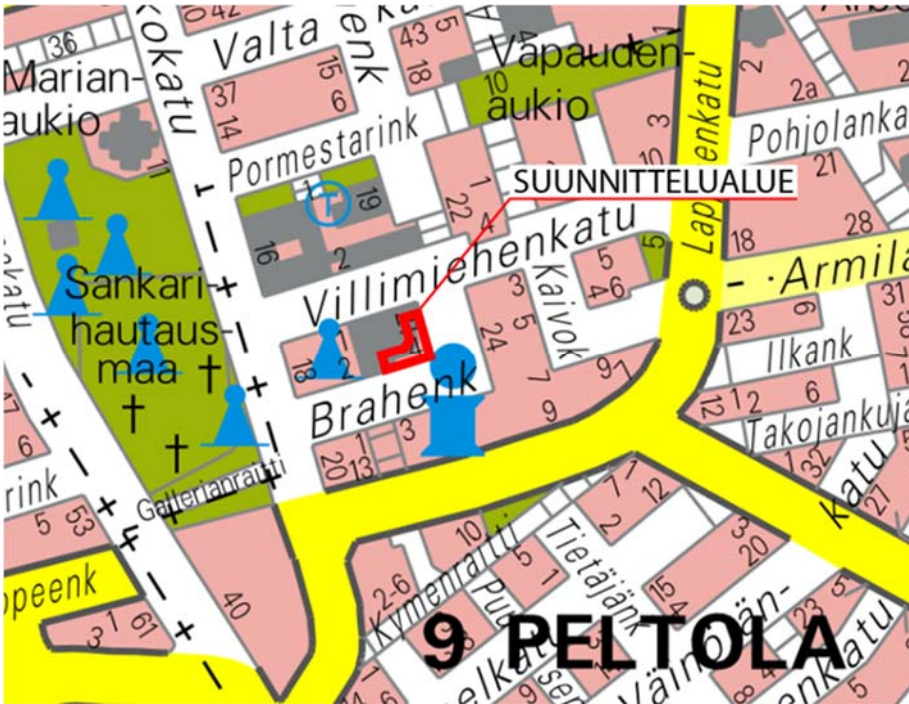


**OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 11.10.2023**
KIINTEISTÖ OY LAPPEENRANNAN CENTRE
ASEMAKAAVAN MUUTOS, 9 Peltola, kortteli 27, tontti 3 ja katualueet.**SUUNNITTELUALUE**

Asemakaavamuutos koskee Peltolan kaupunginosan korttelin 27 tonttia 3. Suunnittelualue sijaitsee Lappeenrannan ydinkeskustassa kaupungintalon korttelin kaakkoiskulmassa. Suunnittelualue rajautuu koillisessa Raatimiehenkatuun ja kaakossa Brahenkatuun. Muilta sivuilta alue rajautuu kaupungintaloon. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,10 hehtaaria. Oheiseen karttaan on merkitty alueen sijainti ja rajaus.



Kuva 1: Kaavamuutosalueen sijainti ja rajaus esitetty punaisella viivalla opaskartassa. (Trimble Locus Cloud)

SUUNNITTELUN TAUSTA JA TAVOITTEET

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on päivittää voimassa oleva asemakaava nykytilannetta vastaavaksi sekä päivittää kaavamääräyksiä mm. pysäköintinormin osalta. Suunnittelualueella sijaitsee toritasolta katsottuna viisikerroksinen liike- ja toimistorakennus Centre, joka rajoittuu samassa korttelissa olevaan Lappeenrannan kaupungintaloon. Centren rakennus on toteutettu teknisen lautakunnan 8.1.2014 myöntämällä poikkeamisluvalla, jolla poikettiin mm. asemakaavan kerrosluvusta, rakennusala- ja käyttötarkoituksesta. Liikekeskus Centre valmistui vuonna 2015 alun perin kaupungintalon laajentumiseen varatulle tontinosalle. Rakennuksen

toteutuminen oli sidoksissa viereen rakentuvan kauppakeskus IsoKristiinan laajennuksen sekä kaupunginteatterin rakentamiseen. Naapurirakennusten valmistumisen jälkeen Centren rakentaminen olisi ollut käytännössä mahdotonta tilanahtauden seurauksena.



KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan toteuttamisella on vaikutuksia muun muassa yhdyskuntatalouteen ja pysäköintijärjestelyihin. Kaavan 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

Taloudelliset vaikutukset

- Aluetaloudelliset vaikutukset
- Infraverkon toteutuskustannukset
- Yritysvaikutukset

Liikenteelliset vaikutukset

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

Sosiaaliset vaikutukset

- Palvelujen saatavuus
- Ihmisten elinolot ja elinympäristö
- Ulkoilureitistöt ja virkistysalueet

Kulttuuriset vaikutukset

- Yhdyskuntarakenne
- Rakennukset ja rakenteet sekä yhdyskuntatekniset huollon verkostot
- Kaupunkikuva
- Rakennettu kulttuuriympäristö ja arkeologinen kulttuuriperintö

Seudullisten suunnitelmien toteutuminen**Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen****OSALLISET**

Suunnittelussa ovat osallisia ainakin seuraavat viranomaistahot ja sidosryhmät:

Viranomaiset

- Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
 - o Ympäristö ja luonnonvarat
- Etelä-Karjalan museo
- Etelä-Karjalan pelastuslaitos

Alueen asukkaat, yrittäjät ja yhdistykset

- Lappeenrannan Kilta ry

Maanomistajat, vuokralaiset ja naapurit

- Yksityiset maanomistajat

Lappeenrannan kaupunki

- Elinvoima ja kaupunkikehitys (maaomaisuuden hallinta, kadut ja ympäristö, rakennusvalvonta, tilakeskus)
- Hyvinvointi- ja sivistyspalvelujen toimiala
- Lappeenrannan seudun ympäristötoimi (ympäristönsuojelu, ympäristöterveydenhuolto)
- Lappeenrannan Energiaverkot Oy
- Williparkki Oy
- Lappeenrannan toimitilat Oy
- Asukas- ja alueneuvosto
- Vammaisneuvosto
- Vanhusneuvosto

Muut

- Telia Sonera Oyj
- Elisa Oyj
- Finavia
- Traficom
- mahdolliset muut osalliset

OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Kaavoituksen vireille tulosta ilmoitetaan 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 <https://lappeenranta.fi/fi/asuminen-ja-rakentaminen/kaavoitus/nahtavilla-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.

ASEMAKAAVALUONNOS

- Nähtävillä olo ja valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 62 §, MRA 30 §).
 - o Asemakaavaluonnoksen, OAS:n ja kaavan valmisteluaineiston asettaminen nähtäville. Lausunnot viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta.
 - o Arvioitu aikataulu: kaavaluonnos asetetaan **nähtäville 12.– 27.10.2023**.
 - o **Mahdollisuus antaa kirjallinen mielipide kaavaluonnoksesta.**
- Kaavanlaatijan vastineet annettuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin. Asemakaavaluonnoksen tarkistaminen saadun palautteen pohjalta.

ASEMAKAAVAEHDOTUS

- Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville (MRA 27 §)
 - o Kaupunkikehityslautakunnan käsittely. Lautakunta asettaa kaavaehdotuksen nähtäville 15 päiväksi (MRA 27 §). Nähtäville asettamisesta tiedotetaan lehtikuulutuksella.
 - o Arvioitu aikataulu: kaavaehdotus asetetaan **nähtäville marras-joulukuussa 2023**.
 - o Mahdolliset muistutukset. Tarvittaessa viranomaisneuvottelu (MRA 26 §) lausuntojen saavuttua.
 - o **Mahdollisuus tehdä kirjallinen muistutus kaavaehdotuksesta.**
- Kaavanlaatijan vastineet mahdollisiin muistutuksiin.
- Asemakaavaehdotuksen mahdollinen tarkistaminen ja kaavaehdotuksen asettaminen tarvittaessa uudelleen nähtäville tai niiden kuuleminen erikseen, joita muutokset koskevat (MRA 32 §).

