leveys on vähintään 20 metriä keskivedenpinnan mukaisesta rantaviivasta. Kasvillisuusvyöhykkeellä ei tule muokata maaperää eikä rikkoa pintakerrosta. Aluskasvillisuus tulee säilyttää mahdollisimman ehyenä.
- Meluntorjunta-alue:
 - **M-6**, Alueelle saa rakentaa **vain maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia**, jotka eivät sisällä asuntoja. Suunnittelutarvealuetta.
- Tupavuori:
 - **MY**, Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Alueella **ei ole rakennusoikeutta**.
- Kylät (olemassa olevan asutuksen lähiympäristö):
 - **M-5**, Alueella on sallittu **haja-asutusluonteinen sekä maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen**. Uusi rakennuspaikka tulee olla pinta-alaltaan vähintään 5 000 m². Suunnittelutarvealuetta.
- Muut:
 - **M-1**, Alueella on sallittu **haja-asutusluonteinen sekä maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen**. Uusi rakennuspaikka tulee olla pinta-alaltaan vähintään 10 000 m². Suunnittelutarvealuetta. **ALUSTAVA LUONNOS**

Asuminen

- Olemassa olevat maatilojen talouskeskukset (AM) ja pientalot (AP-14) merkitty aluevarauksin ja rakennuspaikkamerkinnoin kaavaan
 - Lisäksi merkitty toivottu uusi rakennuspaikka
 - **AP-14**, Alue varataan enintään kaksiasuntoisille pientaloille ja niihin liittyville talousrakennuksille. Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 250 k-m² suuruisen asuinrakennuksen ja sen talousrakennuksia siten, että yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 600 k-m² tai enintään 12 % rakennuspaikan pinta-alasta. Uuden rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 5000 m². AP-14 alueelle voidaan sijoittaa ympäristöä häiritsemättömiä harrastetoimintaan liittyviä tiloja ja eläinsuojia sekä niihin liittyviä ulkoalueita. Ulkoalueiden osoittamisessa on huomioitava alueen talousvesikaivojen suojaetäisyydet.
 - **AM**, Alueelle voidaan rakentaa maatilan asuin-, tuotanto- ja varastorakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta.
- Alustavassa luonnoksessa AM kaikilla 10 000 m², jolloin rakennusoikeus 1500 krs-m² (jos kiinteistö alle 10 000 m², aluevaraus koko kiinteistölle).
- **Rajauksia tarkastetaan maanomistajakeskusteluissa saadun palautteen perusteella!**
- Alueiden AP-14, AM ja RA-5 rakennuspaikkojen rakennusluvut voidaan MRL 44 §:n nojalla myöntää suoraan osayleiskaavan perusteella.
- Asuinrakentamiseen on mahdollista hakea rakentamislupaa myös M-5- ja M-1-alueilla.
 - M-5: Kylien lähiympäristöt, rakennuspaikan minimikoko 5000 m²
 - M-1: rakennuspaikan minimikoko 10 000 m²

