YLEISKAAVAMUUTOKSET LUUMÄEN RANTA-ALUEILLA 2026

Selostus



EHDOTUS
15.9.2026

KUNNANHALLITUKSEN HYVÄKSYMÄ_____

KUNNANVALTUUSTON HYVÄKSYMÄ_____

KUULUTETTU VOIMAANTULLEEKSI

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 2
1.1 Kaavan ja kaava-alueen määrittely 2
1.2 Suunnittelutilanne 3
1.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) 3
1.2.2 Maakuntakaava 3
1.2.3 Yleiskaavat 4
1.2.4 Asema- ja ranta-asemakaavat 6
1.2.5 Rakennusjärjestys 6
1.2.6 Pohjakartta 6
1.2.7 Maanomistus 6
1.2.8 Rakennuskiellot 6
1.2.9 Tiestö ja liikenne 6
1.2.10 Vaihtoehtotarkastelu 6

2 LÄHTÖKOHDAT 6
2.1 Kunnan asettamat tavoitteet 6
2.2 Rakennettu ympäristö 6
2.3 Luonnonarvot 7
2.4 Perusselvitykset 11
2.5 Kulttuuriarvot ja muinaismuistot 11

3 YLEISKAAVAN KUVAUS 12
3.1 Kaavaan tehdyt muutokset perusteluineen 12
3.1.1 Aluevarausmerkinnät 13
3.1.2 Kaavamerkinnät 13
3.2 Suunnitteluvaiheet 13
3.3 Viranomaispalaute 13
3.4 Kaavan suhde tavoitteisiin ja suunnitelmiin 13
3.4.1 Yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen 13
3.4.2 Yleiskaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin 14

4 YLEISKAAVAN VAIKUTUKSET 14
4.1 Yleistä 14
4.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen 15
4.3 Vaikutukset luontoon ja ympäristöön 15
4.3.1 Vaikutukset maa- ja kallioperään 15
4.3.2 Vaikutukset pinta- ja pohjavesiin 15
4.3.3 Vaikutukset ilmaan ja ilmastoon 15
4.3.4 Vaikutukset kasvillisuuteen ja eläimistöön 16
4.4 Vaikutukset maisemaan 16
4.5 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 16
4.6 Vaikutukset liikenteeseen 16
4.7 Sosiaaliset ja taloudelliset vaikutukset 16

5 YLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN 17
5.1 Yleiskaavan oikeusvaikutukset 17
5.2 Rakentamislupien myöntäminen yleiskaava-alueella 17

LIITTEET Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Kaavamääräykset
Vuorovaikutusraportti

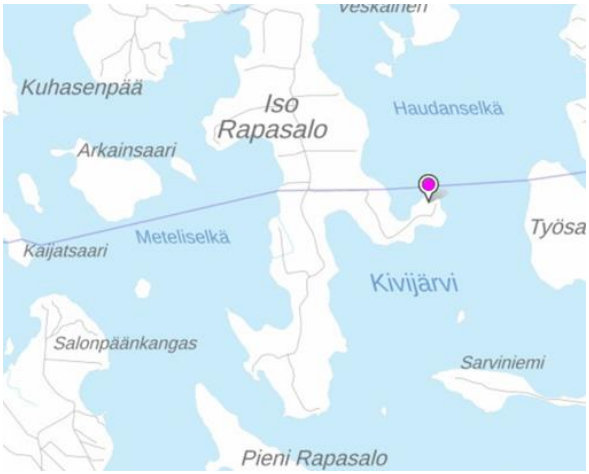
LUUMÄEN KUNTA

YLEISKAAVAMUUTOKSET LUUMÄEN RANTA-ALUEILLA 2026

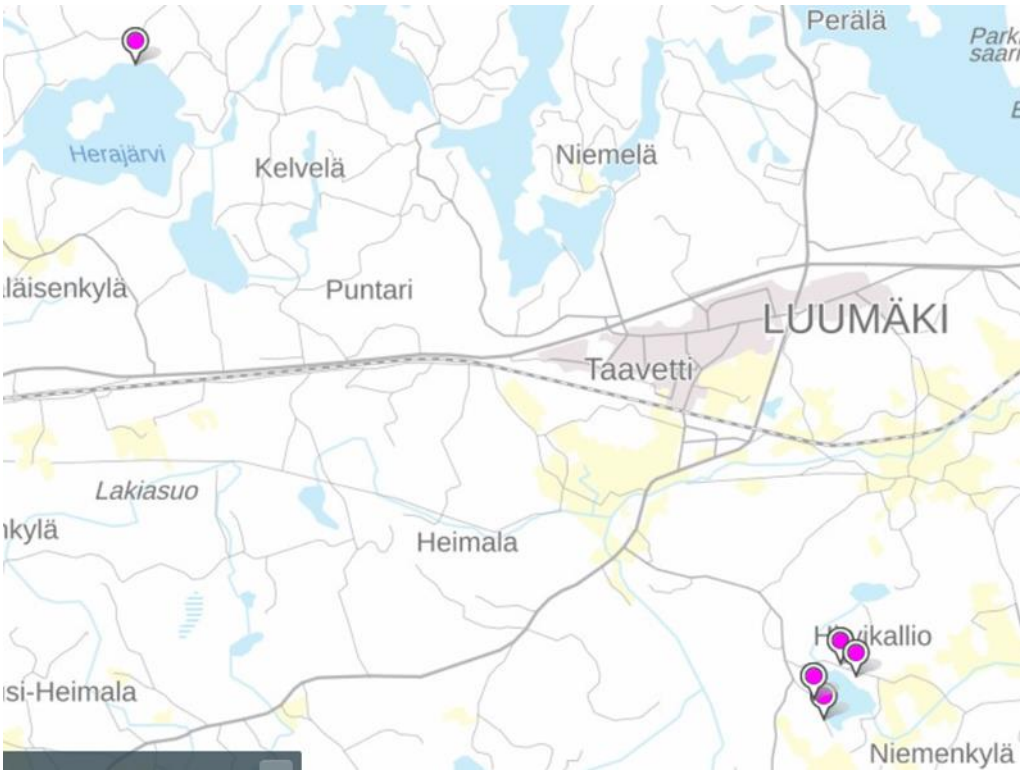
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaavan ja kaava-alueen määrittely