KAAVAN HYVÄKSYMINEN

- Kaupunkikehityslautakunnan käsittely (MRL 52 §). Tiedottaminen hyväksymispäätöksestä (MRL 67 §).

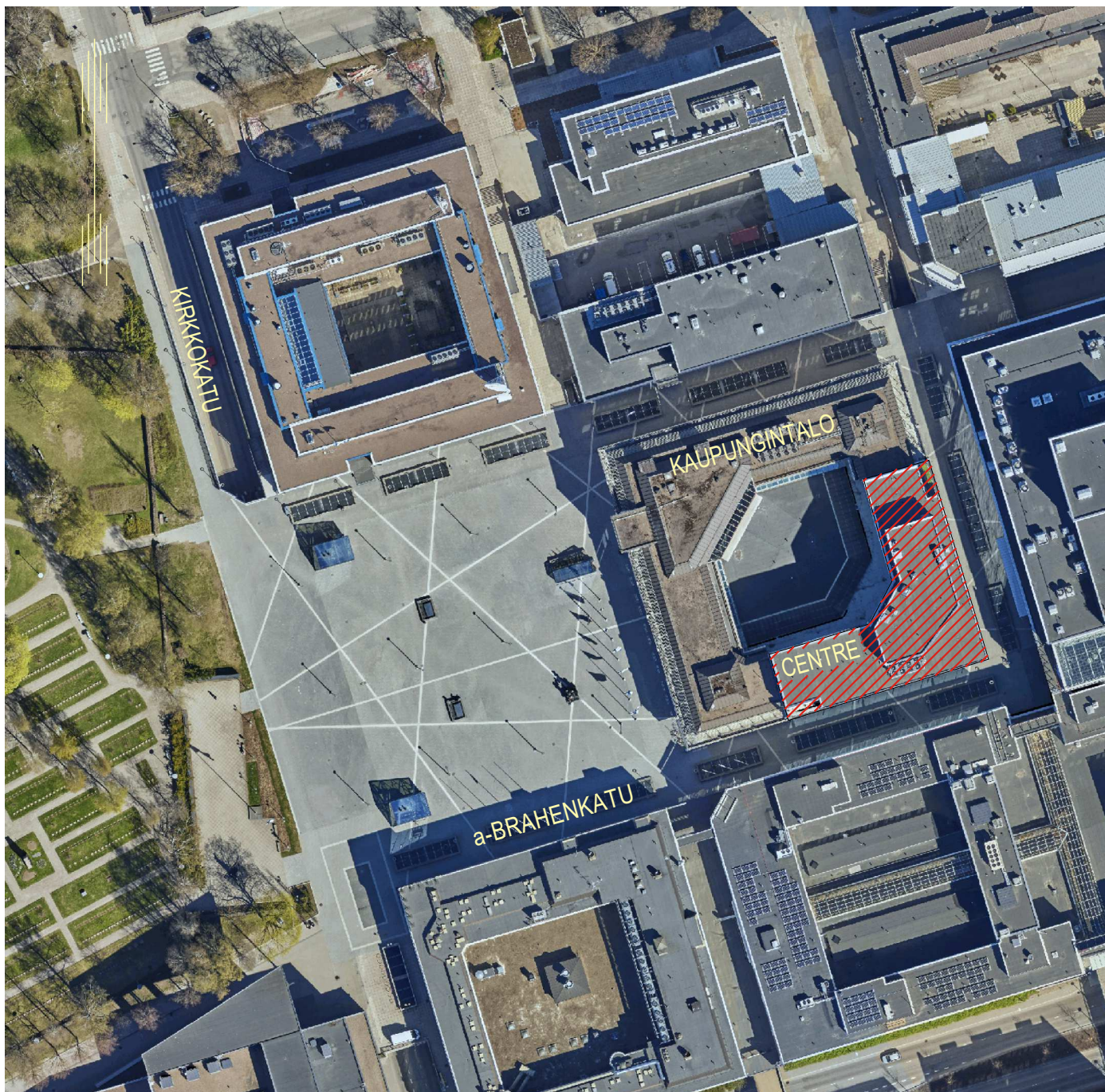
MUUTOKSENHAKU KAAVAN HYVÄKSYMISESTÄ

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

KAAVAN LAATIJAN YHTEYSTIEDOT

Kaavavalmistelijä Jouni Lahikainen puh. 040 809 8841
 Asemakaava-arkkitehti Matti Veijovuori puh. 040 660 5662
 Sähköposti on muotoa: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi

OAS:ia voidaan suunnittelun kuluessa tarvittaessa muuttaa ja täydentää



LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

ELINVOIMA JA KAUPUNKIKEHITYS

Kaupunkisuunnittelu

HAVAINNEKUVA

Asemakaavan muutos
9 PELTOLA, Kortteli 27, tontti 1

Päiväys 6.11.2023

Piirtänyt JL

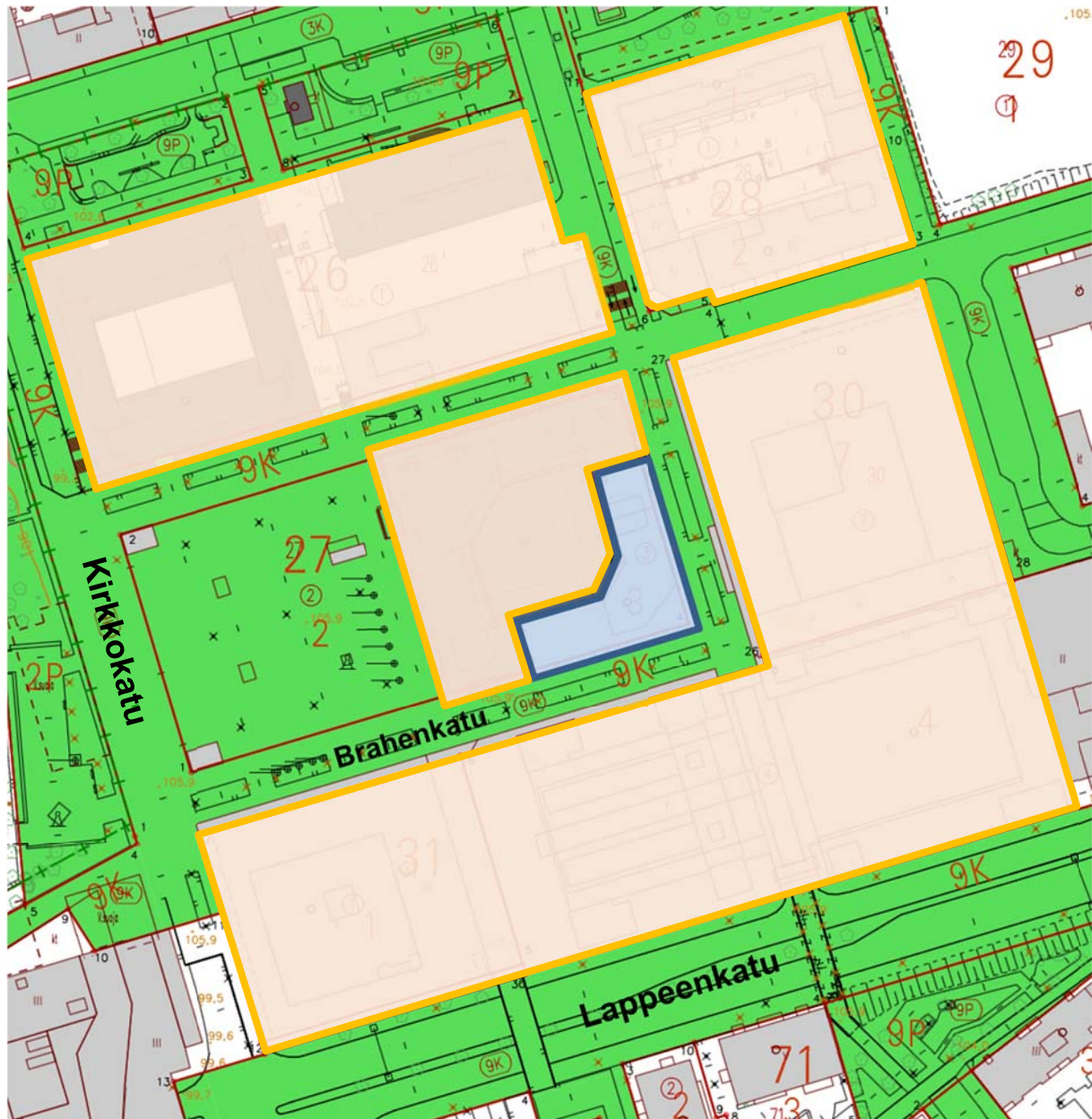
Työ nro K2642



11.10.2023

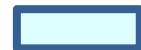
Dnro LPR/1036/10.02.03.00/2023

KIINTEISTÖ OY LAPPEENRANNAN CENTRE; ASEMAKAAVAN MUUTOS, 9 PELTOLA, kortteli 27, tontti 3 ja katualueet.



