



Näkymä Salmenvuorelta kohti kaakkoa Jängynjärvellä

VARIS-LAVOLAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavaselostus 14.6.2021
EHDOTUS



RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

VARIS-LAVOLA

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE KESÄKUUN 14. PÄIVÄNÄ 2021 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA

KAAVANUMERO 2752

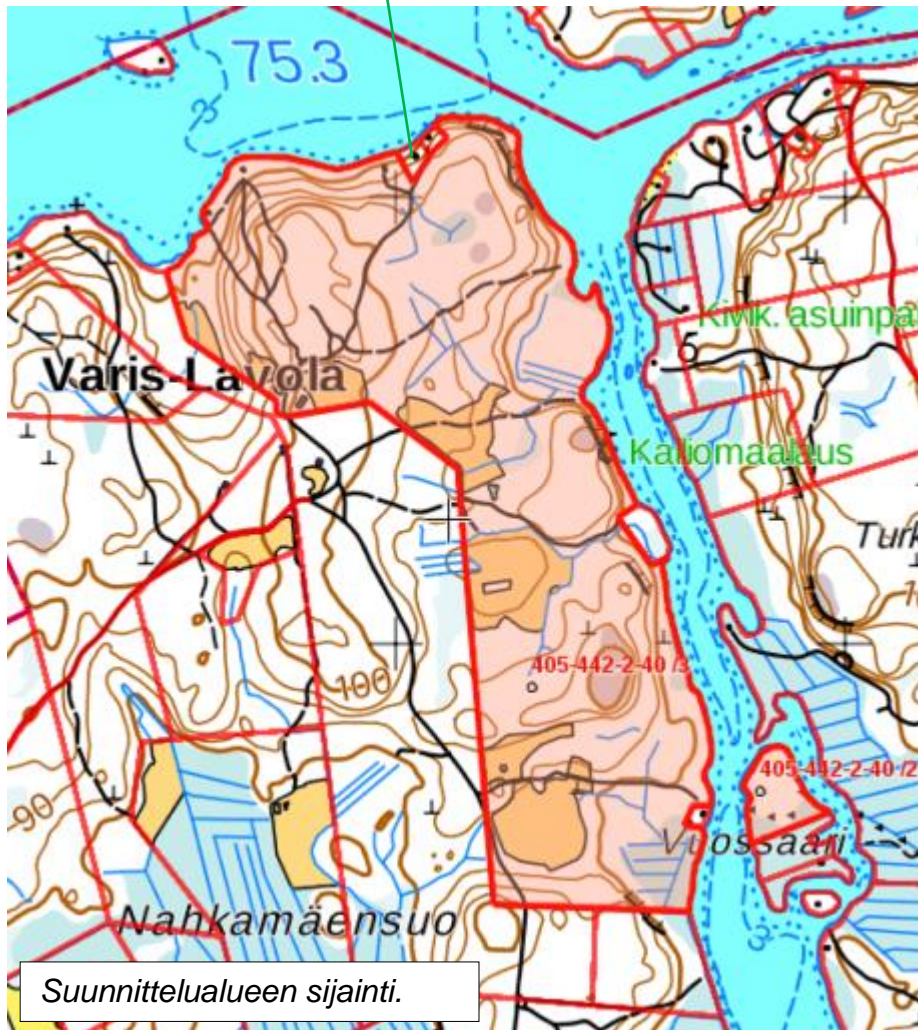
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos	Varis-Lavolan ranta-asemakaavan muutos
Muodostuu	Varis-Lavolan ranta-asemakaavan korttelit 2, 3, 4 ja 7 sekä metsätalousaluetta
Kumotaan	Ranta-asemakaavan muutoksen yhteydessä kumotaan korttelit 5 ja 6 sekä maa- ja metsätalousaluetta
Kaavanlaatija	Karttaako Oy DI Jarmo Mäkelä puh.0400 220082
Kaupungin yhteyshenkilö	Asemakaava-arkkitehti Matti Veijovuori puh. 040 660 5662 sähköposti: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi
Vireille tulo	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat nähtävillä 8.3.-29.3.2021.
Hyväksytty	Kaupunginvaltuusto . .2021

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutos koskee Varis-Lavolan ranta-asetakaavaa Lappeenrannan kaupungin länsiosassa. Kaavamuutos koskee tilaa Varis 405-442-2-40. Suunnittelualue sijaitsee ns. väliväylän varrella Vetjanjärven sekä Jängynjärven välimaastossa. Alueelta on linnuntietä mitattuna noin 15 km matka Lappeenrannan ydinkeskustaan. Alue rajoittuu pohjoisessa ja idässä vesistöön, etelässä ja idässä metsäalueeseen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 100 hehtaaria. Suunnittelualueen sijainti ja rajaus on esitetty alla olevalla kartalla. Ehdotusvaiheessa mukaan on otettu myös kantatilasta vuonna 2010 erotettu lohko-tila Uusranta 405-442-2-52, jonka pinta-ala on noin 3500 neliometriä.



1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi	Varis-Lavolan ranta-asetakaavan muutos
Kaavan tarkoitus	Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on päivittää ja saneerata yli 20 vuotta vanha nykyinen ranta-asetakaava ja pyrkiä vastaamaan tämän päivän vaatimuksiin vetovoimaisten tonttien ja ranta-asumisen sekä varsinkin metsätalouden osalta.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	4
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
2	TIIVISTELMÄ	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2	Asemakaava	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	6
3	LÄHTÖKOHDAT	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2	Luonnonympäristö ja maisema	8
3.1.3	Rakennettu ympäristö	9
3.1.4	Kiinteät muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö	9
3.1.5	Väestö ja työpaikat	10
3.1.6	Ympäristön häiriö- ja riskitekijät	10
3.1.7	Maanomistus	10
3.2	Suunnittelutilanne	10
	Muut suunnitelmat, selvitykset ja päätökset	12
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
4.1	Suunnittelun tausta ja tarve	13
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	13
4.3	Suunnitteluvaiheet	13
4.4	Asemakaavan tavoitteet	14
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	15
5.1	Kaavan rakenne	15
5.2	Mitoitus	15
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	15
5.4	Aluevaraukset	15
5.5	Ympäristön häiriötekijät	16
5.6	Asemakaavamerkinnot ja -määräykset	16
5.7	Nimistö	17
5.8	Tonttijako	17
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET	17
6.1	Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä	17
6.2	Ympäristölliset vaikutukset	17
6.2.1	Maisema, luontoarvot ja sen monimuotoisuus	17
6.2.2	Pohjavesi, vesistöt ja pienilmasto	18

