



## **MIKONSAAREN, VEHKASALON JA RIIHILAHDEN OSAYLEISKAAVA, ALOITUSVAIHEEN ASUKASTILAISUUDESSA KÄYDYN KESKUSTELUN KOOSTE 5.10.2021**

Mikonsaaren, Vehkasalon ja Riihilahden osayleiskaavan aloitusvaiheen asukastilaisuus pidettiin 5.10. klo 17 alkaen Teams-etätilaisuutena. Tilaisuuden alussa oli osayleiskaavan esittely, jonka jälkeen tilaisuuteen osallistuneilla oli mahdollisuus esittää kysymyksiä suullisesti tai keskusteluikkunaan kirjoittamalla. Tilaisuudessa oli noin 30 osallistujaa. Osallistujien esittämistä kysymyksistä on tehty kooste vastauksineen.

### **Kysymys: Onko Mikonsaaren saaristokaupunki ajatus vielä voimissaan vai täysin kuopattu ajatus?**

Vastaus: Suunnittelun tavoitteena ei ole lähteä rakentamaan saaristokaupunkia. Alue on tarkoitus säilyttää kylämäisenä ja Mikonsaareen on tarkoitus laatia niin sanottu kyläyleiskaava, jonka perusteella voi hakea rakennuslupia suoraan. Tavoitteena ei siis ole laatia alueelle jatkossa asemakaavaa tai laajentaa taajamaa. Pääperiaatteena on yleiskaavoituksessa ollut, että uusia mahdollisia rakennuspaikkoja voidaan osoittaa olemassa oleville kyläalueille ja hyvälle rakennuspaikoille.

### **Kysymys: Eikö kaupunki omista maita Mikonsaarella? Onko tarkoitus sijoittaa vakituista asumista vai loma-asumista?**

Vastaus: Mikonsaarella on kaupungin maanomistusta. Myös kaupungin omia intressejä ja kehittämistavoitteita tutkitaan kaavoituksen yhteydessä. Kaupungin omistamalla maalla on tällä hetkellä pääasiassa virkistystoimintoja.

### **Kysymys: Mitä kaava tulee tarkoittamaan aikoinaan suullisella sopimuksella Kaukaan maille rakennetuille mökeille?**

Vastaus: Asiaa tutkitaan kaavoituksen yhteydessä. Lähtökohtaisesti alueille muodostunut luvallinen rakentaminen mahdollistetaan kaavassa. Kyseinen rakentaminen eivät välttämättä täytä kaavoissa edellytetyjä vaatimuksia esim. omarantaisten loma-asuntotonttien osalta. Kaavoituksen yhteydessä pohditaan tarkemmin mikä olisi sopiva kaavamerkintä kyseiselle alueelle, jotta perinteisen, pienimuotoisen ja yhteisöllisen loma-asumisen säilyttäminen ja kehittäminen alueella olisi mahdollista.

### **Kysymys: Esimerkissä on käytetty Vehkasalossa sijaitsevaa loma-asuntoa. Mitä tämä tarkoittaa Vehkasalon käytön mahdolliselle laajenemiselle? Alueella on metsätaloutta, jonne ei saa rakentamista laajentaa.**

Vastaus: Olemassa olevat paikat toki huomioidaan, eli selvitetään missä lomarakennuksia jo on, ja ne todetaan lomarakentamisen alueiksi. Vehkasalossa on voimassa ranta-asemakaava. Kaavaprosessin aikana tutkitaan, onko Vehkasaloon mahdollista osoittaa enempää loma-asumista ja lähtötietokyselyn tarkoitus on myös saada selville, onko maanomistajilla tavoitettakaan saada uusia rakennuspaikkoja. Maa- ja metsätalousvaltaisilla alueilla toki kuunnellaan maanomistajan toiveita alueen suhteen.

Lähtökohtana on, että maa- ja metsätalousalueet säilyvät. Vehkasalo ei muodosta kylämäistä aluetta, toisin kuin Mikonsaari, eli todennäköisesti alueelle ei laadita ns. kyläkaavaa vaan rakentamisen määrä perustuu rantamitoitukseen ja loma-asumiseen.

