



# Mikonsaaren, Vehkasalon ja Riihilahden osayleiskaava

Kaavaluonnoksen esittely 5.5.2026



Yleiskaavasuunnittelija Sami Tervo  
Kaavasuunnittelija Tarja Luukkonen  
Yleiskaavainsinööri Annamari Kauhanen



# Lähtökohdat ja tavoitteet

Yleiskaavan ylläpitäminen  
(Alueidenkäyttölaki AKL 4 §):

Kunnan alueiden käytön järjestämiseksi ja ohjaamiseksi laaditaan yleiskaavoja ja asemakaavoja. Yleiskaavassa osoitetaan alueiden käytön pääpiirteet kunnassa.

Alueella oikeusvaikutuksettomia ja ajantasaistamista kaipaavia kaavoja

Lupa-asioiden sujuvoittaminen; jatkossa kaava + rakentamislupa ja maisematyölupavelvoite poistuu maa- ja metsätalousvaltaisilla alueilla

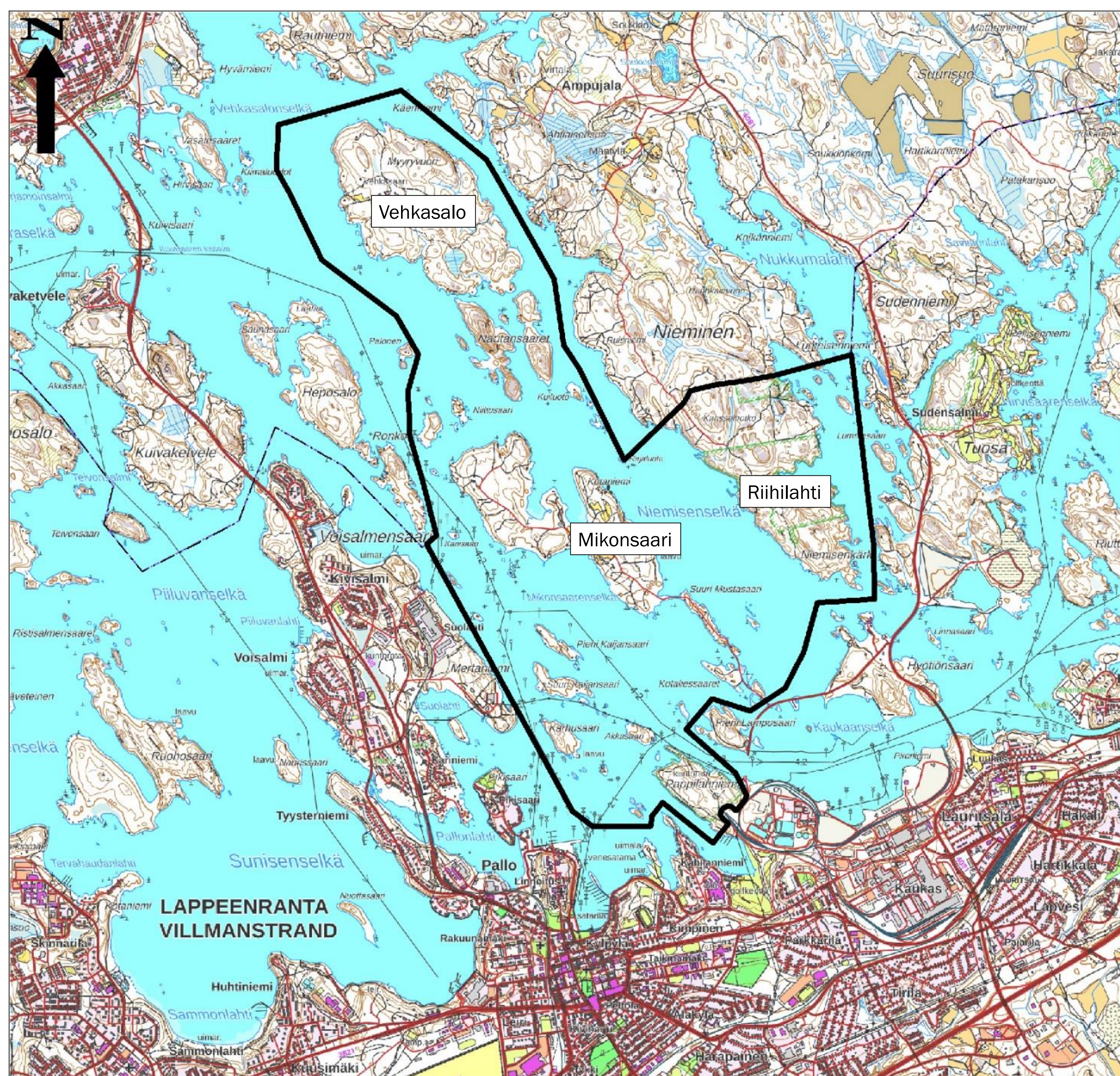
Lappeenranta haluaa ylläpitää monipuolisia asumisen vaihtoehtoja

Yhdyskuntarakenteen taloudellisuus; taajaman palvelut lähellä

Kaava-alueen arvojen selvittäminen, hyödyntäminen ja varjeleminen

# Suunnittelualue

- Suunnittelualueen laajuus on noin 17,5 neliökilometriä.
- Mikonsaaren, Vehkasalon ja Riihilahden alueilla on pääosin loma-asutusta, vakituksia asukkaita on eniten Mikonsaarella.
- Mikonsaari on pengertien kautta yhteydessä mantereeseen, Riihilahti ja Pappilanniemi ovat mantereella. Muu alue on saaria ja Saimaata.
- Kaava-alueella on luonnonsuojelualueita, virkistysalueita ja paljon metsää.
- Alueella on matkailutoimintaa sekä maa- ja metsätaloutta.



# Kaavoituksen lähtötiedot

## Selvityksiä:

- Mikonsaaren, Vehkasalon ja Riihilahden luontoselvitys (AFRY Finland Oy, 2026)
  - Kooste osayleiskaava-alueen lintutiedoista (Karri Kuitunen, 2024)
- Mikonsaaren, Vehkasalon ja Riihilahden osayleisaavan suunnittelualueen arkeologinen inventointi 2022 (Mikroliitti Oy, 2023)
- Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys – Mikonsaaren, Vehkasalon ja Riihilahden alue (Sweco Finland Oy, 2023)
- Osayleiskaava-alueen maisemaselvitys: Mikonsaari – Vehkasalo – Riihilahti (Lappeenrannan kaupunki, 2022)
- Mikonsaaren, Vehkasalon ja Riihilahden maisema-alueiden inventointi ja arvottaminen (Aino Landscaping Oy, 2025)
- Mikonsaaren ideointi, havainnekuvat ja suunnitteluperiaatteet (Lappeenrannan kaupunki, 2023)
- Mikonsaaren vesihuoltoselvitys (Ramboll, 2023)
- Perusselvitykset

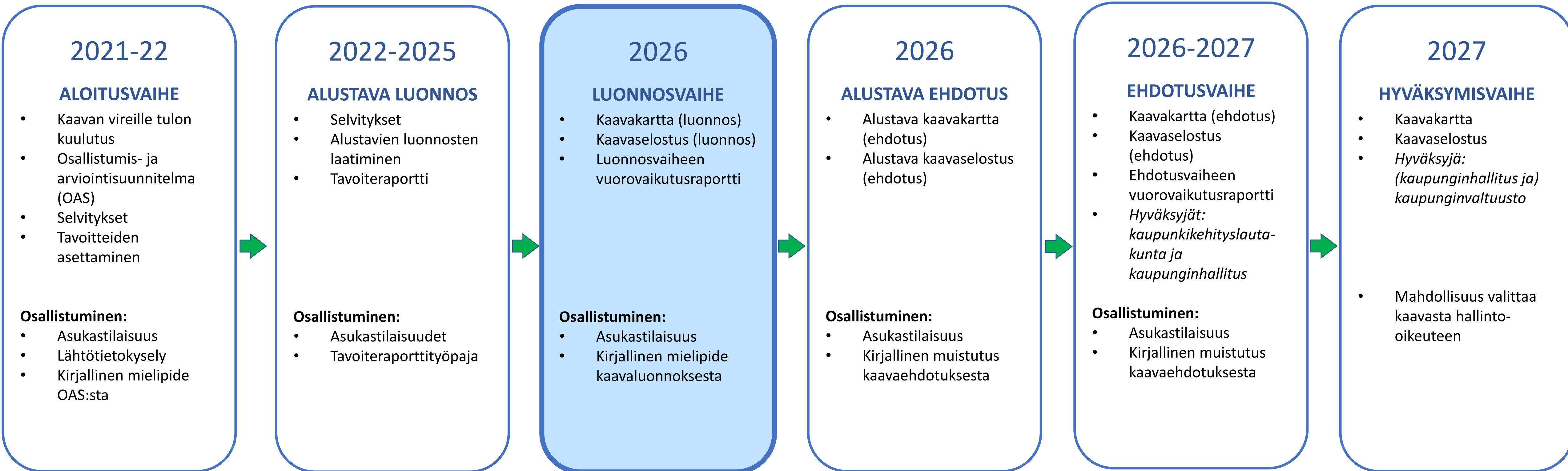


# Kaavoituksen lähtötiedot

- Lähtötietokysely pidettiin syksyllä 2021
- Asukkaita on kuultu asukastilaisuuksissa 2021, 2024 ja 2025
- Asukkaiden kanssa on järjestetty useita yksittäisiä tapaamisia
- Toimialojen kesken on pidetty kehittämistyöpajoja
- Ennakkolausunnot on pyydetty kaikilta keskeisiltä viranomaisilta ja kaupungin toimialoilta



# Tilannekatsaus – prosessikuvaus ja tavoiteaikataulu



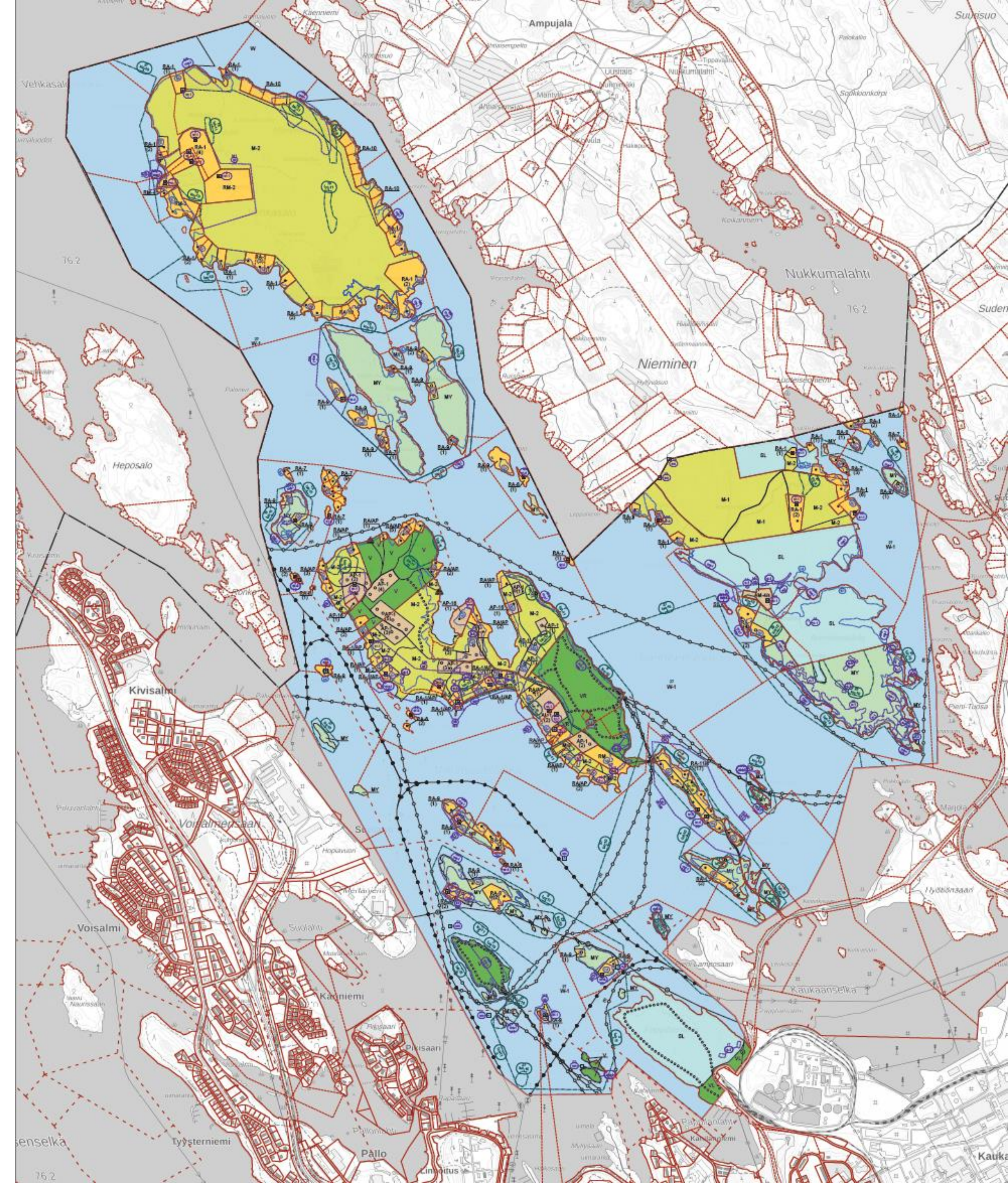
# Rantamitoitus ja kyläkaavoitus

- **Emätilaperiaatetta on käytetty ranta-alueilla**
  - Maanomistajien tasapuolisen kohtelun takaamiseksi
  - Poikkileikkausajankohtaa ennen rekisteröity tila tulkitaan emätilaksi
  - Myöhemmin erotetut tilat katsotaan emätilaan kuuluviksi lohkotiloiksi
  - Olemassa olevat loma-asunnot, vakituiset asunnot tai erilliset rantasaunat katsotaan mitoituksessa tilan ja siten emätilan käytetyiksi rakennuspaikoiksi
- **Muunnettu rantaviiva**
  - 5 rakennuspaikkaa/muunnettu rantaviivakilometri
  - Rantaviivan muoto, vastarannan etäisyys ja saaren läpimitta vaikuttavat muunnetun rantaviivan pituuteen
  - Kallioiset ja soiset rannat sekä mahdollisesti luontoarvot laskevat rakennettavuuskerrointa
- **Kyläkaavoitusta on käytetty Mikonsaaressa**
  - Tukevat olemassa olevaa kylärakennetta ja sijoittuvat hyvälle paikoille
  - Maanomistajien tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi tehdään tasapuolisuustarkastelu