6.3	Taloudelliset vaikutukset	18
6.3.1	Metsätalous ja sen elinvoima	18
6.3.2	Yhdyskuntatekniikka ja palveluiden järjestäminen	18
6.4	Liikenteelliset vaikutukset	18
6.4.1	Liittymät yleisille teille, tieverkon toimivuus, melontareitti	18
6.5	Sosiaaliset vaikutukset	19
6.5.1	Turvallisuus ja viihtyisyys, virkistys	19
6.6	Kulttuuriset vaikutukset	19
6.6.1	Kulttuuriset arvokohteet, muinaismuistot	19
6.6.2	Järvimaisema	19
6.7	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen	19
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	22
7.1	Toteuttaminen ja ajoitus	22
7.2	Kaavan hyväksyminen	22

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 14.6.2021
2. MRA 30 §:n ja MRA 27 §:n kuulemisissa saatu palaute ja sen huomioiminen
 - a. Karttaote osallisista, joita on kuultu kirjeitse tai sähköpostitse
 - b. MRA 30 §:n kuulemisessa saadut lausunnot ja
 - c. Kaavanlaatijan vastineet MRA 30 §:n kuulemisessa saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin
 - d. Kaavaluonnoskartta
 - e. MRA 27 §:n kuulemisessa saadut lausunnot, muistutukset ja kaavanlaatijan vastine *(lisätään kuulemisen jälkeen, jos lausuntoja ja/tai muistutuksia tulee)*
3. Asemakaavan tilastolomakkeet
4. Asemakaavakartta ehdotus 14.6.2021

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt loppuvuodesta 2019 tilan Varis omistajan aloitteesta. Suunnittelun aluksi on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Asemakaavan vireille tulosta ilmoitettiin kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävillä olosta lehtikuulutuksella Etelä-Saimaa-lehdessä sekä henkilökohtaisilla kirjeillä osallisille. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä koko kaavaprosessin ajan.

Asemakaavaluonnos, OAS ja valmisteluaineisto pidettiin MRA 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 8.3. -29.3.2021. Nähtävillä olon aikana kaavasta pyydettiin lausunnot suunnittelussa osallisena olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla oli mahdollisuus antaa kaavasta mielipide.

Ranta-asemakaavaluonnosta on tarkistettu saatujen mielipiteiden ja lausuntojen perusteella ja laadittu asemakaavaehdotus. Kaavaehdotus käsitellään ja hyväksytään kaupunkikehityslautakunnassa. Kaupunginhallitus asettaa kaavaehdotuksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 30 päiväksi. Kuulemisen jälkeen asemakaavaa voidaan tarkistaa saatujen muistutusten ja lausuntojen perusteella. Tämän jälkeen asemakaava viedään kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi ja hyväksyttäväksi.

Ranta-asemakaavaa laatii maanomistajan toimeksiannosta Karttaako Oy.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella on muutettu voimassa olevan asemakaavan lomarakentamiselle varattujen alueiden rajauksia sekä rakennusoikeuden määrää vastaamaan paremmin nykyajan vaatimuksia. Kaavassa olleet ns. kuivanmaan tontit sekä suurin osa taustamaan maa- ja metsätaloudelle varattua aluetta kumotaan kaavamuutoksen yhteydessä. Tämä selkeyttää erityisesti metsänhoidollista tilannetta poistamalla maisematyöluopavelvoitteen tarpeettoman laajoilta tausta-alueilta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavamuutos on mahdollista toteuttaa asemakaavan saatua lainvoiman.

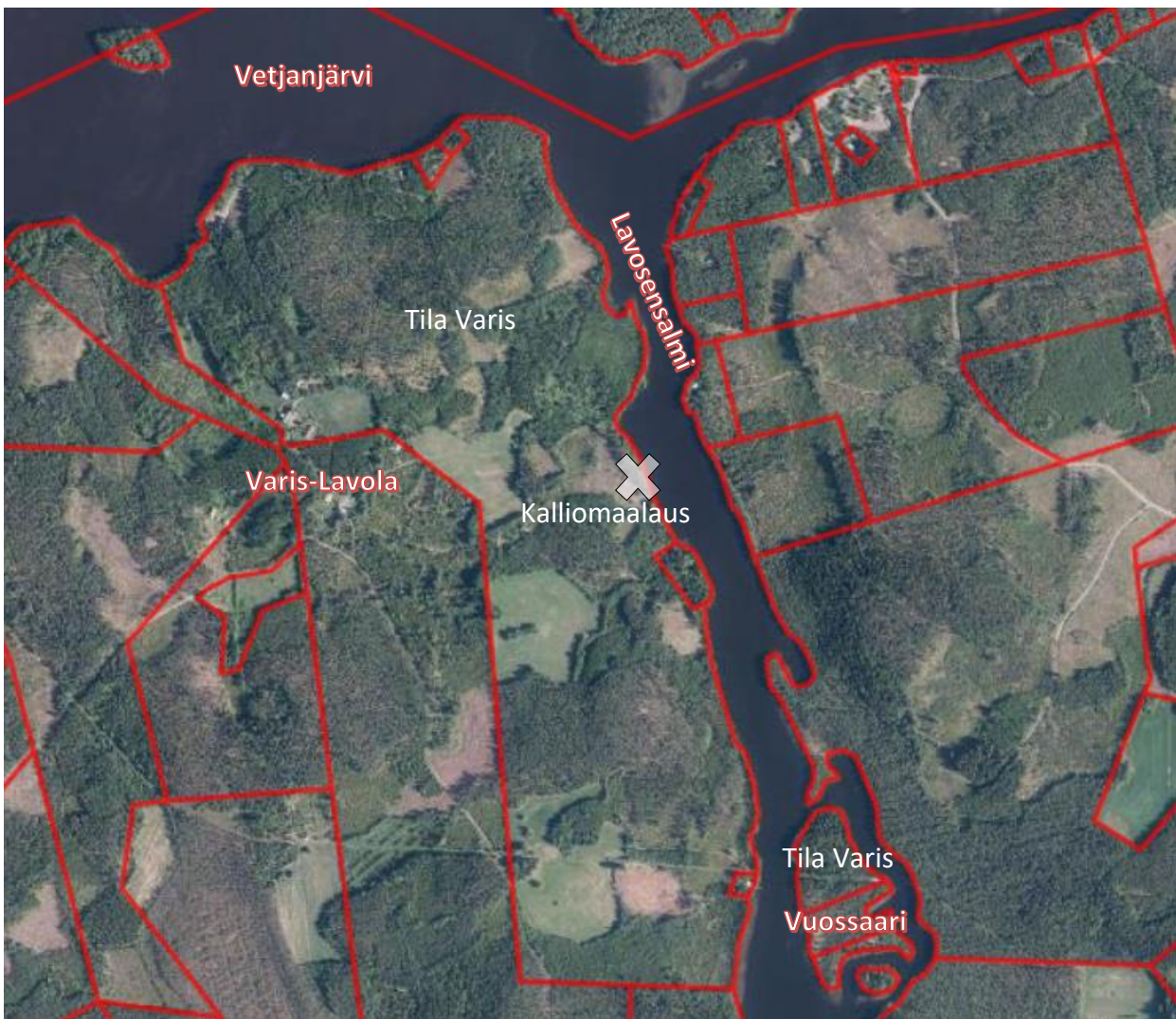
3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee ns. väliväylän varrella Vetjanjärven sekä Jängynjärven väli-
maastossa. Alueelta on linnuntietä mitattuna noin 15 km matka Lappeenrannan ydin-
keskustaan.