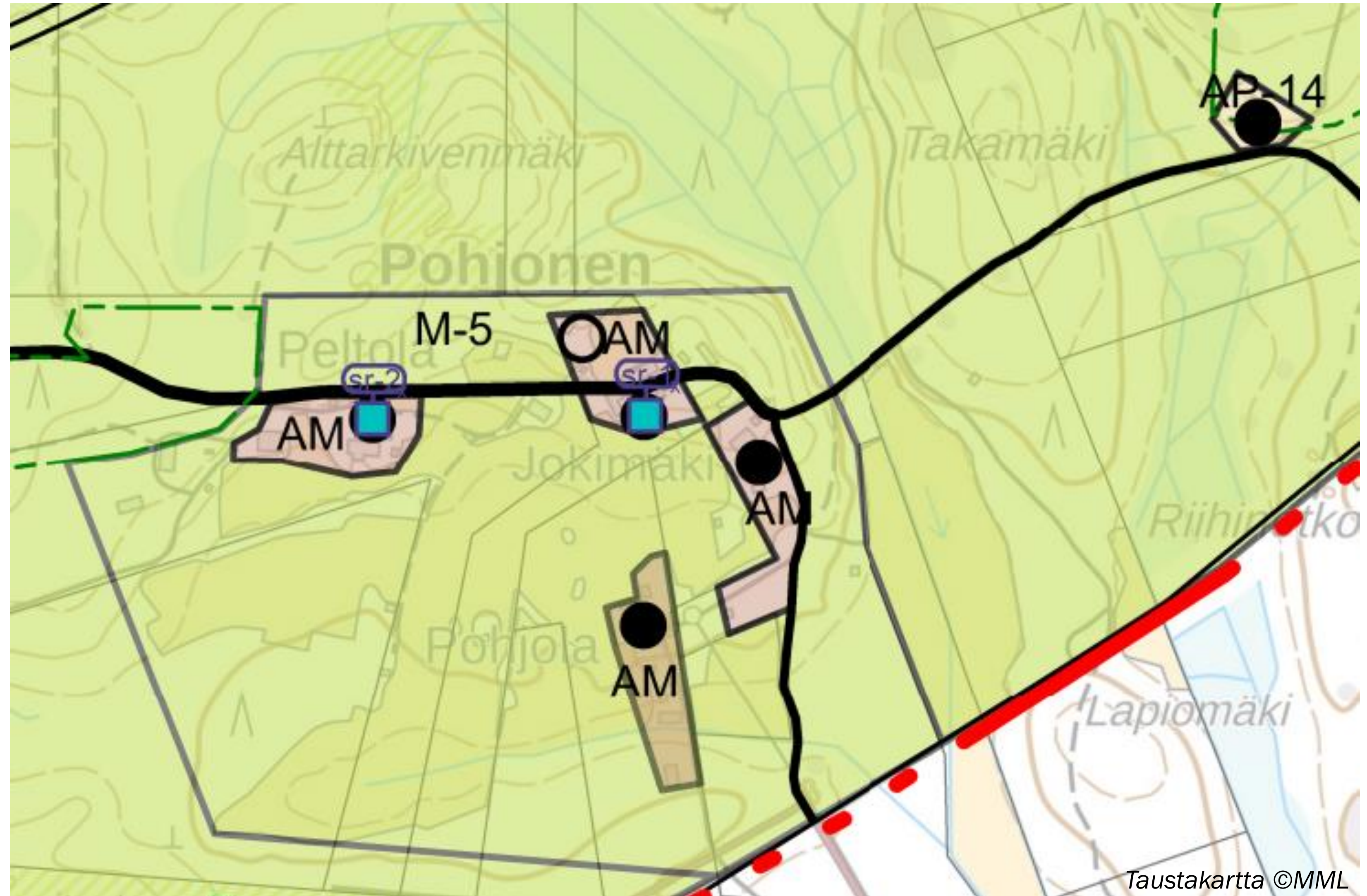
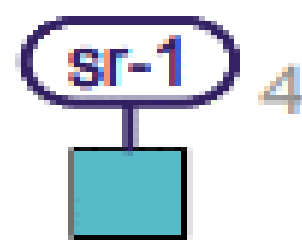
Törölä

- Olemassa olevat maatalojen talouskeskukset (AM) aluevarauksin ja rakennuspaikka-merkinnöin
- Olemassa olevan kyläasutuksen lähiympäristö M-5
- Meluntorjunta-alueen raja tulee kulkemaan noin Lehtolan kohdalla (lisätään myöhemmin)



Pohjonen

- Olemassa olevat AM ja AP-14 aluevarauksin ja rakennuspaikkamerkinnöin
 - Lisäksi merkitty toivottu uusi rakennuspaikka
- Olemassa olevan kyläasutuksen lähiympäristö M-5
- Kaksi suojeltavaa rakennusta/ rakennusryhmää



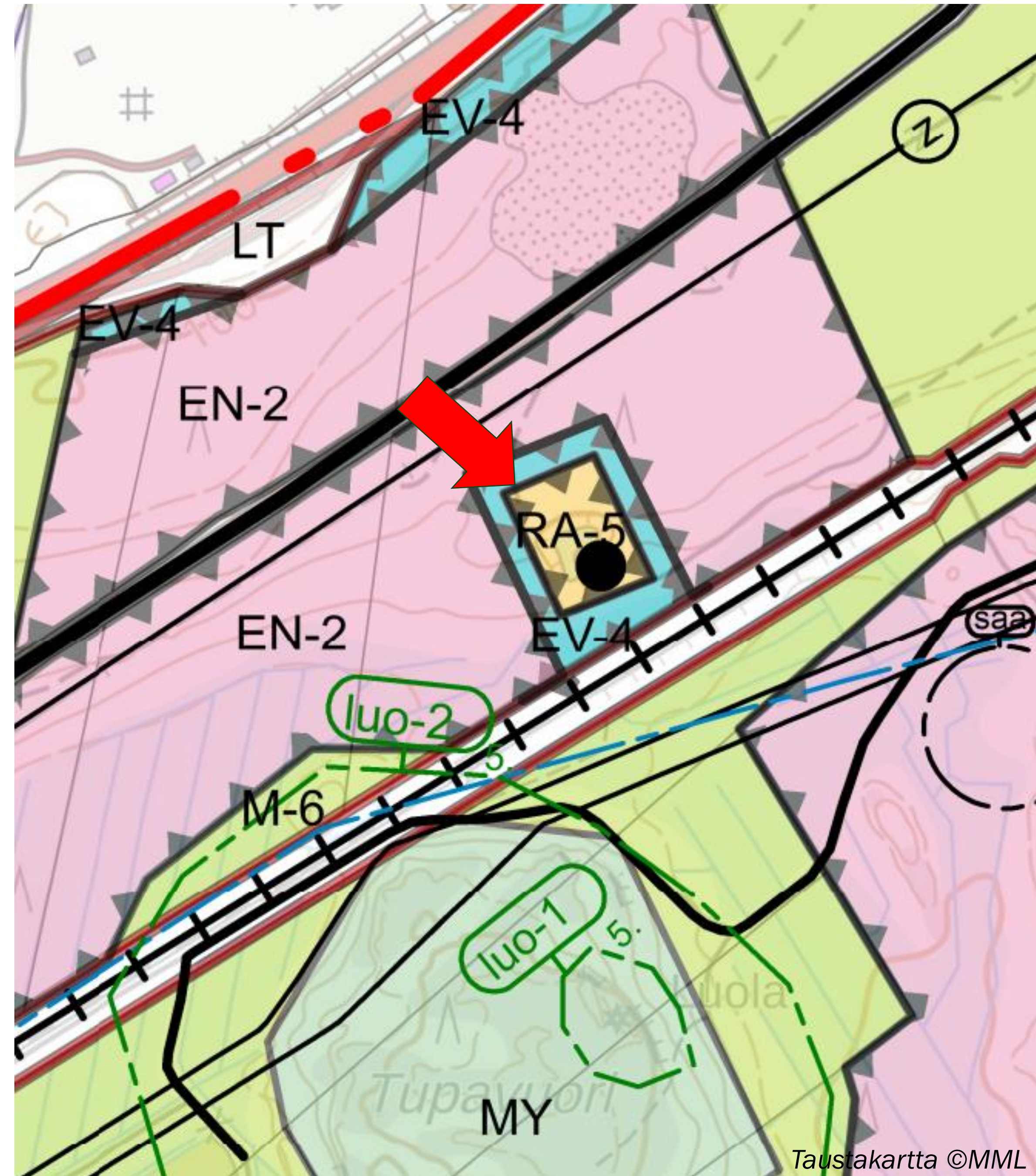
- Olemassa oleva rakennuspaikka
- Uusi rakennuspaikka