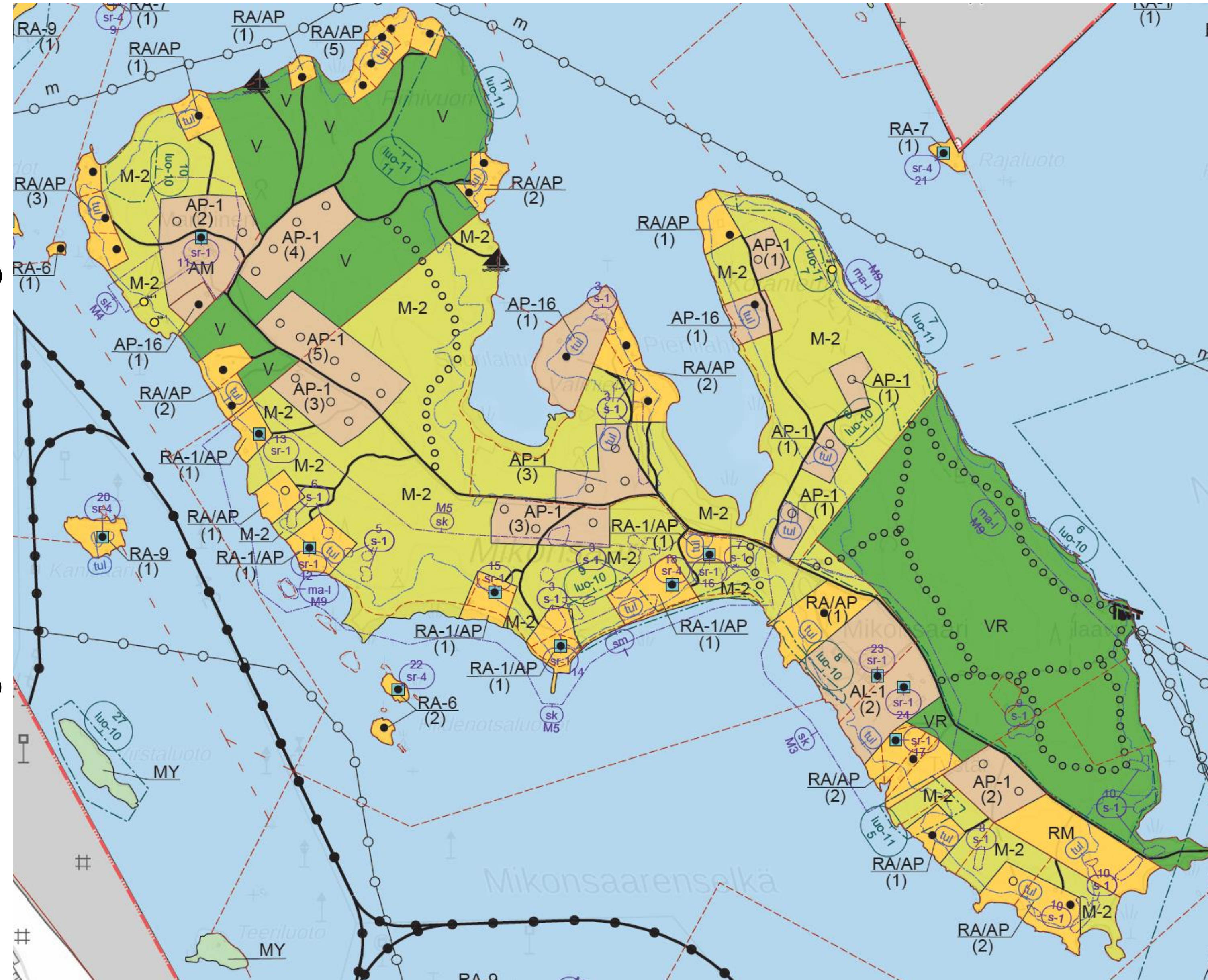
# Kaavaluonnos

- Korvaa vahvistuessaan kolme voimassa olevaa osayleiskaavaa
  - Saaristoalueiden osayleiskaava (23.3.1981)
  - Mikonsaaren osayleiskaava (10.7.1997)
  - Mikonsaaren osayleiskaavan muutos (23.2.2009)
- Kaava on rakentamista suoraan ohjaava
- Luontoselvityksen arvokkaat luontokohteet on merkitty kaavaan ja niillä on vaikutuksia maankäyttöön
- Rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen mukaisesti arvokkaat kohteet on merkitty kaavaan
- Arkeologisen inventoinnin perusteella kaavaan on merkitty mm. Salpa-aseman kohteita ja ne on huomioitu alueen suunnittelussa
- Maisema-alueiden inventointi ja arvottaminen selvityksen mukaisesti kaavaan on merkitty maisemallisesti arvokkaiksi todetut kohteet
- Yleisillä määräyksillä ohjataan mm. haitallisten vaikutusten lieventämistä


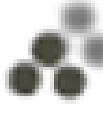








# AP-1 ja AP-16 – Pientalovaltainen asuntoalue

- **AP-1** -merkinnällä on osoitettu uutta vakituista asumista Mikonsaareen
  - Uusi asutus tukeutuu Mikonsaarentiehen ja paikoitellen jo olemassa olevaan rakentamiseen
  - Yhteensä 26 rakennuspaikkaa
  - Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 250 krs-m<sup>2</sup> suuruisen asuinrakennuksen ja sen lisäksi talousrakennuksia siten, että yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 300 krs-m<sup>2</sup>
- **AP-16** -merkinnällä on osoitettu rannalla sijaitsevat pientalovaltaiset asuntoalueet Mikonsaarella
  - Yhteensä 3 rakennuspaikkaa
  - Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 150 krs-m<sup>2</sup> suuruisen asuinrakennuksen ja sen lisäksi talousrakennuksia siten, että yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 250 krs-m<sup>2</sup>



# Havainnekuva

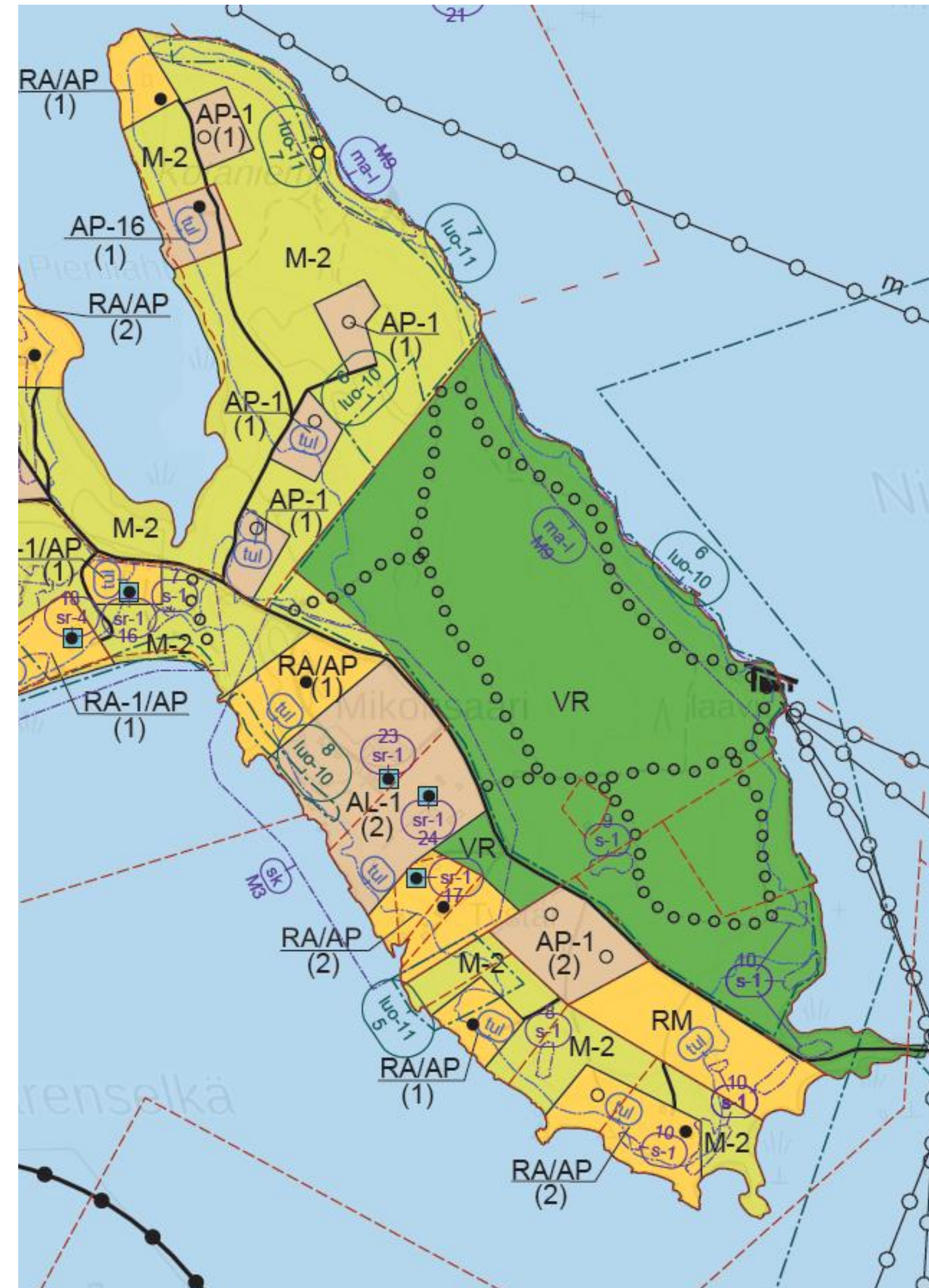
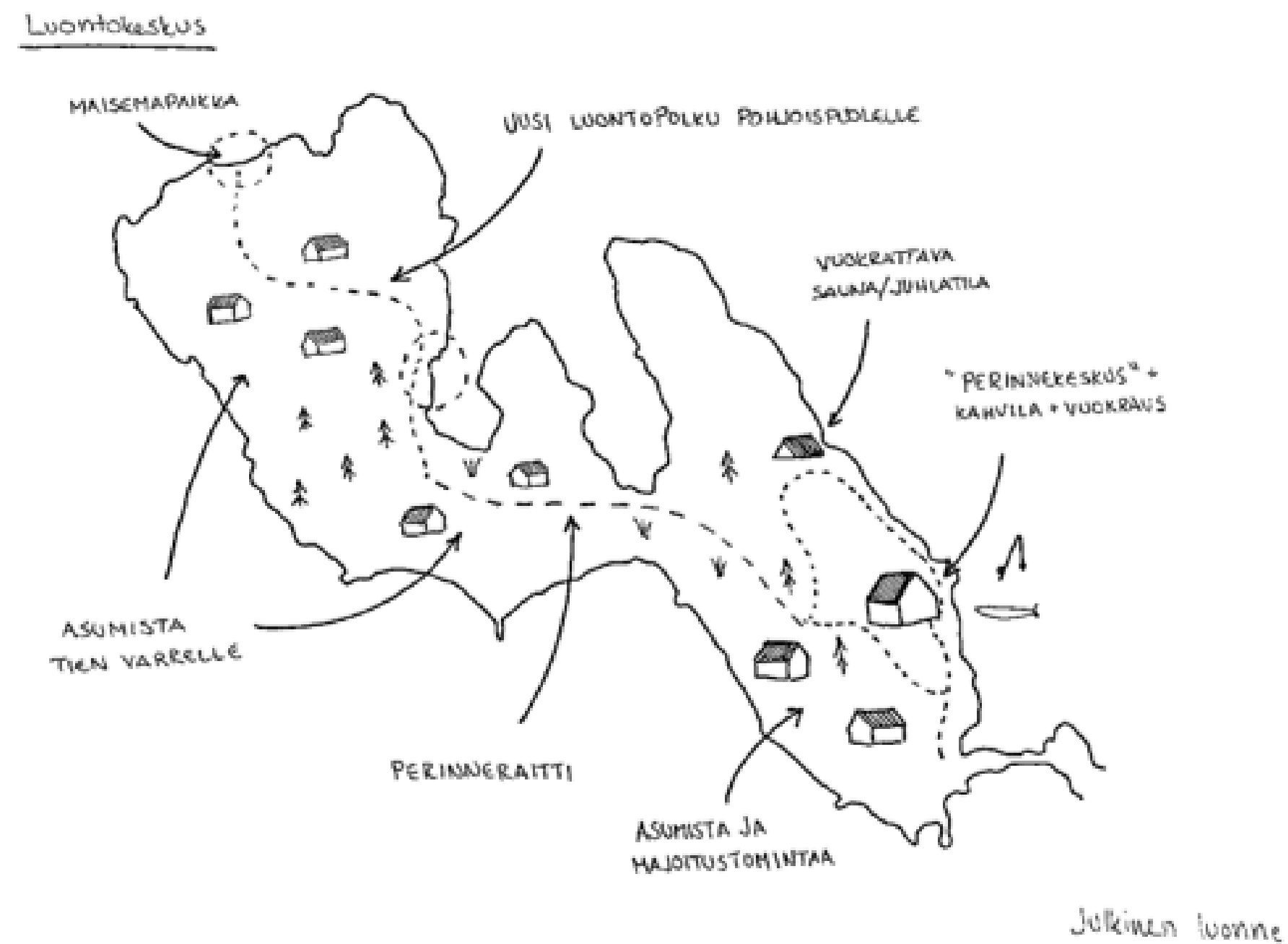
-  Uusi rakennuspaikka
-  Säilytettävää puustoa
-  Vakituinen asutus uusi
-  Vakituinen asutus
-  Vapaa-ajan asutus
-  Matkailu- ja virkitys
-  Tie
-  Luontopolku

Mikonsaarentiehen tukeutuvia uusia vakituisia rakennuspaikkoja (5000m<sup>2</sup>): 26 kpl



