YLEISKAAVAMUUTOKSET LUUMÄEN RANTA-ALUEILLA 2026

LUONNOSVAIHEEN VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

Lupa- ja valvontavirasto

Iso Rapasalo: Rakennuspaikkojen kokonaismäärä säilyy ennallaan, mutta esitetty muutos pirstoo nykyistä rakentamatonta rantaviivaa. Kahden loma-asuntopaikan (RA) siirtoa on perusteltu maasto- ja luonnonolosuhteilla, mutta kaavaselostusta on täydennettävä avaamalla näitä perusteluita tarkemmin.
Naarajärvi: Rakennuspaikan siirron ja käyttötarkoituksen muutoksen (loma-asunnosta erillispientaloksi) osalta kaavamateriaalista puuttuu selvitys rantarakentamisen mitoitusperusteista. Aineistoa on täydennettävä tiedolla siitä, oliko alkuperäinen paikka mitoitettu rantarakennuspaikaksi, jotta voidaan tarvittaessa varmistua maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta.
Herajärvi: Kaavamuutos on tietojen perusteella perusteltu, eikä virastolla ole kohteesta huomautettavaa.
Yleistä ja muuta: Kaavaselostukseen on lisättävä luettelo tehdyistä perusselvityksistä maankäyttö- ja rakennusasetuksen (17 §) mukaisesti. Lisäksi virasto suosittelee siirtymistä uuden asetuksen (311/2024) mukaisiin kaavamerkintöihin sekä uuteen Ryhti-tietojärjestelmään mahdollisimman pian.

Vastine:

Rapasalo :*Otetaan huomioon. Kaavaselostuksen lukua 5.1 (Aluekohtaiset muutokset) ja 5.3 (Vaikutusten arviointi) täydennetään ehdotusvaiheessa yksityiskohtaisella kuvauksella Ison Rapasalon maasto- ja luonnonolosuhteista. Perusteluissa tuodaan esiin nykyisten rakennuspaikkojen heikko rakennettavuus (mm. maaston jyrkkyys/kallioisuus, maaperäolosuhteet sekä rannan soistuminen/madaltuminen) sekä uuden sijainnin parempi soveltuvuus rakentamiseen.*

Samalla arvioidaan tarkemmin siirron vaikutuksia rantaviivan yhtenäisyyteen ja maisemaan. Uudet rakennuspaikat sijoitetaan maastomuotoja ja kasvillisuutta hyödyntäen siten, että maisemallinen pirstoutuminen minimoidaan ja rantavyöhykkeelle jätetään riittävä suojapuusto.

Naarajärvi: *Otetaan huomioon ja täydennetään kaavaselostusta. Kaavamuutoksessa kiinteistöltä 441-438-1-84 poistetaan voimassa olevan kaavan mukainen rannan läheinen loma-asunnon rakennuspaikka (RA) sekä siihen liittynyt rantasaunan rakennusoikeus. Vastaavasti samalle maanomistajalle osoitetaan eri tilalle (441-438-1-50) ei-omarantainen vakituisen asumisen rakennuspaikka (A). Uudelle A-rakennuspaikalle ei osoiteta rantasaunan rakennusoikeutta.*

Muutoksella rakentaminen siirretään pois välittömästä rantavyöhykkeestä. Uuden rakennuspaikan ja vesistön välissä kulkee yksityistie, ja ranta-alue on rakennuskelvotonta vesijättöalueen rantaluhtaa. Ratkaisu parantaa ranta-alueen luonnontilaa ja tukeutuu olemassa olevaan tieverkostoon.

Koska kaavamuutoksessa rantaan kohdistuva rakentaminen ja rantasaunamahdollisuus poistuvat kokonaan ja uusi rakennuspaikka sijoittuu ei-omarantaisena tien taakse, muutos ei lisää ranta-alueen rakentamispainetta eikä vaikuta rantamitoitukseen. Tämän vuoksi erillistä emätilatarkastelua ei katsottu tarpeelliseksi selvittää. Kaavaselostusta täydennetään ehdotusvaiheessa näillä maankäytöllisillä ja maastollisilla perusteluilla.

