



LIITE 1 OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Dnro LPR/1781/10.02.03.00/2018

10.8.2020, muutettu 14.10.2020

AUTOTALO RIPATTI, ASEMAKAAVAMUUTOS

HARAPAINEN (15), kortteli 19, tontti 7 ja katualuetta

ALOITE

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt Etelä-Karjalan Osuuskauppa.

SUUNNITTELUALUE

Asemakaavan muutos koskee Lappeenrannan Harapaisessa sijaitsevan Autotalo Ripatin tonttia ja osaa viereisestä Kaakkoiskaaren katualueesta. Suunnittelualue sijaitsee Harapaisen kaupunginosassa välittömästi Kauppakeskus Myllykeskuksen itäpuolella. Suunnittelualue rajautuu etelässä Valtatie 6:n tiealueeseen. Suunnittelualueen koko on noin 2,1 hehtaaria. Alla olevasta kartasta näkyvät suunnittelualueen sijainti ja aluerajaus.



Kuva 1 Kaavamuutosalueen aluerajaus opaskartassa

SUUNNITTELUN TAUSTA JA TAVOITTEET

Alueella toimivalle automyymälälle ja –korjaamolle on myönnetty vuonna 2017 lisärakentamista koskeva poikkeamislupa, jonka ehtona on ollut asemakaavan päivittäminen myöhemmin poikkeamislupaa vastaavaksi. Nykyinen yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue on tarkoitus muuttaa vastaamaan nykyistä toteutunutta tilannetta. Paikalla on toiminut autokorjaamo ja automyymälä vuodesta 1974.



Kuva 2 Kaavamuutosalueen aluerajaus ortoilmakuvassa

KAAVAN VAIKUTUKSET

Asemakaavan toteuttamisen vaikutuksia arvioidaan kaavaprosessin aikana jäljempänä esitetyn jaottelun pohjalta. Osa vaikutuksista ulottuu varsinaista suunnittelualueetta laajemmalle. Vaikutusalue määritellään kunkin vaikutuksen kohdalla yksilöllisesti, sillä arvioitavat vaikutukset ovat luonteeltaan erilaisia. Lisäksi selvitetään mahdollisten haittojen lieventämismahdollisuudet.

Ekologiset vaikutukset

- Maisema, maa- ja kallioperä
- Luonnonympäristö
- Pinta- ja pohjavesi

Sosiaaliset vaikutukset

- Palvelujen saatavuus
- Ihmisten elinolot ja elinympäristö
- Virkistysalueet ja virkistysyhteydet

Taloudelliset vaikutukset

- Aluetaloudelliset vaikutukset
- Infraverkon toteutuskustannukset
- Vaikutukset kaupanrakenteeseen

Kulttuuriset vaikutukset

- Yhdyskuntarakenne
- Rakennukset ja rakenteet sekä yhdyskuntatekniset huollon verkostot
- Kaupunkikuva
- Rakennettu kulttuuriympäristö ja kiinteät muinaisjäännökset
- Seudullisten suunnitelmien ja yleiskaavan toteutuminen

Liikenteelliset vaikutukset

- Liikenneverkko
- Liikennemäärät, liikenteen toimivuus ja liikenneturvallisuus
- Liikennemelu
- Pysäköinti
- Joukkoliikenne ja kevyt liikenteen yhteydet

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

Lisäksi selvitetään mahdollisten haittojen lieventämismahdollisuudet.

OSALLISET

Suunnittelussa ovat osallisia ainakin seuraavat viranomaistahot ja sidosryhmät:

Viranomaiset

- Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
 - Ympäristö ja luonnonvarat
 - Liikenne ja infrastruktuuri
- Väylävirasto
- Etelä-Karjalan liitto
- Etelä-Karjalan museo
- Etelä-Karjalan pelastuslaitos

Lappeenrannan kaupunki

- Elinvoima ja kaupunkikehitys (maaomaisuuden hallinta, kadut ja ympäristö, rakennusvalvonta)
- Lappeenrannan Energiaverkot Oy
- Lappeenrannan seudun ympäristötoimi (ympäristön suojelu, ympäristöterveydenhuolto)
- Alue- ja asukasneuvosto
- Vammaisneuvosto
- Vanhusneuvosto

Alueen asukkaat, yrittäjät ja yhdistykset

Maanomistajat, vuokralaiset ja naapurit

Muut

- Telia Sonera Oyj
- Elisa Oyj
- mahdolliset muut osalliset

OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Kaavoituksen vireille tulosta on ilmoitettu lehtikuulutuksella kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä, Etelä-Saimaassa.

Kaikista merkittävistä kuulemis- ja päätöksentekovaiheista ilmoitetaan kaupungin ilmoitustaululla sekä Etelä-Saimaassa. Lähialueen maanomistajia informoidaan henkilökohtaisilla kirjeillä asemakaavaluonnoksen nähtävillä olosta.

Kaava-aineistot pidetään nähtävillä Lappeenrannan kaupungintalolla, asiakaspalvelu Winkissä osoitteessa Villimiehenkatu 1 (1. kerros) ja kaupungin internet-sivulla www.lappeenranta.fi > Rakentaminen ja maankäyttö > nähtävillä olevat kaavat.

Mahdolliset luonnosvaiheessa annettavat mielipiteet ja ehdotusvaiheen muistutukset toimitetaan kirjallisina Lappeenrannan kaupungin kirjaamoon osoitteella PL 11, 53101 Lappeenranta tai kirjaamo@lappeenranta.fi.

KAHAVAPROSESSI

TYÖN KÄYNNISTÄMINEN

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) laatiminen (MRL 63 §).
- Asemakaavaluonnoksen laadinta ja ympäristövaikutusten yleispiirteinen selvittäminen.
- Arvioitu aikataulu: Kaavaehdotus pyritään asettamaan nähtäville syksyllä 2020.

ASEMAKAAVALUONNOS

- Nähtävillä olo ja valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 62 §, MRA 30 §). 7.5. – 29.5.2020
 - Asemakaavaluonnoksen, OAS:n ja kaavan valmisteluaineiston asettaminen nähtäville. Lausunnot viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta.
 - **Osallisilla on mahdollisuus antaa kirjallinen mielipide kaavaluonnoksesta.**
- Asemakaavaluonnoksen tarkistaminen saadun palautteen pohjalta. Kaavanlaatijan vastineet annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin.