# AL-1 – Asuin-, liike- ja toimistorakennusten alue

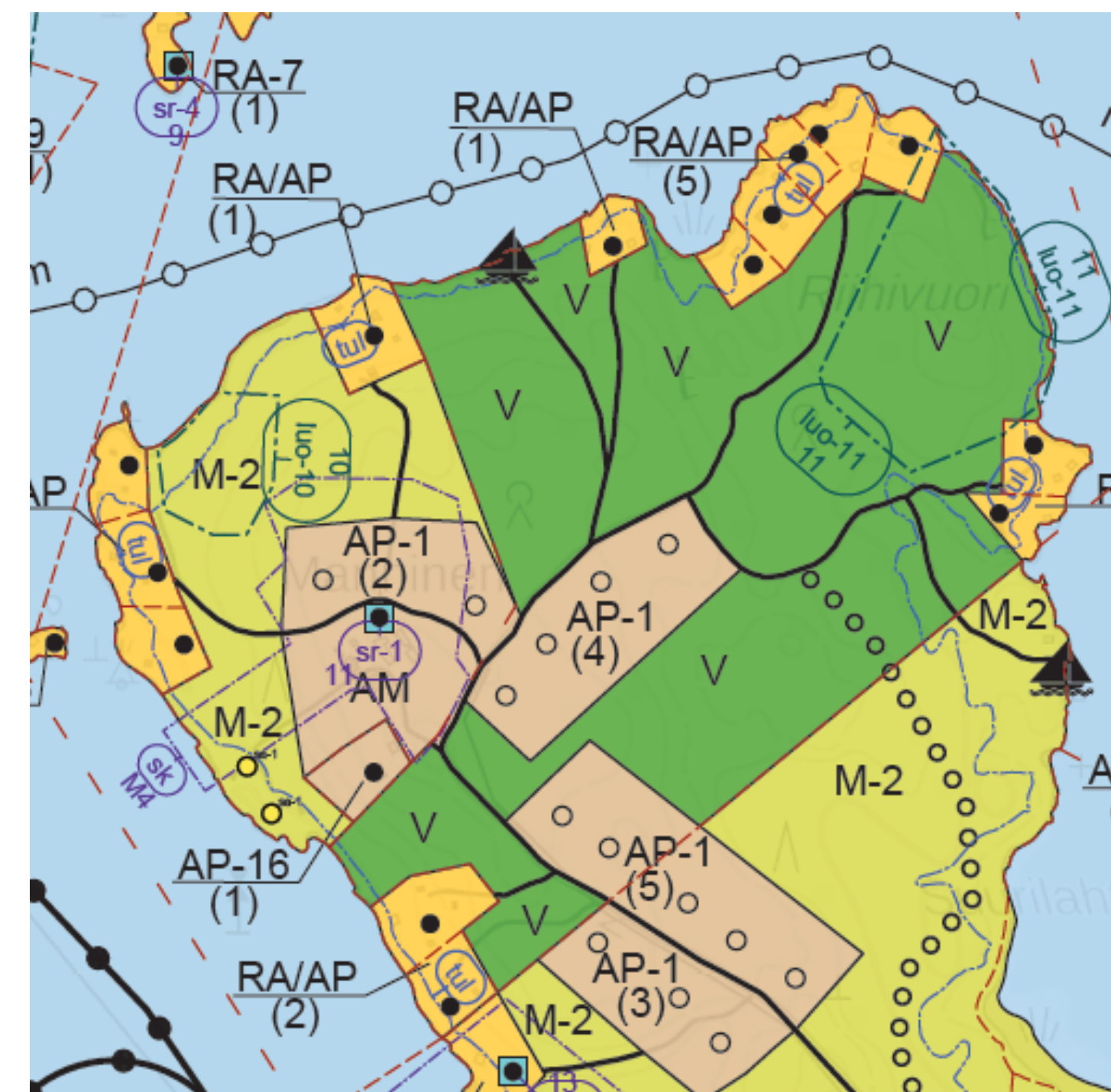
- **AL-1** –merkinnällä on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten alue, joka mahdollistaa monipuolisen käytön
  - Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 900 krs-m<sup>2</sup>



- Olemassa oleva rakennuspaikka
- Uusi rakennuspaikka

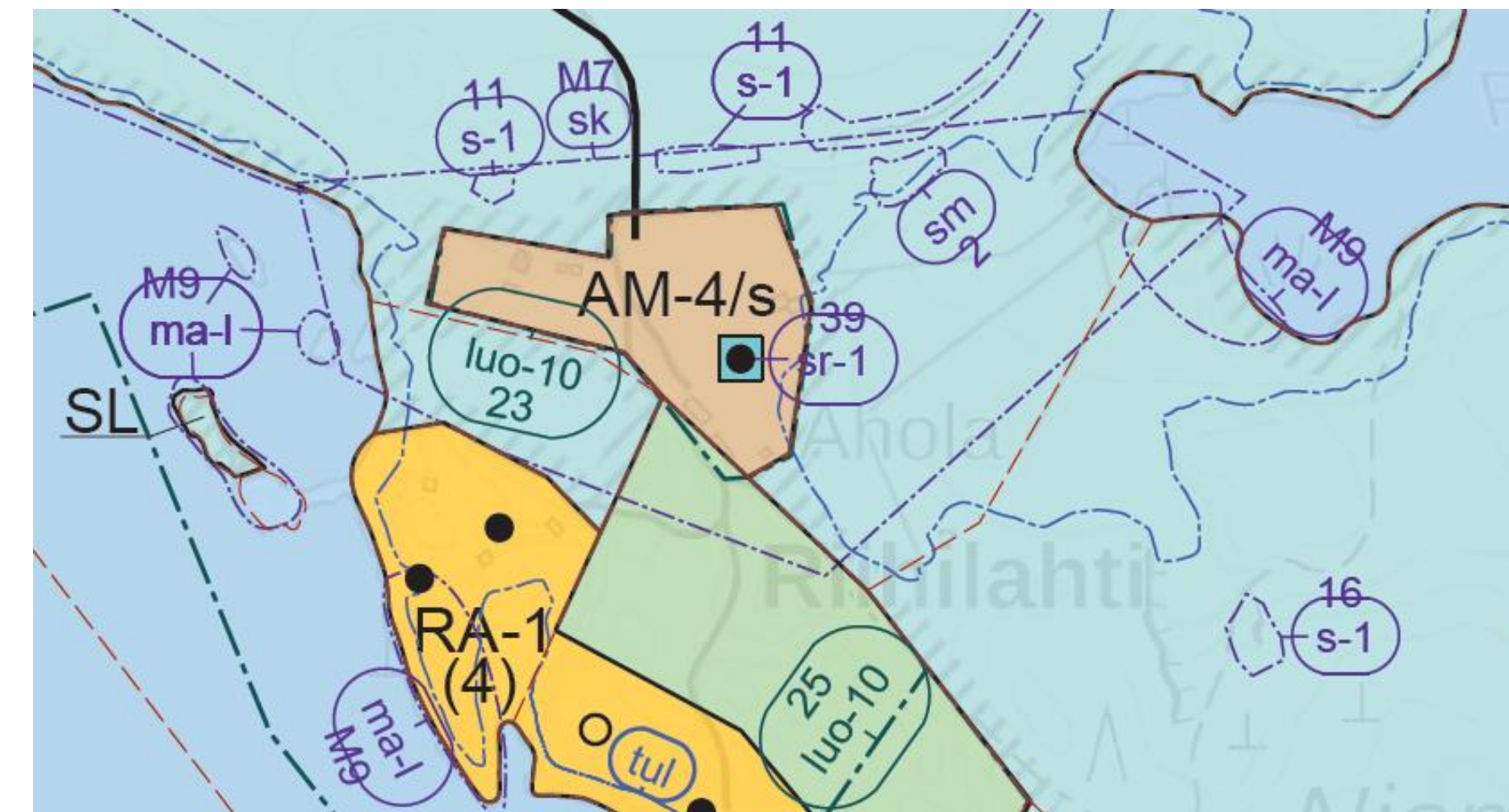
# AM – Maatilojen talouskeskusten alue

- **AM** –merkinnällä on osoitettu Mikonsaaren pohjoisosaan maatilojen talouskeskusten alue
  - Alueelle voidaan rakentaa maatilan asuin-, tuotanto- ja varastorakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta.



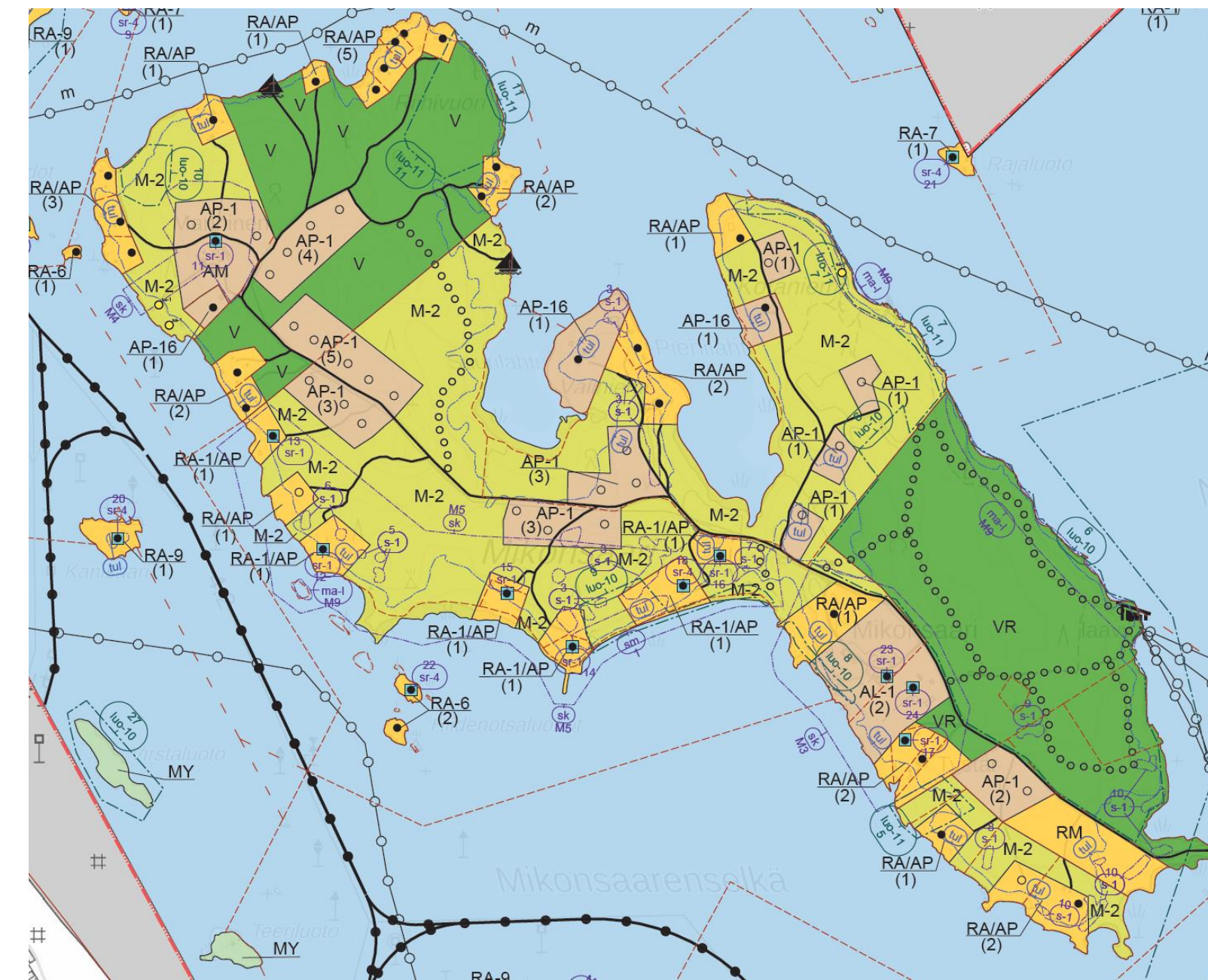
# AM-4/s – Maatilojen talouskeskusten alue, jolla ympäristön erityispiirteet ja asutushistorialliset rakenteet on säilytettävä

- **AM-4/s** –merkinnällä on osoitettu Riihilahteen Aholan tilan alue
  - 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.



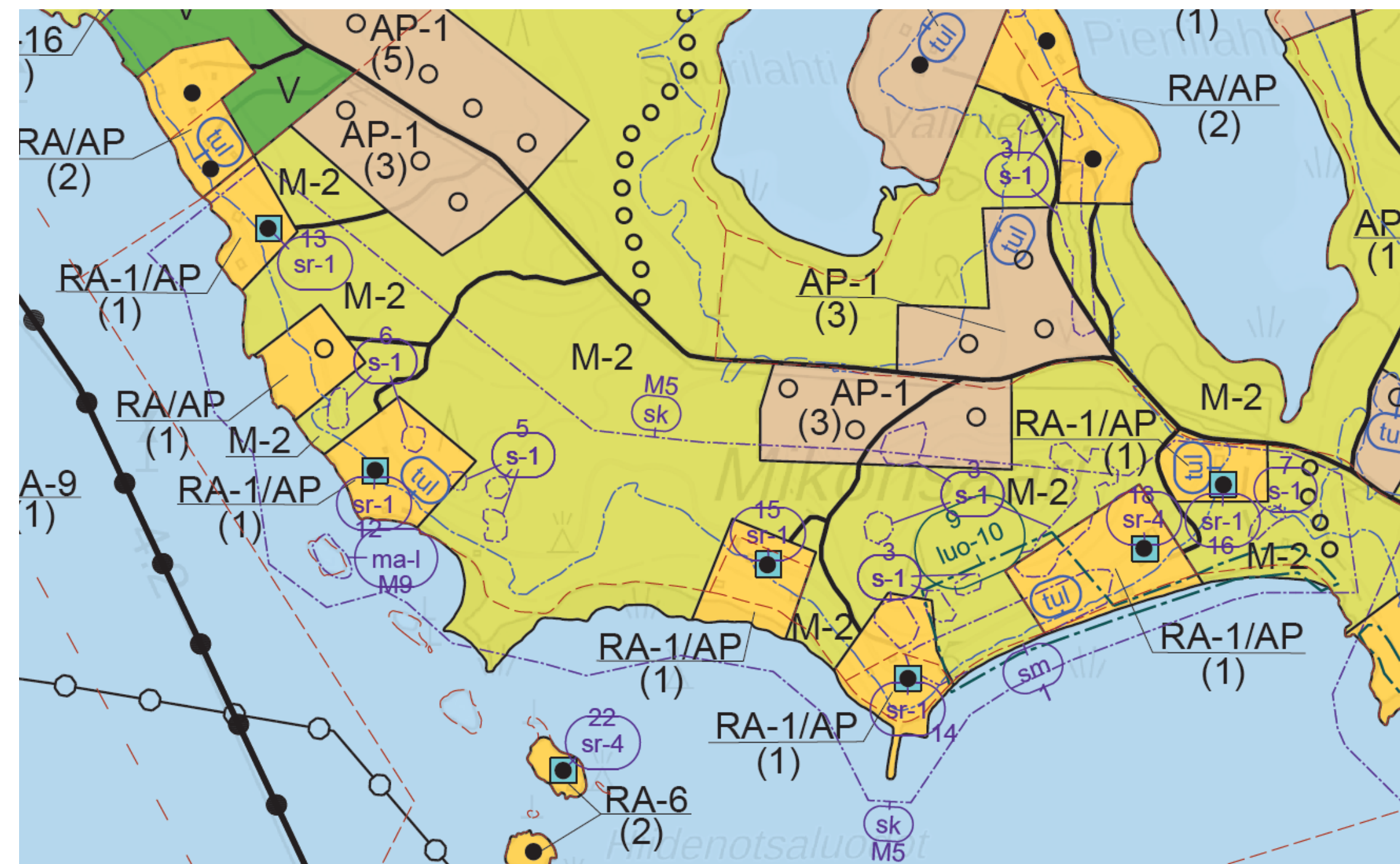
## RA/AP – Loma-asunto- tai pientalovaltainen asuntoalue

- **RA/AP** –merkinnällä on osoitettu Mikonsaaren lomarakennuspaikat
  - Merkintä mahdollistaa rakennuspaikkojen käyttötarkoituksen muutoksen vakituiseksi tietyt ehdot täyttäen
  - Rakennusoikeus: 200 krs-m<sup>2</sup>, josta 150 krs-m<sup>2</sup> loma- tai asuinrakennus



## RA-1/AP – Loma-asunto- tai pientalovaltainen asuntoalue, jolla sijaitsee suojeltava rakennus tai rakennusryhmä

- **RA-1/AP** –merkinnällä on osoitettu Mikonsaaren etelärannan huvilarakentamisen kohteet
  - Merkintä mahdollistaa rakennuspaikkojen käyttötarkoituksen muutoksen vakituiseksi tietyt ehdot täyttäen
  - Rakennusoikeus: 200 krs-m<sup>2</sup>, josta 150 krs-m<sup>2</sup> loma- tai asuinrakennus