Suunnittelualueelle on rakennettu muutamia lomarakennuksia. Kumottavalla alueella si-
jaitsee Varis-tilan talouskeskus. Alue on pääosin metsätalousmaata. Lavosensalmella,
tilan itärannan jyrkällä kalliioseinämällä sijaitsee muinaismuistoksi luokiteltava kallioma-
alaus. Lisäksi tilaan sekä kaava-alueeseen liittyvän Vuossaaren pohjoisosassa on todettu
Salpalinjan rakenteita.



Suunnittelualueen sijainti ilmakuvalla. C. Maanmittauslaitos, Karttapaikka 2020.

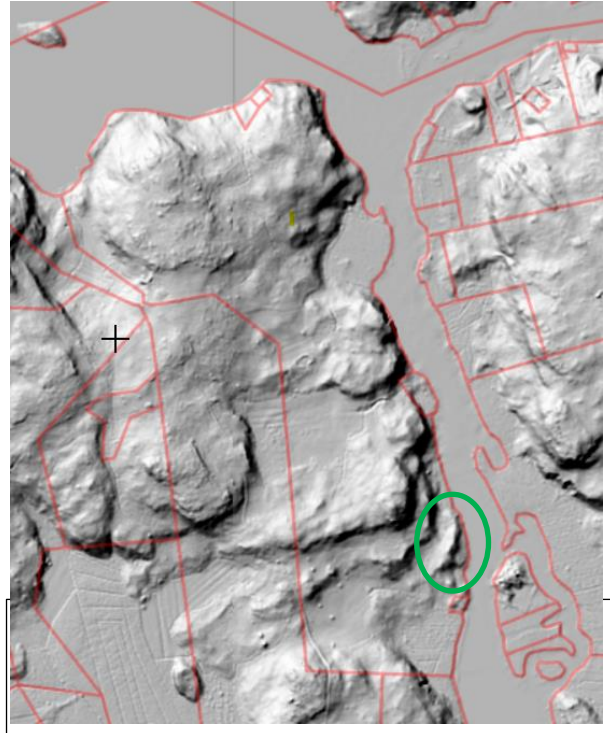
3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

Maastonmuodot, maa- ja kallioperä

Suunnittelualue sijoittuu Ensimmäisen Salpausselän ja toisen Salpausselän välimaastoon. Maastonmuodot vaihtelevat alueella, varsinkin suunnittelualan pohjois-, itä- ja eteläosassa on paikoin suuriakin korkeuseroja.

Rakentamiseen soveltuvat alueet on pyritty pitämään pääosin samoina kuin alkuperäisessä kaavaratkaisussa. Niillä korkeuserot pysyvät kohtuullisina, eikä rakennettavuus aiheuta ongelmaa.

Alueella on kalliopaljastumia ja lähes pystysuoria kalliointeitä, varsinkin Lavolansalmen alueella. Kuvassa rinnevarjostuskartta, kansalaisen karttapaiikka.



Luonnonympäristö

Alue on pääosin metsätalousmaata. Alueelle on laadittu luontoselvitys siltä osin kuin maankäytössä tapahtuu selkeitä muutoksia, eli tilan kaakkoisosaan Vuossaaren lähistölle (vihreä soikio edellisessä kartassa). Alueelle tavoitellaan yhden tontin siirtoa tilan pohjoisosasta, luontoselvitys (T:mi Jouko Sipari):

”Jängynjärvi on vanha Saimaan lasku-uoma. Järvi on pitkä ja kapea, vesi on hitaasti virtaavaa, ruskeaa ja ranta- ja vesikasvillisuuden perusteella järvi on eu-dystrofinen/eutrofinen vesi. Suunnittelualan ranta on loivasti syvenevä, mutapohjainen ja ranta- ja vesikasvillisuudeltaan tavanomainen. Ranta nousee loivasti, rantametsät ovat nuorta taimikkoa ja kenttäkerroslajisto indikoi MT- ja paikoin VT-kangasta. Lajisto todettiin tavanomaiseksi.

Suunnittelualan lajisto todettiin tavanomaiseksi eikä suunnittelualue omaa maisemallista merkitystä. Suunnittelualueella ei todettu inventoinnissa sellaisia luontoon liittyviä tekijöitä, joilla olisi vaikutusta maankäytön suunnitteluun.”