ASEMAKAAVAEHDOTUS

- Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville (MRA 27 §) 27.8. – 28.9.2020
 - Kaupunkikehityslautakunnan ja kaupunginhallituksen käsittelyt. Kaupunginhallitus asettaa kaavaehdotuksen nähtäville 30 päiväksi (MRA 27 §). Nähtäville asettamisesta tiedotetaan lehtikuvutuksella.
 - Tarvittaessa lausunnot viranomaisilta (MRA 28 §). Tarvittaessa viranomaisneuvottelu (MRA 26 §) lausuntojen saavuttua.
 - **Osallisilla on mahdollisuus tehdä kirjallinen muistutus kaavaehdotuksesta**
- Kaavanlaatijan vastineet mahdollisiin muistutuksiin ja lausuntoihin vastaaminen.
- Asemakaavaehdotuksen mahdollinen tarkistaminen ja kaavaehdotuksen asettaminen tarvittaessa uudelleen nähtäville tai niiden kuuleminen erikseen, joita muutokset koskevat (MRA 32 §).

KAAVAN HYVÄKSYMINEN

- Kaupunginhallituksen käsittely (tarvittaessa) ja kaupunginvaltuuston käsittely (MRL 52 §). Tiedottaminen hyväksymispäätöksestä (MRL 67 §).

MUUTOKSENHAKU KAAVAN HYVÄKSYMISESTÄ

- Kaupunginvaltuuston päätöksestä voi valittaa Itä-Suomen Hallinto-oikeuteen (MRL 188 §) ja edelleen Korkeimpaan hallinto-oikeuteen, jos Korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

KAAVAN LAATIJAN YHTEYSTIEDOT

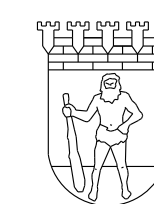
Kaavasuunnittelija Sivi Ihalainen puh. 040 650 1221

Asemakaava-arkkitehti Matti Veijovuori puh. 040 660 5662

Sähköposti on muotoa: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi

OAS:a voidaan suunnittelun kuluessa tarvittaessa muuttaa ja täydentää.

LIITE 2 HAVAINNEKUVA



LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

Elinvoima ja kaupunkikehitys
Kaupunkisuunnittelu

HAVAINNEKUVA
15 HARAPAINEN
kortteli 19, tontti 7
ja katualuetta

Päiväys 10.8.2020, muutettu 14.10.2020

Piirtänyt NSa

Työ nro K2694



LIITE 3A OSALLISET

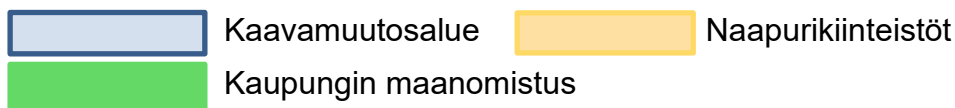
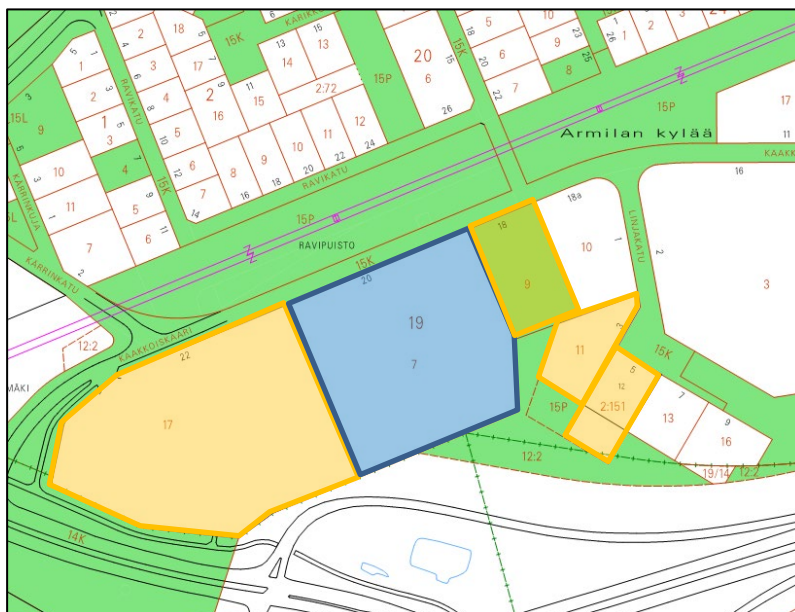
AUTOTALO RIPATIN ASEMAKAAVAMUUTOS, 10.8.2020

LPR/1781/10.02.03.00/2018

Liite osallisista, joita on kuultu kirjeitse tai sähköpostitse

MIELIPITEET:

Kartta kiinteistöistä, joiden maanomistajia on kuultu kirjeitse:



LAUSUNNOT:

Kaakkois-Suomen ELY-keskus

- Ympäristö ja luonnonvarat
- Liikenne ja infrastruktuuri

Väylävirasto

Etelä-Karjalan museo

Etelä-Karjalan liitto

Etelä-Karjalan pelastuslaitos

Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala

- Maaomaisuuden hallinta
- Kadut ja ympäristö

- Rakennusvalvonta

Lappeenrannan Energiaverkot Oy

Lappeenrannan seudun ympäristötoimi

- Ympäristönsuojelu
- Ympäristöterveysthuolto

Alue- ja asukasneuvosto

Vammaisneuvosto

Vanhusneuvosto

Telia Finland Oyj

Elisa Oyj

Lähettilä: [Mustonen Tuija \(ELY\)](#)
Vastaanottaja: [YP LPR Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki](#)
Kopio: [Pimiä Maarit](#); [Veijovuori Matti](#); [JL LPR Museot](#); [Saarilahti Sini](#); [Etelä-Karjalan liitto](#)
Aihe: Ennakkolausunto, asemakaavanmuutos Autotalo Ripatti
Päivämäärä: 29. toukokuuta 2020 9:13:34

viite: Lausuntopyyntö 6.5.2020

Asia: Ennakkolausunto, asemakaavanmuutos Autotalo Ripatti

Lappeenrannan kaupunki on pyytänyt ennakkolausuntoa asemakaavamuutoksesta Harapaisen kaupunginosassa Autotalo Ripatin tontille ja viereiselle katualueelle osoitteessa Kaakkoiskaari 20.

Kaavatyössä toteutuvat alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet ja asemakaavan sisältövaatimukset täyttyvät (MRL 5 § ja 54 §). Vaikutuksia on selvitetty kaavaa laadittaessa laaja-alaisesti (MRL 9 §). Asemakaava edistää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (MRL 24 §) toteutumista.