# RA-merkinnät – Loma-asuntoalue

- RA -merkinnöin on osoitettu loma-asuntoalueet saarissa ja Riihilahdessa
  - Merkinnät oikeuttavat eri suuruisiin rakennusoikeuksiin riippuen saaren tai luodon koosta, jolla rakennuspaikka sijaitsee

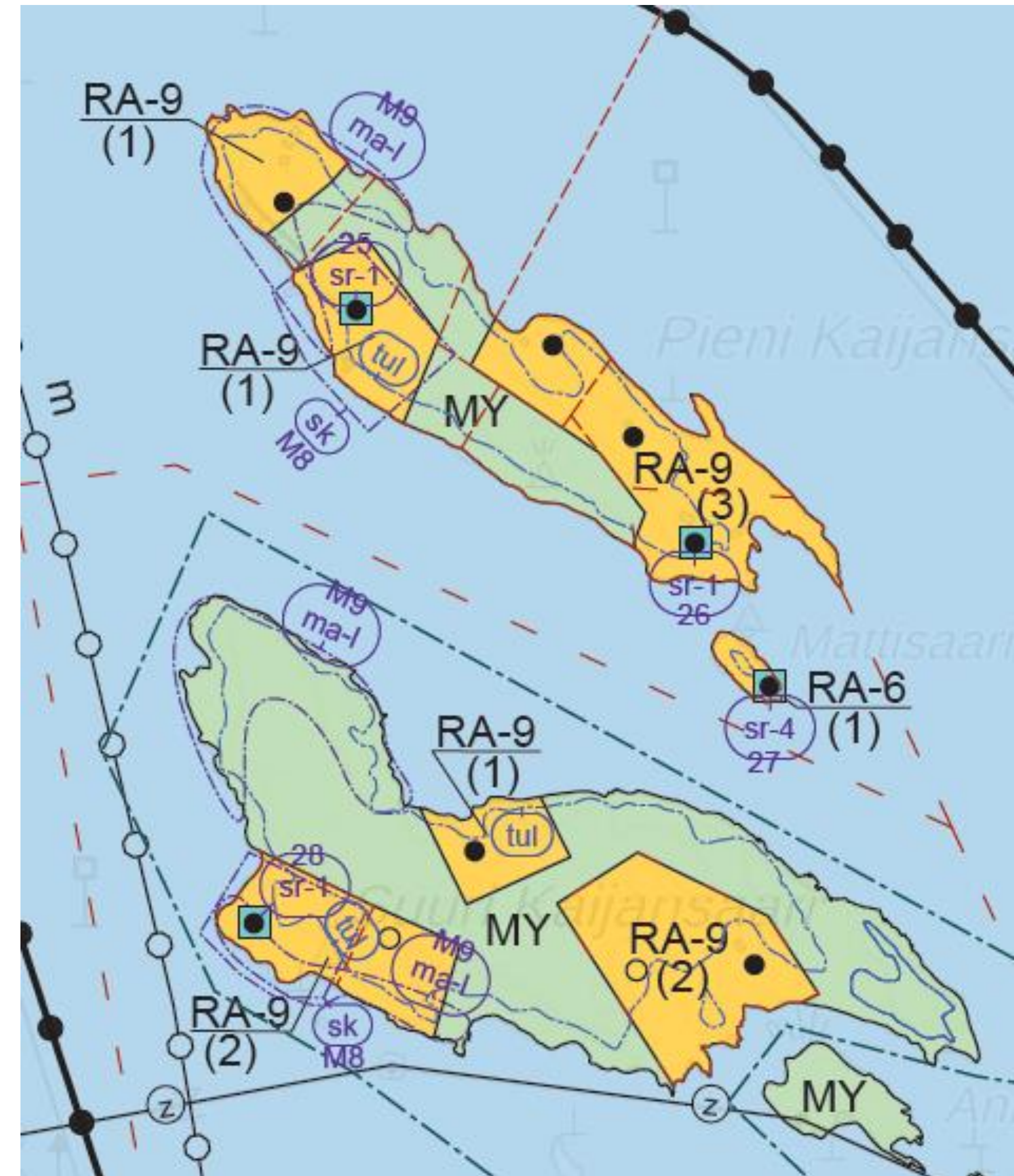
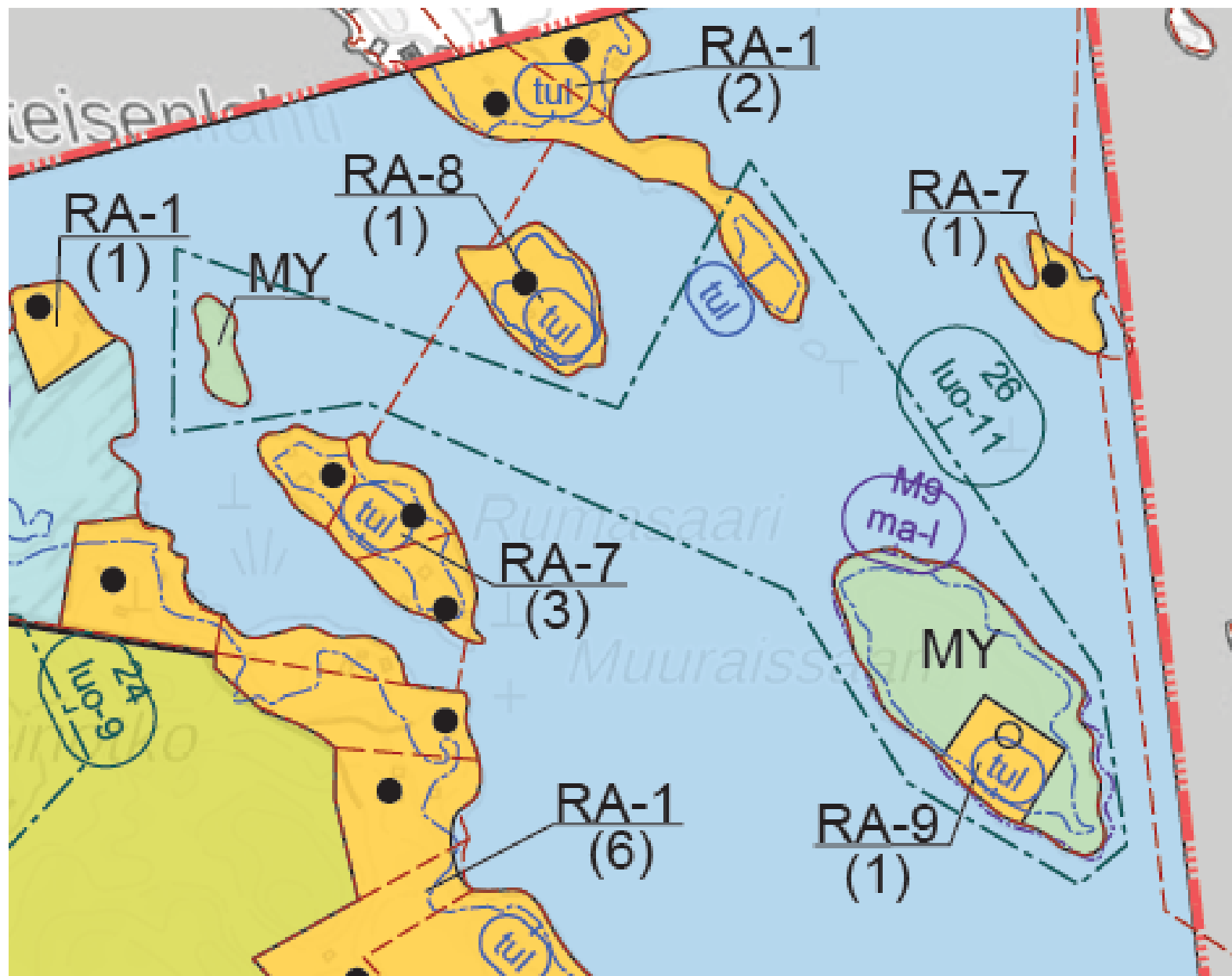
RA-1

RA-6

RA-7

RA-8

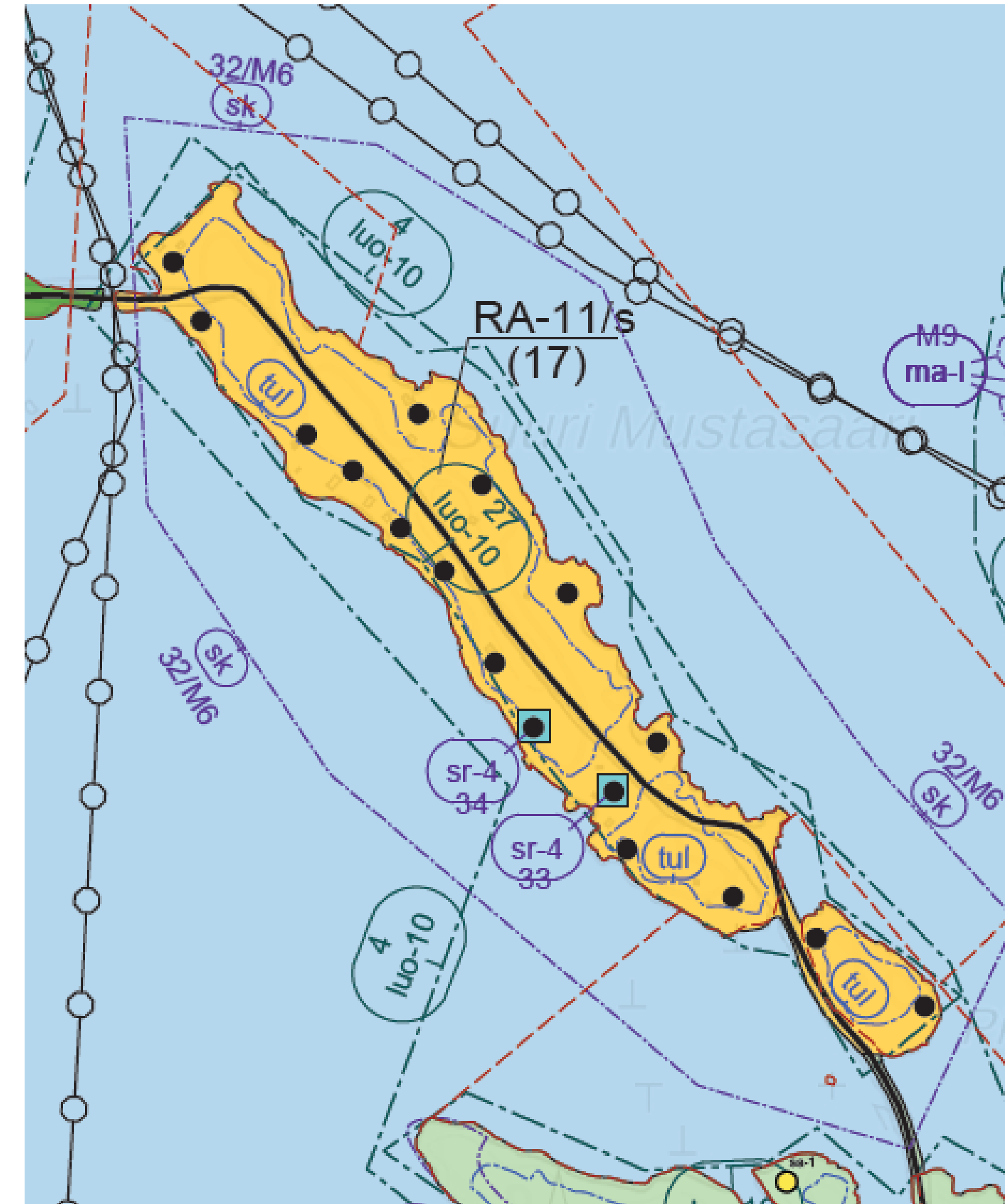
RA-9



- **RA-10** -merkinnällä on osoitettu Vehkasalon ranta-asemakaavoitetut loma-asuntoalueet
  - Tällä kaavalla ei ohjata näiden alueiden rakentamista