Herajärvi: *Lausunnon perusteella Herajärven muutoskohde säilytetään valmisteluaineiston mukaisena kaavaehdotuksessa.*

Yleistä: *Kaavaselostuksen lukuun 5.2 (Perusselvitykset) ja selostuksen liiteluetteloon lisätään täydellinen luettelo kaikista kaavahankkeen pohjana käytetyistä perusselvityksistä.*

Luumäen ympäristölautakunta

Luumäen kunnan ympäristölautakunnalla ei ole huomautettavaa yleiskaavamuutoksien kaavaluonnoksesta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta Luumäen ranta-alueilla 2026.

Vastine:

Merkitään tiedoksi

Luumäen tekninen lautakunta

Päätös: Tekninen lautakunta ei näe estettä kaavoituksen jatkamiselle ja toteaa kaavamateriaalin olevan lähtökohtaisesti asianmukaisesti laadittua. Luontoarvot: Luontoarvot on huomioitava alueilla, joihin rakennuspaikkoja siirretään tai joissa niiden käyttötarkoitus muuttuu. Pohjavesialueet: Pohjavesialueet ja niiden läheisyys tulee ottaa huomioon sekä tarvittaessa laatia tarkempi selvitys. Lautakunta kuitenkin toteaa, että pohjavesialue ja siihen liittyvät kaavamerkinnät on jo huomioitu aineistossa asianmukaisesti. Vuoropuhelu: Kaavamuutosten vaikutukset alueen käyttöön on huomioitava ja tarvittaessa harjoitettava vuoropuhelua lähialueen käyttäjien kesken.

Vastine:

Merkitään tiedoksi. *Kaavoitustyötä jatketaan ehdotusvaiheeseen teknisen lautakunnan puoltavan kannan mukaisesti.*

Luontoarvojen huomioiminen: *Kaavaehdotusta valmisteltaessa on varmistettu kaikkia olemassa olevia selvitysaineistoja sekä maanomistajien metsävaratietoja käyttäen, että rakennuspaikkojen uudet sijainnit ja käyttötarkoituksen muutokset soveltuvat maastoon luontoarvoja vaarantamatta. Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan arvioidaan kaavaselostuksessa, ja tarvittaessa sijoittelua tarkistetaan luonnonolosuhteiden edellyttämällä tavalla.*
Pohjavesialueet: *Herajärven muutoskohteessa rakennuspaikan siirto noin 150 metriä länteen siirtää rakennuspaikan kokonaan pois pohjavesialueelta, mikä parantaa pohjaveden suojelun tasoa nykytilanteeseen nähden. Pohjavesialueet ja niitä koskevat*

suojelumääräykset pidetään kaavaehdotuksessa lautakunnan toteamalla tavalla asianmukaisina, eikä erillisille lisäselvityksille ole ilmennyt tarvetta.
Alueen käyttö ja vuoropuhelu: *Kaavaprosessin osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti alueen maanomistajille, lähinaapureille ja muille osallisille varataan mahdollisuus osallistua ja lausua mielipiteensä kaavaehdotuksesta. Saatu palaute käydään läpi ja vuoropuhelua jatketaan kaavatyön edetessä.*

Lappeenrannan seudun ympäristötoimi, ympäristöterveys

Lappeenrannan seudun ympäristötoimen ympäristöterveydenhuollon palveluyksikkö Luumäen kunnan terveydensuojeluviranomaisena on tutustunut kaavaluonnokseen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja toteaa, ettei niistä ole lausuttavaa.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

Etelä-Karjalan liitto

Etelä-Karjalan liitolla ei ole huomautettavaa OAS:sta, eikä kaavaluonnoksesta. Mikäli nyt lausuttavana olevan yleiskaavaluonnoksen aineistoon ei kaavaprosessin aikana tehdä merkittäviä muutoksia, Etelä-Karjalan liitolta ei ole tarvetta pyytää lausuntoa kaavaehdotusvaiheessa.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

Elinvoimakeskus

Kaakkois-Suomen Elinvoimakeskuksen liikenneosastolla ei ole Luumäen ranta-alueiden yleiskaavamuutoksesta huomautettavaa.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

Etelä-Karjalan pelastuslaitos

Pelastuslaitoksella ei ole lausuttavaa kaavamuutoksista.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.