Suunnittelualueet kohdistuvat Luumäen Ylä-Kivijärven Isoon Rapasaloon, Herajärven alueeseen ja Naarajärven alueeseen.



Suunnittelualueiden seudullinen sijainti Iso Rapasalo



Suunnittelualueiden seudulliset sijainnit Herajärvi ja Naarajärvi

1.2 Suunnittelutilanne

1.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat alueidenkäyttölain (AkL) mukaisia tavoitteita, joilla ohjataan alueiden käyttöä Suomessa. Ne varmistavat, että alueiden käyttö tukee kestävää kehitystä ja valtakunnallisia tarpeita. Valtioneuvosto päättää tavoitteista, ja ne ohjaavat maakuntakaavoitusta, yleiskaavoitusta ja valtion viranomaisten toimintaa.

VAT:n keskeiset kokonaisuudet:

Toimiva aluerakenne – Edistetään alueiden tasapainoista kehitystä ja vahvistetaan kaupunkien ja maaseudun elinvoimaisuutta.

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu – Tiivistetään yhdyskuntarakennetta, parannetaan palvelujen saavutettavuutta ja edistetään terveellistä ympäristöä.

Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat – Suojellaan arvokkaita luonto- ja kulttuurikohteita sekä turvataan virkistysalueet.

Toimivat yhteysverkostot ja energiahuolto – Kehitetään liikenne- ja tietoliikenneyhteyksiä sekä edistetään uusiutuvan energian käyttöä.

Luontoarvojen ja luonnonvarojen kestävää käyttöä tukevat erityiskysymykset – Suojellaan vesistöjä, edistetään ilmastonmuutoksen hillintää ja varautumista.

Tavoitteiden tarkoituksena on varmistaa, että alueiden käyttö tukee yhteiskunnan pitkän aikavälin tavoitteita, kuten ilmastonmuutoksen torjuntaa, luonnon monimuotoisuuden säilyttämistä ja elinympäristön laatua.

Voimassa olevat tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.

Ympäristöministeriö on käynnistänyt valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) tarkistuksen. Tarkistettavana on valtioneuvoston vuonna 2017 tekemä päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.
Tarkistus on rajattu ja koskee erityisesti energiajärjestelmän muutokseen liittyviä kysymyksiä. Uusiutuvan energian lisääntyminen ja sähköistyminen korostavat energiajärjestelmän toimintavarmuuden merkitystä.

1.2.2 Maakuntakaava

”Maakuntakaava on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen yleispiirteinen suunnitelma maakunnan alueiden käytöstä. Siinä esitetään maakunnan yhdyskuntarakenteen ja alueidenkäytön perusratkaisut sekä maakunnan tavoiteltu kehitys keskipitkällä ja pitkällä aikavälillä. Maakuntakaavan tehtävänä on myös välittää valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet kuntakaavoitukseen.” (Etelä-Karjalan liitto)

Tällä hetkellä Etelä-Karjalassa on voimassa kolme maakuntakaavaa. Näistä vanhin on ympäristöministeriön 21.12.2011 vahvistama Etelä-Karjalan maakuntakaava, joka on kokonaismaakuntakaava. Siinä esitetään maakunnan yhdyskuntarakenteen ja alueidenkäytön perusratkaisut sekä maakunnan tavoiteltu kehitys noin vuoteen 2025. Maakuntavaltuusto hyväksyi maakuntakaavan 9.6.2010 yksimielisesti ja ympäristöministeriö vahvisti sen 21.12.2011.

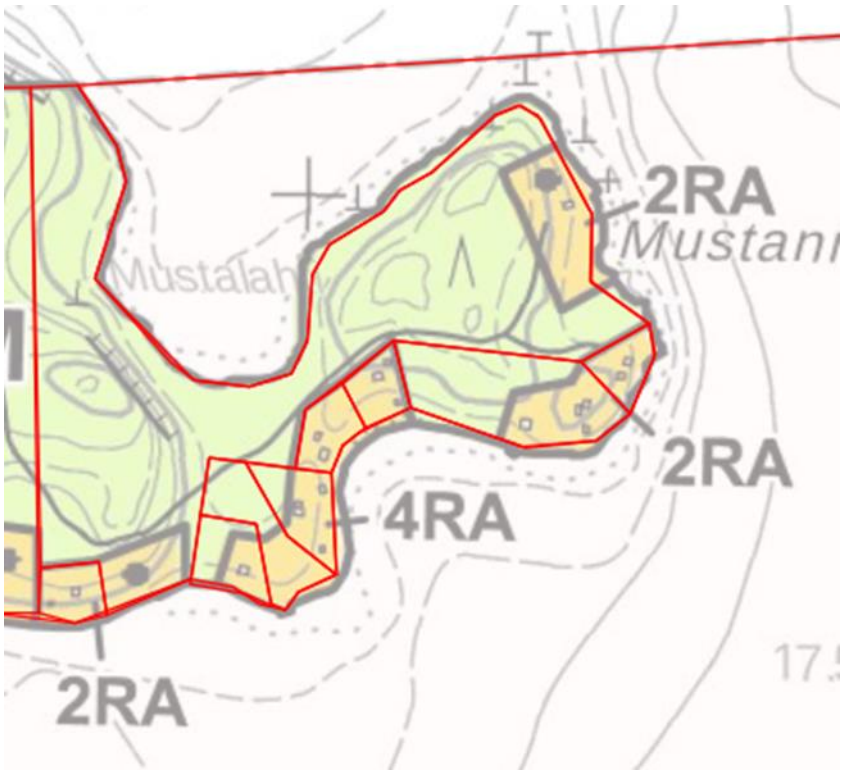
Osia siitä on kumottu tai kumoutunut 2015 vahvistettu Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaava (kauppa, matkailu, elinkeinot). Lisäksi maakunnan alueella on 6.9.2023 voimaan tullut Etelä-Karjalan 2. vaihemaakuntakaava (Lappeenrannan seudun jätevesiratkaisu).