3.1.3 Rakennettu ympäristö

Alueen asemakaavoituksen ja rakentumisen historiaa

Alueen ranta-asemakaava on laadittu ensimmäisen kerran 1990-luvun loppupuolella ja se vahvistettiin 10.3.1998 (Kaakkois-Suomen ympäristökeskus).

Rakennuskanta

Suunnittelualueella sijaitsee neljä lomarakennusta pihapiireineen tilan pohjoisrannalla sekä Variksen tilan talouskeskus. Nykyisten korttelien 2, 3 ja 4 rakennuskantaa:



- Liikenneverkko

Alueella ei ole katuverkkoa. Alueen tiestö koostuu mökki- ja metsäautoteistä. Varis-Lavolan alueelle kulku tapahtuu Lemmin kunnan puolelta.

- Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella ei ole lähistöllä keskitettyä kunnallistekniikkaa, eikä tiedossakaan.

3.1.4 Kiinteät muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö

Alueella sijaitsee Salmenvuoren kivikautinen kalliomaalaus. Salmenvuori sijaitsee Jän-gynjärven rannalla, pohjois-eteläsuuntaisen Lavosensalmen länsirannalla. Maalaukset ovat Salmenvuoren jyrkässä vedestä kohoavassa seinämässä. Maalauksia on seinämässä eri kohdissa ja eri tasoilla. Kuviot ovat suureksi osaksi katkelmallisia ja vaikeasti tunnistettavia. Parhaiten kuvioista ovat säilyneet hirvi ja yksi vene. Maalaus katsoo itä-koilliseen. Alueelle tehdyt tutkimukset ovat tarkastus v. 1980 sekä inventointi v. 1998 (tiedot: kulttuuriympäristön palveluikkuna kyppi.fi).

Tilan kaakkoisosassa pääosin Vuossaassa on jäljellä Salpalinjan varustuksia, jotka on kartoitettu maastotöiden aikana ja osoitetaan kaavakartalle asianmukaisesti. Mökkitien varrelta löytyy juoksuhaudan jäänteet ja Kivistönmäeltä ampumapesäke:



3.1.5 Väestö ja työpaikat

Suunnittelualueella on yksittäinen vakituisesti asuttu metsätaloustila (Varis).

3.1.6 Ympäristön häiriö- ja riskitekijät

Suunnittelualueella ei ole tiedossa ympäristöä pilaavaa tai ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa.

3.1.7 Maanomistus

Suunnittelualueen omistavat yksityiset maanomistajat.

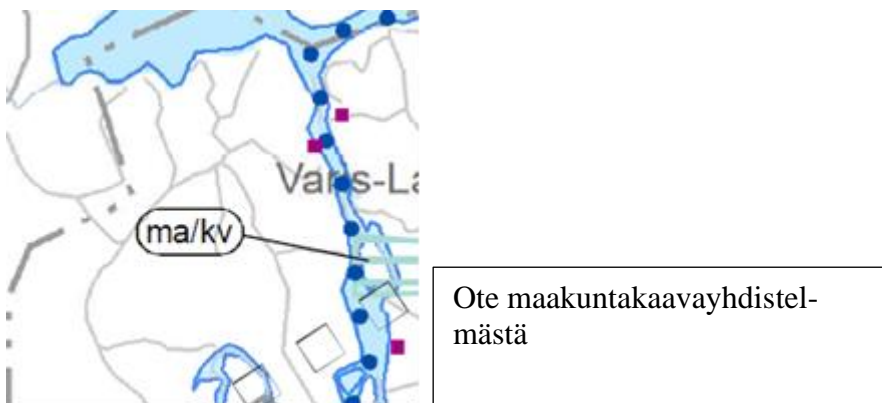
3.2 Suunnittelutilanne

▪ Maakuntakaava

Etelä-Karjalan maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 9.6.2010. Ympäristöministeriö on vahvistanut sen 21.12.2011. Etelä-Karjalan 1. Vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 24.2.2014 ja Ympäristöministeriö vahvisti kaavan 19.10.2015. Vaihekaavassa tarkastellaan erityisesti kaupan, matkailun, elinkeinojen ja liikenteen tarvitsemia aluevarauksia.

Etelä-Karjalan maakuntakaavayhdistelmässä alueelle on osoitettu suoranaisesti suunnittelua ohjaavina merkintöinä vain:

- Muinaismuistokohde (kalliomaalaukset), violetti symboli
- Vuossaareen ulottuva Valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö (ma/kv, Salpalinja)
- Melontareitti alueen ohittavalla Väliväylällä, siniset pallot



▪ Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa yleiskaavaa.

▪ Asemakaava

Kaavamuutosalueella on voimassa Varis-Lavolan ranta-asemakaava, joka on vahvistettu Kaakkois-Suomen ympäristökeskuksessa 10.3.1998.

**VARIS-LAVOLAN RANTAKAAVA 1:2000
LAPPEENRANTA**

LAVOLAN KYLÄ
TULP 2-40.2-13 ja 2-15
MERKINTÖJEN SELITYKSET JA KAAVAMAÄRÄYKSET

- AD** Eriläisimpien korttelien alue. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden kerroksellisen enintään 200 m² suuruisen pientalon saunaturkokuuseen.
- AM** Naapurin talousalue.
- RA1** Loma-asuntojen korttelialue. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunon, josta kumpikin saa olla enintään 80 m² kullekin rakennuspaikalle sijoitettu kerroksellisen enintään 20 m² suuruisen saunan ja enintään 20 m² suuruisen ideointitilun. Sauna on sijoitettava vähintään 15 m etäisyydeltä ranta-rajasta.
- M** Maa- ja metsätalousalue.
- ELVE** Yleinen venealusalue. Venealusina on tarkoitettu pillosissa käyt. osakalle. Venealusina käyttöoikeus on pyydettyä maanomistajalta.
- le** Leikkipaikka-alue on tarkoitettu venäläisten rantatunturipaikalle. Käytännön ilman maanomistajan lupaa on otettava.
- en** Alueen saa jolla sijaitsee muinaismuistolain mukainen muinaismuistola.
- Ohjeellinen rajatyyppi
- Ohjeellinen rakennuspaikan raja.
- RA-1** Suojelua alue, jolla sijaitsee erikoinen pa.