Liite osallisista, joita on kuultu
kirjeitse tai sähköpostitse

Kaavamuutosalue



Naapurikiinteistöt



Kaupungin maanomistus



MIELIPITEET:

Kartta kiinteistöistä, joiden maanomistajia ja vuokralaisia on kuultu kirjeitse:

LAUSUNNOT:

Kaakkois-Suomen ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat

Etelä-Karjalan museo

Etelä-Karjalan pelastuslaitos

Lappeenrannan kaupunki

- Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala (maaomaisuuden hallinta, kadut ja ympäristö, rakennusvalvonta, tilakeskus)
- Hyvinvointi- ja sivistyspalvelujen toimiala
- Lappeenrannan seudun ympäristötoimi:
 - Ympäristönsuojelu
 - Ympäristöterveydenhuolto
- Lappeenrannan Energiaverkot Oy
- Williparkki Oy
- Lappeenrannan Toimitilat Oy
- Asukas- ja alueneuvosto
- Vammaisneuvosto
- Vanhusneuvosto

Alueen asukkaat, yrittäjät ja yhdistykset

- Lappeenrannan Kilta ry

Maanomistajat, vuokralaiset ja naapurit

- Yksityiset maanomistajat

Muut

- Telia Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Finavia
- Traficom

From: Mustonen Tuija (ELY)
Sent: Mon, 30 Oct 2023 14:01:08 +0000
To: YP LPR Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki
Cc: Pimiä Maarit; Veijovuori Matti; topi.suomalainen@ekarjala.fi; Saarilahti Sini; Hertell Esa; Perttola Pertti (ELY); Könönen Siru (ELY)
Subject: Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen ennakkolausunto, Asemakaava ja asemakaavamuutos, Kiinteistö Oy Lappeenrannan Centre asemakaavamuutos, Lappeenranta

Lausuntopyyntö 12.10.2023 (LPR/1036/10.02.03.00/2023) /
KASELY/1875/2023

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen ennakkolausunto, Asemakaava ja asemakaavamuutos, Kiinteistö Oy Lappeenrannan Centre asemakaavamuutos, Lappeenranta

Lausuntopyyntö

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavamuutosta Peltolan kaupunginosaan liike- ja toimistorakennuksen tontille osoitteessa Raatimiehenkatu 23. Suunnitteluala sijaitsee Lappeenrannan ydinkeskustassa kaupungintalon korttelin kaakkoiskulmassa. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on päivittää voimassa oleva asemakaava nykytilannetta vastaavaksi.

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuuri vastuualueen lausunto

Asemakaavamuutos sijaitsee Lappeenrannan kaupungin katuverkolla. Esitetyllä asemakaavan muutoksella ei ole valtion maantieverkolla havaittavia liikenteellisiä vaikutuksia. L-vastuualueella ei ole asiassa muuta lausuttavaa.

Lopuksi

Kiinteistö Oy Lappeenrannan Centren rakennus on aikanaan rakennettu poikkeamisluvalla. Laadittu asemakaavamuutos vastaa toteutettua rakennusta. Asemakaavamuutos on asiantuntevasti laadittu. Asemakaavan laadinnassa on huomioitu valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä asemakaavan sisältövaatimukset. Ennakkolausuttavana oleva materiaali muodostaa hyvän pohjan asemakaavaehdotuksen laadintaan.

Mikäli nyt ennakkolausuttavana olevan asemakaavamuutoksen aineistoon ei kaavaprosessin aikana tehdä olennaisia muutoksia (MRL 191 §), ELY-keskus ei näe tarpeellisena antaa uutta lausuntoa ehdotusvaiheessa.

yt:

Tuija Mustonen

Arkkitehti
tuija.mustonen(at)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(at)ely-keskus.fi

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



25.10.2023

Dnro

LPR/1036/10.02.03.00/2023

Lappeenrannan elinvoima ja kaupunkikehitys
PL 11
53101 Lappeenranta

Viite lausuntopyyntö 12.10.2023

LAPPEENRANTA, KESKUS, LAPPEENRANNAN CENTRE, ASEMAKAAVAMUUTOS, ENNAKKOLAUSUNTO

Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu on pyytänyt Etelä-Karjalan museon lausuntoa otsikon asemakaavan muutoksesta. Museo on osallinen hankkeessa kulttuuriympäristön suojelun osalta.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on päivittää voimassa oleva asemakaava nykytilannetta vastaavaksi sekä päivittää kaavamääräyksiä mm. pysäköintinormin osalta. Suunnittelualueella sijaitsee toritasolta katsottuna viisikerroksinen liike- ja toimistorakennus Centre, joka rajoittuu samassa korttelissa olevaan Lappeenrannan kaupungintaloon. Centren rakennus on toteutettu teknisen lautakunnan 8.1.2014 myöntämällä poikkeamisluvalla, jolla poikettiin mm. asemakaavan kerrosluvusta, rakennusala- ja käyttötarkoituksesta.

Liikekeskus Centre valmistui vuonna 2015 alun perin kaupungintalon laajentumiseen varatulle tontinosalle. Rakennuksen toteutuminen oli sidoksissa viereen rakentuvan IsoKristiinan laajennuksen sekä kaupunginteatterin rakentamiseen. Naapurirakennusten valmistumisen jälkeen Centren rakentaminen olisi ollut käytännössä mahdotonta tilahtauden seurauksena.

Kaava- ja suojelutilanne

Alueella on voimassa Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030 (keskustan osa-alue, hyv. 2017). Osayleiskaavassa suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueena, jolla kaupalliset ja julkiset palvelut sekä kulttuuripalvelut painottuvat (C-1). Alueelle saa sijoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloja. Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota julkisen liikenteen, jalankulun ja pyöräilyn toimivuuteen sekä pysäköinti- ja huoltoliikenteen järjestelyihin.

Hyvinvointi- ja sivistyspalvelut | Museotoimi

PL 239, 53101 Lappeenranta | Kristiinankatu 9 | puh. 05 6161

museot@lappeenranta.fi | www.lappeenranta.fi

Suunnittelussa tulee pyrkiä eheyttämään kaupunkikuvaa. Kaupunkikuvallisesti merkittävät ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset tulee ottaa erityisesti huomioon uudisrakentamisen suunnittelussa. Tavoiteltava rakentamisen tehokkuus vaihtelee välillä $e=2,0-4,0$. Suunnittelualue sijaitsee lisäksi kulttuurihistoriallisesti arvokkaalla kävelypainotteisella ydinkeskusta-alueella (vinoviivoitus). Kävelypainotteisen alueen katujen ja aukoiden pintamateriaalien, kalusteiden ja valaistuksen laadun tulee olla korkeatasoisempia kuin normaalissa katuymppäristössä ja soveltua kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön.

Alueella on voimassa (kaupunginvaltuuston 23.6.1975 hyväksymä ja sisäasiainministeriön 19.12.1975 vahvistama) asemakaava. Suunnittelualue on asemakaavassa hallinto- ja virastorakennusten korttelialuetta (YH). Suunnittelualue on asemakaavassa osa kaupungintalon tonttia, jonka kokonaisrakennusoikeus on 16 000 kerros-m² pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa. Tontilla on toritason (likimääräinen korko +105,91) yläpuolella enintään neljä kerrosta ja saman tason alapuolella enintään kolme kerrosta.