Etelä-Karjalan maakuntakaava 2040 on parhaillaan valmistelussa ja luonnosvaihe tullee nähtäville 2026.

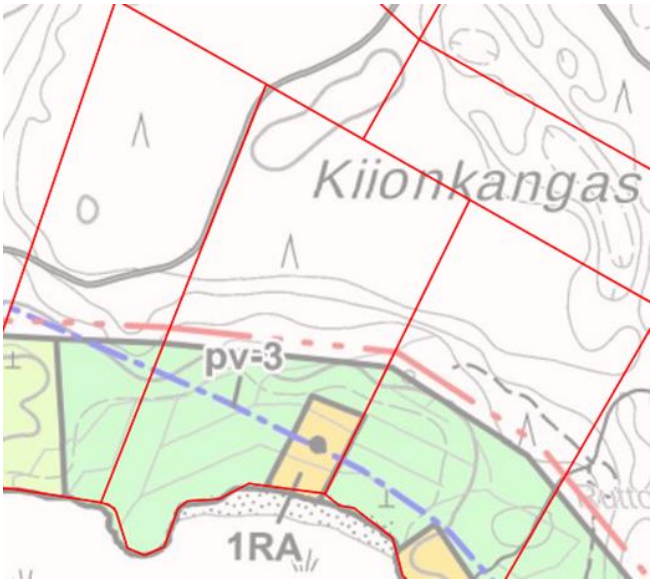
Tämän yleiskaavan muutosalueille ei kohdistu erityisiä maakuntakaavan kohteita.

1.2.3 Yleiskaavat

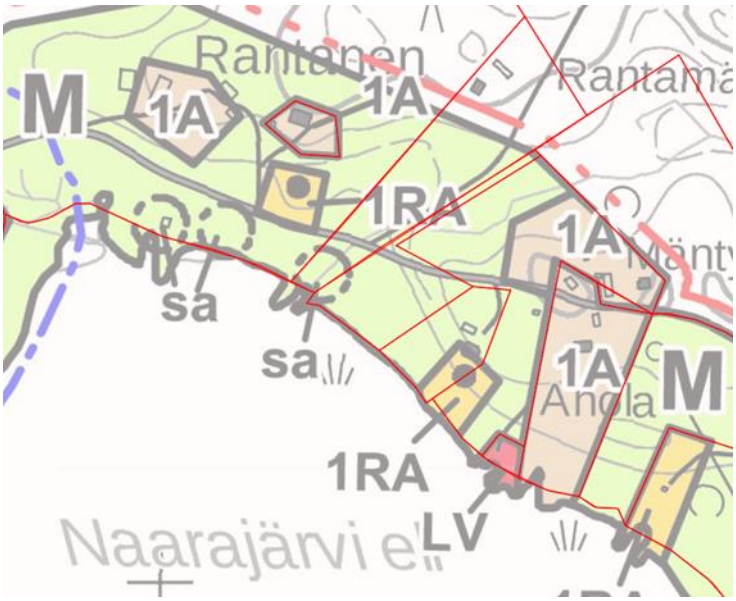
Isossa Rapasalossa on voimassa Kivijärven osayleiskaava vuodelta 1999. Muilla alueilla on voimassa Luumäen rantaosayleiskaava vuodelta 2004. Molemmat yleiskaavat on laadittu oikeusvaikutteisina.



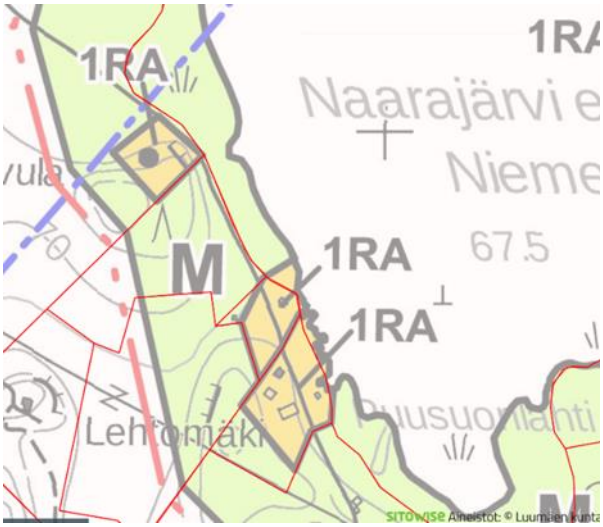
Yleiskaavaote Iso Rapasalo



Yleiskaavaote Herajärvi



Yleiskaavaote Naarajärven pohjoispuoli



Yleiskaavaote Naarajärven eteläosa

1.2.4 Asema- ja ranta-asemakaavat

Alueille ei ole laadittu asema- tai ranta-asemakaavaa.