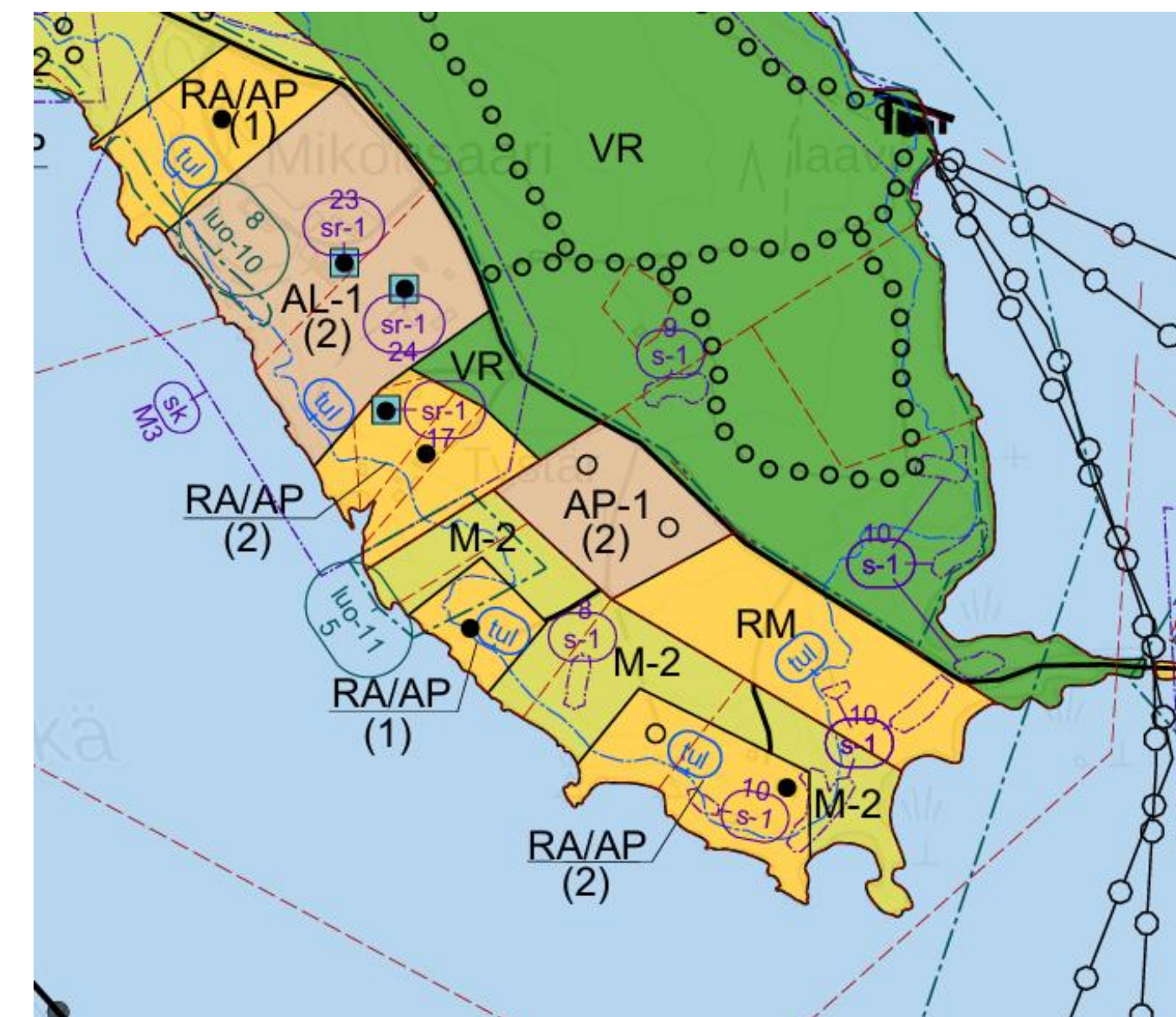
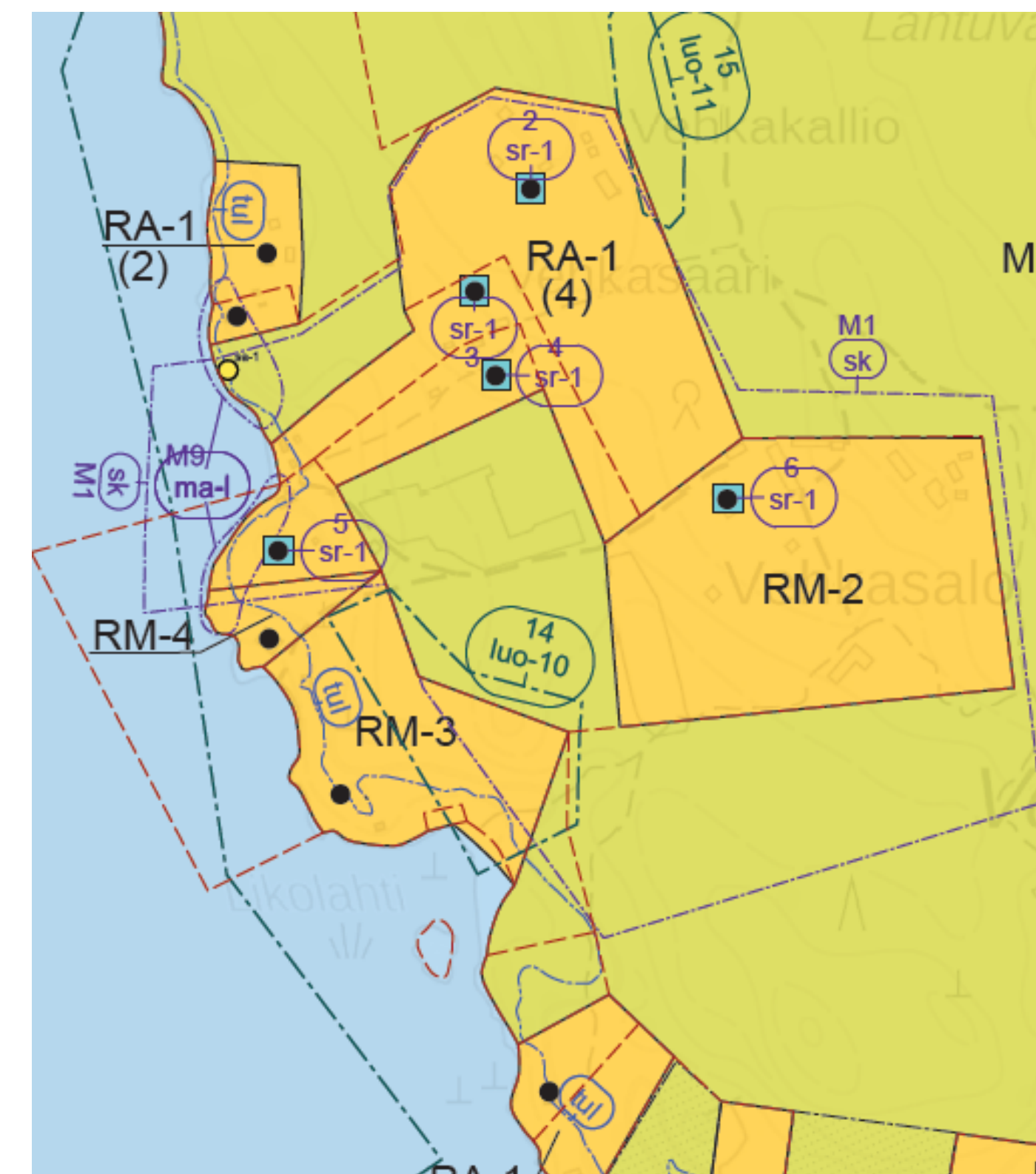
# RA-11/s – Loma-asuntoalue, jolla ympäristön ja rakennuskannan erityispiirteet säilytetään

- **RA-11/s** –merkinnällä on Mustasaarten lomarakennuspaikat
  - Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 80 krs-m<sup>2</sup> suuruisen loma-asuntorakennuksen ja lisäksi erillisen saunan sekä talousrakennuksia siten, että rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 100 krs-m<sup>2</sup>
  - Rakennuspaikalla saa olla enintään neljä rakennusta
  - Rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 1500 m<sup>2</sup>



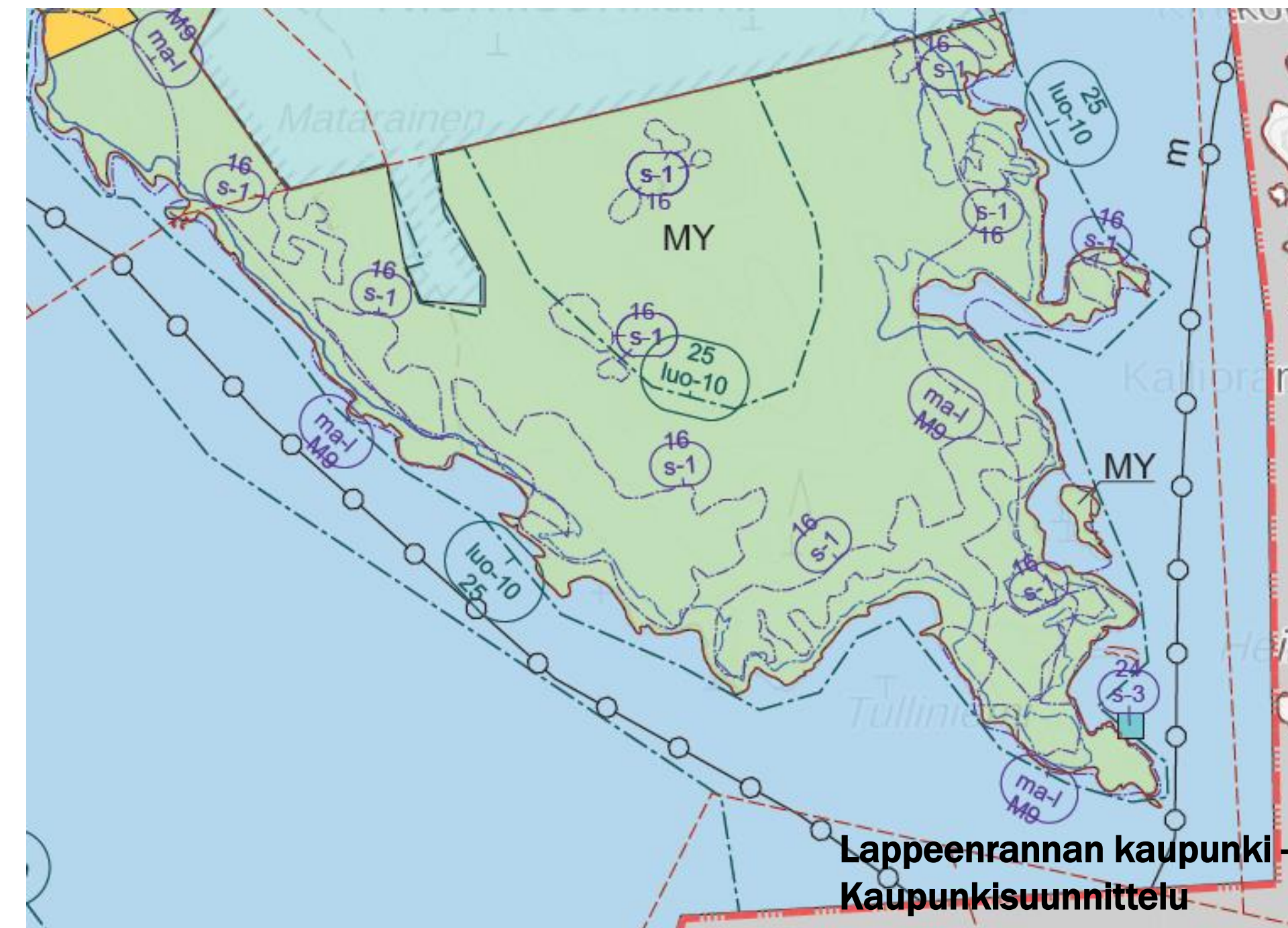
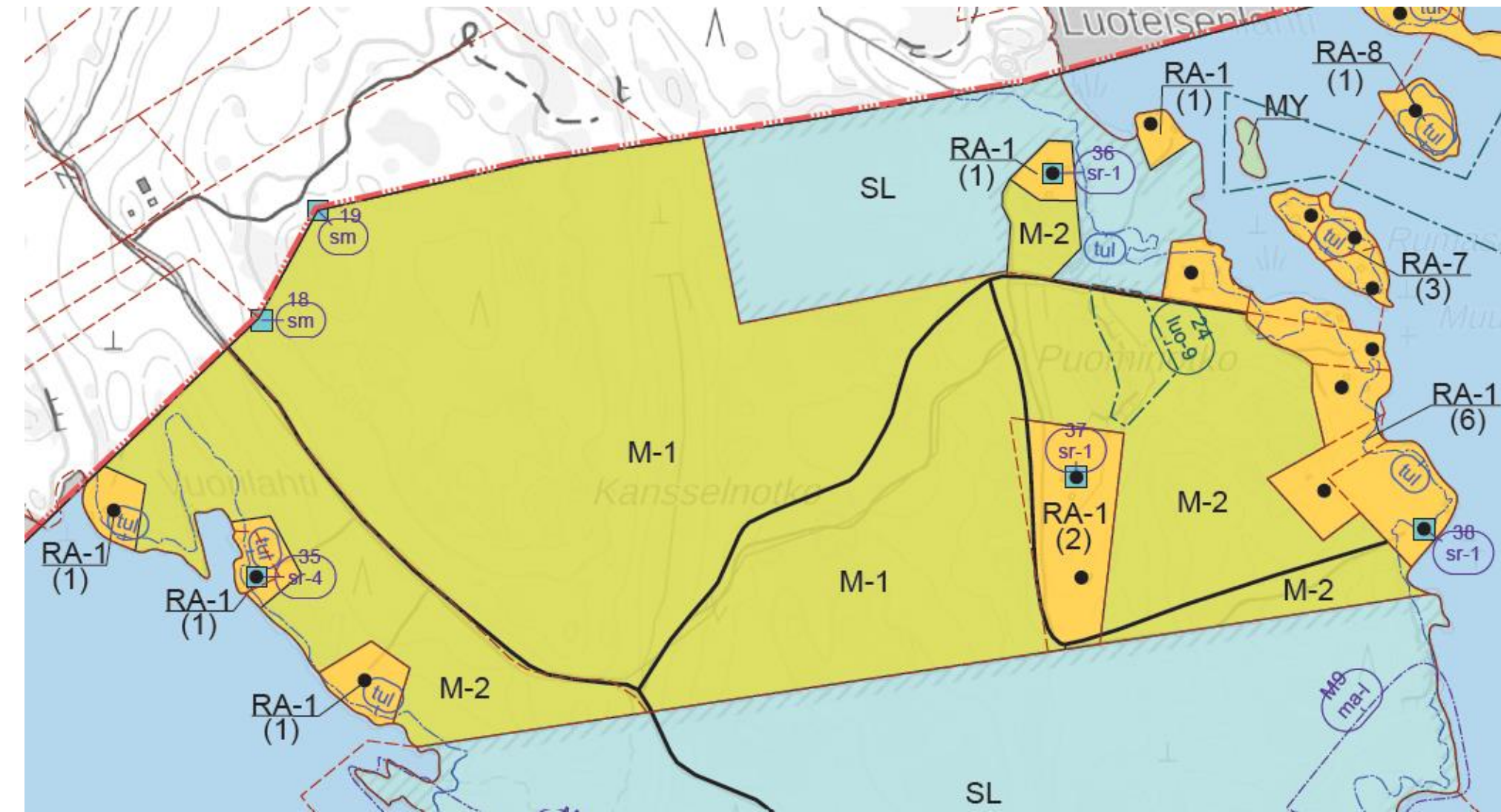
# RM – Matkailupalvelujen alue

- RM –merkinnöillä on osoitettu matkailupalvelujen alueet, jotka on tarkoitettu matkailuun liittyvälle yritys- ja majoitustoiminnalle
  - Alueille saa rakentaa matkailupalveluihin liittyviä rakennuksia
  - Merkinnät oikeuttavat eri suuruisiin rakennusoikeuksiin riippuen niiden sijainnista
- **RM-2** –merkintää on käytetty Vehkasalon sisämaassa
  - Yhteenlaskettu rakennusoikeus 2500 krs-m<sup>2</sup>
- **RM-3** –merkintää on käytetty Vehkasalon länsirannalla
  - Yhteenlaskettu rakennusoikeus 450 krs-m<sup>2</sup>
- **RM-4** –merkintää on käytetty Vehkasalon länsirannalla
  - Yhteenlaskettu rakennusoikeus 300 krs-m<sup>2</sup>
- **RM** –merkinnällä on osoitettu Mikonsaaren eteläkärkeen matkailupalvelujen alue, jolla rakentamista ohjaa ranta-asemakaava