Suunnittelualueella ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita rakennetun ympäristön kohteita. Kaupungintalo (kohde 72) on todettu yleiskaavaa varten laaditussa rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä (Tmi Lauri Putkonen ja Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 2013) paikallisesti merkittäväksi 1980-luvun kaupungintaloksi. Toinen läheinen paikallisesti merkittäväksi luokiteltu kohde on valtion virastotalo (kohde 71), joka on merkitty samaiseen kulttuuriympäristön selvitykseen paikallisesti merkittäväksi 1960-luvun alusta lähtien rakentuneeksi virastotalokokonaisuudeksi. Suunnittelualueella ei ole osayleiskaavassa suojelumerkintää. Luokiteltujen kohteiden kaupungintalon ja valtion virastotalojen kohdalla on merkintä Kaupunki-, taajama- tai kyläkuvallisesti merkittävä alue tai kohde (sk). Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Suunnittelualueella tai sen lähiympäristössä ei ole Museoviraston muinaisjäännösrekisteriin merkittyjä kiinteitä muinaisjäännöksiä. Lisäksi suunnittelualue on voimakkaasti muokattua ja rakennettua kaupunkiympäristöä, jolla ei ole voinut säilyä arkeologisia kohteita.

Museon lausunto

Rakennetun kulttuuriperinnön osalta museo katsoo, että Lappeenrannan Centre on rakentunut vuonna 2015 täydentämään liikerakennusten ja hallintorakennusten korttelia kaupunkikuvaa eheyttävällä tavalla ja on sovitettu ympäristöönsä luontevasti. Asemakaavan päivitys on aiheellinen nykytilanteen vahvistamiseksi. Kaavan tavoitteet ovat linjassa alueen rakennetun ympäristön ja kaupunkikuvan vaalimisen osalta.

Museolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksesta.

ETELÄ-KARJALAN MUSEO

Asiakirjan ovat allekirjoittaneet sähköisesti rakennustutkija Sini Saarilahti, arkeologi Esa Hertell ja vs. museotoimenjohtaja Reija Eeva

Tiedoksi:

Museovirasto / kirjaamo

Kaakkois-Suomen ELY-keskus / kirjaamo, Tuija Mustonen, Pertti Perttola

Allekirjoitukset:

Allekirjoitus: Vahvistan tämän asiakirjan sisällön oikeelliseksi

Nimi: **Hertell Esa**
ULAPPA\hertelej

2023-10-25 11:06:36 (UTC+03:00)

Sähköisesti allekirjoitettu

Allekirjoitus: Vahvistan tämän asiakirjan sisällön oikeelliseksi

Nimi: **Eeva Reija**
ULAPPA\eevarm

2023-10-25 13:07:26 (UTC+03:00)

Sähköisesti allekirjoitettu

Allekirjoitus: Vahvistan tämän asiakirjan sisällön oikeelliseksi

Nimi: **Saari lahti Sini**
ULAPPA\saarilsa

2023-10-26 14:17:44 (UTC+03:00)

Sähköisesti allekirjoitettu



12.10.2023 LPR/1036/10.02.03.00/2023

Lapteenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys/kaupunkisuunnittelu

Viite: Lausuntopyyntö 12.10.2023

**ENNAKKOLAUSUNTO ASEMAMAAKAVAN MUUTOSLUONNOS, KIINTEISTÖ OY
CENTRE:
PELTOLAN KAUPUNGINOSA (9), Kortteli 27, tontti 3 ja katualueet**

Lapteenrannan kaupunki valmistelee asemakaavan muutosta Peltolan kaupungin-osaan. Kaavamuutoksen tavoitteena on päivittää voimassa oleva asemakaava nykytilannetta vastaavaksi ja lisäksi päivittää kaavamääräyksiä mm. pysäköinnin osalta. Suunnittelualueella sijaitsee torisalolta katsottuna viisikerroksinen liike- ja toimistorakennus Centre, joka rajoittuu samassa korttelissa olevaan Lapteenrannan kaupungintaloon.

Asemakaavamuutos koskee Peltolan kaupunginosan korttelin 27 tonttia 3. Suunnittelualue sijaitsee Lapteenrannan ydinkeskustassa kaupungintalon korttelin kaakkoiskulmassa. Suunnittelualue rajautuu idässä Raatimiehenkatuun ja etelässä Brahenkatuun, muilta sivuilta alue rajautuu Lapteenrannan kaupungintalon tonttiin. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,14 hehtaaria.

Lausunto:

ympäristönsuojelupäällikkö Lapteenrannan ympäristönsuojeluviranomaisena on tarkastanut asemakaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja toteaa ettei siitä ole huomautettavaa.

Kaavalausunnon valmisteluun on osallistunut ympäristötarkastaja Päivi Uski

Sara Piutunen
ympäristönsuojelupäällikkö

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



24.10.2023 LPR/1036/10.02.03.00/2023

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys/kaupunkisuunnittelu

Viite: Lausuntopyyntö 11.10.2023

**YMPÄRISTÖTERVEYDEN LAUSUNTO KIINTEISTÖ OY LAPPEENRANNAN CENTREN
ASEMAKAAVAMUUTOSLUONNOKSESTA**

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavamuutosta Peltolan kaupunginosaan liike- ja toimistorakennuksen tontille osoitteessa Raatimiehenkatu 23. Suunnittelualue sijaitsee Lappeenrannan ydinkeskustassa kaupungintalon korttelin kaakkoiskulmassa.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on päivittää voimassa oleva asemakaava nykytilannetta vastaavaksi sekä päivittää kaavamääräyksiä mm. pysäköinnin osalta.

Suunnittelualueen sijoittuminen 1E-luokan pohjavesialueelle sekä radonriskialueelle on huomioitu kaavamääräyksissä. Alueella ei ole vakituista asutusta.

Lausunto:

Lappeenrannan seudun ympäristötoimen ympäristöterveydenhuollon palveluyksikkö kunnan terveydensuojeluviranomaisena on tarkastanut asemakaavamuutosluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja toteaa, ettei sillä ole niistä lausuttavaa.

Lausunnon on valmistellut terveystarkastaja Katariina Hallikainen.

Päivi Roine
terveysvalvonnan johtaja

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



26.10.2023

Dnro
LPR/1036/10.02.03.00/2
023

Kaupunkisuunnittelu

Ennakkolausunto Kiinteistö Oy Lappeenrannan Centre asemakaavamuutoksesta

Lappeenrannan kaupungin elinvoima ja kaupunkikehityksen toimialan kadut ja ympäristö -vastuualueella ei ole lausuttavaa otsikkokohdassa mainitusta asemakaavamuutoksesta.

Olli Hirvonen
Kaupungininsinööri

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



Päiväys

Dnro

LPR/1036/10.02.03.00/2023

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala,
kirjaamo / kaupunkisuunnittelu

Lausuntopyyntö 11.10.2023

Kiinteistö Oy Lappeenrannan Centre asemakaavamuutos

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavamuutosta Peltolan kaupunginosaan liike- ja toimistorakennuksen tontille osoitteessa Raatimiehenkatu 23. Suunnittelualue sijaitsee Lappeenrannan ydinkeskustassa kaupungintalon korttelin kaakkoiskulmassa.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on päivittää voimassa oleva asemakaava nykytilannetta vastaavaksi.

Lausunnot tulee toimittaa viimeistään 27.10.2023 mennessä.

Rakennusvalvonta ilmoittaa, että vireillä olevasta Peltolan kaupunginosaan liike- ja toimistorakennuksen asemakaavan muutosluonnoksesta, rakennusvalvonnalla ei ole huomautettavaa.

Lappeenrannassa 13.10.2023

Päivi Salminen
rakennustarkastaja



Päiväys
12.10.2023

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala
Kirjaamo
PL 11
53101 Lappeenranta

LPR/1036/10.02.03.00/2023
Lausuntopyyntö 11.10.2023

LPR/1036/10.02.03.00/2023 Kiinteistö Oy Lappeenrannan Centren asemakaavan muutos

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on päivittää voimassa oleva asemakaava nykytilannetta vastaavaksi.