1.2.5 Rakennusjärjestys

Kunnan rakennusjärjestys tuli voimaan 2013 alkupuolella. Uusi rakennusjärjestys on valmisteilla ja valmistuu vuoden 2026 aikana.

1.2.6 Pohjakartta

Kaavan pohjakarttana käytetään rasteroitua maastotietokanta-aineistoa sekä ajantasaista kiinteistörekisteriaineistoa.

1.2.7 Maanomistus

Kaavamuutosalueiden maanomistajina ovat yksityiset henkilöt ja yritykset.

1.2.8 Rakennuskiellot

Alueelle ei ole määrätty rakennuskieltoja yleiskaavan laatimisen ajaksi.

1.2.9 Tiestö ja liikenne

Alueen liikenne perustuu yksityistieverkostoon.

1.2.10 Vaihtoehtotarkastelu

Kaavamuutoksen vaihtoehtona on voimassa oleva yleiskaava.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Kunnan asettamat tavoitteet

Kunta on yleiskaavan käynnistämisen yhteydessä sitoutunut samoihin tavoitteisiin yksityisten maanomistajien kanssa.

2.2 Rakennettu ympäristö

Ison Rapasalon kohteeseen on rakennettu yksi saunarakennus noin 30 k-m^2.
Naarajärven tilalle 1:104 on rakennettu vuonna 2007 valmistunut omakotitalo kerrosalaltaan noin 140 k-m^2.
Naarajärven tilalle 1:177 on rakennettu vuonna 1986 valmistunut asuinpientalo kerrosalaltaan noin 55 k-m^2. Tilalla on lisäksi useita talousrakennuksia.



Ison Rapasalon rantasauna

2.3 Luonnonarvot

Alueille on tehty selvitys luonnonoloista alkuperäisen yleiskaavan laatimisen yhteydessä. Kaavamuutosalueet ovat perinteistä eri-ikäistä talousmetsää.

Ison Rapasalon tilalle on tehty äskettäin avohakkuita. Rantavyöhykkeille on asianmukaisesti jätetty riittävät suojakaistat.



Rantakaistaleen reunaa



Rannasta hakkuuaukion suuntaan



Siirrettävän rakennuspaikan kohdalta

Herajärven rantavyöhyke on perinteistä mäntyvaltaista rantametsää. Siirron kohteena oleva ranta on hyvin ruovikkoinen ja matala. Siirtokohteen kohdalla on pienialainen ympäröivää maastoa korkeammalle kohoava kumpare. Ranta on kyseisellä kohdalla kelvollisempi rakentamiseen. Tilan ranta-alue on luokiteltu alkuperäisessä yleiskaavassa ympäristöarvoja sisältäväksi alueeksi (MY).



Siirrettävän rakennuspaikan kohdalta rantaa



Maastoa tulevan rakennuspaikan kohdalta

Naarajärven alueen tilan 1:84 siirrettävän rakennuspaikan kohdalla alue on muutamia vuosia sitten avohakattu ja taimikko on vasta nousemassa. Rannan puoli on erittäin matalaa ja rehevää.



Siirrettävän RA-paikan kohdalta

Siirron kohteena oleva alue on normaalia sekametsää.
Maasto nousee sopivasti rakentamisen kannalta varsin alavasta rantavyöhykkeestä.



Tieltä rakennuspaikalle päin kuvattu

Lähde: Suomen metsäkeskus, avoin metsä- ja luontotieto (v1:stand, v1:habitat) 2020–2025, kuvioiden STANDC 4101 / 4105. Poimittu QGIS / Paikkatietoikkuna WFS-rajapinnasta.

Kohde	Kasvupaikka / maalaji	Kehitysluokka / puusto	Puustotiedot (ikä / tilavuus)	Luontoarvot ja kaavavaikutus
Herajärven rakennuspaikka	VT kangas / kivennäismaa	Eri-ikäinen talousmetsä	51 v, 216 m³/ha	Ei LSL / ML 10 § kohdetta. Ei estettä maankäytön muutokselle.
Naarajärven siirrettävä rakennuspaikka	MT turvemaa / ojittamaton	T2 varttunut taimikko / 100 % lehtipuu	Taimikko	Ei METSO / ML 10 §. Tavanomainen talousmetsä.
Poistettava rantasauna	OMT lehtomainen kangas / turvemaa 20 / muuttuma	03 nuori / varttunut kasvatusmetsikkö / kuusi. 6,9% mänty / 60,8% kuusi / 32,3% lehtipuu	61 v / 320 m³/ha (BA 32,2 / 839 r/ha)	Ei METSO / ML 10 §. Tavanomainen talousmetsä.
A-paikka Naarajärvi	MT tuore kangas / kivennäismaa 10 / ojittamaton	03 varttunut kasvatusmetsikkö / sekametsä 31,5% / 32,3% / 36,2% lehtipuu	46 v / 200 m³/ha (BA 22,33 / 798 r/ha) Dm 20,6 cm / H 18,8 m	Ei erityiskohteita. Tavanomainen talousmetsä.
Ison Rapasalon siirrettävä RA-paikka	VT kuivahko kangas / kivinen kivennäismaa 30 / ojittamaton	03 varttunut uudistuskypsä / mänty. 45% / kuusi 30,7% / lehtipuu 24,3%	66 v / 327 m³/ha (BA 31,09 / 608 r/ha) Dm 27,5 cm / H 23,2 m	Ei erityisarvoja. Tavanomainen talousmetsä.
Ison Rapasalon siirtokohde	MT tuore kangas / kivennäismaa 10 / ojittamaton	03 varttunut kasvatusmetsikkö / mänty. 53,4% / kuusi 43,1% / lehtipuu 3,5%	68 v / 308 m³/ha (BA 31,52 / 777 r/ha) Dm 24,4 cm / H 20,4 m	Ei arvokohteita. Tavanomainen talousmetsä.