Suojeltava rakennus tai rakennusryhmä

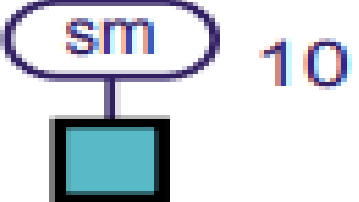

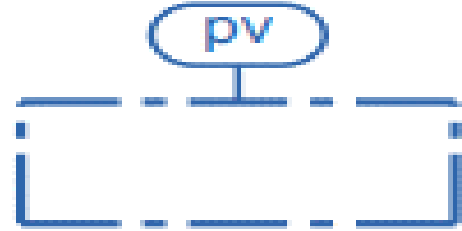
- **Sr-1**, Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kylä- tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostyöt sekä käyttötarkoituksen muutokset tulee sovittaa rakennuksen rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokkaisiin tai kyläkuvan kannalta merkittäviin ominaispiirteisiin. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.
- **Sr-2**, Rakennus tai rakennusryhmä, jolla on rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.
- Merkinnät perustuvat Lappeenrannan pienvesistöjen ja kylien osayleiskaavan litiä–Pulsan osa-alueesta tehtyyn rakennetun kulttuuriympäristön selvitykseen (Sweco 2023)
- Rakennusperintöavustuksissa neuvoo Etelä-Karjalan museo

Loma-asunnot

- Olemassa oleva loma-asunto merkitty, ei uusia loma-asuntoja
- RA-5 = Loma-asuntoalue
 - Alueella olevia rakennuksia saa peruskorjata, laajentaa ja korvata uusilla siten, että rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala on enintään 80 krs-m².



Muut merkinnät

- sm = Muinaismuistoalue tai -kohde 
 - Muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännös. Kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen, ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Aluetta tai kohdetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.
 - Merkinnät perustuvat osayleiskaava-alueen arkeologiseen inventointiin (Heilu 2023)
- Laavu 
 - Kempin laavu
 - Informatiivinen merkintä
- Pohjavesialue 
 - Pohjavesialueelle ei saa sijoittaa pohjaveden laatua tai määrää vaarantavaa toimintaa. Toimintaan ei saa liittyä maaperän pilaantumiseen liittyvää riskiä. Maankäyttöä suunniteltaessa on huomioitava alueelle laadittu pohjavesien suojelusuunnitelma.
- Lisäksi yleisiä määräyksiä mm. vesienhallintaan ja maaperän pilaamiskieltoon liittyen

KIITOS!

Kaavoittajien yhteystiedot:

yleiskaavasunnittelija Jenna Laakso puh. 040 611 7209

yleiskaavainsinööri Annamari Kauhanen puh. 040 575 5590

kaupunginarkkitehti Maarit Pimiä puh.040 653 0745

Sähköpostit ovat muotoa: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi

lappeenranta.fi
greenreality.fi

Asukastilaisuuden ohjelma

Seuraavaksi:

- Keskustelut maanomistajien kanssa (omaa kiinteistöä koskevat kaavamerkinnät)
 - *Kokoushuone Lehmus*
 - *Kokoushuone Lehdistö 1*