

**OSALLISTUMIS- JA
ARVIOINTISUUNNITELMA
1.6.2022**Dnro
LPR/1538/10.02.03.00/2021

Asemakaava ja tonttijaon muutos 32 Kaukas kortteli 1 tontti 9, kortteli 4 tontti 3, kortteli 43 tontti 3 ja katualueet (Kaukaan Lehmus ja Tuen Grilli).

ALOITE

Asemakaavan muuttaminen on käynnistynyt syksyllä 2021 kaava-alueen yksityisten maanomistajien ja Lappeenrannan kaupungin aloitteesta.

SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee noin 2,5 kilometrin päässä Lappeenrannan ydinkeskusta itään Lauritsalantien ja Standertskjöldinkadun risteyksessä. Asemakaavamuutos koskee kyseisten katualueiden lisäksi osaa Kaukaan tehdasalueesta sekä tuen Grillin ja K-supermarket Lehmuksen tontteja.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 4,1 hehtaaria. Suunnittelualueen raja on esitetty oheisessa kartassa punaisella. Alueen raja voi muuttua suunnittelun edetessä.



Kuva 1. Kaava-alueen raja opaskartalla.

SUUNNITTELUN TAUSTA JA TAVOITTEET

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa molempien liiketonttien liiketilojen kehittäminen ja laajentaminen sekä päivittää katualueen rajoja olemassa olevan tilanteen mukaiseksi. Suunnittelukohde on Lappeenrannan kaupungin vuosien 2022-24 kaavoitusohjelman kohde nro 62.



Kuva 2. Suunnittelualan sijainti kaupunkirakenteessa. Ortoilmakuva vuodelta 2018. Karttapohjoinen vasemmalla. Suunnitteluala on rajattu kuvaan punaisella. ©2004-2022 Blom

KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan toteuttamisella on vaikutuksia mm. alueen kaupunkikuvaan. Kaavan toteuttamisen vaikutuksia arvioidaan kaavaprosessin aikana jäljempänä esitetyn jaottelun pohjalta. Osa vaikutuksista ulottuu varsinaista suunnittelualuetta laajemmalle. Vaikutusalue määritellään kunkin vaikutuksen kohdalla yksilöllisesti, sillä arvioitavat vaikutukset ovat luonteeltaan erilaisia.

Ekologiset vaikutukset

- Maisema
- Maa- ja kallioperä
- Luonnonympäristö ja luontokohteet
- Pinta- ja pohjavesi

Taloudelliset vaikutukset

- Aluetaloudelliset vaikutukset
- Yritysvaikutukset
- Infraverkon toteutuskustannukset

Liikenteelliset vaikutukset

- Liikenneverkko ja kevyenliikenteen yhteydet, joukko liikenne
- Pysäköinti
- Liikennemäärät, liikenteen toimivuus ja liikenneturvallisuus
- Liikennemelu

Sosiaaliset vaikutukset

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

Kulttuuriset vaikutukset

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

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

Lisäksi selvitetään mahdollisten haittojen lieventämismahdollisuudet

OSALLISET

Suunnittelussa ovat osallisia ainakin seuraavat viranomaistahot ja sidosryhmät:

Viranomaiset

- Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
 - Ympäristö ja luonnonvarat
- Etelä-Karjalan liitto
- Etelä-Karjalan museo
- Etelä-Karjalan pelastuslaitos
- Turvallisuus ja kemikaalivirasto Tukes

Lappeenrannan kaupunki

- Elinvoima ja kaupunkikehitys (maaomaisuuden hallinta, kadut ja ympäristö, rakennusvalvonta)
- Lappeenrannan Energiaverkot Oy
- Lappeenrannan seudun ympäristötoimi
 - Ympäristönsuojelu
 - Ympäristöterveydenhuolto

Alueen asukkaat, yrittäjät ja yhdistykset

- Parkkarilan asukasyhdistys
- Alue- ja asukasneuvosto
- Vammaisneuvosto
- Vanhusneuvosto

Maanomistajat, vuokralaiset ja naapurit

- Yksityiset maanomistajat

Muut

- Telia Sonera Finland Oyj
- Elisa Oyj
- 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 asukkaita ja maanomistajia informoidaan henkilökohtaisilla kirjeillä asemakaavaluonnoksen nähtävillä olosta.

Kaava-aineistot pidetään nähtävillä Lappeenrannan kaupungintalon asiakaspalvelukeskus Winkissä osoitteessa Villimiehenkatu 1 (1. kerros) ja kaupungin internet-sivulla www.lappeenranta.fi/fi > Raken-
taminen ja maankäyttö >Kaavoitus> Nähtävillä olevat kaavat.

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

KAAVAPROSESSI

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 §).
 - Asemakaavaluonnoksen, OAS:n ja kaavan valmisteluaineiston asettaminen nähtäville 27.6. – 1.8.2022 Lausunnot viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Asukastilaisuus tiistaina 28.6.2022.
- **Asemakaavaluonnoksen tarkistaminen** saadun palautteen pohjalta. Kaavanlaatijan vastineet annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin.

Osallistuminen

Osallisilla on mahdollisuus antaa kirjallinen mielipide kaavaluonnoksesta.

ASEMAKAAVAEHDOTUS

- Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville (MRA 27 §)
 - 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.

Arvioitu aikataulu

Kaavaehdotus pyritään asettamaan nähtäville syksyllä 2022.

Osallistuminen

Osallisilla on mahdollisuus tehdä kirjallinen muistutus kaavaehdotuksesta.

- Kaavanlaatijan vastineet mahdollisiin muistutuksiin ja lausuntoihin.
- **Asemakaavaehdotuksen mahdollinen tarkistaminen** ja kaavaehdotuksen asettaminen tarvittaessa uudelleen nähtäville tai niiden kuuleminen erikseen, joita muutokset koskevat (MRA 32 §).

KAAVAN HYVÄKSYMINEN

Kaupunginhallituksen 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 Hanna-Maija Marttinen puh. 040 809 8657

Asemakaava-arkkitehti Matti Veijovuori puh. 040 660 5662

Kaupunginarkkitehti Maarit Pimiä puh. 040 653 0745

Sähköposti on muotoa: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi

OAS:a voidaan suunnittelun kuluessa tarvittaessa muuttaa ja täydentää.