- 3 m sen kaavamaun ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistetaan koskee.
- Korttelin korttelinosa ja alueen raja.
- Ori kaavamaun rajojen alustan alueen välinen raja.
- 2** Korttelin numero.
- 2** Rakennuspaikan numero.

KAAVAMAÄRÄYKSET

Kaava osoittaa korttelittain rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

Rakennukset on rakennettava luonnonmetsään sopivalla tavalla. Rakennukset saavat olla enintään puolihehtaarisia, korkeintaan 10 m korkeita ja niiden rakentaminen on sallittua vain kirkon alueella. Rakennusten rakentaminen on sallittua vain kirkon alueella. Rakennusten rakentaminen on sallittua vain kirkon alueella.

Talousetelien rakentaminen on sallittua vain kirkon alueella. Rakennukset on rakennettava luonnonmetsään sopivalla tavalla. Rakennukset saavat olla enintään puolihehtaarisia, korkeintaan 10 m korkeita ja niiden rakentaminen on sallittua vain kirkon alueella. Rakennusten rakentaminen on sallittua vain kirkon alueella.

Espoo 18.2.1996

Petri Tahonen
Patri Tahonen
kaavatuotantopäällikkö
Suomen Rantakaavatuotanto Oy

1:2000 Kaavakartta
1:2000 Kaavakartta
1:2000 Kaavakartta

Liisa-Liisa Kumpulainen
Liisa-Liisa Kumpulainen
Suomen Rantakaavatuotanto Oy

Kaavamaun mukaiset korjaukset:

- RA-1 loma-asuntojen korttelialueella ei saa rakentaa vesikylmää.
- Lohkot ja tilat on kompostoitava. Lohkot ja tilat on sijoitettava vähintään 15 m etäisyydeltä ranta-rajasta.

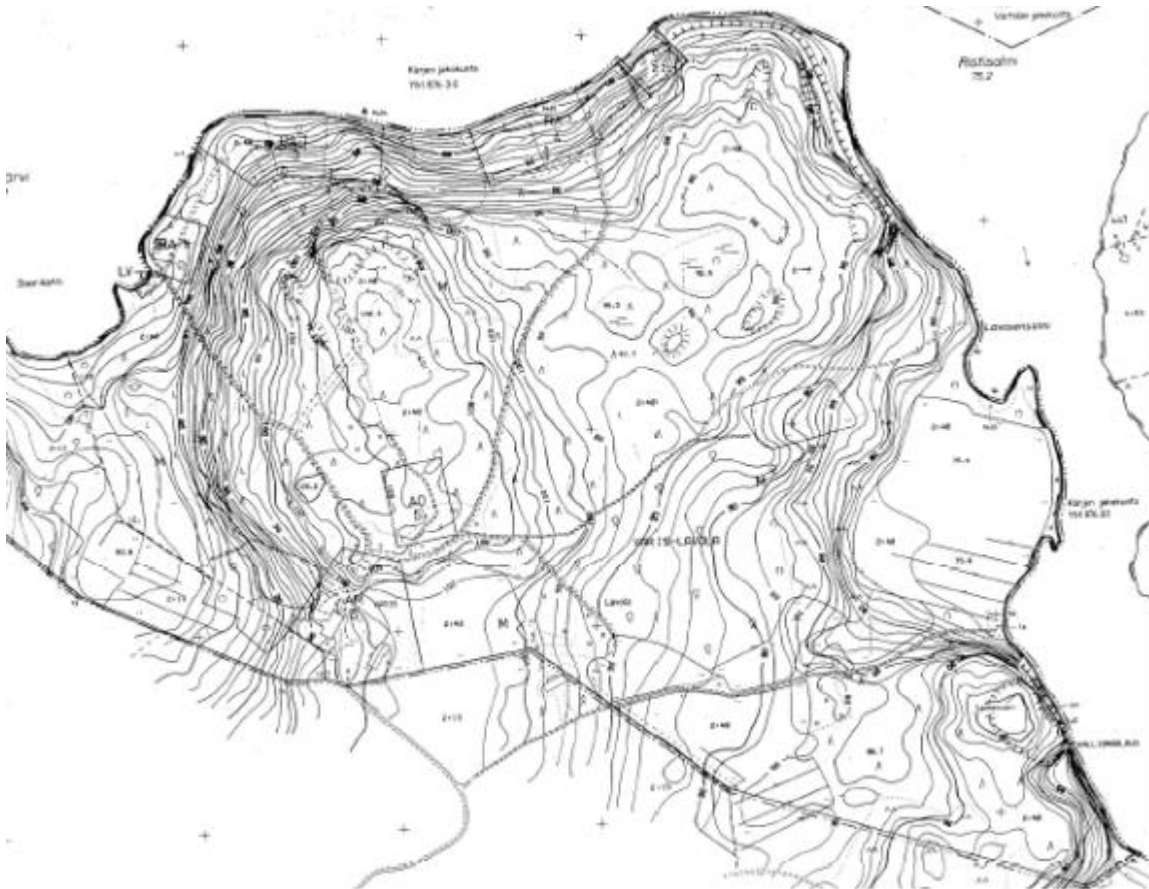
Espoo 30.9.1996

Petri Tahonen
Patri Tahonen
kaavatuotantopäällikkö
Suomen Rantakaavatuotanto Oy

Ote nykyisen ranta-asemakaavan merkinnöistä



Ote eteläosan kaavakartasta, suunnittelualueena pääosin sama myös nyt tässä yhteydessä (ilman naapurikiinteistöjä 2:13 ja 2:15)



Ote nykyisen ranta-asemakaavan pohjoisosan kaavakartasta, suunnittelualueena pääosin sama myös nyt tässä yhteydessä (ilman naapurikiinteistöjä 2:13 ja 2:15)

- Rakennusjärjestys

Kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 1.6.2020 (voimaan 1.8.2020).

- Pohjakartta

Kaavan pohjakarttana käytetään nykyisen kaavan pohjakarttaa laserkeilausaineistolla, kiinteistörajoilla ja rakennuksilla täydennettynä, sillä maasto ei sinällään ole juuri muuttunut vuosien varrella (hyväksytty 30.6.1995). Pohjakartan vaatimuksista ja täydentämisestä keskustellaan vielä prosessin aikana kaupungin kanssa.