VT, MT, OMT = kasvupaikkatyypit
BA 32,2 / 839 r/ha = pohjapinta-ala / runkoluku

Vuoden 2001 yleiskaavan luontoselvityksessä on Kiionkankankaan alueesta Herajärven läheisyydessä on kirjoitettu seuraavaa:
Salpausselkien väliseen harjujaksoon ensimmäisen Salpausselän proksimaalivyöhykkeellä liittyvä geologisesti ja maisemallisesti merkittävä harjualue. Vesimaiseman ja suomaiseman reunustama alue käsittää harjulaajentuman, jossa on kaksi peräkkäistä harjudelttaa, osia jaksoon kuuluvista harjuselänteistä. Näitä reunustavat jäätikköjoen paikkaa osoittavat pitkät harjuhaudat, muutama matala sivukumpu ja -harjanne sekä tasanneosien rinteillä useita sulamisvesiuomia. Delttojen lakitasanteet ovat noin 100 metriä mpy.

Kasvillisuus on kanerva- ja puolukkatyypin kangasmetsää. Puusto on pääosin nuorta männikköä, osaksi taimikkoa. Harjuhaudoissa ja muodostuman liepeillä on räme- ja korpisoistumia. Kaakkoisosassa on joitakin loma-asuntoja ja eteläpuoliskon läpi menee ajoneuvopolku.

Alue edustaa kaunista maisemakuvaa ja luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja sillä on erityisiä luonnonesiintymiä eli alueella on maa-aineslain 3 § mukaisia luonnonarvoja. (Arto Hämäläinen 2001)

Naarajärvi sijaitsee Luumäen Taavetin eteläpuolella Niemenkylässä Saarenpuron valuma-alueella Urpalanjoen latvalla. Se on 0,285 km²:n suuruinen matala humusjärvi, jonka maksimisyvyys on noin kaksi metriä ja rannat ovat hyvin matalia ja pohjanlaadultaan pääosin pehmeitä. Järvi saa vetensä Likolammesta, pelto- ja metsäojista sekä Keijaskankaan pohjavesialueelta ja laskee kaakkoiskulmasta Naarajärvenojaa pitkin Saarenpuroon. Vedenlaadultaan järvi on rehevöitynyt ja voimakkaan humusleimainen: väriluku on keskimäärin 236 mg Pt/l, näkösyvyys 0,6–0,8 m ja klorofylli-a 19–192 µg/l, talvella happipitoisuus on hyvin alhainen ja lähes hapeton. Mataluus ja rehevöityminen ovat aiheuttaneet voimakasta umpeenkasvua, rannoilla laajoina kasvustoina ovat järviruoko ja sammal, sekä saroja, järvikortetta ja lummetta. Kalastossa esiintyvät mm. ahven, hauki, särki, lahna ja made, vakiopesimälinnustoon kuuluvat mm. naurulokki, telkkä, pikkukuovi, kurki ja laulujoutsen, sekä erittäin uhanalainen mustakurkku-uikku ja vaarantuneet naurulokki ja taivaanvuohi. Järvi on todettu hyväksi lisääntymisympäristöksi EU:n luontodirektiivin liitteen IV(a) sudenkorennoille (täplä-, siro- ja lummelampikorento, havaittu 2018) ja viitasammakolle. Alueella ei ole Natura 2000- tai muita suojelualueita. (AVIN päätös 2019)

2.4 Perusselvitykset

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 17 §:n mukaisesti kaavasuunnittelun pohjana on käytetty seuraavia kattavia perusselvityksiä ja lähtöaineistoja:

- Kivijärven osayleiskaavan (1999) ja Luumäen rantaosayleiskaavan (2004) luonto- ja maisemaselvitykset: Alueiden yleiset maastossa todetut luontoarvot. Metsävaratiedot on haettu metsäkeskuksen ylläpitämästä metsävara- ja kuviotiedoista.
- Alkuperäisten rantayleiskaavojen mitoitusperusteet.
- Maasto- ja rakennettavuusselvitykset (2026): Kaavoittajan maastokäynnit ja rakennettavuusarviot Isossa Rapasalossa, Herajärvellä ja Naarajärvellä (mukaan lukien rinnesuhteet, maaperä- ja pohjavesiolosuhteet sekä vesijättö- ja luhta-alueet).
- Pohjavesialueiden kartoitukset: Geologian tutkimuskeskuksen ja ympäristöhallinnon pohjavesialuerajaukset (Kiionkangas, pv-2).
- Niemenjärven keskivedenkorkeuden nostaminen ja vesioikeudellisen yhteisön sääntöjen vahvistaminen, Aluehallintoviraston päätös 2019

2.5 Kulttuuriarvot ja muinaismuistot

Alueella ei ole tiedossa löydettyjä muinaismuistoja eikä kulttuuriarvoja.