Kaupunki on myynyt 27.5.2014 allekirjoitetulla kauppakirjalla alueen 4797 kerros-m²:n rakennusoikeudella yksityiselle. Kauppakirjassa on ehto, että jos asemakaavamuutoksella tontin rakennusoikeutta yksityisen esityksestä myöhemmin lisätään, maksaa yksityinen rakennusoikeuden lisäyksestä kaupungille korvauksen. Asemakaavamuutoksessa tontille on tulossa rakennusoikeutta 4800 kerros-m².

Maaomaisuuden hallinnalla ei ole muuta huomautettavaa kaavamuutosluonnokseen.

Lappeenrannassa 12.10.2023

Riitta Ruutiainen
kaupungingeodeetti

Tämä asiakirja on allekirjoitettu digitaalisesti. Allekirjoituksen aitouden voit tarkistaa Lappeenrannan kaupungin kirjaamosta.

19.10.2023

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala
Kirjaamo
PL 11
53101 LAPPEENRANTA

Lausuntopyyntö 11.10.2023
Dnro LPR/1036/10.02.03.00/2023

LAUSUNTO KIINTEISTÖ OY LAPPEENRANNAN CENTRE ASEMAKAAVAN MUUTOKSEEN

Lappeenrannan Energiaverkot Oy:llä ei ole huomautettavaa lausuttavasta asemakaavan muutoksesta.

LAPPEENRANNAN ENERGIAVERKOT OY

Petri Tikka
Verkostopäällikkö

**Vastaanottaja**

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys
PL 11
53101 LAPPEENRANTA

Kohde

Kiinteistö Oy Centre Lappeenranta
40500900270003 103289792S
Brahenskatu 2
Suojaustaso Luokittelematon
Paloluokka P1

Etelä-Karjalan pelastuslaitoksen lausunto Kiinteistö Oy Lappeenrannan Centre asemakaavamuutokseen

Lappeenrannan kaupunki on pyytänyt Etelä-Karjalan pelastuslaitoksen lausuntoa Kiinteistö Oy Lappeenrannan Centre asemakaavaluonnoksesta. Asemakaavamuutoksen ensisijaisena tavoitteena on päivittää voimassa oleva asemakaava nykytilannetta vastaavaksi sekä päivittää kaavamääräyksiä mm. pysäköintinormin osalta. Liike- ja toimistorakennus on rakennettu teknisen lautakunnan 8.1.2014 myöntämällä poikkeamisluvalla, jolla poikettiin asemakaavan kerrosluvusta, rakennusalaista ja käyttötarkoituksesta sekä tontin rekisteröinnistä. Poikkeamisluvan yhteydessä kaupunki haki samalla asemakaavamuutosta, joka vastaa sisällöltään poikkeamislupaa. Liikekeskus Centre valmistui 2015 kaupungintalon kaakkoispuolelle, alun perin kaupungintalon laajentumiseen varatulle tontin osalle.

Lausunto

Pelastuslaitos on tutustunut 26.10.2023 mennessä sille saatavilla oleviin materiaaleihin koskien Kiinteistö Oy Lappeenrannan Centre asemakaavaluonnosta.

Etelä-Karjalan pelastuslaitoksella ei ole huomioita asemakaavaluonnoksesta.

Paloinsinööri
Marc Marjotie

From: Deski /Telia Finland Oyj /Tampere
Sent: Fri, 13 Oct 2023 11:28:34 +0000
To: YP LPR Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki
Subject: FW: Kiinteistö Oy Lappeenrannan Centre asemakaavamuutos - lausuntopyyntö

Hei,

Teliällä ei huomautettavaa kaavamuutokseen.

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

From: Lind Taina <Taina.Lind@lappeenranta.fi>
Sent: torstai 12. lokakuuta 2023 8.46
To: Lind Taina <Taina.Lind@lappeenranta.fi>
Subject: Kiinteistö Oy Lappeenrannan Centre asemakaavamuutos - lausuntopyyntö

Hei

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavamuutosta Peltolan kaupunginosaan liike- ja toimistorakennuksen tontille osoitteessa Raatimiehenkatu 23. Suunnittelualue sijaitsee Lappeenrannan ydinkeskustassa kaupungintalon korttelin kaakkoiskulmassa. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on päivittää voimassa oleva asemakaava nykytilannetta vastaavaksi.

Pyydän huomioimaan oheisen lausuntopyynnön.

Linkki kaava-aineistoon: <https://old.lappeenranta.fi/fi/Palvelut/Rakentaminen-ja-maankaytto/Kaavoitus/Vireilla-olevat-kaavat/Keskustan-alue/Lappeenrannan-Centre>

Ystävällisin terveisin

Taina Lind
sihteeri
Konsernihallinto/assistenttitiimi

Ennakkolausunto vanhusneuvostolta Kiinteistö Oy Lappeenrannan Centren asemakaavan muutos

Vanhusneuvostolla ei ole huomautettavaa ko. kaavan muutokseen.

From: leo.lipiainen@pp.inet.fi
Sent: Sat, 21 Oct 2023 10:37:34 +0300
To: Lind Taina
Subject: Fwd: Kiinteistö Oy Lappeenrannan Centre asemakaavamuutos - lausuntopyyntö
Attachments: Ennakkolausuntopyyntö asemakaavaluonnoksesta (Lausuntopyyntö) (ID 321586).pdf

Hei.

Vastauksena lausuntopyyntöönne:

Kilta ei näe uudisrakennuksen tekevän merkittävää muutosta kaupunkikuvaan, olevasta tilanteesta.

Hanke kuitenkin täyttää puuttuvan osan rakennuskompleksista, eikä kasvavaa rakennuskorkeutta

pysty kaupungilla kulkija huomioimaan juurikaan mistään suunnasta.

Leo Lipiäinen

Lappeenrannan Kilta ry pj.

0407561210

----- Alkuperäinen viesti -----

Kiinteistö Oy Lappeenrannan Centre asemakaavamuutos -
Aihe:lausuntopyyntö
Päiväys:2023-10-12 08:46
Lähettäjä:Lind Taina <Taina.Lind@lappeenranta.fi>
Vastaanottaja: Lind Taina <Taina.Lind@lappeenranta.fi>

Hei

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavamuutosta Peltolan kaupunginosaan liike- ja toimistorakennuksen tontille osoitteessa Raatimiehenkatu 23. Suunnittelualue sijaitsee Lappeenrannan ydinkeskustassa kaupungintalon korttelin kaakkoiskulmassa.
Asemakaavamuutoksen tavoitteena on päivittää voimassa oleva asemakaava nykytilannetta vastaavaksi.

Pyydän huomioimaan oheisen lausuntopyynnön.

Linkki kaava-aineistoon: <https://old.lappeenranta.fi/fi/Palvelut/Rakentaminen-ja-maankaytto/Kaavoitus/Vireilla-olevat-kaavat/Keskustan-alue/Lappeenrannan-Centre>

Ystävällisin terveisin

Taina Lind
sihteeri
Konsernihallinto/assistenttitiimi



6.11.2023

Dnro:
LPR/1036/10.02.03.00/2023**KIINTEISTÖ OY LAPPEENRANNAN CENTRE ASEMAKAAVAN MUUTOS****LYHENNELMÄT MRA 30 §:N KUULEMISESSA SAADUISTA LAUSUNNOISTA SEKÄ
KAAVANLAATIJAN VASTINEET NIIHIN****Asemakaavaluonnos on pidetty nähtävillä 12.10. – 27.10.2023.****LAUSUNNOT:****1. Kaakkois-Suomen ELY-keskus (30.10.2023)**

Ei huomautettavaa.

Vastine: Merkitään tiedoksi**2. Etelä-Karjalan museo (25.10.2023)**

Rakennetun kulttuuriperinnön osalta museo katsoo, että Lappeenrannan Centre on rakentunut vuonna 2015 täydentämään liikerakennusten ja hallintorakennusten korttelia kaupunkikuvaa eheyttävällä tavalla ja on sovitettu ympäristöönsä luontevasti. Asemakaavan päivitys on aiheellinen nykytilanteen vahvistamiseksi. Kaavan tavoitteet ovat linjassa alueen rakennetun ympäristön ja kaupunkikuvan vaalimisen osalta. Museolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksesta.