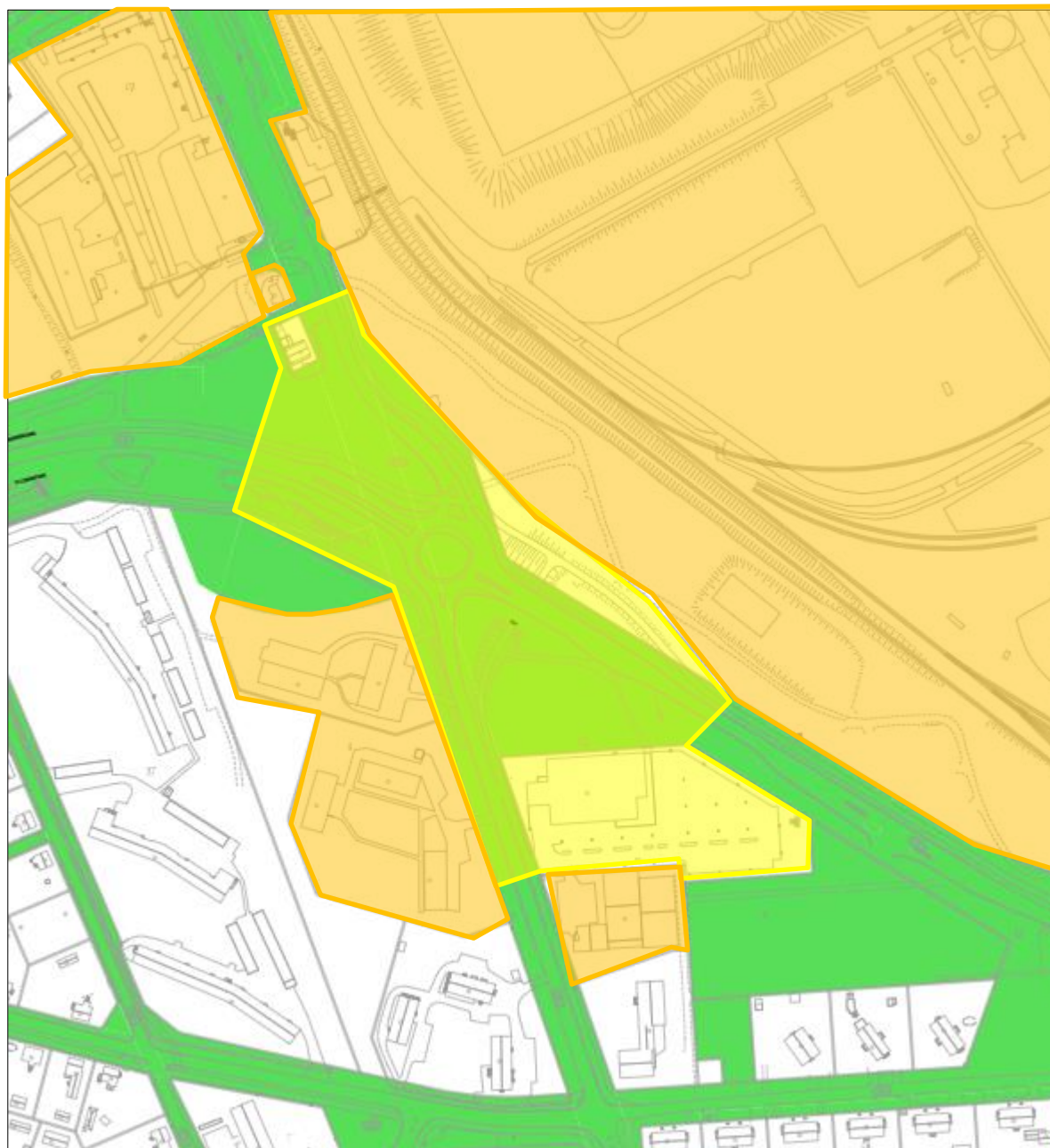


KAUKAAN TUEN GRILLIN JA LEHMUKSEN ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS

Liite osallisista, joita on kuultu kirjeitse tai sähköpostitse

MIELIPITEET:

Kartta kiinteistöistä, joiden maanomistajia on kuultu kirjeitse tai sähköpostitse:



Asemakaava-alue



Naapurikiinteistöt



Kaupungin maanomistus

2 (2)

LAUSUNNOT:

Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Ympäristö ja
luonnonvarat
Etelä-Karjalan liitto
Etelä-Karjalan museo
Etelä-Karjalan pelastuslaitos
Turvallisuus ja kemikaali virasto Tukes
Lappeenrannan Energiaverkot Oy

Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala

- Maaomaisuuden hallinta
- Kadut ja ympäristö
- Rakennusvalvonta

Lappeenrannan seudun ympäristötoimi

- Ympäristöterveys
- Ympäristönsuojelu

Alue- ja asukasneuvosto

Vammaisneuvosto

Vanhusneuvosto

Telia Sonera Finland Oyj

Elisa Oyj

Parkkarilan asukasyhdistys



Lappeenrannan kaupunki
PL 11
53101 LAPPEENRANTA

Lausuntopyyntö 22.6.2022 (LPR/1538/10.02.03.00/2021)

**Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen ennakkolausunto asemakaavaluonnoksesta,
Asemakaavan ja tonttijaon muutos, Kaukaan Lehmus ja Tuen Grilli, Lappeenranta**

Lausuntopyyntö

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavamuutosta Kaukaalle Lauritsalantien ja Standertskjöldinkadun risteysalueelle sekä Tuen Grillin ja K-Supermarket Lehmuksen tonteille. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa liiketonttien kehittäminen ja laajentaminen sekä päivittää katualueen rajoja toteutuneen tilanteen mukaiseksi.

Pohjavedet

Alue on nykyään 1E luokan pohjavesialuetta, kuten selostuksessa on todettu. Pysäköintialueiden hulevesien imeyttämistä maaperään tulee tarkastella pohjavesinäkökuilmasta tarkemmin.

Selostuksessa on todettu, että pysäköintialueen hulevesiä ei ole tarpeen johtaa hiekan- tai öljynerotuksen kautta, koska alue on jo rakennettu ja sillä ei katsota olevan suurta onnettomuusriskiä. Toisaalta kaavamääräys kieltää sellaiset toimenpiteet, joista voi aiheuta ympäristönsuojelulain pohjaveden ja maaperän pilaamiskiellon mukaisia seurauksia.

Kyseiset kohdat ovat ristiriitaiset, koska pysäköintialueelta maaperään imeytettävät hulevedet voivat aiheuttaa ympäristönsuojelulain tarkoittamaa pohjaveden pilaantumista.

Vesihuolto

Vesihuollon huomioimisessa asemakaavaluonnoksessa ei huomautettavaa.

Luontoarvot

Koska kaava-alueella esiintyy haitallista vieraslajia komealupiinia, Kaakkois-Suomen ELY-keskus muistuttaa, että kaavaselostukseen olisi syytä kirjata, että rakennustöiden yhteydessä tulee estää vieraslajien levittäytyminen uusille alueille. Vieraskasvilajeja sisältäviä massoja ei saa viedä muualle kuin niiden vastaanottamiseen tarkoitetuille alueille. Eikä niitä saa tuoda muualta alueelle esimerkiksi täyttö- tai peittomaiksi eikä siirtää rakennusalueen sisällä uuteen paikkaan.

14.07.2022

Liikenne

AKM-alue sijaitsee syvällä kaupungin katuverkolla kaukana valtion maantieverkosta. Kaavamuutoksella ei ole valtion tieverkolla asti havaittavia vaikutuksia. L-vastuualueella ei ole asiassa huomautettavaa tässä vaiheessa.