3 YLEISKAAVAN KUVAUS

3.1 Kaavaan tehdyt muutokset perusteluineen

Ison Rapasalon alue tila Kallioharju 441-441-3-3

Voimassa olevassa yleiskaavassa tilalle on osoitettu kolme lomarakennuspaikkaa (RA). Saareen rakennetun siltayhteyden ja yksityistieverkoston myötä tilan eteläinen rakentamaton lomarakennuspaikka on jäänyt maastollisesti erittäin vaikeaan, jyrkkään ja kallioiseen rinteeseen uuden yksityistien ja rannan väliin, jossa rakentaminen on teknisesti ja ympäristöllisesti lähes mahdotonta. Rakennuspaikka siirretään pohjoisemmaksi Mustalahden puolelle paremmin rakennettavaan maastoon.

Samalla tilalla siirretään kahta muuta RA-korttelia pohjoisemmaksi maasto- ja luonnonolosuhteiden perusteella. Maasto-olosuhteiden osalta siirroilla vältetään jyrkät rinnemaastot ja heikot maaperät, ja luonnonolosuhteiden osalta turvataan rantavyöhykkeen suojapuusto ja ehkäistään maaperän eroosiota. Muutos ei lisää rakennuspaikkojen kokonaismäärää ja vastaa paremmin toteutunutta maastotilannetta.

Herajärven alue tila Töyrylä II 441-428-2-42

Siirretään rakentamaton lomarakennuspaikka (RA) maastollisesti parempaan kohtaan saman tilan alueella noin 150 metriä länteen. Nykyisen rakennuspaikan edustalla on laaja ruovikko ja maasto on suomaista. Siirtokohteessa maasto nousee kumpareeksi ja ranta on avoimempi. Lisäksi siirron myötä rakennuspaikka siirtyy kokonaan pois Kiionkankaan pohjavesialueelta (pv-2), mikä parantaa pohjaveden suojelua.

Naarajärven pohjois- ja eteläpuoli (tilat 441-438-1-96, 441-438-1-104, 441-438-1-84, 441-438-1-50 ja 441-438-1-77)

Tiloilla 441-438-1-104 ja 441-438-1-77 muutetaan käyttötarkoitus vakituiseksi asumiseksi (A) myönnettyjen poikkeamislupien mukaisesti. Tilan 441-438-1-96 rakennuspaikan rajausta tarkistetaan vastaamaan kiinteistörajoja.

Tilat 441-438-1-84 (Rantanen) ja 441-438-1-50 (Mäntyniemi): 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) ilman rantasaunan rakennusoikeutta.

Koska uusi A-rakennuspaikka on ei-omarantainen (yksityistie välissä), vesijättöaluetta, ilman rantasaunaoikeutta, eikä kokonaisrakennuspaikkamäärä lisäänny, hankkeella ei ole vaikutusta rantamitoitukseen. Tämän vuoksi emätilamitoitusta ei ole tarpeen laatia.

3.1.1 Aluevarausmerkinnät

ERILLISPIENTALOJEN ALUE (A):

Kaavassa on osoitettu kolme vakituisen asumisen rakennuspaikkaa merkinnällä A. Kaksi näistä on jo rakennettuja ja vakituisessa asumiskäytössä. Rakentamattomat ovat merkitty mustalla ympyräsymbolilla.

LOMA-ASUNTOALUE (RA):

Kaavassa on osoitettu neljä lomarakennuspaikkaa. Niistä rakentamattomia on kolme kappaletta. Rakentamattomat on erotettu mustalla ympyrällä rakennetuista paikoista alkuperäisen yleiskaavan mukaisesti.

MAA- METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE (M ja MY)

Metsätalousvaltaisiksi jäävät alueet on osoitettu tällä kaavamerkinnällä.

Vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue (pv 2)
Kiionkangas on luokan II pohjavesialue, sitä pidetään vedenhankintaan soveltuvana alueena, vaikka siellä ei välttämättä ole merkittävää nykyistä vedenottoa. Arvioitu muodostuva pohjavesimäärä on noin 710 kuutiometriä vuorokaudessa.

3.1.2 Kaavamerkinnät

Kaavamerkinnöissä noudatetaan alkuperäisen yleiskaavan merkintöjä. Lainsäädännöllisiä päivityksiä on tehty jätevesien käsittelyä koskeviin määräyksiin.

3.2 Suunnitteluvaiheet

Luumäen kunnanhallitus teki kaavanlaatimispäätökset kokouksissaan Khall 22.06.2026 § 121.

Kaavaluonnos oli MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 9.7.2026–24.8.2026.

Kaavaehdotus oli MRA 19 §:n mukaisesti nähtävillä_____

3.3 Viranomaispalaute

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavan luonnos- ja ehdotusvaiheessa. Kaavoittajan valmistelemat vastineet niihin käsitellään kunnanhallituksessa. Kaavoittajan laatima vuorovaikutusraportti on kaavaselostuksen liitteenä.

3.4 Kaavan suhde tavoitteisiin ja suunnitelmiin

3.4.1 Yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen

Yleiskaavassa on otettu huomioon AkL 39 § mukaiset sisältövaatimukset seuraavasti:

Omarantaisen loma-asumisen alueet on osoitettu pääsääntöisesti olemassa olevan rakennetun ympäristön yhteyteen tai läheisyyteen.

Uusia pääsyteitä ei tarvitse rakentaa kovin paljon yleiskaavaa toteutettaessa. Alueelle ei synny uutta rakennusoikeutta. Rakennuspaikkojen siirrot on tehty olemassa olevaan rakenteen sisällä.

Luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöt ovat huomioitu kaavassa.