### **Kysymys: Onko vaara, että rakennusoikeutta uudestaan laskettaessa rakennusoikeus pienenee?**

Vastaus: Kaavoituksen yhteydessä katsotaan olemassa oleva tilanne eli tarkistetaan, kuinka paljon voimassa olevissa kaavoissa on rakennusoikeutta osoitettu ja näistä lähtökohtaisesti pidetään kiinni. Aiemmin mainitulla rantamitoituksella tutkitaan ja tarkistetaan mahdollisuus uusiin rakennuspaikkoihin. Olemassa olevan tontin kaavassa osoitettu rakennusoikeus voi ennemminkin lisääntyä.

**Kysymys: Mikonsaareissa rakennusoikeudet ovat liian pieniä, sillä jos uutta haluaisi rakentaa, niin rakennusoikeus tulee vastaan. Naapurikunnan puolella rakennusoikeus on suurempi. Toivottavaa olisi, että löytyisi joustavuutta toteuttaa haaveitaan. Minkälainen on uuden kaavoitus- ja rakennuslain vaikutus, jos jatkossa voisi ilman rakennuslupaa rakentaa esimerkiksi tietyn kokoisia saunoja?**

Vastaus: Valmisteilla olevassa osayleiskaavassa tarkistetaan rakennusoikeuksien määrä. Tarkoituksena on osoittaa rakennusoikeudet tasapuolisesti alueella. Rakennusoikeiden määrä riippuu kuitenkin usein rakennuspaikan koosta ja rakennusoikeus voi määräytyä pinta-alaperusteisesti.

Uudessa lakiluonnoksessa on jouston mahdollisuus, mutta vielä ei ole mahdollisia lakimuutoksen aiheuttamia vaikutuksia yleis- tai asemakaavojen kohdalla pohdittu. Lakiluonnos on vasta kommentteilla, joten siihen voi tulla vielä muutoksia matkan varrella.

**Kysymys: Mikonsaarentie on käynyt kapeaksi, kun liikenteen määrä on lisääntynyt viime aikoina, esimerkiksi alueen virkistyskäyttö on lisääntynyt merkittävästi. Osa on joutunut pysäköimään tien viereen. Vaikuttaa siltä, että liikennemäärät kasvavat tulevaisuudessakin ja yksityistien osakkaat ovat ihmeissään. Tie kuluu koko ajan ja osakkaat kustantavat tien ylläpidon.**

Vastaus: Lappeenrannan kaupunki on kaikesta myös yksityistien osakas. Yleiskaava ei vaikuta yksityistien laatuun tai luonteeseen, sillä alueelle ei tulla laatimaan asemakaavaa, joten tie ei tule kuulumaan osaksi kaupungin katuverkkoa. Kaavoituksen yhteydessä tulee tulla liikennemäärien kasvu huomioida ja pohtia, mitä asialle voi tehdä.

**Kysymys: Voimassa olevissa kaavoissa osoitettu rakennusoikeus ei vastaa nykypäivää. 60 neliön kokoinen päärakennus on liian pieni ja autotallin tai muun vastaavan rakentaminen on lähes mahdotonta. Rakennuspaikan vakituiseksi asumiseksi muuttaminen tulee mahdollista, jos rakennus täyttää kriteerit. Mikonsaareissa on hyvät edellytykset vakitukselle asumiselle. Kaavassa tulee tutkia, mitä mökkejä saa muuttaa asunnoiksi. Virkistyskäyttö alueella on todella hyvä asia, ja jatkossa alueella tulee olla luontoalue ja virkistysalue.**

Vastaus: Tavoiteraportissa sovitaan kaavoituksen yleiset periaatteet ja kaavoituksen yhteydessä tutkitaan tarkemmin millä edellytyksillä voidaan kaavassa osoittaa vakituksia asuinpaikkoja. Virkistyskäyttö on jatkossakin Mikonsaaren alueella merkittävässä roolissa, joten yhteensovittaminen mahdollisesti tulevan asumisen sekä loma-asumisen kanssa huomioidaan kaavoituksessa.

Kaavamuutostarpeen taustalla on myös olemassa olevien tonttien rakennusoikeuden tarkistaminen. Rakennusoikeuden lisäämiseen liittyvät poikkeamisluvat ovat työllistäneet sekä asiakasta että kaupunkia. Mikonsaaren alueella on potentiaalia myös vakituiseen asumiseen ja alue on kylämäinen, joten vakituksien asumisen lisääminen voi olla perusteltua. Mikonsaarella on oivallinen sijainti ja se on kaunista seutua. Alue on myös tärkeä virkistysaluetta, jota on kehitetty mm. rakentamalla uusi laavu ja parantamalla virkistysreittiä.