Lopuksi

Asemakaava on asiantuntevasti laadittu. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet toteutuvat ja asemakaavamuutoksen vaikutuksia on selvitetty laajasti ja tarkasti.

Luonnosaineisto muodostaa hyvän pohjan asemakaavaehdotuksen laadintaan.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt arkkitehti Tuija Mustonen ja ratkaissut alueidenkäyttöpäällikkö Pertti Perttola.

Tiedoksi

Etelä-Karjalan liitto; Topi Suomalainen
Etelä-Karjalan museo; Niina Kauria, Esa Hertell
Lappeenrannan seudun ympäristötoimi
KASELY; Katriina Keskitalo, Tuula Tanska, Pyry Mäkelä, Joel Peiponen,
Pasi Halttunen
ESAELY; Kalle Maaranen

Tämä asiakirja KASELY/1098/2022 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument KASELY/1098/2022 har godkänts elektroniskt

Perttola Pertti 14.07.2022 14:45

Mustonen Tuija 14.07.2022 14:01

25.7.2022

182/07.00.01/2022

Lappeenrannan kaupunki, Elinvoima ja kaupunkikehitys, kirjaamo
kirjaamo@lappeenranta.fi

Viite: LPR/1538/10.02.03.00/2021

Lausunto: Lappeenrannan Kaukaan Lehmuksen ja Tuen Grillin asemakaavan muutos - kaavaluonnos

Suunnittelualue:

Asemakaavan muutosalue sijaitsee noin 2,5 kilometriä Lappeenrannan ydinkeskustasta itään Lauritsalantien ja Standertskjöldinkadun risteyksessä. Asemakaavamuutos koskee kyseisten katualueiden lisäksi osaa Kaukaan tehdasalueesta sekä Tuen Grillin ja K-Supermarket Lehmuksen tontteja.

Kaavan tavoite:

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa molempien liiketonttien kehittäminen ja laajentaminen sekä päivittää katualueen rajoja olemassa olevan tilanteen mukaiseksi.

Kaavoitustilanne:

Maakuntakaavassa alue on osoitettu A-merkinnällä taajamatoimintojen alueena ja sev-merkinnällä Seveso-konsultointivöhykkeenä. Maakuntakaavassa alue sijoittuu kasvukeskusalueen laatukäytävän alueelle ja kaupunkirakenteen kehittämisen kohdealueelle. Lauritsalantie ja Standertskjöldinkatu on osoitettu maakuntakaavassa kokoojakatuina.

Yleiskaavassa alue on osoitettu PL-merkinnällä lähipalveluiden alueina ja itäosalta teollisuus- ja varastoalueena.

Voimassa olevassa asemakaavassa jo rakennettu kevyen liikenteen väylä sijoittuu teollisuuskorttelin alueelle. Osa Grillin ja Lehmuksen tonteista on osoitettu katualueina.

Asemakaavan sisältö:

Asemakaavan muutoksessa Grillin ja Lehmuksen liikerakennusten korttelialueita on laajennettu (rakennusoikeudet 3000 k-m² ja 160 k-m²) ja kevyen liikenteen väylä on osoitettu katualueena. Asemakaavan muutos mahdollistaa K-Supermarket Lehmuksen laajentamisen noin 800 m²:llä.

25.7.2022

182/07.00.01/2022

Maakuntakaavan huomioiminen:

Liikerakennusten korttelialueet sijoittuvat maakuntakaavan keskustatoimintojen alueen (C) ulkopuolelle. Maankäyttö- ja rakennuslain 71 a §:n mukainen vähittäiskaupan suuryksikön kokoraja on 4000 k-m², joten asemakaavan muutoksen mukainen 3160 k-m²:n liikerakentaminen voidaan sijoittaa maakuntakaavan keskustatoimintojen alueen ulkopuolelle. Kaavaratkaisu on maakuntakaavan mukainen.

Lausunto kaavaluonnoksesta:

Etelä-Karjalan liitolla ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta. Etelä-Karjalan liitto pitää hyvänä toimintatapana, että kaavahankkeesta on järjestetty asukastilaisuus ja tilaisuuden tallenne on katsottavissa myös jälkikäteen.

Satu Sikanen
maakuntajohtaja

Topi Suomalainen
aluesuunnittelupäällikkö



Päiväys
01.08.2022

Dnro
LPR/1538/10.02.03.00/2021

Elinvoima ja kaupunkikehitys /
Kaupunkisuunnittelu
PL 38
53101 Lappeenranta

Viite: lausuntopyyntö 22.6.2022

LAPPEENRANTA, KAUKAAN LEHMUS JA TUEN GRILLI, ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS

Lappeenrannan kaupungin Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala / Kaupunkisuunnittelu on pyytänyt Etelä-Karjalan museon lausuntoa otsikon asiasta. Museo on maakunnan alueellinen vastuumuseo kulttuuriympäristöä koskevissa asioissa.

Kaukaalle Lauritsalantien ja Standertskjöldinkadun risteysalueelle sekä Tuen Grillin ja K-Supermarket Lehmuksen tonteille on tekeillä asemakaavan muutos, jonka tavoitteena on mahdollistaa liiketonttien kehittäminen ja laajentaminen sekä päivittää katualueen rajoja toteutuneen tilanteen mukaiseksi.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Asemakaava-alue on pitkälti rakennettua ja tasattua kaupunkiympäristöä, jolta ei tunneta muinaisjäännöksiä. Aiemmin 1800-luvun lopulta alkaen alueella on ollut pientalovaltaista Kaukaan tehtaan työväen asuinalueita. Kaavaselostuksessa on käyty hyvin läpi myös vanhemman historiallisen asutuksen talotonttien sijaintia seudulla ja osoitettu, että talotontit ovat sijainneet etäämpänä ko. suunnittelualueesta. Myöskään laserkeilausaineistoissa ei ole havaittavissa alueelta arkeologisia kohteita muistuttavia pinnanmuotoja.

Museolla ei ole huomautettavaa suunnitelmista arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on rakennettua kaupunkialuetta Lauritsalantien ja Standertskjöldinkadun risteyksessä, jonka rakennuskanta koostuu pääasiassa vuonna 2010 rakennetusta K-Supermarket Lehmuksesta ja vuonna 2011 nykyiselle paikalleen rakennetusta hampurilaisravintola Tuen Grilli Oy:stä sekä UPM Kaukaan

tehdasalueen lounaisosasta. Kaupan ja grillin pihat sekä katualueet ovat asfaltoituja alueita. Kaupan pohjoispuolella ja grillin eteläpuolella on pienialaiset puistomaiset metsiköt. Suunnittelualueella ei sijaitse rakennusperintökohteita tai arvokkaita kulttuurimaisema-alueita. Kaavaselosteessa alueen rakennuskanta ja rakentumisen vaiheet on kuvattu havainnollisesti ja kattavasti.

Museolla ei ole huomautettavaa suunnitelmista rakennetun ympäristön osalta.