# Maa- ja metsätalousvaltaiset alueet

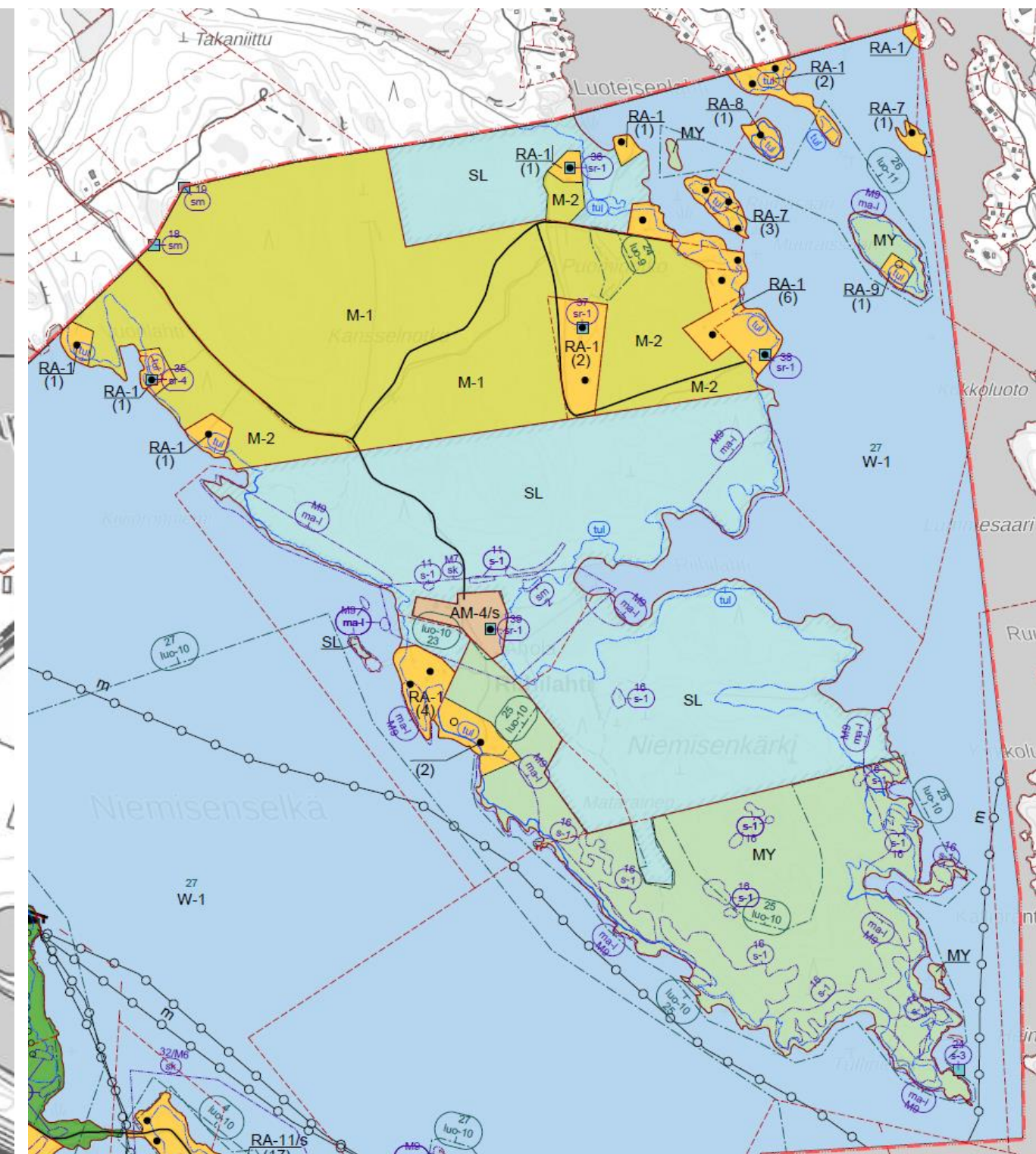
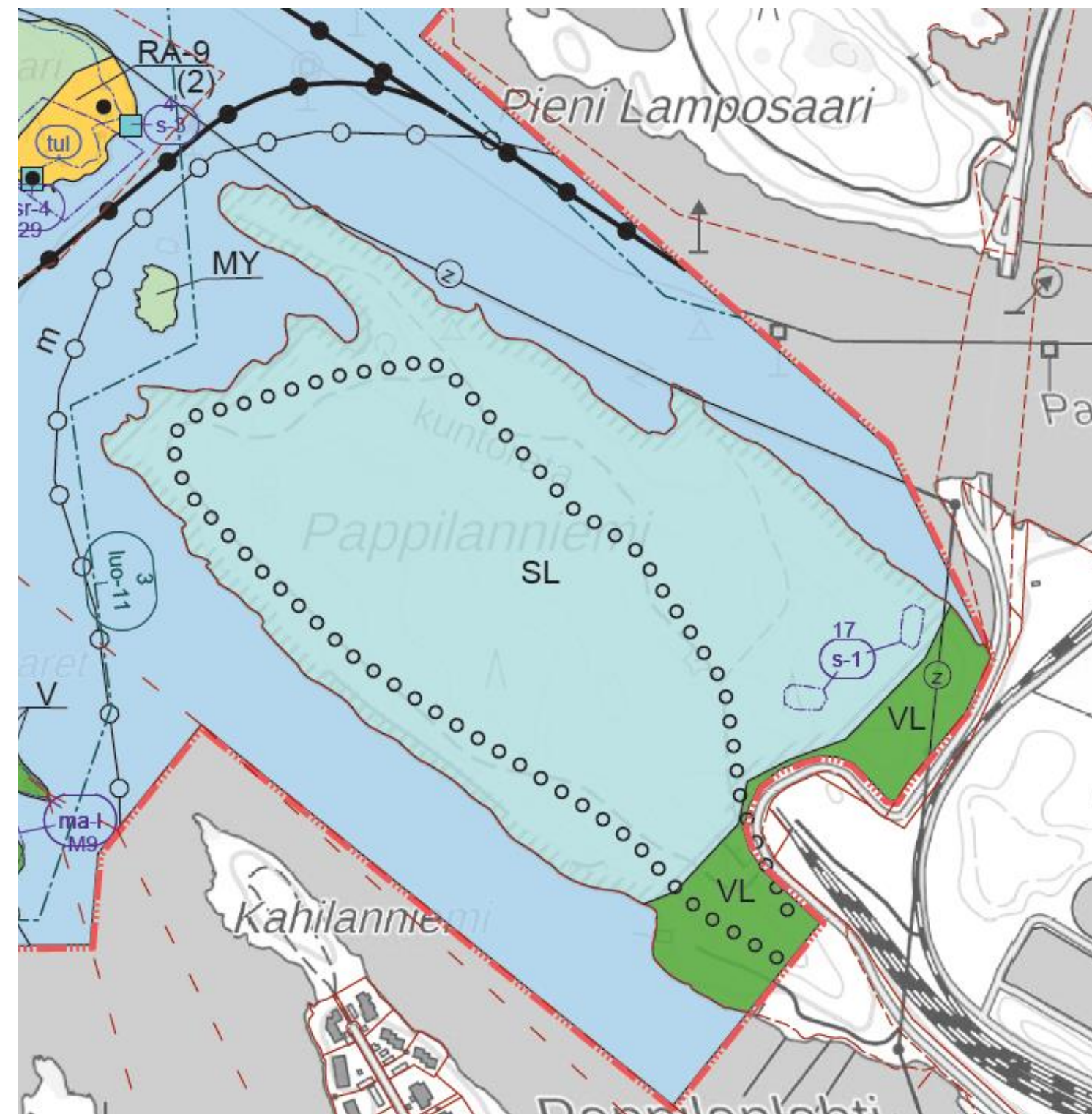
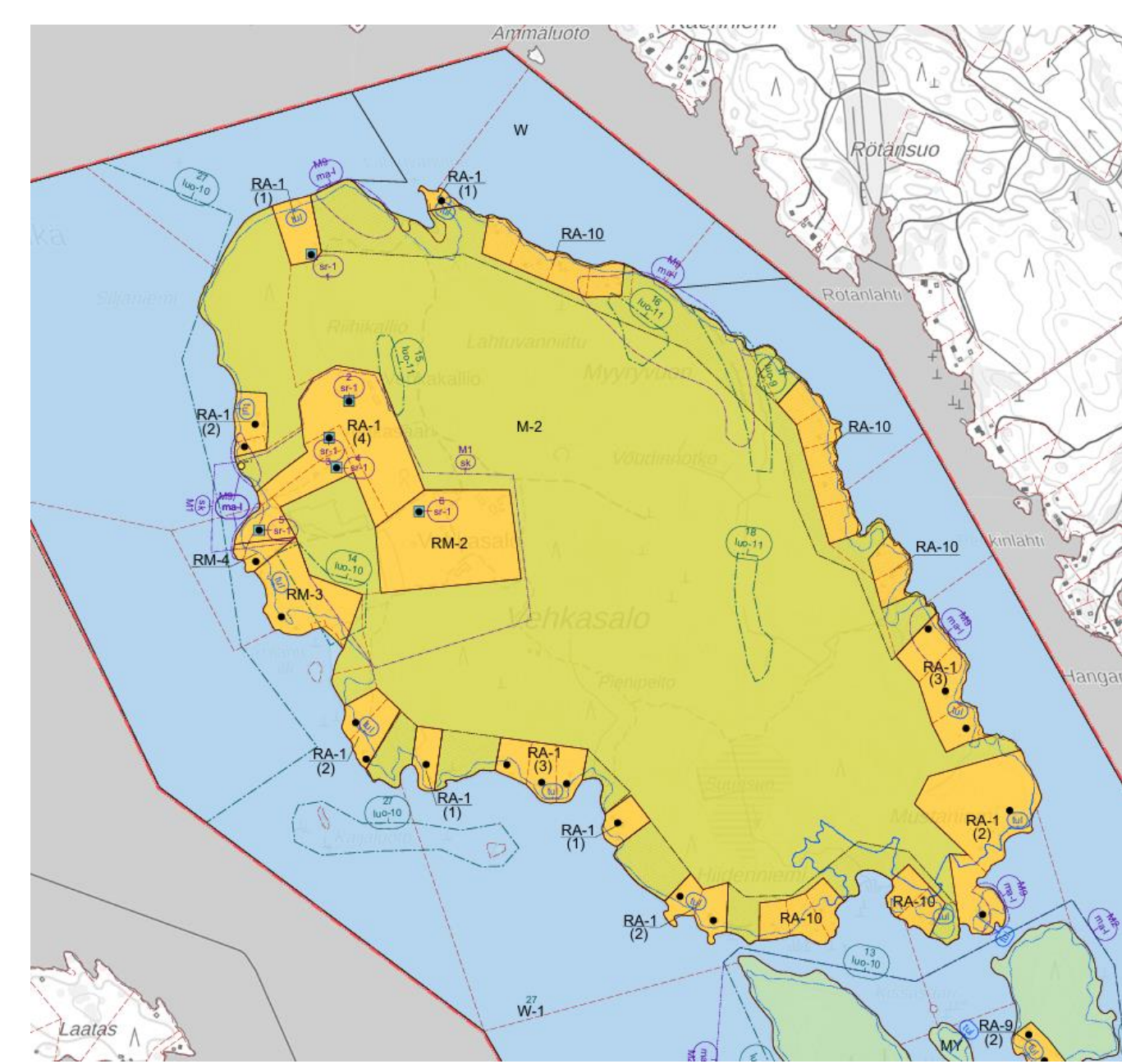
- **M-1** –merkinnällä on osoitettu Riihilahden sisämaassa sijaitsevat maa- ja metsätalousvaltaiset alueet
  - Alueella on sallittu haja-asutusluonteinen sekä maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen
  - Uuden rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 10000 m<sup>2</sup>
- **M-2** –merkinnällä on osoitettu muut kaava-alueella sijaitsevat maa- ja metsätalousvaltaiset alueet
  - Alueelle saa rakentaa vain maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia, jotka eivät sisällä asuntoja
  - Ranta-alueilla tulee säilyttää kasvillisuusvyöhyke, jonka leveys on vähintään 20 metriä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Kasvillisuusvyöhykkeellä ei tule muokata maaperää eikä rikkoa pintakerrosta. Aluskasvillisuus tulee säilyttää mahdollisimman ehyenä.
- **MY** –merkinnällä on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiset alueet, joilla on erityisiä ympäristöarvoja. Alueella ei ole rakennusoikeutta.
  - Merkinnällä on osoitettu kaava-alueen saaristoa ja Niemisen eteläisen kärjen metsäalue





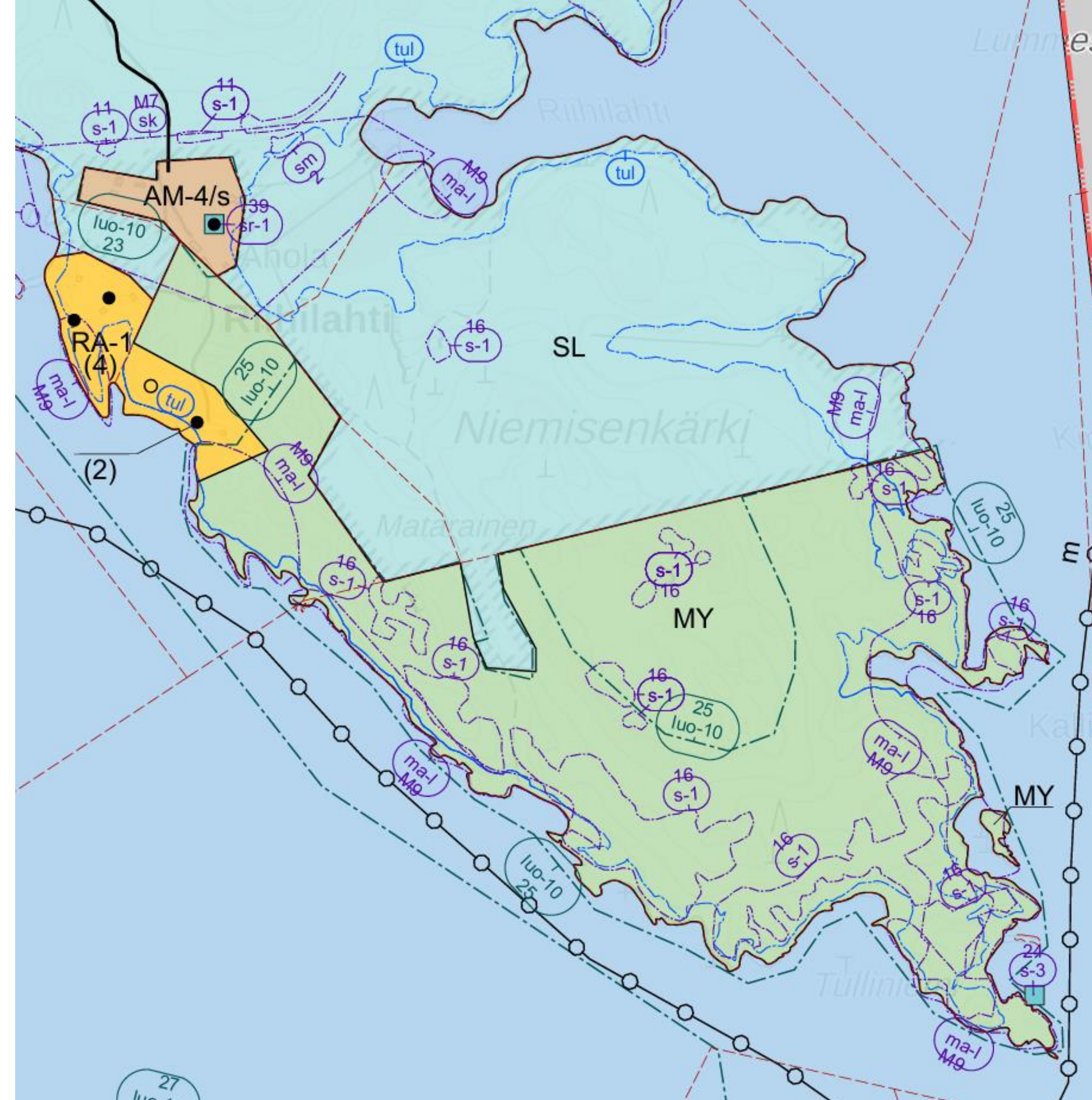
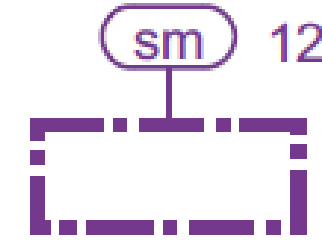
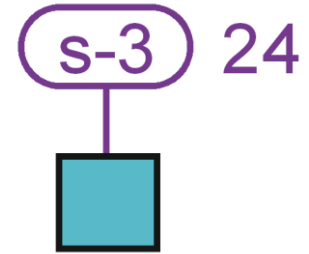
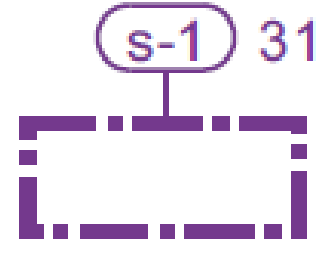
# Muut alueet