Kaavan valmisteluvaiheen aineiston pohjalta voidaan edetä ehdotusvaiheeseen. Kaakkois-Suomen ELY-keskuksella ei ole muuta kommentoitavaa asemakaavan valmisteluaineistosta.

t: Tuija

Tuija Mustonen

Arkkitehti

tuija.mustonen@ely-keskus.fi

0295 029 201 vaihde 0295 029 000

Ympäristö ja luonnonvarat

Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Salpausselänkatu 22, PL 1041, 45101 KOUVOLA

kirjaamo.kaakkois-suomi@ely-keskus.fi

www.ely-keskus.fi/kaakkois-suomi | [Kaakkois-Suomen ELY-keskus Twitterissä](#) |

[ELY-keskus Facebookissa](#)

Tämä viesti on tarkoitettu ainoastaan henkilölle tai yhteisölle, jolle se kuuluu. Viesti saattaa sisältää luottamuksellista tietoa. Jos olet saanut viestin erehdyksessä, sinulla ei ole siihen käyttöoikeutta. Tässä tapauksessa ilmoita siitä lähettäjälle ja poista viesti postilaatikostasi.



Vastaanottaja

kirjaami@lappeenranta.fi

Kohde

AUTO-EEKOO

40501500190007

103038722R

Kaakkoiskaari 20

Suojaustaso

Suojaustaso II

Paloluokka

P2

Etelä-Karjalan pelastuslaitoksen lausunto autotalo ripatin asemakaavamuutokseen

Pelastusviranomainen on tutustunut 19.5 mennessä sille toimitettuihin materiaaleihin koskien asemakaavamuutosta kohteessa Autotalo ripatti.

Pelastusviranomaisella ei ole kommentoitavaa tai huomautettavaa asemakaavamuutoksen asiakirjoissa esille tuotuihin asioihin.

Vs. palotarkastusinsinööri

Esko Häyrinen



Päiväys
8.5.2020

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala
Kirjaamo
PL 11
53101 Lappeenranta

LPR/1781/10.02.03.00/2018
Lausuntopyyntö 6.5.2020

LPR/1781/10.02.03.00/2018 Asemakaavan muutoshakemus 15 Harapaisen kaupunginosan korttelin 19 tontille 7, 405-15-19-7 (Etelä-Karjalan Osuuskauppa)

Asemakaavamuutoksella muutetaan yhdistettyjen teollisuus – ja varastorakennusten korttelialue liikerakennusten korttelialueeksi.

Asemakaava-alue on yksityisen omistuksessa.

Maaomaisuuden hallinta neuvottelee maankäyttösopimuksella tontin omistajan kanssa käyttötarkoituksen muuttamisen vaikutuksista ja maankäyttökorvauksen maksamisesta kaupungille. Maankäyttösopimus tulee olla hyväksytty molempien sopimusosapuolten osalta, allekirjoitettu ja lainvoimainen, ennen kuin asemakaavamuutos voidaan hyväksyä kaupunginvaltuustossa.

Maaomaisuuden hallinnalla ei ole muuta huomautettavaa kaavamuutosluonnokseen.

Lappeenrannassa 8.5.2020

Riitta Ruutiainen
kaupungingeodeetti

Tämä asiakirja on allekirjoitettu digitaalisesti, allekirjoituksen voit tarkistaa Lappeenrannan kaupungin kirjaamosta.



27.5.2020

Dnro

LPR/1781/10.02.03.00/2018

Kaupunkisuunnittelu

Autotalo Ripatin asemakaavanmuutos

Lappeenrannan kaupungin elinvoima ja kaupunkikehityksen Kadut ja ympäristö -vastuualueella ei ole huomautettavaa otsikon mukaiseen asemakaavamuutosluonnokseen liittyen.

Elinvoima ja kaupunkikehitys
Kadut ja ympäristö

Olli Hirvonen
kaupungininsinööri

Tämä asiakirja on allekirjoitettu digitaalisesti, allekirjoituksen voit tarkistaa Lappeenrannan kaupungin kirjaamosta.



Päiväys

Dnro

LPR/1781/10.02.03.00/2018

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala,
kirjaamo / kaupunkisuunnittelu

Lausuntopyyntö 6.5.2020

Autotalo Ripatin asemakaavan muutos

Rakennusvalvonta ilmoittaa, että vireillä olevasta
Autotalo Ripatin asemakaavan muutosluonnosehdotuksesta
rakennusvalvonnalla ei ole on huomautettavaa.

Lappeenrannassa 25.5.2020

Päivi Salminen
rakennustarkastaja



25.5.2020

LPR/1781/10.02.03.00/2018

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys/kaupunkisuunnittelu

Viite: Lausuntopyyntö 6.5.2020

**YMPÄRISTÖNSUOJEN LAUSUNTO AUTOTALO RIPATIN ASEMAMAAKAVAN MUUTOS:
Kaakkoiskaari 20, HARAPAISEN KAUPUNGINOSA (15)**

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavan muutosta Harapaisen kaupunginosaan. Kaavamuutoksen tavoitteena on päivittää korttelialueen asemakaava vastaamaan alueen nykyistä toimintaa. Nykyinen yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue on tarkoitus muuttaa vastaamaan toteutunutta tilannetta. Paikalla toimii automyymälä ja -korjaamo.

Asemakaavamuutoksella muutetaan nykyinen yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue liikerakennusten korttelialueeksi.

Lausunto:

Lappeenrannan kaupungin ympäristönsuojeluviranomainen on tarkastanut asemakaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja toteaa, että määräyksissä on huomioitu maaperän pilaantuneisuuden selvittäminen kiinteistöllä tehtävien toimenpiteiden yhteydessä.

Kattovedet voidaan johtaa myös hulevesiverkostoon mikäli niitä ei voida kiinteistöllä imeyttää. Siinä tapauksessa myös niitä on tarvittaessa viivytettävä.

Sara Piutunen
Ympäristönsuojelupäällikkö

Tämä asiakirja on allekirjoitettu digitaalisesti, allekirjoituksen voit tarkistaa Lappeenrannan seudun ympäristötoimen kirjaamosta.