ETELÄ-KARJALAN MUSEO

Asiakirjan ovat allekirjoittaneet sähköisesti rakennustutkija Niina Kauria, arkeologi Esa Hertell ja museotoimen johtaja Päivi Partanen

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

Allekirjoitukset:

Allekirjoitus: Vahvistan tämän asiakirjan sisällön oikeelliseksi

Nimi: **Hertell Esa**
ULAPPA\hertelej

2022-08-01 14:30:23 (UTC+03:00)

Sähköisesti allekirjoitettu

Allekirjoitus: Vahvistan tämän asiakirjan sisällön oikeelliseksi

Nimi: **Partanen Päivi Museo**
ULAPPA\partanpm

2022-08-01 14:39:47 (UTC+03:00)

Sähköisesti allekirjoitettu

Allekirjoitus: Vahvistan tämän asiakirjan sisällön oikeelliseksi

Nimi: **Kauria Niina**
ULAPPA\kauriann

2022-08-01 15:34:20 (UTC+03:00)

Sähköisesti allekirjoitettu



12.7.2022

LPR/1538/10.02.03.00/2021

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys/kaupunkisuunnittelu

Viite: Lausuntopyyntö 22.6.2022

**ENNAKKOLAUSUNTO ASEMAMAAKAVAN MUUTOS: KAUKAAN KAUPUNGINOSA (32),
kortteli 1, tontti 9, kortteli 4, tontti 3 ja kortteli 43 tontti 3 ja katualueet**

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavamuutosta Kaukaan kaupunginosaan, Lauritsalantien ja Standertskjöldinkadun risteysalueelle sekä Tuen Grillin ja K-Supermarket Lehmuksen tonteille. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa liiketonttien kehittäminen ja laajentaminen sekä päivittää katualueen rajoja toteutuneen tilanteen mukaiseksi.

Suunnittelualue sijaitsee noin 2,5 kilometriä Lappeenrannan ydinkeskustasta itään Lauritsalantien ja Standertskjöldinkadun risteyksessä. Asemakaavamuutos koskee kyseisten katualueiden lisäksi osaa Kaukaan tehdasalueesta sekä Tuen Grillin ja K-Supermarket Lehmuksen tontteja. Suunnittelualueelle ei kohdistu asumista tai herkkiä toimintoja. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 4,1 hehtaaria.

2022 tehdyn luontoselvityksen mukaan alueella ei ole todettavissa erityisiä luontoarvoja.

Lausunto:

Ympäristönsuojelupäällikkö Lappeenrannan kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisena ilmoittaa lausuntonaan, ettei sillä ole huomautettavaa kaavaluonnokseen.

Päivi Uski
vs. ympäristönsuojelupäällikkö

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



4.7.2022

LPR/1538/10.02.03.00/2021

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys/kaupunkisuunnittelu

Viite: Lausuntopyyntö 22.6.2022

YMPÄRISTÖTERVEYDEN LAUSUNTO KAUKAAN LEHMUKSEN JA TUEN GRILLIN ALUEEN ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOKSESTA

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavan muutosta Kaukaalle Lauritsalantien ja Standertskjöldinkadun risteysalueelle sekä Tuen Grillin ja K-Supermarket Lehmuksen tonteille. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa liiketonttien kehittäminen ja laajentaminen sekä päivittää katualueen rajoja toteutuneen tilanteen mukaiseksi.

Kaavaselostuksen mukaan asemakaavamuutoksen mahdollistama lisärakentaminen ei lisää merkittävästi ympäristön häiriötekijöitä. Alueelle ei ole mahdollista sijoittaa ympäristöhäiriöitä, kuten melua, tärinää ja pölyvaikutuksia aiheuttavaa toimintaa.

Lausunto:

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

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



Lausunto

6.7.2022

Dnro

LPR/1538/10.02.03.00/2021

Kaupunkisuunnittelu

Lausuntopyyntö 22.6.2022

Kaukaan Lehmus ja Tuen grilli; asemakaavan ja tonttijaon muutos

Lappeenrannan kaupungin elinvoiman ja kaupunkikehityksen kadut ja ympäristö -vastuualueella ei ole huomautettavaa varsinaiseen otsikon mukaiseen asemakaavan muutosluonnokseen liittyen. Kadut ja ympäristö- vastuualue haluaa kuitenkin huomauttaa, että kaava-alueen ulkopuolella olevaa ajoyhtyettä Tuen grilliltä Lauritsalantielle ei tulisi sallia.

Sanni Simonen
Kaupungininsinööri vs.

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



Päiväys

Dnro

LPR/1538/10.02.03.00/2021

Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala,
kirjaamo / kaupunkisuunnittelu

Lausuntopyyntö 22.6.2022

Kaukaan Lehmuksen ja Tuen grillin asemakaavan ja tonttijaon muutos

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavamuutosta Kaukaalle Lauritsalantien ja Standertskjöldinkadun risteysalueelle sekä Tuen Grillin ja K-Supermarket Lehmuksen tonteille. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa liiketonttien kehittäminen ja laajentaminen sekä päivittää katualueen rajoja toteutuneen tilanteen mukaiseksi.

Lappeenrannan kaupungin Elinvoima ja kaupunkikehitys -toimialan kaupunkisuunnittelun vastuualue pyytää lausuntoa Kaukaan Lehmuksen ja Tuen grillin asemakaavan ja tonttijaon muutoksesta. Lausunto on toimitettava viimeistään 1.8.2022 mennessä.

Rakennusvalvonta ilmoittaa, että vireillä olevasta Kaukaan Lehmuksen ja Tuen grillin asemakaavan ja tonttijaon muutoksesta rakennusvalvonnalla ei ole huomautettavaa.

Lappeenrannassa 30.6.2022

Päivi Salminen
rakennustarkastaja



Päiväys
28.6.2022

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala
Kirjaamo
PL 11
53101 Lappeenranta

LPR/1538/10.02.03.00/2021
Lausuntopyyntö 22.6.2022

LPR/1538/10.02.03.00/2021 Asemakaavan muutos Kaukas Lehmus ja Tuen Grilli

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa liiketonttien kehittäminen ja laajentaminen sekä päivittää katualueen rajoja toteutuneen tilanteen mukaiseksi.

Asemakaava-alueella on sekä yksityisen että kaupungin maanomistusta.

Molemmille tonteille on osoitettu lisää tontin pinta-alaa ja rakennusoikeutta. Kaukaan Lehmuksen tontille on osoitettu lisää 1550 m² pinta-alaa ja 1000 km² rakennusoikeutta. Tuen grillin tontille on osoitettu lisää 587 m² pinta-alaa ja 110 km² rakennusoikeutta. Maaomaisuuden hallinta myy lisämaat rakennusoikeuksineen tontinosina maanomistajille. Myyntihinta tarkistetaan asemakaavan lainvoimaistumisen jälkeen. Tontin lohkomiskulut tulevat myös tontinosien ostajien maksettaviksi.

Maaomaisuuden hallinnalla ei ole muuta huomautettavaa kaavamuutosluonnokseen.