- **SL** -merkinnällä on osoitettu luonnonsuojelualueet Pappilanniemessä ja Niemisessä Riihilahden kohdalla ja pohjoisessa Taipalsaaren kunnanrajalla
- **W-1<sub>11</sub>** -merkinnällä on osoitettu lähes koko kaava-alueen vesistön kattava vesialue, joka on osa linnustoltaan valtakunnallisesti arvokasta FINIBA-lintualueetta
  - Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka heikentävät alueen merkitystä lintujen elinolosuhteiden kannalta
- **W** -merkinnällä on osoitettu vesialue muilta osin



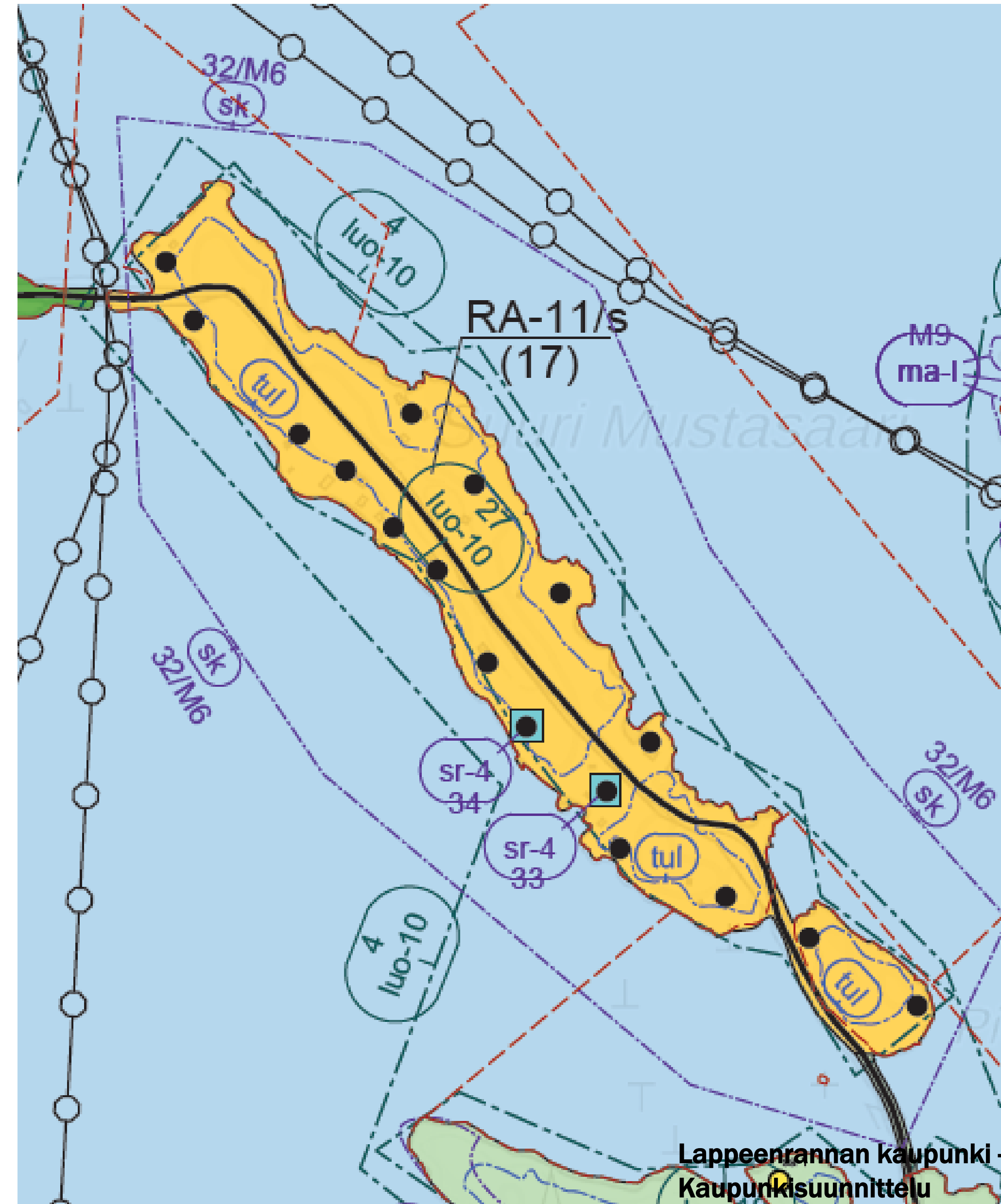
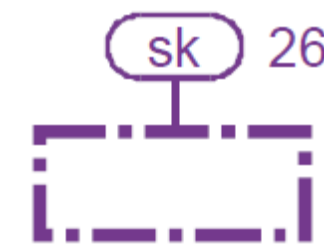
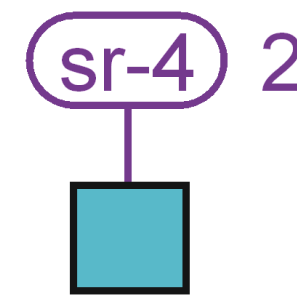
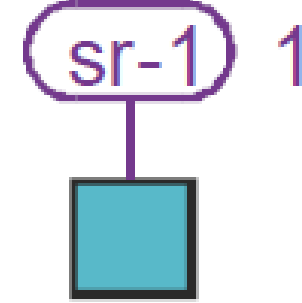
# Alueen erityisominaisuuksista kertovat merkinnät

- s-1 -merkinnällä on osoitettu Salpa-asemaan kuuluvat suojelualueet- tai -kohteet
  - Rakenteiden kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu niihin kajoaminen on kielletty
- s-3 -merkinnällä osoitetaan muut suojeltavat alueet tai kohteet
- sm -merkinnällä osoitetaan muinaismuistoalueet tai -kohteet, jotka ovat muinaismuistolailta rauhoitettua kiinteitä muinaisjäännöksiä
  - Kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty



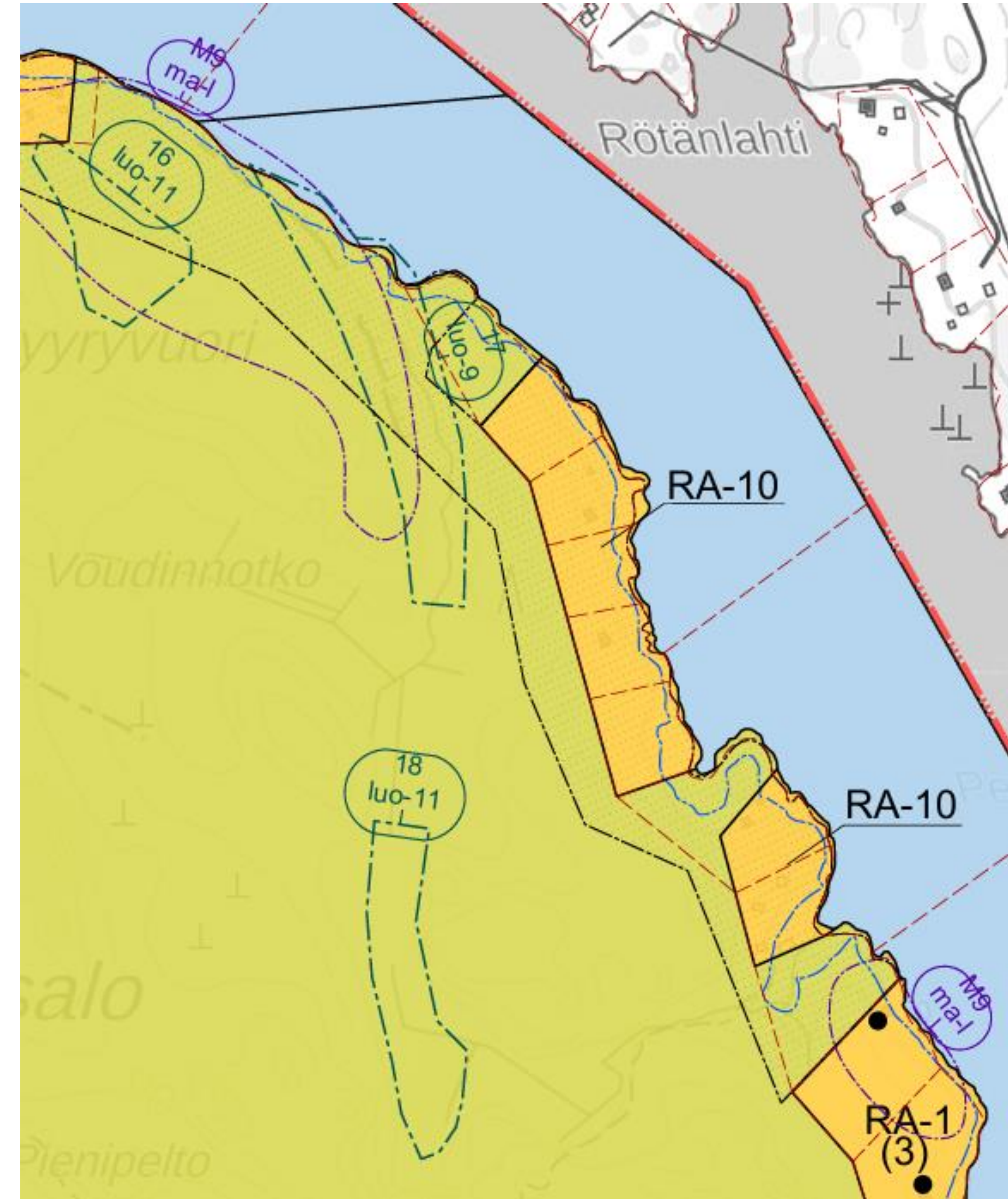
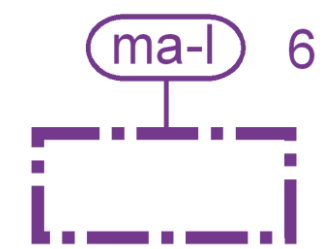
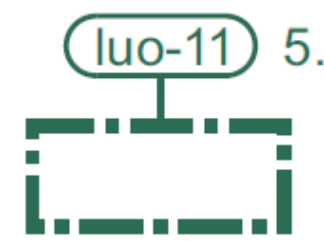
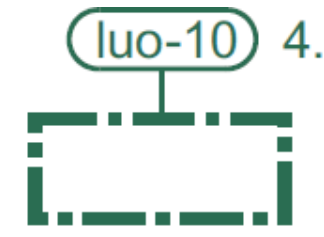
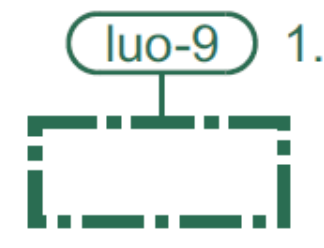
# Alueen erityisominaisuuksista kertovat merkinnät

- sr-1 –merkinnällä on osoitettu suojeltavat rakennukset tai rakennusryhmät
  - Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kylä- tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä rakennus
  - Rakennusta ei saa purkaa
  - Korjaus- ja muutostyöt sekä käyttötarkoituksen muutokset tulee sovittaa rakennuksen rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokkaisiin tai kyläkuvan kannalta merkittäviin ominaispiirteisiin
- sr-4 –merkinnällä on osoitettu rakennukset tai rakennusryhmät, joilla on rakennustaiteellisia, historiallisia tai kylä- tai kaupunkikuvallisia arvoja
  - Kohteen arvot on pyrittävä säilyttämään
- sk –merkinnällä on osoitettu kaupunki-, taajama- tai kyläkuvallisesti merkittävät alueet tai kohteet
  - 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



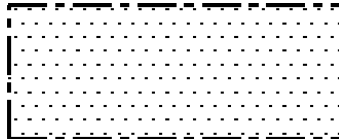

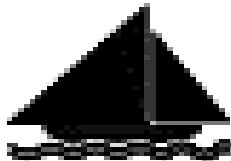
# Luonnonarvoihin ja maisemallisesti arvokkaisiin kohteisiin liittyvät merkinnät