12.5.2020 LPR/1781/10.02.03.00/2018

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys/kaupunkisuunnittelu

Viite: Lausuntopyyntö 6.5.2020

LAUSUNTO ASEMAMAAKAVAN MUUTOS: Autotalo Ripatin asemakaavamuutos, HARAPAINEN (15), Kortteli 19, tontti 7 ja katualuetta

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavan muutosta Harapaisen kaupunginosaan. Kaavamuutoksen tarkoituksena on päivittää korttelialueen asemakaava vastaamaan alueen nykyistä toimintaa.

Paikalla on toiminut autokorjaamo ja automyymälä vuodesta 1974. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on varattu teollisuus- ja varastorakentamiselle. Alueella toimivalle automyymälälle ja -korjaamolle on myönnetty vuonna 2017 lisärakentamista koskeva poikkeamislupa, jonka ehtona on ollut asemakaavan päivittäminen. Asemakaavamuutoksella muutetaan nykyinen yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue liikerakennusten korttelialueeksi. Harapaisen kaupunginosa sijoittuu Karjalan radan ja Valtatie 6:n väliin. Harapaisessa asuu runsaat 1 000 asukasta. Kaavamuutosalue käsittää Etelä-Karjalan Osuuskaupan omistaman tontin, jolla sijaitsee automyymälä ja – korjaamo Autotalo Ripatti, sekä osan Kaakkoiskaaren katualueesta.

Suunnittelualue sijaitsee I-luokan pohjavesialueeksi luokitellun Lappeenrannan meijerin pohjavesialueella. Alueella ei ole vakinaisia asukkaita ja lähimmät asuinkiinteistöt sijaitsevat alueen välittömässä läheisyydessä itäpuolella. MATTI-tietokannan mukaan alueella on kolme PIMA-kohdetta (jakeluasema, maalaamo ja autokorjaamo). Suunnittelualueen yöajan keskiääni tasot ovat nykytilanteessa Ripatin tontilla alle 50 dB (ennuste 45-60 dB) ja Kaakkoiskaaren 50-55 dB (ennuste 55-65 dB).

Lausunto:

Lappeenrannan seudun ympäristötoimi kaupungin terveydensuojeluviranomaisena on tarkastanut asemakaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja toteaa, ettei siitä ole huomautettavaa.

Päivi Roine
terveysvalvonnan johtaja

Tämä asiakirja on allekirjoitettu digitaalisesti, allekirjoituksen voit tarkistaa Lappeenrannan seudun ympäristötoimen kirjaamosta.

Lappeenrannan seudun ympäristötoimi

PL 302, 53101 Lappeenranta | Pohjolankatu 14 | puh. (05) 6161 | faksi (05) 4530 146

ymparistotoimi.kirjaamo@lappeenranta.fi | www.lappeenranta.fi

13.5.2020

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo

14. 05. 2020

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehityksen toimiala
Kirjaamo
PL 11
53101 LAPPEENRANTA

LPR/1781/10.02.03.00/2018

Lausuntopyyntö 6.5.2020

LAUSUNTO AUTOTALO RIPATTI ASEMAKAAVAMUUTOKSESTA

Lappeenrannan Energiaverkot Oy:llä ei ole huomautettavaa kyseisestä asemakaavan ja tonttijaon muutoksesta.

LAPPEENRANNAN ENERGIAVERKOT OY


Jouni Horppu
Verkostopäällikkö

Lähettilä: [Deski /Telia Finland Oyj /Tampere](#)
Vastanottaja: [YP LPR Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki](#)
Aihe: FW: Lausuntopyyntö - Autotalo Ripatin asemakaavamuutos
Päivämäärä: 20. toukokuuta 2020 14:47:46

Hei,

Suunnitelma-alueella on Telian infraa. Työstä ei saa aiheutua sille vahinkoa, eikä sen päälle saa asentaa mitään. Havainnekuva viestin lopussa.

Kaapelikartat ja -näytöt tulee pyytää www.verkkoselvitys.fi kautta. Jos tulee tarvetta kaapelisiirroille, niin niistä on ilmoitettava 12 viikkoa ennen maanrakennustöiden aloitusta. Siirroista aiheutuneet kulut laskutetaan työn tilaajalta.



Terveisin,
Henrik Myller
Production Desk
Telia Company
p. 020 1332710
www.telia.fi/televerkko

From: Lind Taina <Taina.Lind@lappeenranta.fi>
Sent: keskiviikko 6. toukokuuta 2020 14.24
To: Lind Taina <Taina.Lind@lappeenranta.fi>
Subject: Lausuntopyyntö - Autotalo Ripatin asemakaavamuutos

Hei

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavamuutosta Harapaisen kaupunginosassa Autotalo Ripatin tontille ja viereiselle katualueelle osoitteessa Kaakkoiskaari 20. Kaavamuutoksen ensisijaisena tarkoituksena on päivittää korttelialueen asemakaava vastaamaan alueen nykyistä toimintaa. Nykyinen yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue on tarkoitus muuttaa vastaamaan toteutunutta tilannetta. Paikalla toimivat automyymälä ja -korjaamo.

Pyydän huomioimaan viestin liitteenä olevan lausuntopyyntökirjeen.

Kaavahankkeen aineistolinkki: <https://www.lappeenranta.fi/fi/Palvelut/Rakentaminen-ja-maankaytto/Kaavoitus/Vireilla-olevat-kaavat/Keskustan-alue/Autotalo-Ripatti>

Terveisin

Taina Lind
sihteeri
puh. 040 164 9611

**Lausunto****20.5.2020**

Jakelu:

Lappeenrannan kaupunki
kirjaamo@lappeenranta.fi**Lausunto asemakaavan muutoshakemuksesta Autotalo-Ripatti VANNEU**

Kaavamuutoksen ensisijaisena tarkoituksena on päivittää korttelialueen asemakaava vastaamaan alueen nykyistä toimintaa. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on varattu teollisuus- ja varastorakentamiselle. Alueelle on myös myönnetty lisärakentamista koskeva poikkeamislupa, jonka ehtona on ollut asemakaavan päivittäminen, joten pidämme hyvänä, että annettu poikkeuslupaehto nyt täyttyy ja tällä asemakaavamuutoksella muutetaan nykyinen yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue liikerakennusten korttelialueeksi.

Jos alue katsotaan olevan merkittävää pohjavesialuetta, toivomme entisten ja nykyisten rakennusten täyttävän pohjavesialueelle rakentamisesta annetut määräykset riittävästä suojauksesta.