Vastine: Merkitään tiedoksi**3. Lappeenrannan seudun Ympäristötoimi, Ympäristönsuojelu (12.10.2023)**

Ei huomautettavaa

Vastine: Merkitään tiedoksi**4. Lappeenrannan seudun Ympäristötoimi, Ympäristöterveys (24.10.2023)**

Ei huomautettavaa

Vastine: Merkitään tiedoksi**5. Kadut ja ympäristö (26.10.2023)**

Ei huomautettavaa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.**6. Rakennusvalvonta (11.10.2023)**

Ei huomautettavaa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.**7. Maaomaisuuden hallinta (12.10.2023)**

Kaupunki on myynyt 27.5.2014 allekirjoitetulla kauppakirjalla alueen 4797 kerros-m²:n rakennusoikeudella yksityiselle. Kauppakirjassa on ehto, että jos asemakaavamuutoksella tontin rakennusoikeutta yksityisen esityksestä myöhemmin lisätään, maksaa yksityinen rakennusoikeuden lisäyksestä kaupungille korvauksen. Asemakaavamuutoksessa tontille on tulossa rakennusoikeutta 4800 kerros-m².

Vastine: Vaikka rakennusoikeus kasvaa 3 kerros-m2, niin maankäyttökorvausta ei peritä, koska kaavamuuotos on käynnistetty Lappeenrannan kaupungin aloitteesta.

8. Lappeenrannan Energiaverkot Oy (19.10.2023)

Ei huomautettavaa

Vastine: Merkitään tiedoksi.

9. Etelä-Karjalan pelastuslaitos (26.10.2023)

Ei huomautettavaa

Vastine: Merkitään tiedoksi

10. Telia Finland Oyj (13.10.2023)

Ei huomautettavaa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

11. Vanhusneuvosto (23.10.2023)

Vanhusneuvostolla ei ole huomautettavaa ko. kaavan muutokseen.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

12. Lappeenrannan Kilta ry (21.10.2023)

Ei huomautettavaa

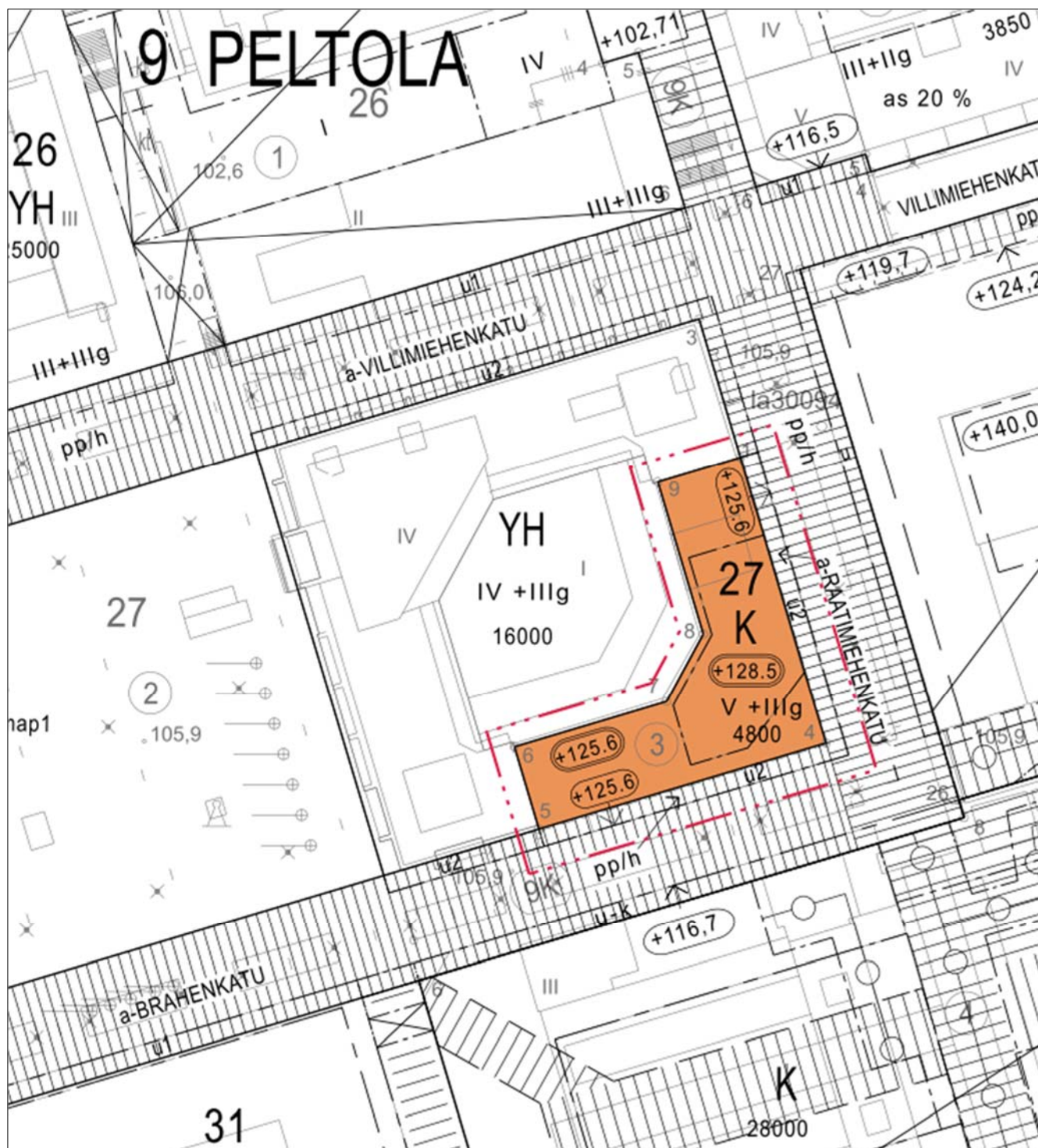
Vastine: Merkitään tiedoksi

Lausunto pyydettiin myös:

- Hyvinvointi- ja sivistyspalvelujen toimiala
- Williparkki Oy
- Lappeenrannan Toimitilat Oy
- Asukas- ja alueneuvosto
- Vammaisneuvosto
- Elisa Oyj
- Finavia
- Traficom

MIELIPITEITÄ EI SAAPUNUT

Pienennös kaavaluonnoksesta, jolla enakkokuuleminen on suoritettu.



Pienennös kaavaluonnoksesta, jolla ennakkokuuleminen on suoritettu.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.

9
PEL

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

27

Korttelin numero.

4800

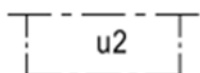
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

V+IIIg

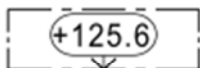
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun likimääräiseltä tasolta +105,91 lukien. Kirjaimen g edessä oleva roomalainen numero osoittaa likimääräisen tason +105,91 alapuolella sallittujen kerrosten määrän.



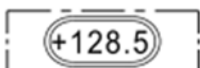
Rakennusala.



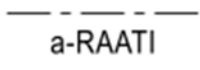
Likimääräisellä tasolla +99,21 sijaitseva katualueen osa, jolle likimääräisestä tasosta +108,71 ylöspäin tulee rakentaa alueeseen rajoittuvalla korttelialueella sijaitsevaan rakennukseen liittyvä uloke. Alueelle saa rakentaa siihen liittyvän korttelialueen perustuksia, kuitenkin siten, että alueella säilyy likimääräisellä tasolla +99,21 vähintään 1,0 metriä leveä, kadun suuntainen kulkutie. Alueelle rakennettavien perustusten tulee olla pilareita, etäisyys toisistaan vähintään 7,5 metriä.



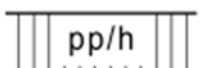
Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.



Rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasema.



Aliittava katualue ja kadun nimi.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.