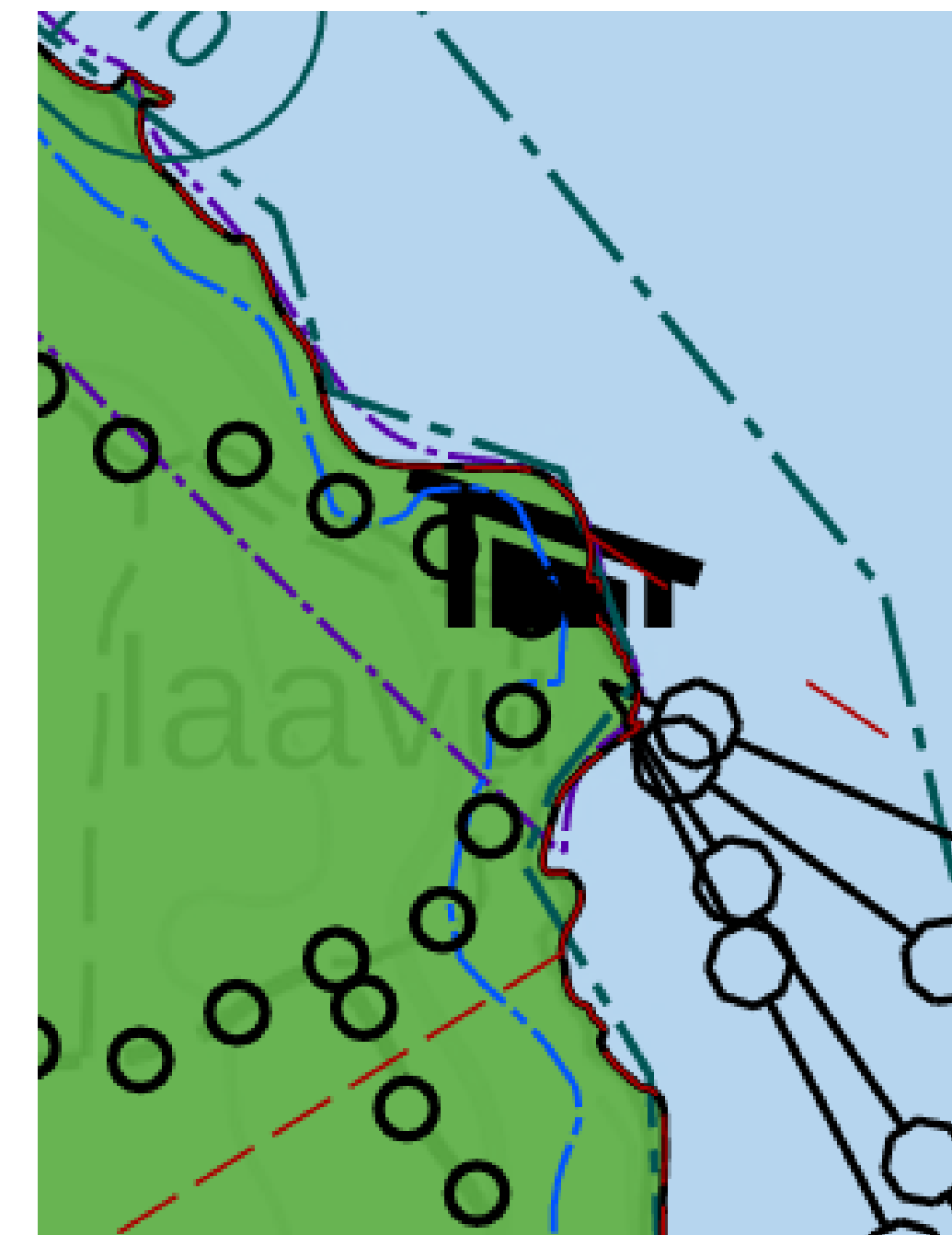
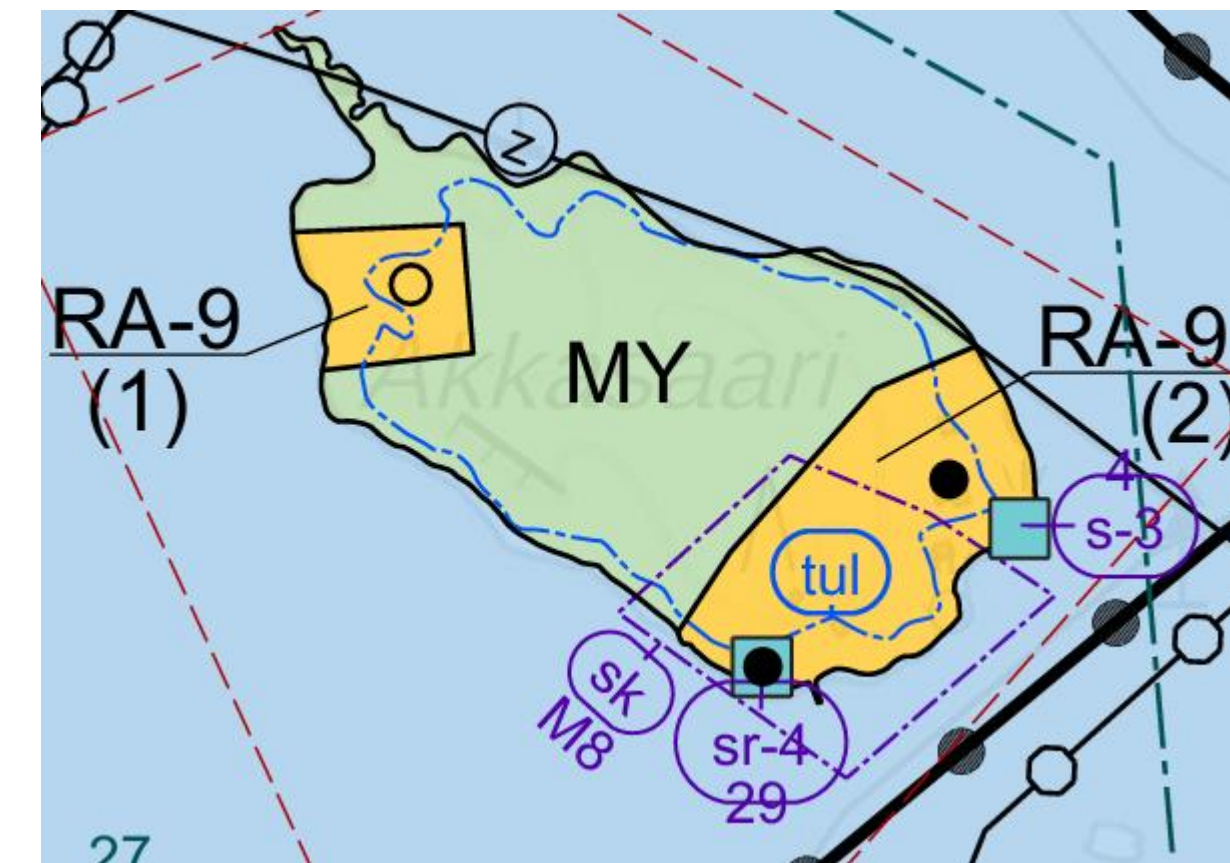
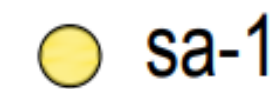
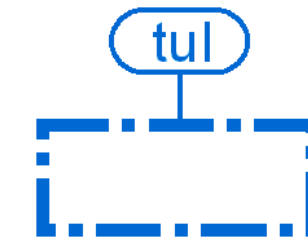
- luo –merkinnöillä on osoitettu luontoarvokohteet
  - luo-9 kohteet ovat lainsäädännöllä suojeltuja luontokohteita
  - luo-10 kohteet ovat luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueita
  - luo-11 kohteet ovat luonnon monimuotoisuutta tukevia alueita
- ma-l –merkinnällä on osoitettu maisemallisesti merkittävät kohteet





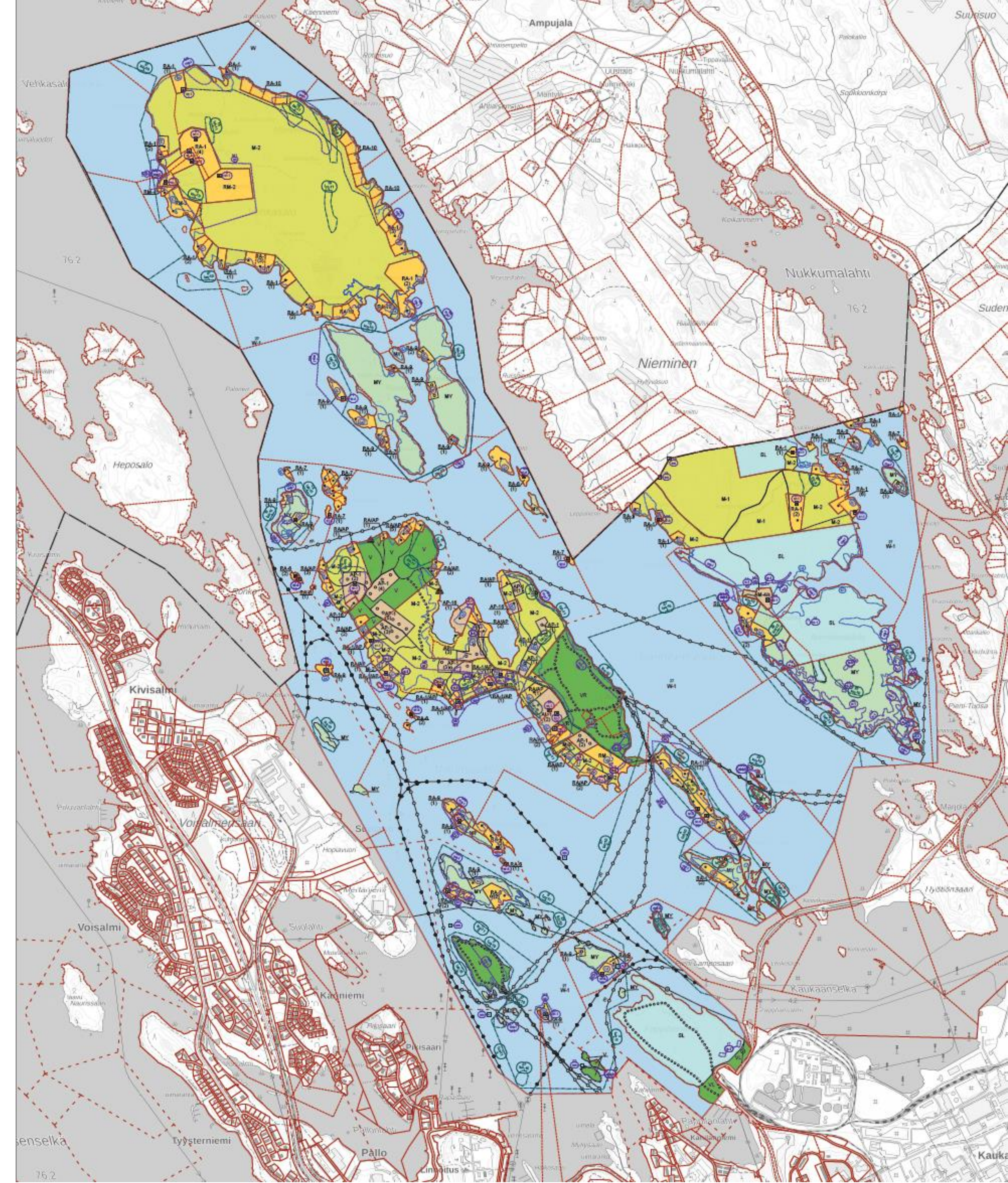
# Muut merkinnät

- Tulvariskialue
  - Viiva osoittaa Saimaan ylimmän kerran sadassa vuodessa toteutuvan tulvakorkeuden (HW 1 / 100). Merkintä on informatiivinen.
- Saunan rakennuspaikka
  - Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 30 krs-m<sup>2</sup> suuruisen saunarakennuksen
- Ranta-asemakaavoitettu alue 
- Laavu 
- Venesatama/venevalkama 
- Lisäksi kaavassa on osoitettu erilaisia reittejä, kuten laivaväylät, melontareitit, ohjeelliset ulkoilureitit ja yksityistie/pääsytie.



# Osayleiskaavan vaikutukset

- Kaavan vaikutuksia on tarkasteltu seuraavien aihealueiden osalta:
  - Ekologiset vaikutukset
  - Liikenteelliset vaikutukset
  - Sosiaaliset vaikutukset
  - Taloudelliset vaikutukset
  - Kulttuuriset vaikutukset
- Merkittävimmät vaikutukset liittyvät rakentamiseen



# Ekologiset vaikutukset

Vaikutukset tiivistetysti

- Luonnonympäristöön ja luontokohteisiin kohdistuvien vaikutusten arviointi perustuu kaavaa varten luonnosvaiheessa tehtyyn luontoselvitykseen sekä luontoselvityksen laatijan tekemään luontovaikutusten arviointiin

## Vaikutukset luontokohteisiin

- Selvityksen toteamat luontokohteet on rajattu kolmella eri luo-rajauksella. Rajauksilla ohjataan huomioimaan lainsäädännöllä turvatut, vesilailla suojellut ja luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät ja sitä tukevat kohteet. Luo-merkintöjen alueella on huomioitava kohteiden arvot.

## Vaikutukset kasvillisuuteen ja luontotyyppeihin

- Erityisesti Mikonsaarella tulee osa nykyisestä puustosta poistumaan rakentamisen tieltä ja virkistyskäytön lisääntyminen voi aiheuttaa paikoin maaston kulumista

## Vaikutukset eläimistöön

- Alueella esiintyvien lajien elinympäristöihin ei arvioida kohdistuvan merkittävää vaikutusta, sillä rakentaminen sijoittuu jo nykyisin rakennettujen alueiden yhteyteen
- Kaavan ei arvioida aiheuttavan lajien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittämistä eikä heikentämistä

## Vaikutukset linnustoon

- Osayleiskaava-alueen vesialueet ovat valtakunnallisesti ja maakunnallisesti tärkeitä lintualueita. Vähäiset uudet rakennuspaikat on sijoitettu olevan rakentamisen läheisyyteen. Linnuston suojelemiseksi on kaavamääräys, jonka mukaan alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka heikentävät lintujen elinolosuhteita

## Maa- ja kallioperä

- Rakentaminen tulee vaikuttamaan maa- ja kallioperään kunkin rakentamiskohteen kohdalla. Perustukset, pihatiet ja kaivot edellyttävät kaivamista ja todennäköisesti louhintaa.

## Pinta- ja pohjavesi

- Asuminen voi lisätä hiukan pintavesien kuormitusta, ja kaavassa määrätään säästämään rantakasvillisuutta kuormituksen lieventämiseksi
- Pohjaveden ottaminen talousvedeksi voi ajoittain vaikuttaa pohjaveden tasoon

## Ilmastovaikutukset

- Ilmastovaikutukset ovat globaalisti vähäisiä, mutta paikallisia vaikutuksia voivat olla lisääntyvän rakentamisen aiheuttama aurinkoisuus ja puuston vähenemisestä aiheutuva tuulisuuden yltäminen uusille alueille
- Rakentamisaikaisia vaikutuksia syntyy liikenteestä, rakennustöistä ja rakennusmateriaaleista

# Liikenteelliset vaikutukset

- Uusi asutus lisää liikennettä Mikonsaarentiellä

# Sosiaaliset vaikutukset

- Lähinnä loma-asuntoalueena pitkään ollut Mikonsaari muuttuu rakentamisen myötä vähitellen asuinkyläksi, mikä lisää vuorovaikutusta ja eloisuutta, toisaalta vähentää rauhaa

# Taloudelliset vaikutukset

- Rakennusmaaksi kaavoitetun metsän arvo voi nousta, rakennuspaikkojen arvo nousee rakennusoikeuden kasvun ja vakituisen asumisen mahdollisuuden myötä

# Kulttuuriset vaikutukset

- Kaavassa on osoitettu suojelumerkinnöin arvokkaat kohteet ja maisema-alueet, millä voi olla vaikutuksia rakennusten ja maiseman nykytilan säilymiseen
- Kylämaisema Mikonsaarella muuttuu uudisrakentamisen alueilla metsäisestä rakennetuksi
- Uusi rakentaminen muovaa maisemaa, ja muutosta on lievennetty kasvillisuuden säästämiseen ohjaavilla määräyksillä
- Suunnittelun alueen arkeologinen inventointi perusteella on rajattu alueen kiinteät muinaisjäännökset ja muut arkeologiset suojelukohteet, joista aiheutuu mm. rakentamisrajoituksia

Vaikutukset tiivistetysti

# Tilannekatsaus

- Osayleiskaavaluonnos aineistoinen nähtävillä kaupungin nettisivuilla ja pääkirjastossa Winkissä 27.4.-26.5.2026
- Lausunnot ja mielipiteet annetaan kirjallisesti 26.5.2026 mennessä
- Palaute käsitellään kuulutusajan jälkeen, lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditaan vastineet
  - Palaute kootaan vuorovaikutusraporttiin
- Kaavaehdotuksen valmistelu alkaa





**Mikäli haluat varata keskusteluajan kaavoittajien kanssa, niin soita tai laita sähköpostia:**

Yleiskaavasuunnittelija Sami Tervo puh. 040 632 6564, [sami.tervo@lappenranta.fi](mailto:sami.tervo@lappenranta.fi)

Kaavasuunnittelija Tarja Luukkonen puh. 040 650 3340, [tarja.luukkonen@lappenranta.fi](mailto:tarja.luukkonen@lappenranta.fi)

# Kiitos osallistumisesta!

## 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*