Lappeenrannassa 28.6.2022

Riitta Ruutiainen
kaupungingeodeetti

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

28.6.2022

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehityksen toimiala
Kirjaamo
PL 11
53101 LAPPEENRANTA

Lausuntopyyntö 22.6.2022
Dnro LPR/1538/10.02.03.00/2021

LAUSUNTO KAUKAAN LEHMUS JA TUEN GRILLI ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOKSEEN

Lappeenrannan Energiaverkot Oy:llä kulkee kaavoitetulla alueella liitekartan mukaisesti sähkönjakeluverkostoa. Havainnekuvien perusteella kaapelit olisivat jäämässä Lehmuksen laajennuksen alle, jolloin kaapelit olisi siirrettävä laajennuksen edestä pois. Tarvittavista kaapelisiirroista perimme niistä aiheutuneet kustannukset siirron tilaajalta. Lisäksi siirrettäville kaapeleille olisi varattava 3 m leveä reitti kaava-alueen reunaa myötäillen tai kaava-alueen ulkopuolelta.

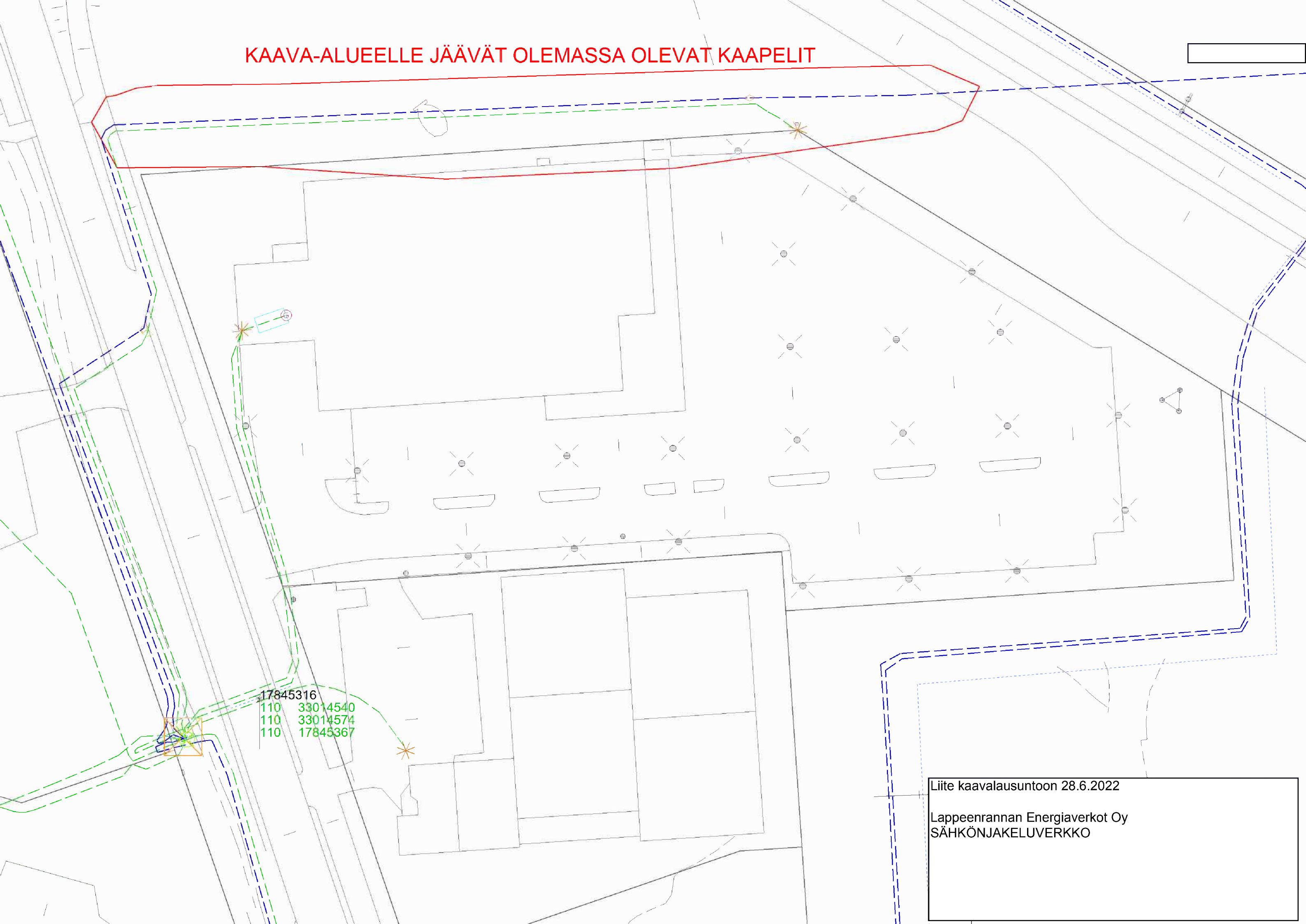
Lappeenrannan Energiaverkot Oy:llä ei ole muuta huomautettavaa lausuttavasta kaavasta.

LAPPEENRANNAN ENERGIAVERKOT OY

Petri Tikka
Verkostopäällikkö

LIITE: Sähkönjakeluverkosto Kaukaan Lehmuksen alueella.

KAAVA-ALUEELLE JÄÄVÄT OLEMASSA OLEVAT KAAPELIT



13.7.2022

268/36/2022

Lappeenrannan kaupunki

PL 11

53101 LAPPEENRANTA

Asia

Lappeenrannan kaupungin lausuntopyyntö 22.6.2022 koskien Kaukaan Lehmus ja Tuen Grillin asemakaavamuutosta

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa liiketonttien kehittäminen ja laajentaminen sekä päivittää katualueen rajoja olemassa olevan tilanteen mukaiseksi.

Kaava-alue sijaitsee UPM-Kymmene Oyj:n Kaukaan tehtaiden (Sellutehdas ja Biojalostamo) konsultointivyöhykkeellä. Kaukaan tehtailla on käytössä erilaisia vaarallisia kemikaaleja, joista vakavimmat vaarat laitoksen ulkopuolelle aiheutuvat klooridioksidista. Vuonna 2020 valmistuneen Ramboll Finland Oy:n leviämismallinnuksen mukaan klooridioksidisäiliön vuototilanteessa AEGL-3-pitoisuus ulkona ylittyisi stabiileissa oloissa 1600 metrin sekä neutraaleissa oloissa vajaan 700 metrin etäisyydellä vuotokohteesta. Tämä klooridioksidipitoisuus voi aiheuttaa hengenvaarallisia haittavaikutuksia tai kuoleman. Muutoksen kohteena oleva alue sijaitsee UPM-Kymmene Oyj:n Kaukaan tehtaiden välittömässä läheisyydessä; noin 500 m päässä klooridioksidisäiliöstä.