Muut suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

Suunnittelualueelle maankäytön muutosalueelle on laadittu seuraavia luontoa ja maisemaa koskevia selvityksiä:

Luontoselvitys 2020 (T:mi Jouko Sipari), ks. kohta 3.1.2.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tausta ja tarve

Voimassa oleva ranta-asemakaava on monelta osin vanhentunut ja siinä on esimerkiksi tarpeettoman laajasti osoitettu ns. taustamaata maa- ja metsätalousalueeksi. Variksen tilan maanomistaja on katsonut kaavamuutoksen tarpeelliseksi helpottaakseen elinkeino- ja metsätalouden harjoittamista ja saattaakseen kaavan vastaamaan myös rakentamisen osalta nykytarpeita. Samalla siirretään yksi tontti rakentamiseen vaikeasti soveltuvalta yrkkärinteiseltä kivikkoiselta alueelta tilan pohjoisrannalta tilan kaakkoisosaan.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyä sekä vaikutusarviointia varten on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), jossa on myös lueteltu kaavatyössä osallisena olevat tärkeimmät maanomistajat, viranomaiset ja muut tahot (ks. liite).

Kaavoituksen vireille tulosta sekä kaikista merkittävistä kuulemis- ja päätöksentekovaiheista ilmoitetaan kaupungin ilmoitustaululla sekä kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Etelä-Saimaassa. Lähialueen asukkaita ja maanomistajia informoitiin henkilökohtaisella kirjeellä asemakaavan luonnosvaiheessa.

Kaava-aineistot pidetään koronavirustilanteen vuoksi poikkeuksellisesti nähtävillä Lappeenrannan kaupungintalon asiakaspalvelukeskus Winkissä osoitteessa Villimiehenkatu 1 (1. kerros) ja kaupungin internet-sivulla www.lappeenranta.fi/fi > Rakentaminen ja maankäyttö > Nähtävillä olevat kaavat.

Asemakaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot osallisena olevilta viranomaisilta, jotka on lueteltu OAS:ssa. Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu sen jälkeen, kun asemakaavaehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä. Kaavamuutoksesta ei ole tarpeen järjestää aloitusvaiheen viranomaisneuvottelua.

4.3 Suunnitteluvaiheet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistetty syksyllä 2019 Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelussa. Suunnittelun aluksi on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja alustavia asemakaavaluonnoksia.

Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävillä olosta lehtikuulutuksella Etelä-Saimaassa ja kaupunkisuunnittelun internetsivuilla. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä kaavaprosessin ajan.

Asemakaavaluonnos, OAS ja valmisteluaineisto pidettiin MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 8.3. – 29.3.2021. Nähtävillä olon aikana kaavasta pyydettiin lausunnot suunnittelussa osallisina olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla oli mahdollisuus antaa kaavasta mielipide. Kaavanlaatijan vastine liitteenä 2c.

Asemakaavaluonnosta on tarkistettu saatujen lausuntojen ja mielipiteiden perusteella sekä laadittu asemakaavaehdotus. Kaavaehdotus käsitellään ja hyväksytään kaupunki-kehityslautakunnassa.

Kaupunginhallitus asettaa kaavaedotuksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 30 päiväksi. Hallitus pyytää lausunnon Kaakkois-Suomen ELY-keskukselta ja tarvittaessa myös muilta viranomaisilta. Asemakaavaa ja selostusta voidaan tarkistaa lausuntojen sekä mahdollisten muistutusten perusteella. Tämän jälkeen kaava viedään kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Hyväksymispäätöksestä on mahdollista valittaa Itä-Suomen Hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos Korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan (MRL 188 §).

Ranta-asemakaavaa laatii maanomistajan toimeksiannosta Karttaako Oy.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen yleisenä tavoitteena on päivittää ja saneerata yli 20 vuotta vanha nykyinen ranta-asemakaava ja pyrkiä vastaamaan tämän päivän vaatimuksiin vetovoimaisten tonttien ja ranta-asumisen sekä varsinkin metsätalouden osalta.

Suunnittelutyön alkuvaiheen aikana on maanomistajien toimesta ja kaupungin virkamiestapaamisissa 19.12.2019 listattu seuraavia alustavia tavoitteita ja selvityskohteita suunnittelualueelta (asiat eivät ole tärkeysjärjestyksessä):

- yhden RA-tontin siirto rakennettavuudeltaan parempaan paikkaan korttelista 3 tilan kaakkoisosaan
- M-alueiden supistaminen rantavyöhykkeen ulkopuolisilta alueilta (kaavan kumoaminen)
- Salpalinjan ja kalliomaalausten merkitseminen asianmukaisesti
- kaavamääräysten kokonaisvaltainen saneeraus MRL:n mukaisiksi
- mitoituksen tarkistaminen, emätilaselvitys
- muuttuvan maankäytön osalta luontoselvityksen tarkentaminen kesällä 2020

Muita huomioitavia seikkoja:

- nykyisen kiinteistöjaotuksen huomiointi alue- ja tonttirajauksissa
- tonttikohtaisten rakennusoikeuksien nostaminen
- pohjakartan tarkistus ja hyväksyttäminen kaupungilla
- tavoitteet tarkentuvat mahdollisesti vielä prosessin aikana

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksessa rakentamisalueet pysyvät pääosin samoina, mutta niiden tonttikohtaista rakennusoikeutta kasvatetaan vastaamaan nykyajan tarpeita ja vaatimuksia. Kaavamuutoksen yhteydessä kumotaan suurin osa sisämaan maa- ja metsätalousalueesta ja osoitetaan vain rantarakentamisen kannalta keskeinen rantavyöhykealue, jossa rakentamisen erityinen ohjaus on tarpeen. Samalla on pyritty löytämään ne maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävät alueet, joita pyritään erityisin merkinnöin korostamaan ja siten säilyttämään.

5.2 Mitoitus

Asemakaava-alueen kokonaispinta-ala on 99,61 ha, josta RA-korttelialuetta on 3,62 ha ja M-alueita yhteensä 33,13 ha. Kaava-alueita kumoutuu 62,87 ha.