Aiottu uudisrakennus tulee viemään merkittävän osan nykyisestä uusien ja vanhojen autojen säilytystilasta. Toivomme, että uudisrakentamisen myötä ei tule uutta tarvetta laajentaa tonttia 6-tielle päin, eli olisi etukäteen pyydettävä selvitys, missä ja miten tullaan autoja säilyttämään, jos uudisrakennus toteutuu.

Puollamme kaavamuutosta.

Harri Aartelo

puheenjohtaja

Lappeenrannan kaupungin vanhusneuvosto 2017-2021

Vanhusneuvosto

Lappeenrannan kaupungin vammaisneuvosto toteaa asemakaavanmuutos-hakemuksesta Autotalo-Ripatti seuraavaa:

Vammaisneuvosto toteaa kaavam muutoksen ajan tasalle saattamisen tarpeen ja ei ole syytä vaikeuttaa alueen nykyistä liiketoimintaa.

Vammaisneuvosto nostaa esiin vapaaehtoisuuteen ja ennen kaikkea hyvään toimintatapaan liittyen, että asemakaavoissa tulisi kiinnittää huomio yleensäkin ilman pakottavaa lainpykälää (maankäyttölaki / rakennusmääräykset) rakennetun ympäristön esteettömyyteen huomioiden liikuntarajoitteiset kuin myös aistivammaset, myös katualueilla.

Terveisin

Jaana Kauppinen

Jaana Kauppinen

puheenjohtaja

Lappeenrannan kaupungin vammaisneuvosto 2017-2021

20.5.2020,

LPR/1781/10.02.03.00/2018 Asemakaavan muutoshakemus 15 Harapaisen kaupunginosan korttelin 19 tontille 7, 405-15-19-7 (Etelä-Karjalan Osuuskauppa, Autotalo Ripatti)

Lappeenrannan kaupungin asukas- ja alueneuvosto toteaa koskien Harapaisen kaupunginosan korttelia / Autotalo-Ripatti asemakaavan muutoshakemuksesta seuraavaa:

Asukas- ja alueneuvosto nostaa esiin kevyenliikenteen paremman huomioimisen kiinteistön pihalle tultaessa, sieltä lähdettäessä ja siellä liikuttaessa.

Asukas- ja alueneuvostolla ei muuta lausuttavaa.

Terveisin

Jouni Kemppi

Jouni Kemppi

puheenjohtaja

Lappeenrannan kaupungin asukas- ja alueneuvosto 2017-2021

20.5.2020,



10.8.2020

LPR/1781/10.02.03.00/2018

Autotalo Ripatti, ASEMAKAAVAMUUTOS**HARAPAINEN (15), kortteli 19, tontti 7 ja katualuetta****KAAVANLAATIJAN VASTINEET**

MRA 30 §:n kuulemisessa saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin

Kaavaluonnos 24.4.2020 oli nähtävillä 7.5.–29.5.2020**LAUSUNNOT****1. Kaakkois-Suomen ELY-keskus**

Kaavatyössä toteutuvat alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet ja asemakaavan sisältövaatimukset täyttyvät (MRL 5 § ja 54 §). Vaikutuksia on selvitetty kaavaa laadittaessa laaja-alaisesti (MRL 9 §). Asemakaava edistää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (MRL 24 §) toteutumista.

Kaavan valmisteluvaiheen aineiston pohjalta voidaan edetä ehdotusvaiheeseen.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

2. Etelä-Karjalan pelastuslaitos

Ei huomautettavaa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

3. Elinvoima ja kaupunkikehitys, Maaomaisuuden hallinta

Maaomaisuuden hallinta neuvottelee maankäyttösopimuksella tontin omistajan kanssa käyttötarkoituksen muuttamisen vaikutuksista ja maankäyttökorvauksen maksamisesta kaupungille. Maankäyttösopimus tulee olla hyväksytty molempien sopimusosapuolten osalta, allekirjoitettu ja lainvoimainen, ennen kuin asemakaavamuutos voidaan hyväksyä kaupunginvaltuustossa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

4. Elinvoima ja kaupunkikehitys, Kadut ja ympäristö

Ei huomautettavaa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

5. Elinvoima ja kaupunkikehitys, Rakennusvalvonta

Ei huomautettavaa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

6. Lappeenrannan seudun ympäristötoimi, ympäristönsuojelu

Lappeenrannan kaupungin ympäristönsuojeluviranomainen on tarkastanut asema-kaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja toteaa, että määräyksissä on huomioitu maaperän pilaantuneisuuden selvittäminen kiinteistöllä tehtävien toimenpiteiden yhteydessä.

Kattovedet voidaan johtaa myös hulevesiverkostoon, mikäli niitä ei voida kiinteistöllä imeyttää. Siinä tapauksessa myös niitä on tarvittaessa viivytettävä.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

7. Lappeenrannan seudun ympäristötoimi, ympäristöterveys

Ei huomautettavaa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

8. Lappeenrannan Energiaverkot Oy

Ei huomautettavaa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

9. Telia Finland Oyj

Suunnitelma-alueella on Telian infraa. Työstä ei saa aiheutua sille vahinkoa, eikä sen päälle saa asentaa mitään. Kaapelikartat ja -näytöt tulee pyytää www.verkkoselvitys.fi kautta. Jos tulee tarvetta kaapelisiirroille, niin niistä on ilmoitettava 12 viikkoa ennen maanrakennustöiden aloitusta. Siirroista aiheutuneet kulut laskutetaan työn tilaajalta.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

10. Vanhusneuvosto

a) Jos alue katsotaan olevan merkittävää pohjavesialuetta, toivomme entisten ja nykyisten rakennusten täyttävän pohjavesialueelle rakentamisesta annetut määräykset riittävästä suojauksesta.

b) Aiottu uudisrakennus tulee viemään merkittävän osan nykyisestä uusien ja vanhojen autojen säilytystilasta. Toivomme, että uudisrakentamisen myötä ei tule uutta tarvetta laajentaa tonttia 6-tielle päin, eli olisi etukäteen pyydettävä selvitys, missä ja miten tullaan autoja säilyttämään, jos uudisrakennus toteutuu.

Puollamme kaavamuutosta.

Vastine:

a) Kaavassa on huomioitu alueen sijoittuminen I-luokan pohjavesialueelle. Kaavamääräysten mukaan pohjaveden kannalta haitallisia huolto- ja korjaamotoimintoja ei saa sijoittaa ulkotiloihin.

b) Kaavamuutoksessa sallitun rakennusoikeuden määrä pienenee nykyisestä 4 450 kerros-m²:n verran. Kaavamuutoksessa lisärakennusoikeutta jää edelleen 1280

kerros-m² (nykyisin käytetty 3 719 kerros-m²). Havainnekuvassa on osoitettu, miten mahdollinen lisärakentaminen sijoittuisi tontille. Tällä kaavamuutoksella tonttia ei ole mahdollista laajentaa valtatie 6:lle päin, vaan tämä vaatisi uuden kaavamuutoksen.