Lausunto

Tukes toivoo, että asemakaavan muutoksessa otettaisiin huomioon UPM Oyj:n Lappeenrannan Kaukaan tehtaiden vaarallisten kemikaalien käsittely ja varastointi. Uusia isoja asiakasvirtoja sisältävien kohteiden sijoittaminen eikä asiakasvirtojen lisääminen alueelle ei ole Tukesin käsityksen mukaan toivottavaa.

Tehdasalueen läheisyydessä on jo nyt herkkiä kohteita ja isoja asuinalueita, joiden evakuointi on käytännössä lähes mahdotonta.

Lisätietoja

Ylitarkastaja Taina Viitamäki, taina.viitamaki@tukes.fi, puh. 029 5052241.

Allekirjoitus

Tämän lausunnon on ratkaissut ryhmäpäällikkö Kati Hietamäki ylitarkastaja Taina Viitamäen esittelystä.

Lausunto on sähköisesti allekirjoitettu. Allekirjoittajien henkilöllisyyden ja allekirjoituksen ajankohdan voi varmistaa erilliseltä allekirjoitussivulta allekirjoitusta klikkaamalla. Asiakirjan aitous voidaan todentaa sähköisesti. Jos asiakirjaa muutetaan jälkikäteen, allekirjoitus ei ole enää kelvollinen. Sähköinen asiakirja on alkuperäiskappale, eikä allekirjoituksen oikeellisuutta voi varmistaa paperitulosteesta. Alkuperäisen sähköisen asiakirjan voi tarvittaessa pyytää Tukesin kirjaamosta.

Tiedoksi

Etelä-Karjalan pelastuslaitos

Ryhmäpäällikkö Kati Hietämäki
13.7.2022

Ylitarkastaja Taina Viitamäki
13.7.2022

KAUKAAN LEHMUS JA TUEN GRILLI ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS

Esitetty asemakaavamuutos, joka sallii lisärakentamisen molempiin kohteisiin, sekä Tuen grillin kohdalla pysäköintipaikkojen lisä on hyvä.

Vanhusneuvosto puoltaa esitettyä asemakaavamuutosta.



17.8.2022

Dnro:
LPR/1538//10.02.03.00/2021**KAUKAAN LEHMUS JA TUEN GRILLI ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS****LYHENNELMÄT MRA 30 §:N KUULEMISESSA SAADUISTA LAUSUNNOISTA SEKÄ KAAVANLAATIJAN VASTINEET NIIHIN****Asemakaavaluonnos on pidetty nähtävillä 27.6. – 1.8.2022.****LAUSUNNOT:****1. Kaakkois-Suomen ELY-keskus (14.7.2022)**

Pohjavedet: Alue on nykyään 1 E luokan pohjavesialuetta, kuten selostuksessa on todettu. Pysäköintialueiden hulevesien imeyttämistä maaperään tulee tarkastella pohjavesinäkökulmasta tarkemmin. Selostuksessa on todettu, että pysäköintialueen hulevesiä ei ole tarpeen johtaa hiekan- tai öljynerotuksen kautta, koska alue on jo rakennettu ja sillä ei katsota olevan suurta onnettomuusriskiä. Toisaalta kaavamääräys kieltää sellaiset toimenpiteet, joista voi aiheuta ympäristönsuojelulain pohjaveden ja maaperän pilaamiskiellon mukaisia seurauksia. Kyseiset kohdat ovat ristiriitaiset, koska pysäköintialueelta maaperään imeytettävät hulevedet voivat aiheuttaa ympäristönsuojelulain tarkoittamaa pohjaveden pilaantumista.

Vastine: Asemakaavaselostuksen kohtaa 6.2.4 *Vaikutukset pinta- ja pohjavedeen* on täydennetty pohjavesien osalta ELY-keskuksen kanssa 16.8.2022 käydyin työpalaverin mukaisesti. Työpalaverissa ELY-keskuksen edustajat totesivat, että kaavamääräyksiä ei ole tarpeen muuttaa, mutta pohjavesivaikutuksia koskevaa tekstiä on syytä täsmentää.

Luontoarvot: Koska kaava-alueella esiintyy haitallista vieraslajia komealupiinia, Kaakkois-Suomen ELY-keskus muistuttaa, että kaavaselostukseen olisi syytä kirjata, että rakennustöiden yhteydessä tulee estää vieraslajien levittäytyminen uusille alueille. Vieraskasvilajeja sisältäviä massoja ei saa viedä muualle kuin niiden vastaanottamiseen tarkoitetuille alueille. Eikä niitä saa tuoda muualta alueelle esimerkiksi täyttö- tai peittomaiksi eikä siirtää rakennusalueen sisällä uuteen paikkaan.

Vastine: Asemakaavaselostukseen on lisätty kohtaan 6.2.3 *Vaikutukset luonnonympäristöön ja luontokohteisiin* komealupiinin esiintyminen suunnittelualueella sekä kerrottu, että rakennustöiden yhteydessä tulee estää vieraslajien levittäytyminen uusille alueille.

Asemakaava on asiantuntevasti laadittu. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet toteutuvat ja asemakaavamuutoksen vaikutuksia on selvitetty laajasti ja tarkasti. Luonnosaineisto muodostaa hyvän pohjan asemakaavaehdotuksen laadintaan.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

2. Etelä-Karjalan liitto (25.7.2022)

Ei huomautettavaa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

3. Etelä-Karjalan museo (1.8.2022)

Ei huomautettavaa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

4. Lappeenrannan seudun ympäristötoimi, Ympäristönsuojelu (12.7.2022)

Ei huomautettavaa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

5. Lappeenrannan seudun ympäristötoimi, Ympäristöterveys (4.7.2022)

Ei huomautettavaa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

6. Kadut ja ympäristö (6.7.2022)

Ei ole huomautettavaa varsinaiseen otsikon mukaiseen asemakaavan muutosluonnokseen liittyen. Kadut ja ympäristö- vastuualue haluaa kuitenkin huomauttaa, että kaava-alueen ulkopuolella olevaa ajoyhtyettä Tuen grilliltä Lauritsalantielle ei tulisi sallia.

Vastine: Lauritsalantien katualueelle katkoviivalla ohjeellisena merkitty ajoyhteys on vanha merkintä kaavamuutosalueen ulkopuolella. Asemakaavakartassa on merkitty liittymäkielto Tuen Grillin tontille muualle kuin olemassa olevan tonttiliittymän kohdalle Standertskjöldinkadulle, jolloin kyseinen ajoyhteys grilliltä Lauritsalantielle ei ole mahdollinen.

7. Rakennusvalvonta (30.6.2022)

Ei huomautettavaa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

8. Maaomaisuuden hallinta (28.6.2022)

Molemmille tonteille on osoitettu lisää tontin pinta-alaa ja rakennusoikeutta. Maaomaisuuden hallinta myy lisämaat rakennusoikeuksineen tontinosina maanomistajille. Myyntihinta tarkistetaan asemakaavan lainvoimaistumisen jälkeen. Tontin lohkomiskulut tulevat myös tontinosien ostajien maksettaviksi. (Ei huomautettavaa).