Voimassa olevaan kaavaan nähden koko kaava-alueen rakennusoikeus suurenee 520 kerros-m². Nykyinen tonttikohtainen rakennusoikeus on vain 120 kerros-m² ja kaavaehdotuksessa 160-200 kerros-m². Asemakaavan tilastolomake on liitteenä. Olennaista mitoituksen osalta on se, että omarantaisten rakennuspaikkojen (6 kpl) määrä säilyy ennallaan! Vuonna 1854 rekisteröidyllä Variksen kantatilalla on todellista rantaviivaa n. 3700 metriä. Ns. rasittavia lohkotiloja on erotettu 5 kpl, eli kantatilalla on yhteensä 11 omarantaista tonttia kaavamuutoksen jälkeen. Käytettävästä mitoitusmallista riippuen kantatilalla on ns. muunnettua rantaviivaa n. 2300 metriä. Mitoitusluvaksi jää hyvinkin maltillinen 4,8 rakennuspaikkaa/ muunnettu kilometri.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavamuutoksella mahdollistetaan metsätilan elinvoimaisuus ja houkuttelevuus myös rantarakentamisessa ilman, että tilan ympäristöarvot vaarantuvat.

5.4 Aluevaraukset

Loma-asuntojen korttelialue (RA-2)

Kaavamääräyksenä on annettu, että kullekin kaavan mukaiselle tontille saa rakentaa yhden yksiasuntoisen lomarakennuksen (max. 140 k-m²) sekä sauna- ja muita talousrakennuksia siten, että talousrakennusten lukumäärä on enintään neljä. Päärakennus on sijoitettava vähintään 25 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Yleiset määräykset:

Alueella on sopivina ryhminä noudatettava rakennuksen koon, mittasuhteiden, materiaalin ja värityksen suhteen yhtenäistä rakentamistapaa.

Korttelialueiden rakentamattomat osat, joita ei käytetä liikenteeseen, oleskeluun tai muuhun sellaiseen, on pidettävä huolitellussa kunnossa. Rakennuspaikan puusto ja muu kasvillisuus on säilytettävä erityisesti rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä.

Rakentamisessa ja rakennusten sijoittamisessa tontille tulee huomioida vesistön ylin tulvakorkeus (HW 1/100). Mikäli rakennuspaikan vesistöistä ei ole riittävästi korkeushavaintoja tai niitä ei ole ollenkaan, tulee rakentamiskorkeus paikalliseen tietoon ja maastoarvioon perustuen määrätä riittävän korkealle niin, että rakennuksille ei aiheudu tulva-vaaraa.

Hulevesien käsittelyssä ja kunnallistekniikan suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota vesiensuojelulliseen näkökulmaan. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää hule- ja jätevesisuunnitelma, sekä selvitys talousveden hankinnasta. Hulevesien käsittely tulee tapahtua kiinteistökohtaisesti. Hulevedet sekä tontin kuivatusvedet, myös rakentamisen aikaiset, tulee käsitellä ja imeyttää kiinteistöllä.

Jätevesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa ympäristönsuojelulakia ja sen nojalla annettuja säädöksiä ja voimassa olevia kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiä sekä terveyden- ja ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymiä ohjeita. Jätevedet tulee käsitellä sellaisella tekniikalla, ettei jätevesistä missään olosuhteissa aiheudu haittaa tai vaaraa pohjavesistölle tai järviveden laadulle.

Jätehuollossa on noudatettava jätelain ja kaupungin jätehuoltomääräysten säädöksiä. Venepaikkoja on hoidettava niin, ettei minkäänlaisia polttoainepäästöjä maastoon tai vesistöön tule.

Kaava-alueen maaperästä purkautuu radonkaasua, joka on huomioitava rakennussuunnittelussa. Asuntojen ja muiden oleskelutilojen sekä työpaikkojen sisäilman vuosikeskiarvot eivät saa ylittää STM:n antamia kulloinkin voimassa olevia ohjearvoja.

Metsätalousalue (M-2)

Alue on varattu metsätalouden harjoittamista varten. Alueella on noudatettava Metsäkeskus Tapion metsänhoidon suosituksia vesistöjen rannoilla. Alueelle on osoitettu osa-aluemerkintöinä maisemallisesti arvokkaat alueen osat (ma-5), sotahistorialliset kohteet (s-32) sekä muinaismuistokohteena (sm-3) esihistoriallinen kalliomaalaus.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen ei lisää juurikaan häiriötekijöitä.

5.6 Asemakaavamerkinnät ja -määräykset

Edellä esiteltujen aluevarausmerkintöjen lisäksi kaavamuutoksessa on käytetty seuraavia osa-aluemerkintöjä:

Maisemallisesti arvokas alueen osa (ma-5). Alue tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena. Alueella on voimassa MRL 128§:n mukainen toimenpiderajoitus (maisematyö lupa).

Sotahistoriallinen kohde (s-32). Alueella olevat sotahistorialliset rakenteet on säilytettävä. Suuremmista kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella museoviranomaisten kanssa.

Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla (295/63) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös (sm-3). Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Kohdetta koskevat maankäyttösuunnitelmat on lähetettävä museoviranomaiselle lausuntoa varten.

5.7 Nimistö

Alueelle ei asemakaavamuutoksessa osoiteta uutta nimistöä.

5.8 Tonttijako

Alueella ei ole sitovaa tonttijakoa.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

6.1 Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä

Kaavaratkaisulla on vaikutuksia lähinnä yhdyskuntarakenteeseen sekä ympäristöarvoihin sekä pieniltä osin voidaan arvioida vaikutuksia olevan tiettyihin kulttuurisiin tekijöihin sekä paikalliselle liikenteelle ja virkistykselle (sosiaaliset vaikutukset).