Loma-asumisen kohdalla uudet rakennuspaikat ja rakennuspaikkojen siirrot ovat osoitettu mahdollisuuksien mukaan jo rakennettujen alueiden yhteyteen siten, että koko kaava-alueella turvataan laajat ja yhtenäiset vapaan rannan osuudet. Tämä turvaa jokaisen oikeuteen perustuvat hyvät virkistysmahdollisuudet myös ranta-alueilla. Rantojen käytön suunnittelulla voidaan tehokkaasti myös varmistaa maiseman ja luonnonarvojen säilyminen, koska rakentamisen edellytyksiä tutkittaessa on sijoittelut tehty siten, että alueen vesistöjen rannoille kohdistuva rakennuspaine voidaan käsitellä kokonaisuutena.

3.4.2 Yleiskaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Laadittu yleiskaava ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa. Kaava toteuttaa osaltaan eheytyvää yhdyskuntarakennetta ja elinympäristön laatua sekä maanomistajien tasapuolista kohtelua.

4 YLEISKAAVAN VAIKUTUKSET

4.1 Yleistä

Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen luonto- ja ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Selvitysten pohjana käytetään alueella voimassa olevan rantayleiskaavan jo valmistuneita selvityksiä ja suunnitelmia sekä kaavoittajan laatimaa omaa arviointia.

Vaikutusten arvioinnin osakohteet perustuvat alueidenkäyttölakiin. Lain 9 §:n ja –asetuksen 1 §:n mukaan kaavan laadinnan yhteydessä arvioidaan vaikutuksia:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- kyläkuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Tämän kaavapäivityksen vaikutukset keskittyvät seuraaviin asiakokonaisuuksiin:

- Vaikutukset luontoon
- Vaikutukset maisemaan

- Vaikutukset vesistön tilaan
- Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

4.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Yleiskaavassa kolme rakennuspaikkaa on muutettu loma-asumista vakituiseen asumiseen. Näistä kaksi on jo tällä hetkellä vakituisen asumisen käytössä. Yksi uusi rakentamaton vakituisen asumisen paikka sijoittuu hyvien liikenneyhteyksien ja olevan kylärakenteen yhteyteen. Rakennuspaikat sijaitsevat hyvällä saavutettavuusalueella taajaman palveluihin nähden.

Yleiskaavan muutos ei lisää yhdyskuntarakenteen hajautumista voimassa olevaan kaavaan ja nykytilanteeseen nähden. Uudet kesäasukkaat edesauttavat alueen ja kunnan toimintaedellytyksiä ja palveluiden säilymistä.
Ison Rapasalon lomarakennuspaikat voivat tukeutua myös läheisemmän Lemin kunnan taajaman kaupallisiin palveluihin.

4.3 Vaikutukset luontoon ja ympäristöön

4.3.1 Vaikutukset maa- ja kallioperään

Vaikutukset maa- ja kallioperään muodostuvat pieniksi ja paikallisiksi. Maa- ja kallioperään tulevat muutokset aiheutuvat uusien pääsyteiden ja rakennusten perustamisesta. Pääsyteiden rakentamistarvetta on pyritty vähentämään siirtämällä rakennuspaikkoja mahdollisuuksien mukaan jo rakennettujen rakennuspaikkojen yhteyteen. Välillisiä vaikutuksia syntyy, kun uusiin teihin ja rakennusten rakentamiseen tarvitaan soraa ja muita maa-aineksia, joita ajetaan pääasiassa kaava-alueen ulkopuolelta.
Eniten uutta pääsytietä joudutaan rakentamaan Herajärven kohteessa noin 340 metriä.

4.3.2 Vaikutukset pinta- ja pohjavesiin

Kaava-alueet eivät kuulu luokiteltuihin pohjavesialueisiin lukuun ottamatta Herajärven kohdetta. Siinä nykyinen rakennuspaikka sijaitsee osittain pohjavesialueella. Siirron jälkeen rakennuspaikka ei ole enää pohjavesialueella.

Uusien ja olemassa olevien rakennuspaikkojen jätevedet muodostavat suurimman uhan pintaveden laadulle kaava-alueella ja uudisrakentaminen tulee lisäämään kuormitusta vesistöön. Rakennuspaikkojen jätevesien käsittelyyn on annettu kaavassa ohjeita ja myös rakentamisen etäisyys rantaviivasta on pyritty osoittamaan sellaiseksi, että rakennuspaikkojen jätevesistä ei aiheutuisi haittaa pintavesille.

4.3.3 Vaikutukset ilmaan ja ilmastoon

Kaava vaikuttaa lähinnä pienilmastoon ja sitä kautta vaikutus kohdistuu myös laajemmin ilmastoon. Vaikutukset ilmaan ja ilmastoon ovat kuitenkin kokonaisuudessaan vähäisiä. Rakennusten lämmittäminen aiheuttaa hieman päästöjä ilmaan.

4.3.4 Vaikutukset kasvillisuuteen ja eläimistöön

Kaavassa rakennuspaikat on osoitettu luonnonoloiltaan mahdollisimman kestäville alueille, jotta luonnonoloiltaan arvokkaimmat alueet voidaan säästää rakentamattomana. Kaava ei tule merkittävässä määrin vaarantamaan luonnonsuojelun kannalta arvokkaiden luontotyyppien eikä luonnonvaraiselle eläimistölle ja kasvistolle tärkeiden luonnon ominaispiirteiden säilyttämistä. Eli kaava-alueella säilyy nykyinen biologinen monimuotoisuus.
Herajärven siirtokohde on todennäköisesti pesivien lintujen kannalta nykyistä parempi ratkaisu.