Vastine: Merkitään tiedoksi.

9. Lappeenrannan Energiaverkot Oy (28.6.2022)

Lappeenrannan Energiaverkot Oy:llä kulkee kaavoitetulla alueella liitekartan mukaisesti sähkönjakeluverkostoa. Havainnekuvien perusteella kaapelit olisivat jäämässä Lehmuksen laajennuksen alle, jolloin kaapelit olisi siirrettävä laajennuksen edestä pois. Tarvittavista kaapelisiirroista perimme niistä aiheutuneet kustannukset siirron tilaajalta. Lisäksi siirrettäville kaapeleille olisi varattava 3 m leveä reitti kaava-alueen reunaa myötäillen tai kaava-alueen ulkopuolelta.

Vastine: Katualueella sijaitsevat laajennuksen alle jäävät kaapelit siirretään kaavan toteutumisen yhteydessä muodostuvan tontin pohjoispuoliselle katualueelle. Asemakaavakarttaan ei merkitä johtoaluevarauksia katualueelle.

10. Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes (13.7.2022)

Tukes toivoo, että asemakaavan muutoksessa otettaisiin huomioon UPM Oyj:n Lappeenrannan Kaukaan tehtaiden vaarallisten kemikaalien käsittely ja varastointi. Uusia isoja asiakasvirtoja sisältävien kohteiden sijoittaminen eikä asiakasvirtojen lisääminen alueelle ei ole Tukesin käsityksen mukaan toivottavaa.

Selostuksen liite 2c Kaavanlaatijan vastineet

Tehdasalueen läheisyydessä on jo nyt herkkiä kohteita ja isoja asuinalueita, joiden evakuointi on käytännössä lähes mahdotonta.

Vastine: Supermarketin rakennuksen laajennuksella pyritään lähinnä laajentamaan ja monipuolistamaan päivittäistavaraliikkeen tuotevalikoimaa eikä laajennus tähtää merkittävään asiakasmäärien kasvuun. Ennakkokuulemisen jälkeen liikerakennusten korttelialueen rakennusoikeutta on kuitenkin vähennetty 2800 kerros-m²:iin, jolloin myös onnettomuusriskille altistuvien henkilöiden määrä kasvaa vähemmän. Kaavaratkaisu ei kokonaisuutena lisää sanottavasti vaarallisten kemikaalien vaikutuksille altistuvien ihmisten kokonaismäärää.

11. Vanhusneuvosto (27.7.2022)

Ei huomautettavaa.

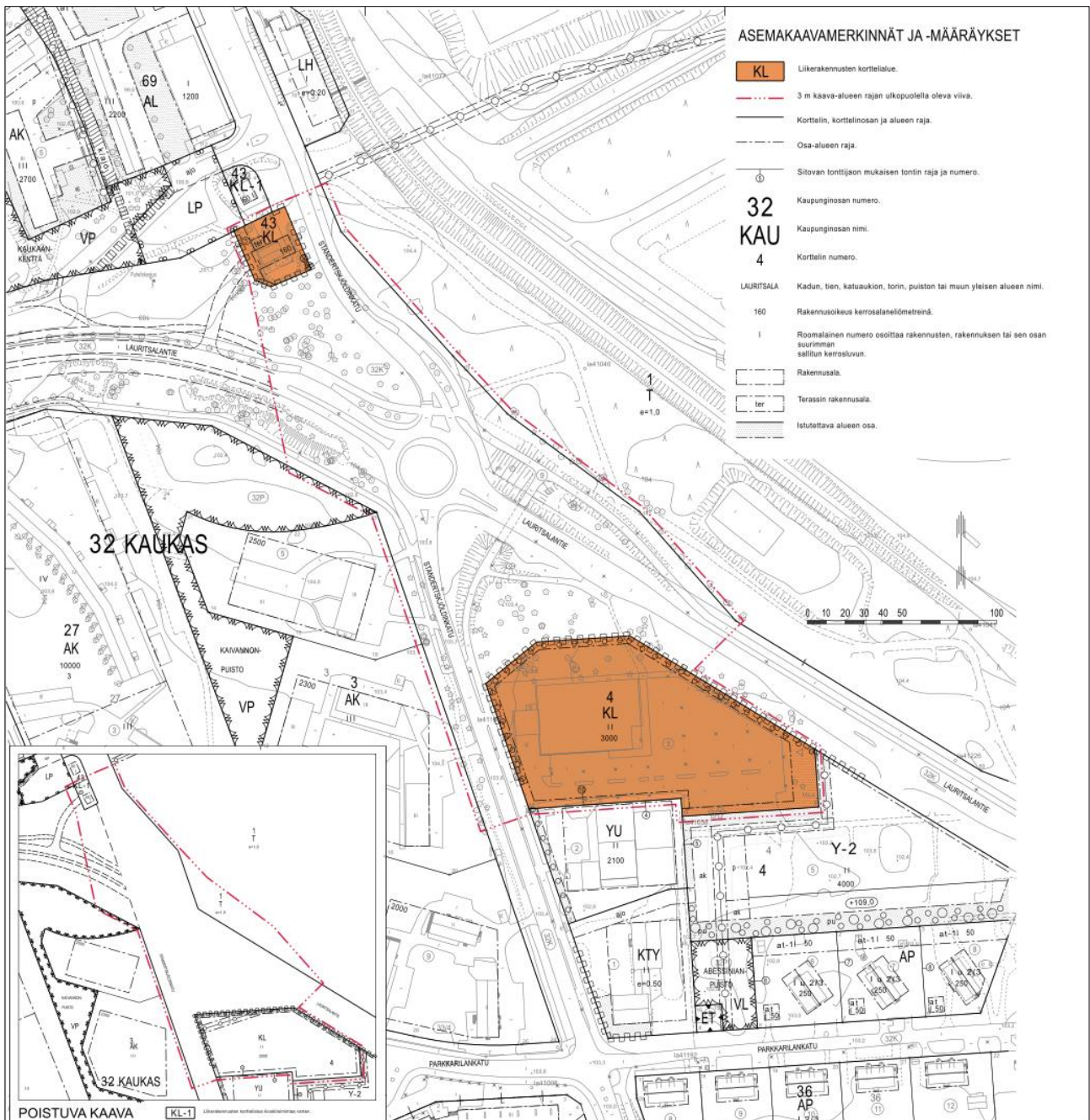
Vastine: Merkitään tiedoksi.