Keskeisimmät arvioinnissa käytetyt selvitykset ovat:

- Varis-Lavolan ranta-asemakaavan luontoselvitys 2020 (Jouko Sipari)

Vaikutukset on selvitetty kestävän kehityksen ulottuvuuksiin ryhmiteltyinä kokonaisuuksina:

1. Ympäristölliset vaikutukset (maisemakuva, luontoarvot, luonnon monimuotoisuus, pohjavesi, vesistöt ja pienilmasto)
2. Taloudelliset vaikutukset (metsätalous ja sen elinvoima, yhdyskuntatekniikka, palveluiden järjestäminen)
3. Liikenteelliset vaikutukset (liittymät yleisille teille, tieverkon toimivuus, melontareitti)
4. Sosiaaliset vaikutukset (turvallisuus ja viihtyisyys, virkistys, ulkoilureitit ja venepaikat)
5. Kulttuuriset vaikutukset (Kulttuurihistorialliset arvokohteet, järvimaisema, muinaismuistot)

6.2 Ympäristölliset vaikutukset

6.2.1 Maisema, luontoarvot ja sen monimuotoisuus

Suunnittelualue ei sijoitu maisemallisesti valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviin alueisiin, joten niihin kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta.

Paikallisesti maisemallista merkitystä on suunnittelualueella varsinkin jylhien kalliioseinämien reunustamalla Lavosensalmella. Tällä alueelle jyrkimpiin kohtiin ei kuitenkaan ole osoitettu rakentamista ja koko Lavosensalmen kapeikon kohta on jätetty rakentamiselta vapaaksi. Ainoa kaavaratkaisulla rakentamiselle osoitettu kohta on Vuossaaren luoteispuolella, joka loivapiirteisenä alueena soveltuu hyvin rakentamiseen maisemallisesti.

Ristisalmen sekä kalliomaalauksen ympäröivät alueet on osoitettu maisemallisesti arvokkaiksi alueiksi. Muilta osin Lavosensalmen alue on tavanomaista maa- ja metsätalousaluetta. Maisemalliset vaikutukset rakentamisen osalta jäävät paikallisiksi. Rakennuspaikkakohtainen rakentamisen määrä kasvaa, mutta vaikutukset tältä osin jäävät pääosin maisemallisesti ei niin merkittävällä tilan pohjoisosalle. Maisemaa alueella voivat paikallisesti muuttaa metsätalouden hakkuut. Maisemallisesti merkittävälle kalliokohteille ja alueille on asetettu maisematyölupaehto (ma-5).

Luonnon monimuotoisuudelle kaavaratkaisulla ei ole vaikutuksia.

6.2.2 Pohjavesi, vesistöt ja pienilmasto

Kokonaisuutena asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia pintavesistöihin eikä pohjaveteen.

6.3 Taloudelliset vaikutukset

6.3.1 Metsätalous ja sen elinvoima

Kaavan kumoamisella helpotetaan metsätalouden harjoittamista rannan taustalla.

6.3.2 Yhdyskuntatekniikka ja palveluiden järjestäminen

Suunnittelualueella ei ole keskitettyä kunnallistekniikka, eikä sen rakentaminen ole suunnitteilla. Lomarakentamisella ei vaikeuteta palveluiden järjestämistä.

6.4 Liikenteelliset vaikutukset

6.4.1 Liittymät yleisille teille, tieverkon toimivuus, melontareitti

Kaavamuutosalue tukeutuu jatkossakin olemassa olevaan tieverkkoon ja tarpeellisin osin lisätään tieyhteyksiä hyödyntämällä mahdollisuuksien mukaan jo olemassa olevia metsäautoteitä ja ajouria. Uusia liittymiä yleisille teille ei ole tarpeen tehdä.

Melontareitin olemassaoloon ei kaavaratkaisulla ole vaikutuksia. Rantautuminen on edelleen mahdollista loivemmille rannan jaksoille jokamiehen oikeuksilla.

Kaavaratkaisulla ei ole lainkaan vaikutusta liikenteellisiin järjestelyihin muutoin kuin hyvin paikallisella tasolla.

6.5 Sosiaaliset vaikutukset

6.5.1 Turvallisuus ja viihtyisyys, virkistys

Kaavamuutoksen toteutumisella ei ole kielteisiä vaikutuksia jokamiehen oikeudella tapahtuvaan virkistyskäyttöön alueella.

6.6 Kulttuuriset vaikutukset

6.6.1 Kulttuuriset arvokohteet, muinaismuistot

Kaavamuutoksen myötä arvokohteiden (kalliomaalaus, Salpalinjan varustukset) sijainti tarkentuu ja niitä osoitetaan kaavakartalla.

Kaavamuutoksen toteutumisella ei ole kielteisiä vaikutuksia kulttuuriin arvokohteisiin.

6.6.2 Järvimaisema

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia järvimaisemaan.

6.7 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) tehtävänä on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa, auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys, toimia kaavoituksen ennakoivan ja vuorovai- kuttaisen viranomaistyön välineenä valtakunnallisesti merkittävissä alueidenkäytön kysy- myksissä sekä edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteutu- mista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viran- omaisten toiminnassa. Valtioneuvoston päätti valtakunnallisista alueidenkäytöntavoit- teista 14.12.2017. Tällä päätöksellä valtioneuvosto korvaa vuonna 2000 tekemän ja vuonna 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valti- onneuvoston 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

Kaavamuutos on laadittu siten, että se toteuttaa uusia valtakunnallisia alueidenkäyttöta- voitteita.

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Asemakaavamuutoksella edistetään paikallisia elinkeinoja, metsätaloustoimenpiteiden kevyempi lupamenettely.

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Kaavaratkaisulla ei hajoteta yhdyskuntarakennetta.

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Alueelle ei osoiteta uusia asuinalueita.

Tehokas liikennejärjestelmä

Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.

Kaavaratkaisun liikenne- ja ratkaisut ovat paikallisia, uudet tonttitiet.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin.

Suunnittelualueelle ei osoiteta ympäristö- ja terveyshaittoja aiheuttavaa toimintaa.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä.

Kaava-alue ei kuulu valtakunnallisesti eikä seudullisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin kalliomaalasta ja Salpalinjaa lukuun ottamatta, eikä alueella ole erityisiä luontoarvoja. Kaavan toteuttaminen ei aiheuta viheralueiden pienenemistä eikä viheralueverkoston katkeamista, metsäalueiden pirstoutumista eikä ekologisten yhteyksien katkeamista.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

7.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan aloittaa asemakaavan saatua lainvoiman.

7.2 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyy MRL 52 §:n mukaisesti Lappeenrannan kaupunginvaltuusto.

Kotkassa 14.6.2021

DI Jarmo Mäkelä