Pienennös kaavaluonnoksesta, jolla ennakkokuuleminen on suoritettu.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Tämän asemakaavan alueelle myönnettävistä julkisivuihin kohdistuvista merkittävistä rakennus- ja toimenpideluvista on pyydettävä lausunto kaupunkikuvatyöryhmältä.

Rakennuksen julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti, keskustarakentamiseen sopivin materiaalein. Tasolla +105,9 olevan kerroksen julkisivut tulee olla pääosin lasia ja ylempien kerrosten julkisivujen tulee olla toteutettu teräs- ja lasirakenteen yhdistelmänä.

Ensimmäisen kerroksen ikkunoihin ei saa tehdä ikkunapintoja peittäviä teippauksia.

Kerrosluvun estämättä saadaan kuudennen kerroksen tasolla olevalle rakennusalueelle sijoittaa teknisiä tiloja.

Kaava-alue on ympäristöriskejä aiheuttavan laitoksen konsultointiväyhykkeellä. Rakennusten rakennuslupaa haettaessa tulee esittää suunnitelma pelastustoimenpiteistä huomioiden alueen turvallisuusriskit ja pyytää Tukes:n ja aluepelastuslaitoksen lausunto.

Rakennusluvun yhteydessä tulee esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Selvityksen pohjalta laadittava hulevesien hallintasuunnitelma ja toteutus tulee laatia Lappeenrannan kaupungin hulevesien hallintaohjelman periaatteiden mukaisesti. Selvityksessä tulee huomioida hulevesien hallinta erityisesti tulvatilanteessa.

Kaava-alueen maaperästä purkautuu radonkaasua, joka on huomioitava rakennussuunnittelussa. Työ- ja oleskelutilojen huoneilman vuosikeskiarvot eivät saa ylittää STM:n antamia kulloinkin voimassa olevia ohjearvoja.

Kaava-alue kuuluu 1E-luokan pohjavesialueeseen. Alueella on kielletty sellainen rakentaminen ja muut toimenpiteet, joista voi aiheutua ympäristönsuojelulain (pohjaveden pilaamiskielto ja maaperän pilaamiskielto) tarkoittamia seurauksia. Toimenpiteet, joista voi aiheutua vesilain 3 luvun mukaisia seurauksia, kuten vaikutuksia pohjaveden laatuun tai määrään, ovat kiellettyjä ilman vesilain mukaista lupaa. Tehtäessä rakennustöitä pohjavesialueella on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden pilaantumisen estämiseksi.

Tämän asemakaavan alueelle laadittu tonttijako on sitova.

AUTOPAIKKAMÄÄRÄYS:

1. Liike- ja toimistotilat 1 ap/ 90 kerros-m².
2. Hotellitoiminta 1 ap/ 250 kerros-m².
Hotellitoiminnoiksi autopaikkamitoituksessa luetaan majoitustilojen lisäksi hotellin käytössä olevat ravintola-, keittiö-, kokous- ja aulatilat.
3. Ravintolatilat 1 ap/ 90 kerros-m².

Autopaikkojen lukumäärää määriteltäessä ulkoseinän 250 mm ylittävää osaa, kunkin porrashuoneen 15 kerros-m² ylittävää osaa ja aputilojen sekä autojen säilytykseen rakennetun rakennusosan kerrosalaa ei tarvitse ottaa huomioon autopaikkojen laskennassa. Porrashuonekäytävät määritetään osaksi porrashuonetta.

Jos autopaikkoja sijoitetaan nimeämättöminä läheiseen kaupungin omistamaan tai hallinnoimaan pysäköintilaitokseen, voidaan pysäköintilaitokseen sijoitettavien paikkojen määrästä vähentää 30%.

Korttelissa tulee polkupyörille ja ulkoiluvälineille järjestää säilytystilaa
1 polkupyöräpaikka/ 120 kerros-m² esteettömästi saavutettaviin tiloihin

	LAPPEENRANNAN KAUPUNKI ELINVOIMA JA KAUPUNKIKEHITYS Kaupunkisuunnittelu																
ASEMAKAAVAN MUUTOS 9 PELTOLA, kortteli 27, tontti 3 ja katualueet																	
Lappeenrannassa 15.08.2023 Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 323/11.4.2014 vaatimukset Lappeenrannassa 15.08.2023 Tasokoordinaattijärjestelmä ETRS89 - GK28 Maarit Pimiä, kaupunginarkkitehti Riitta Ruuttilainen, kaupungingeodeetti Korkeusjärjestelmä N2000																	
Vahvistanut Luonnos 11.10.2023	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td colspan="2">Ennakkokuuleminen</td></tr> <tr><td colspan="2">Kaup.keh. Itk</td></tr> <tr><td colspan="2">KH</td></tr> <tr><td colspan="2">Nähtävillä</td></tr> <tr><td colspan="2">KV</td></tr> <tr><td colspan="2"> </td></tr> <tr> <td style="width: 50%;">Valmistelija JL</td> <td style="width: 50%;">Suunnittelija JL</td> </tr> <tr> <td>Mittakaava 1:500</td> <td>Työ nro K2526</td> </tr> </table>	Ennakkokuuleminen		Kaup.keh. Itk		KH		Nähtävillä		KV				Valmistelija JL	Suunnittelija JL	Mittakaava 1:500	Työ nro K2526
Ennakkokuuleminen																	
Kaup.keh. Itk																	
KH																	
Nähtävillä																	
KV																	
Valmistelija JL	Suunnittelija JL																
Mittakaava 1:500	Työ nro K2526																

Asemakaavoituksen seuranta		Alueell. ympäristökeskus				
Asemakaavan tietojen täyttölomake 1/4		Täyttämispvm		6.11.2023		
Asemakaavan perustiedot						
Asemakaavan nimi		9 Peltola, kortteli 27, tontti 3. (Kiinteistö Oy Lappeenrannan Centre)				
Kunta	LAPPEEN-RANTA	Ayk:n kaavatunnus				
Kuntanumero	405	Kunnan kaavatunnus		K2526		
Hyväksymispvm		Vireille tulosta ilm. pvm		11.10.2023		
Kaava-alueen pinta-ala	0,1039	Uusi ak:n pinta-ala				
Maanal. tilojen pinta-ala		Ak:n muutoksen pinta-ala		0,1039		
Ranta-asemakaava:		Rantaviivan pituus km	Rakennuspaikkojen lkm	Lomarak.paikkojen lkm		
		Oma ranta	Muut	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	0,1039	100,0	4800	4,62		+3 028
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,0834	-1 772
C yhteensä						
K yhteensä	0,0834	80,3	4800	5,76	+0,0834	+4 800
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0205	19,7				
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	9 Peltola, kortteli 27, tontti 3. (Kiinteistö Oy Lappeenrannan Centre)	
Kunta	LAPPEEN-	Ayk:n kaavatunnus
Kuntanumero	RANTA	Kunnan kaavatunnus
Hyväksymispvm	405	K2526

Aluevaraukset						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha _±	Kerrosalan muut.k-m ² _±
Aluevar. yhteensä	0,1039	100,0	4 800	4,62		+3 028
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,0834	-1 772
YH					-0,0834	-1 772
C yhteensä						
K yhteensä	0,0834	80,3	4 800	5,76	+0,0834	+4 800
K	0,0834	100,0	4 800	5,76	+0,0834	+4 800
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0205	19,7				
Kadut	0,0205	100,0				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Tekninen lautakunta

§ 7

08.01.2014

Poikkeamislupahakemus 9 Peltolan kaupunginosan korttelin 27 tontilla 1, Lappeenrannan kaupunki

1520/10.03.00.02/2013

TEKLA § 7

Valmistelija/lisätiedot:**Kaupunginarkkitehti vt. Erkki Jouhki, puh. 040 709 0743****Kaavasuunnittelija Tarja Luukkonen, puh. 040 484 9745****etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi**

Ote asemakaavasta oheismateriaalina. Hakemusasiakirjat ovat nähtävänä kokouksessa.