**Kysymys: Onko Mikonsaaren suunniteltu tai onko mahdollista saada pienvenesatama/laituripaikka. Ympärillä oleviin saariin olisi helpompi pääsy Mikonsaaren kautta. Onko kaupungilla tällaista suunnitelmaa? Milloin? Minne?**

Vastaus: Lähtötietokysely oivallinen paikka antaa palautetta asiasta. Kaavatyössä voidaan pohtia olisiko alueelle osoitettavissa sellainen.

**Kysymys: Mitä mitoituslukua Lappeenrannassa käytetään?**

Vastaus: Pienillä herkillä vesillä käytetään mitoituksena 3–4 rakennuspaikkaa per muunnettu rantaviivakilometri. Saimaan rannoilla on käytetty mitoituslukuna 5 rakennuspaikkaa per muunnettu rantaviivakilometri.

**Kysymys: Kun kaavoituksessa lisätään rakennusoikeutta tonteille, miten kaupunki perii korvausta?**

Vastaus: Lappeenrannan kaupunki ei peri korvausta, kun kyse on kaupungin aloitteesta käynnistystä yleiskaavoituksesta, eli kaupunki vastaa kustannuksista. Laskua ei siis tule perässä, vaan kyseessä on kaupungin tarjoamaa palvelua.

**Kysymys: UPM:n mailla sijaitsevat mökit. Esittääkö Kaukas missä sijaitsee virkistysaluetta tai missä loma-asutusta?**

Vastaus: UPM on myös alueen maanomistaja ja kaavoituksen osallinen. Kaavasta tullaan järjestämään UPM kanssa kaavaneuvotteluita, tavoitteena kuulla heidän tarpeitaan alueen kehittämisen osalta. UPM Kaukaa on toki myös tärkeä teollinen toimija, jonka toiminnan edellytykset ja sen mahdolliset vaikutukset kaava-alueelle huomioidaan kaavoituksen yhteydessä.

**Kysymys: Kaava kestää suunnitelmien mukaan vuoteen 2024 asti. Mitä jos ihmiset ovat malttamattomia ja haluavat poikkeamisluvalla ennen kaavan valmistumista tavoitella uuden kaavan mahdollisuuksia? Mikä on poikkeusluvun käsittelyaika?**

Vastaus: Riippuu poikkeamisluvasta, eli vastaako se tulevan kaavan tavoitteita. Jos poikkeusluvalla haetaan esim. pientä lisäystä olemassa olevan rakennuspaikan rakennusoikeuteen, niin sellainen voi olla mahdollista käsitellä. Jos taas poikkeamisluvalla halutaan hakea uutta rakennuspaikkaa tai olevan loma-asumisen muuttamista vakituiseksi, niin sellaista ei ole tarkoituksenmukaista lähteä puoltamaan tässä vaiheessa, kun uusi kaava on vireillä. Kun kaavaluonnos ollut nähtävillä, niin poikkeamisia uuden rakennuspaikan rakentamiseksi voidaan mahdollisesti edistää, jos se on kaavoituksen kanssa linjassa.

Kun kaikki poikkeamislupahakemukseen liittyvät asiakirjat ovat kunnossa, niin yleensä poikkeamislupa saadaan valmisteltua 6–8 viikossa kaupunkikehityslautakunnan käsittelyyn. Jos haettu poikkeamislupa ei ole valmistelussa olevan kaavan tavoitteiden mukainen tai hakemuksen asiakirjat ovat puutteellisia, silloin asian valmistelu voi kestää pidempään.

**Kysymys: Jos haluaa rakentamattomalle rantatontille rakennuspaikkaa, niin olisiko kyseessä loma-asunto eikä vakituisen asumisen paikka?**

Vastaus: Riippuu alueen sijainnista, eli jos rakennuspaikka sijaitsee kyläalueella, voi olla mahdollista, että vakituinen asuminen tulisi myös kyseeseen. Rakennuspaikat tutkitaan kaavoituksen yhteydessä tapauskohtaisesti. Kyläalueilla uudet rakennuspaikat sijoitetaan alueelle kyläkaavoituksen periaattein. Perinteisellä ranta-alueella uusien rakennuspaikkojen muodostuminen ratkaistaan rantamitoituksen periaatteiden mukaisesti.