11. Vammaisneuvosto

Vammaisneuvosto nostaa esiin vapaaehtoisuuteen ja ennen kaikkea hyvään toimintatapaan liittyen, että asemakaavoissa tulisi kiinnittää huomio yleensäkin ilman pakottavaa lainpykälää (maankäyttölaki/ rakennusmääräykset) rakennetun ympäristön esteettömyyteen huomioiden liikuntarajoitteiset kuin myös aistivammaset, myös ka-tualueilla.

Vastine: Asemakaavassa määrätään alueen käyttötarkoitus ja rakennusoikeus sekä annetaan määräyksiä rakentamistavasta ja tontin käytöstä. Esteettömyyteen liittyvät tekijät toteutuvat rakennussuunnitteluvaiheessa osana rakennuslupamenettelyä. Maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:n mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus ja sen piha- ja oleskelualueet suunnitellaan ja rakennetaan niiden käyttötarkoituksen, käyttäjämäärän ja kerrosluvun edellyttämällä tavalla siten, että esteettömyys ja käytettävyys otetaan huomioon erityisesti lasten, vanhus-ten ja vammaisten henkilöiden kannalta.

12. Asukas- ja alueneuvosto

Asukas- ja alueneuvosto nostaa esiin kevyenliikenteen paremman huomioimisen kiinteistön pihalle tultaessa, sieltä lähdettäessä ja siellä liikuttaessa.

Vastine: Asemakaavalla ei ratkaista tontin sisäisiä liikennejärjestelyjä muuten kuin rakennuksen sijoittelun ja istutettavien tontin osien osalta. Asemakaavassa on kuitenkin annettu kevyen liikenteen edellytysten turvaamiseksi määräys polkupyöräpaik-kojen varaamisesta.

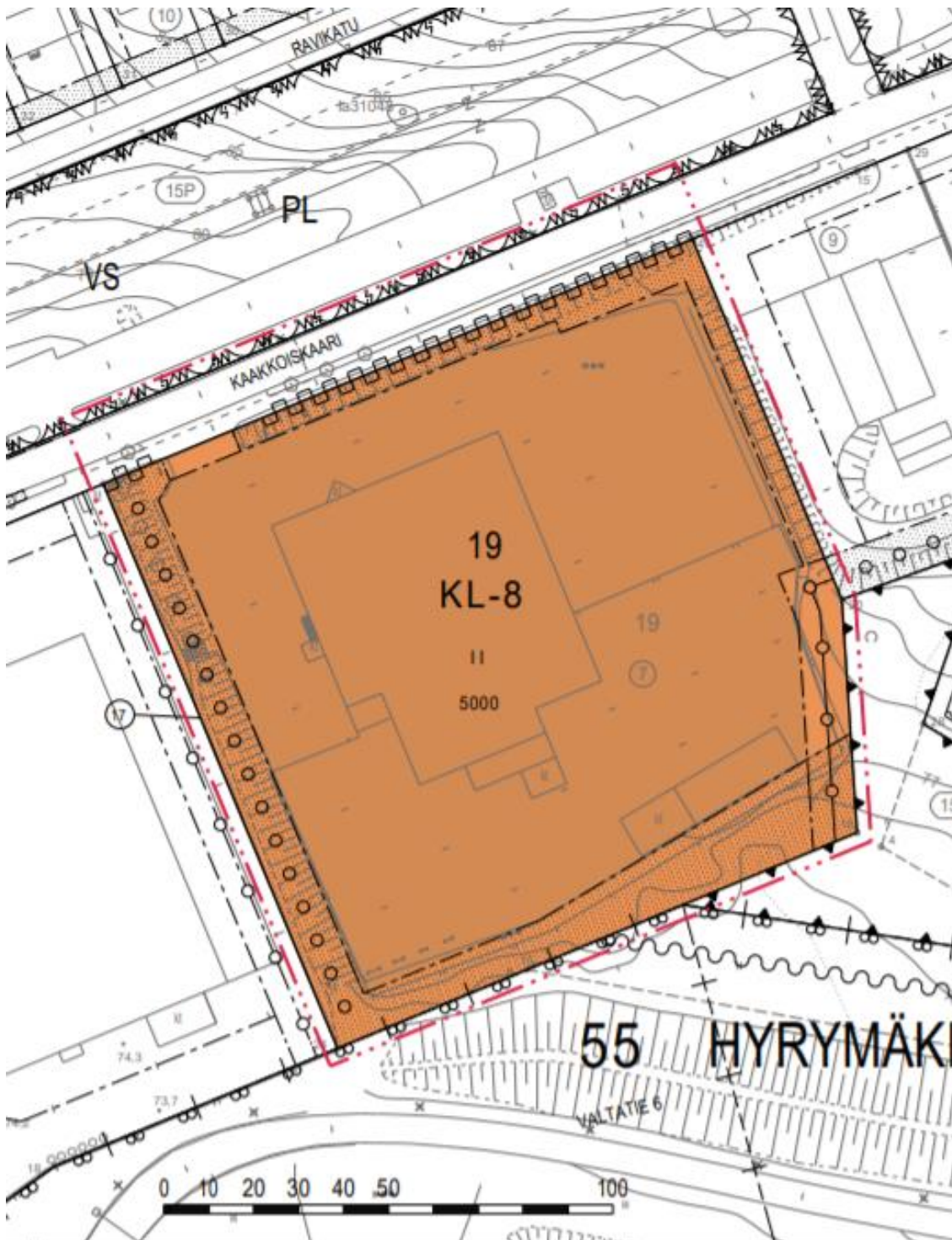
Lausunto pyydettiin myös:

- Kaakkois-Suomen ELY-keskus: liikenne ja infrastruktuuri
- Väylävirasto
- Etelä-Karjalan museo
- Etelä-Karjalan liitto
- Elisa Oyj

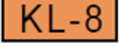
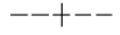
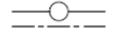
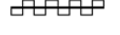
Mielipiteitä asemakaavaluonnokseen ei saapunut.



Kaavaluonnos oli nähtävillä 7.5. - 29.5.2020 välisen ajan.