Lappeenrannan kaupunki hakee poikkeamista asemakaavasta 9 Peltolan kaupunginosan korttelin 27 tontille 1 (405-9-27-1) uuden toimisto- ja liikerakennuksen rakentamista varten. Uudisrakennus on suunniteltu kaupungintalon tontin rakentamattomalle osalle Raati-miehenkadun ja Brahenkadun kulmaukseen.

Hakemuksen perustelut

Haetulla poikkeamisluvalla mahdollistetaan uuden 5-kerroksisen toimisto- ja liikerakennuksen rakentaminen kaupungintalon tontin rakentamattomalle osalle, josta tullaan muodostamaan oma tonttinsa. Kaavan mukaista rakennusoikeutta 6178 k-m² ei ylitetä.

Lappeenrannan kaupungilla ei ole osoittaa omaa käyttöä rakentamattomalle tontin osalle kuin vähäisten aputilojen verran. Kaupunki on siten päättänyt myydä tämän tontin osan ulkopuoliselle toimijalle. Kaavamuutoshakemus, joka koskee tontin osan erottamista kaupungintalon tontista, kerrosluvun muuttamista ja käyttötarkoituksen muutosta, on pantu jo vireille.

Kaavallinen tilanne

Ydinkeskustan oikeusvaikutuksettomassa osayleiskaavassa, joka sisältyy liiteasiakirjoihin, tontti on osoitettu osaksi julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY).

Alueella on voimassa kaupunginvaltuustossa 19.12.1975 hyväksytty asemakaava. Asemakaavan tontista 1 erotettava määräala sijaitsee hallinto- ja virastorakennusten korttelialueella (YH). Kaavan mukainen kerrosluku on neljä likimääräisen tason +105,91 yläpuolella ja kolme alapuolella (IV+IIIg). Rakentamatonta kerrosalaa tontilla on 6178 k-m².

Asemakaavamuutos tulee vireille tammikuun alussa 2014. Kaavamuutoksen yhteydessä tulee tehtäväksi myös tonttijako.

Hakemuksesta tiedottaminen ja naapureiden kuuleminen

Poikkeamishakemuksen vireille tulosta on kuulutettu Lappeenrannan kaupungin internetsivuilla ja ilmoitustaululla 27.12.2013 -

2.1.2014 välisen ajan sekä ilmoitettu lehtikuulutuksella (Etelä-Saimaa 23.12.2013). Kuulemisaikana ei saapunut huomautuksia. Naapureita on kuultu korttelin 31 tonteilta 2 ja 3 korttelin 30 tontilta 7, korttelin 28 tontilta 2 ja korttelin 26 tontilta 1.

Naapurikiinteistöjen 405-9-31-2; -3 ja -4 sekä 405-9-30-7 haltijan Lappeenrannan Villimiehen Vitonen Oy:n osalta huomautetaan seuraavasti:

- Rakentaminen tulee yhteen sovittaa yhdessä kauppakeskus Iso-Kristiinan rakennustöiden kanssa, niin että osapuolille ei synny merkittävää haittaa toisen osapuolen rakentamisesta.
- Kävelykansisto, joka palvelee myös kauppakeskus IsoKristiinaa, tulee olla vapaasti kevyenliikenteen käytössä huhtikuussa 2015.

Muilla naapureilla ei ole hakemukseen huomautettavaa.

Saapuneet lausunnot

Lappeenrannan Energialla eikä Lappeenrannan seudun ympäristötoimella ole hakemukseen huomautettavaa.

Pelastuslaitoksen lausunnossa todetaan pelastuslain yleisten tavoitteiden lisäksi seuraavaa:

- Pelastustiejärjestelyt:
Suunnittelualueen osalta tulee huomioida pelastuskaluston käyttömahdollisuudet kaikkina vuoden ja vuorokauden aikoina, pelastuslaki 11 § - kiinteistöjen pelastustiet.
- Sammutusveden saatavuus suunnittelualueella:
Suunnittelualueelle tulee turvata sammutusveden saatavuus alueen pelastustoimen tarpeisiin, pelastuslaki 30 § - sammutusvesi.

Poikkeaminen

Poikkeamista haetaan korttelin käyttötarkoituksesta, kerrosluvusta sekä rakennusalan rajasta. Likimääräiselle tasolle +102.300 haetaan rakennettavaksi pysäköintitilan uloke, joka voi ulottua tontin rajan yli katualueelle enintään 1,2 m. Koska on todennäköistä, että muodostuva uusi tontti ei ehdi kiinteistörekisteriin ennen rakennusluvan käsittelyä, poikkeamista haetaan myös muodostettavan tontin rekisteröimättömyydestä (MRL 81 §).

- MRL 171 §:n 1 momentin mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeamisluvan mm. nyt kyseessä olevassa tapauksessa.
- Poikkeamisluvan myöntämisen edellytyksenä MRL 172 §:n mukaan, ettei poikkeaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelua koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeamista ei saa myöntää, jos se johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

- Lappeenrannan kaupungin teknisen toimen johtosäännön perusteella tekninen lautakunta ratkaisee kaupungin toimivallassa olevat poikkeamisluvat.

Lausunto ja perustelut

Poikkeamisluvalla mahdollistetaan kaupungintalon tontin rakentamattoman osan rakentamisen aloittaminen ennen kuin vireille tullut kaavamuutos ehtii valmistua. Tontin osan rakentamisella pyritään välttämään tilanne, jossa viereisten tonttien rakentaminen vaikeuttaa tämän tontin osan rakentamista. Kaupunginhallitus on tehnyt tontin osan myymisestä päätöksen (Kh § 601 2.12.2013), koska pitkään valmisteltu oikeustalohanke ei toteutunut, eikä kaupungilla ole riittävästi omaa käyttöä tontin osalle. Raatimiehenkadun yläpuolelle rakennettavan kannen aikataulusta on sovittu kiinteistökaupan esisopimuksessa. Kävelykannen tulee sopimuksen mukaan olla valmis huhtikuussa 2015.

Poikkeaminen asemakaavan kerrosluvusta, rakennuslupasta ja käyttötarkoituksesta ei vaikeuta alueen rakennetun ympäristön suojelua tai käytön muuta järjestämistä, eikä ole tiiviissä keskustarakenteessa vaikutuksiltaan merkittävää. Asemakaavamuutoksen yhteydessä tulee tehtäväksi tonttijaon muutos. Mikäli uudisrakennukselle muodostuva tontti ei ehdi kiinteistörekisteriin voidaan tällä poikkeamisluvalla poiketa myös MRL 81 §:stä.

Pelastuslaitoksen lausunto tulee ottaa huomioon rakennuslupakäsittelyssä.

Poikkeamislupa voidaan myöntää haetun mukaisena.

Tämä poikkeamislupa on voimassa kaksi (2) vuotta päätöksen antopäivästä lukien. Poikkeamispäätöstä vastaava rakennuslupa on haettava sanotun ajan kuluessa ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä.

Ennen rakennuslupan myöntämistä on haettava hankkeelle lentoestelausunto ja siten varmistettava, ettei suunnitellusta rakentamisesta, kuten tarvittavista nostureista, ole haittaa lentoliikenteelle.

Rakentaminen tulee myös yhteen sovittaa yhdessä kauppa- ja kauppakeskus IsoKristiinan rakennustöiden kanssa, niin että osapuolille ei synny merkittävää haittaa toisen osapuolen rakentamisesta.

Teknisen lautakunnan päätös tässä asiassa annetaan julkisanon jälkeen.

Tästä päätöksestä annetaan valitusosoitus Kouvolan hallinto-oikeuteen. Valitusaika on 30 päivää päätöksen antamisesta lukien. (Erkki Jouhki)

Tj

Tekninen lautakunta myöntää Lappeenrannan kaupungille luvan poiketa asemakaavan kerrosluvusta, rakennuslupasta ja käyttötarkoi-

Tekninen lautakunta

§ 7

08.01.2014

tuksesta sekä tontin rekisteröinnistä (MRL 81 §) kiinteistöllä
405-9-27-1 hakemuksen mukaisesti.

Tekla

Hyväksyttiin.

Jakelu

Lappeenrannan kaupunki
Kaakkois-Suomen ELY-keskus
Rakennusvalvonta