4.4 Vaikutukset maisemaan

Kaavamuutoksista rakennuspaikkojen siirrot ja rajaukset vaikuttavat eniten maisemaan. Rakennuspaikkoja ei ole sijoitettu maisemallisesti herkille kohteille.

4.5 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yleiskaavapäivitys ei aiheuta haitallisia muutoksia rakennetulle ympäristölle.
Naarajärven siirtokohde on lähimmän naapurin kannalta edullinen, koska rakennetun talon ja rannan välinen alue jää vapaaksi.
Rakennuspaikan siirtokohteissa lähimpien naapureiden mielipiteet tullaan huomioimaan kaavoituksen edetessä. Etenkin rakennettujen kohteiden kiinteistöjen omistajien mielipiteitä tullaan kuulemaan erityisesti.

4.6 Vaikutukset liikenteeseen

Nykyinen tieverkko palvelee myös uusien loma-asuntojen tarpeita. Muutoksia tieverkkoon ei tarvitse tehdä kaavan perusteella.

4.7 Sosiaaliset ja taloudelliset vaikutukset

Kaavapäivityksen sosiaaliset vaikutukset ovat varsin vähäisiä. Rakennuspaikkojen siirrot muuttavat alueen rakennetta, mutta muutokset ovat melko marginaalisia.

Kaavamuutoksilla ei ole mainittavaa vaikutusta kaava-alueen virkistysmahdollisuuksiin.

Kaavan toteuttamisen kustannukset mm. tiestön, vesi- ja viemäriverkoston energiahuollon osalta eivät mainittavasti muutu kaavamuutosten myötä verrattuna aikaisempaan tilanteeseen. Nämä kustannukset kohdistuvat maanomistajille. Luumäen kunnalle välittömiä kustannuksia kaavan toteuttamisesta ei synny.

Kaavalla ei ole rajoittavaa tai toimintaa vaikeuttavaa vaikutusta metsätalouteen. Myös kaavaratkaisun vaikutukset alueen virkistyskalastukselle jäävät vähäisiksi.

5 YLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Alueidenkäyttölaki ja rakentamislaki tulivat voimaan vuoden 2025 alusta.

Tässä osayleiskaavassa ja sen toteuttamisessa noudatetaan uuden lain (AkL) ja asetuksen (MRA) periaatteita. Yleiskaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

5.1 Yleiskaavan oikeusvaikutukset

Alueidenkäyttölain mukaiset yleiskaavan oikeusvaikutukset tulevat voimaan, kun yleiskaava on valtuuston hyväksymä, valtuuston hyväksymispäätös on saanut lainvoiman ja yleiskaavan voimaan tulosta on kuulutettu.

Tärkein oikeusvaikutus kohdistuu rakentamisen ohjaamisen rantavyöhykkeellä. Tämä yleiskaava on oikeusvaikutteinen koko suunnittelualueella.

Yleiskaavakarttaa ja määräyksiä täydentää yleiskaavan selostus. Yleiskaava osoittaa kunkin alueen pääasiallisen käyttötarkoituksen. Sen ohella alueella sallitaan myös muuta maankäyttöä, mikäli se ei aiheuta haittaa alueen pääkäyttötarkoitukselle.

Yleiskaava osoittaa rakentamiseen varatut ja muut alueet yleispiirteisesti. Yleiskaavasta johtuvat rakentamisrajoitukset voivat olla oikeusvaikutuksiltaan ehdollisia tai ehdottomia. Rakentaminen ei ole sallittua, jos sen katsotaan vaikeuttavan yleiskaavan toteuttamista. Jos yleiskaavassa on annettu erityinen rakentamista rajoittava määräys, on rakentamisrajoitus ehdoton. Ellei erityistä määräystä ole annettu, ei yleiskaava pääsääntöisesti estä kaavan mukaista rakentamista. Tällöin on voimassa ehdollinen rakentamisrajoitus, joka tiettyjen ehtojen täyttyessä turvaa maanomistajien oikeudet.

5.2 Rakentamislupien myöntäminen yleiskaava-alueella

Alueidenkäyttölaissa on säädös, joka kieltää rakentamisen rantavyöhykkeelle ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan tai sen osan perusteena. (AkL 72.1 §).

Yleiskaavasuunnittelun eräänä tavoitteena on ollut rakentamislupaprosessin helpottaminen: lupaviranomaisen tulisi voida myöntää kaavan mukaiset luvat suoraan ilman monimutkaista lausuntokierrosta. Suunnittelun pohjaksi on tämän johdosta hyödynnetty aikaisempia perusselvityksiä ja inventointitietoja, joihin aluevaraukset perustuvat.

Korttelialueiden aluevaraukset osoittavat rakentamisalueen, jolle rakennuspaikan rakennukset tulisi sijoittaa. Lopullinen paikka määritellään rakentamisluvan hakemisen yhteydessä maastokatselmuksessa.

Mikäli rantarakennuspaikan rakentamislupaa haetaan merkittyjen rakennusalueiden ulkopuolelle rantavyöhykkeelle ilman erityisen päteviä perusteita, tu-

lee hakemus evätä, koska rakentaminen vaikeuttaisi yleiskaavan toteuttamista. Maanomistajalle ei aiheudu huomattavaa haittaa, koska perusrakennusoikeus on osoitettu korttelialueilla. Kunnalle ei näin ollen aiheudu korvausvelvollisuutta.

Yleiskaavasta on mahdollista poiketa poikkeamisluvalla tai ranta-asemakaavalla, mikäli poikkeaminen ei vaaranna yleiskaavan keskeisiä tavoitteita.



Antti Hirvikallio, maankäyttöinsinööri, YKS 371