Kaavamerkinnät ja –määräykset

	KL-8 = Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa liiketiloja, autokorjaamon ja varasto-tiloja. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä (yli 4000 krs-m ²).
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kaupungin- tai kunnanosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
15	Kaupungin- tai kunnanosan numero.
HA	Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
19	Korttelin numero.
KAUKKOISKAARI	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
5000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	Roomalainen numero osittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Istutettava-alueenosa.
	Säilytettävä / istutettava puurivi.
	Katu.
	Johtoa varten varattu alueen osa.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä tontin osa, tulee istuttaa.

Istutettavalle alueelle saa tehdä kulkureittejä.

Suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota radonhaittojen ehkäisyyn.

Kaava-alue sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella. Alueella on kielletty sellainen rakentaminen ja muut toimenpiteet, joista voisi aiheutua vesilain 3 luvun sekä ympäristösuojelulain (pohjaveden pilaamiskielto ja maaperän pilaamiskielto) tarkoittamia seurauksia. Tehtäessä rakennustöitä pohjavesialueella on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden pilaantumisen estämiseksi.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Hulevesiselvityksessä tulee erityisesti huomioida hulevesien hallinta tulvatilanteessa.

Hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä tontilla. Mikäli hulevesiä johdetaan hulevesiverkostoon, tulee niitä tarvittavin osin viivyttää.

Tonttien kattohulevedet voidaan imeyttää omalla tontilla ilman käsittelyä.

Huolto- ja korjaamotoimintoja ei saa sijoittaa ulkotiloihin.

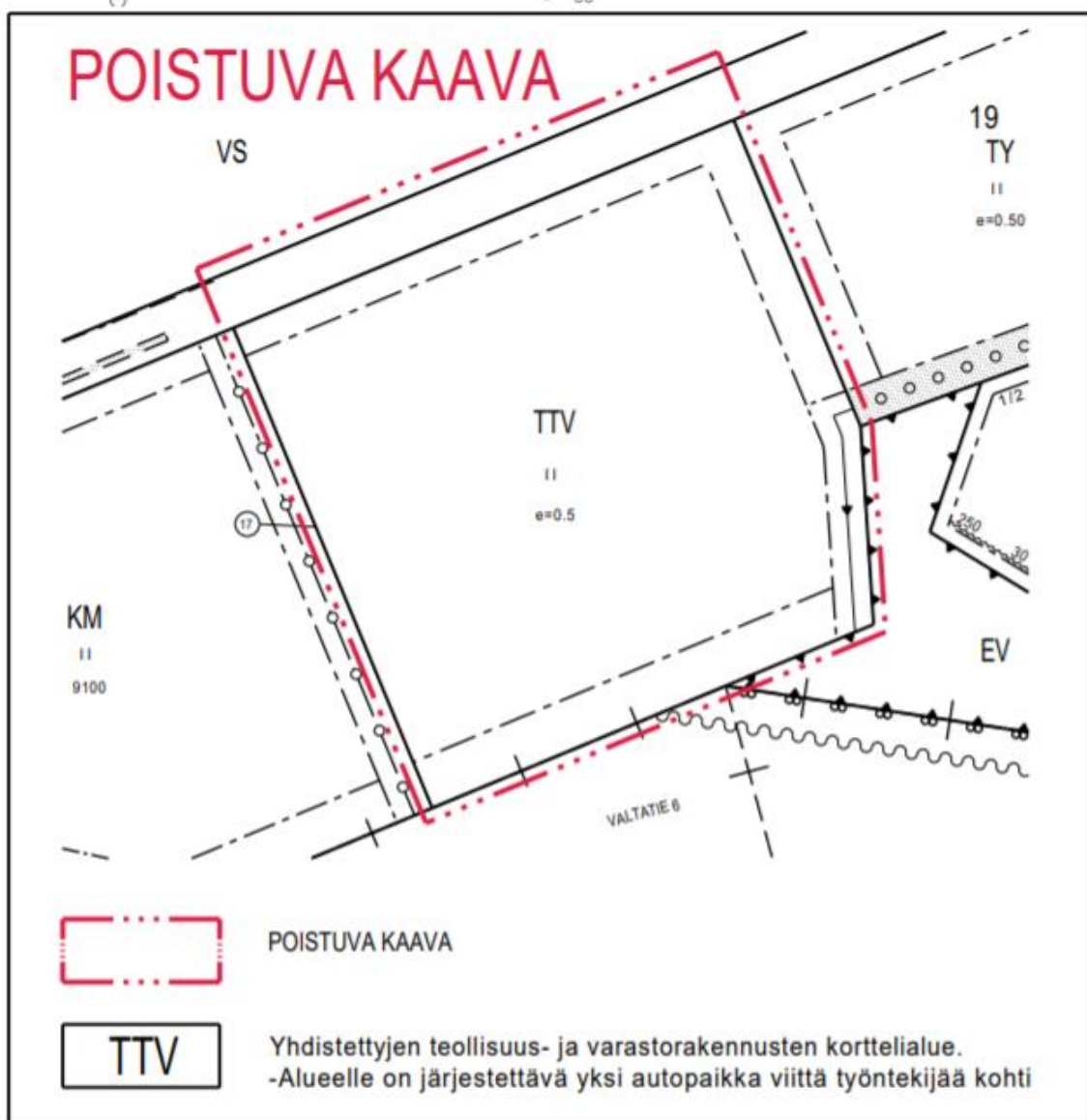
Rakentamis- tai purkamistoimenpiteiden yhteydessä on maaperän pilaantuneisuus tutkittava ja tarvittaessa suoritettava maaperän puhdistaminen.

Paloteknisiä ratkaisuja suunniteltaessa on korttelia käsiteltävänä yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi.

AUTOPAIKAT

1 ap / 50 kerros-m²

Tontilla on varattava polkupyörien pysäköintiä ja säilytystä varten riittävästi tilaa. Polkupyöräpaikkoja tulee järjestää vähintään 1 pp/350 kerros-m².





LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

ELINVOIMA JA KAUPUNKIKEHITYS

Kaupunkisuunnittelu

ASEMAKAAVAN MUUTOS
15 HARAPAINEN, kortteli 19, tontti 7
ja katualuetta

Lappeenrannassa . . 2020

Maarit Pimiä, kaupunginarkkitehti

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 323/11.4.2014 vaatimukset

Lappeenrannassa 14.2.2020

Riitta Ruutlainen, kaupungingeodeetti

Tasokoordinaattijärjestelmä ETRS89 - GK28

Korkeusjärjestelmä N2000

Vahvistanut

LUONNOS
24.4.2020

Ennakkokuuleminen

Kaup.keh. Itk

KH

Nähtävillä

KV

Valmistelija SI

Piirtänyt SI

Mittakaava 1:1000

Työ nro K2694

Lähettäjä: [Mustonen Tuija \(ELY\)](#)
Vastaanottaja: [YP LPR Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki](#)
Kopio: [Perttola Pertti \(ELY\)](#); [Veijovuori Matti](#); [Pimiä Maarit](#)
Aihe: Lausunto, Asemakaavan muutos 15 Harapainen, kortteli 19, tontti 7 ja katualuetta (Autotalo Ripatti), ehdotusvaihe
Päivämäärä: 24. syyskuuta 2020 12:39:22

viite: Lausuntopyyntönne 26.8.2020

Asia: Lausunto, Asemakaavan muutos 15 Harapainen, kortteli 19, tontti 7 ja katualuetta (Autotalo Ripatti), ehdotusvaihe

Lappeenrannan kaupunginhallitus on pyytänyt Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausuntoa asemakaavamuutoksesta Harapaisen kaupunginosassa Autotalo Ripatin tontille ja viereiselle katualueelle osoitteessa Kaakkoiskaari 20.

Kaavatyössä toteutuvat alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet ja asemakaavan sisältövaatimukset täyttyvät (MRL 5 § ja 54 §). Vaikutuksia on selvitetty kaavaa laadittaessa laaja-alaisesti (MRL 9 §). Asemakaava edistää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (MRL 24 §) toteutumista.

Kaavamuuotos on laadittu asiantuntevasti ja asiaan paneutuen.

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksella ei ole muuta kommentoitavaa asemakaavamuutoksesta.

Tuija Mustonen

Arkkitehti

tuija.mustonen@ely-keskus.fi

0295 029 201 vaihde 0295 029 000

Ympäristö ja luonnonvarat

Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Salpausselänkatu 22, PL 1041, 45101 KOUVOLA

kirjaamo.kaakkois-suomi@ely-keskus.fi

www.ely-keskus.fi/kaakkois-suomi | [Kaakkois-Suomen ELY-keskus Twitterissä](#) |

[ELY-keskus Facebookissa](#)

Tämä viesti on tarkoitettu ainoastaan henkilölle tai yhteisölle, jolle se kuuluu. Viesti saattaa sisältää luottamuksellista tietoa. Jos olet saanut viestin erehdyksessä, sinulla ei ole siihen käyttöoikeutta. Tässä tapauksessa ilmoita siitä lähettäjälle ja poista viesti postilaatikostasi.

Asemakaavoituksen seuranta		Alueell. ympäristökeskus				
Asemakaavan tietojen täyttölomake 1/4		Täyttämispvm		14.10.2020		
Asemakaavan perustiedot						
Asemakaavan nimi						
Kunta	LAPPEEN-RANTA	Ayk:n kaavatunnus				
Kuntanumero	405	Kunnan kaavatunnus	405K2694			
Hyväksymispvm		Vireille tulosta ilm. pvm	06.05.2020			
Kaava-alueen pinta-ala	2,0889	Uusi ak:n pinta-ala				
Maanal. tilojen pinta-ala		Ak:n muutoksen pinta-ala	2,0889			
Ranta-asemakaava:	Rantaviivan pituus km	Rakennuspaikkojen lkm Oma ranta Muut	Lomarak.paikkojen lkm Oma ranta Muut			
Yhteenveto aluevarauksista						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha _±	Kerrosalan muut.k-m ² _±
Aluevar. yhteensä	2,0889	100,0	4000	0,19		-5 450
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,8901	90,5	4000	0,21	+1,8901	+4 000
T yhteensä					-1,8901	-9 450
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1988	9,5				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						
Yhteenveto maanalaisista tiloista						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²		Pinta-alan muut. ha _±	Kerrosalan muut.k-m ² _±
Maan.til. yht.						
Rakennussuojelu						
	Suojeltujen rak. lkm		Suojeltujen rak. k-m ²		Suojeltujen rak. muutos lkm _±	k-m ² _±
Suoj.rak. yht.						
asemakaava						
muu						

Asemakaavan tunnistetiedot

Asemakaavan nimi	Autotalo Ripatti					
Kunta	LAPPEEN-	Ayk:n kaavatunnus				
Kuntanumero	RANTA	Kunnan kaavatunnus				
Hyväksymispvm	405	405K2694				

Aluevaraukset

	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha±	Kerrosalan muut.k-m ² ±
Aluevar. yhteensä	2,0889	100,0	4 000	0,19		-5 450
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,8901	90,5	4 000	0,21	1,8901	4 000
KL	1,8901	100,0	4 000	0,21	1,8901	4 000
T yhteensä					-1,8901	-9 450
TTV					-1,8901	-9 450
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1988	9,5				
Kadut	0,1988	100,0				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

24.1.2017

96/10.02.03.00/2017
24.01.2017

1 (1)

Lappeenrannan Kaupunki
Tekninen toimi / Kaavoitus

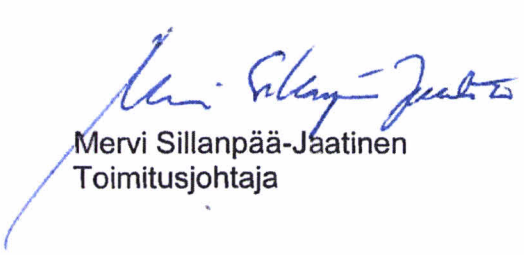
Kirjaamo, PL 38
53101 Lappeenranta

ASEMAKAAVAN MUUTOSHAKEMUS

Etelä-Karjalan Osuuskauppa (y-tunnus 0162170-6) Lappeenrannan kaupungin Harapaisen kaupunginosassa sijaitsevien kiinteistön 405-15-19-7 omistajana hakee kohteliaimmin kiinteistön alueelle asemakaavamuutosta.

Muutoshakemuksen tarkoituksena on saattaa alueen asemakaava ajantasaiseksi kiinteistölle haetun poikkeamisluvan mukaisesti.

Lappeenrannassa 24.1.2017

ETELÄ-KARJALAN OSUUSKAUPPA
Mervi Sillanpää-Jaatinen
Toimitusjohtaja
Mikko Härkönen
Kiinteistöpäällikkö