Lausunto pyydettiin myös:

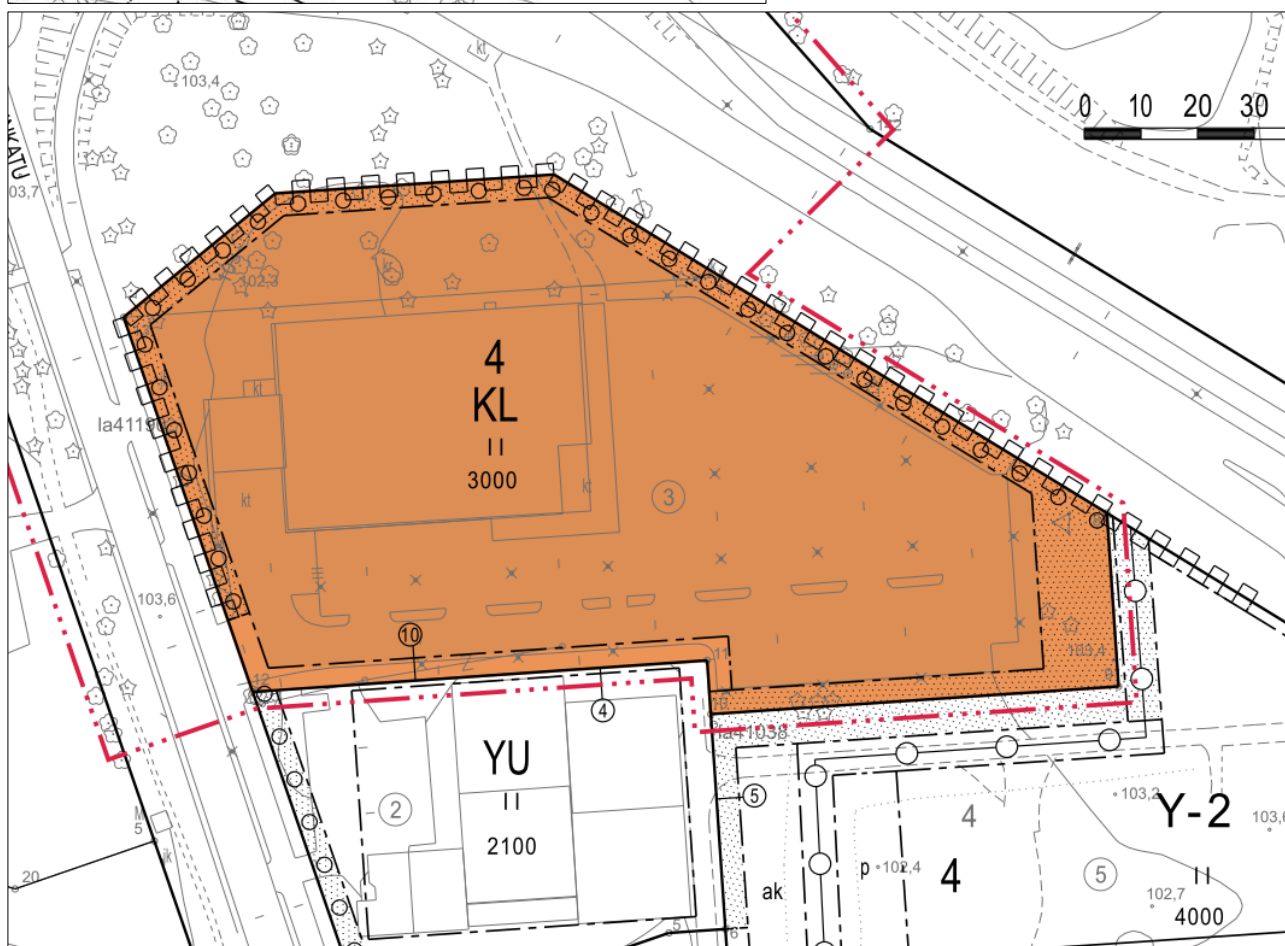
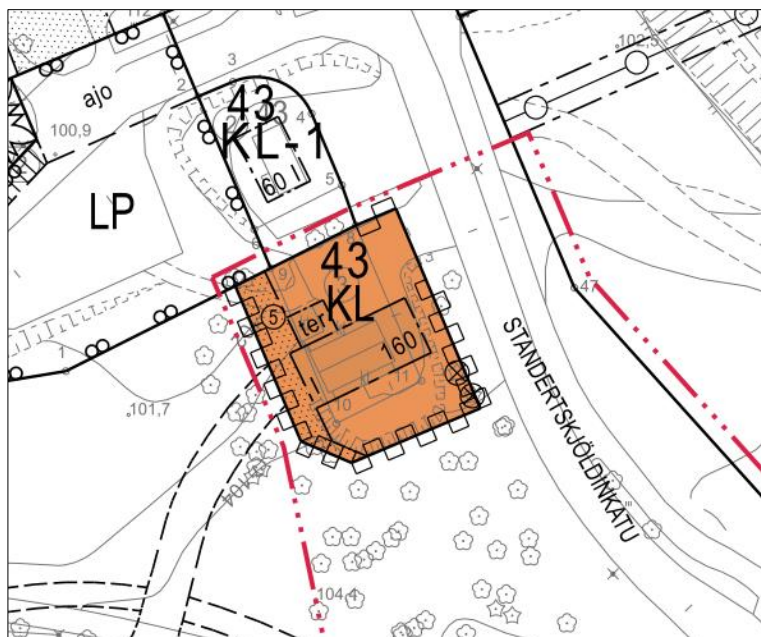
- Etelä-Karjalan pelastuslaitos
- Asukas- ja alueneuvosto
- Vammaisneuvosto
- Telia Finland Oyj
- Elisa Oy
- Parkkarilan asukasyhdistys

MIELIPITEITÄ EI SAAPUNUT

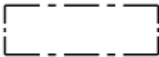
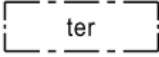
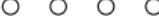
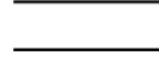
Pienennös kaavaluonnoksesta, jolla ennakkokuuleminen on suoritettu.



Pienennös kaavaluonnoksesta, jolla ennakkokuuleminen on suoritettu.



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	Liikerakennusten korttelialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
32	Kaupunginosan numero.
KAU	Kaupunginosan nimi.
4	Korttelin numero.
LAURITSALA	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
160	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Terassin rakennusala.
	Istutettava alueen osa.
	Säilytettävä/istutettava puurivi.
	Katu.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Suojeltava puu.

Pienennös kaavaluonnoksesta, jolla ennakkokuuleminen on suoritettu.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Korttelissa 4 julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti materiaaleina lasi, keraaminen laatta tai teräskasetointi, tai vaihtoehtoisesti tiili- ja rappauspintaisena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää Standertskjöldinkadun puoleisen julkisivun materiaaleihin ja jäsentelyyn.

Korttelissa 4 rakennuksen julkisivuja ja mainoslaitteita koskevista rakennus- ja toimenpideluvista tulee pyytää kaupunkikuvatyöryhmän lausunto.

Toimistotilojen tai vastaavien hiljaisten työtilojen ääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB(A).

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

Istutettavalle alueen osalle saa tehdä kulkuteitä.

Kaava-alue kuuluu 1E-luokan pohjavesialueeseen. Alueella on kielletty sellainen rakentaminen ja muut toimenpiteet, joista voi aiheutua ympäristönsuojelulain (pohjaveden pilaamiskielto ja maaperän pilaamiskielto) tarkoittamia seuraamuksia. 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.

Rakennuslupan yhteydessä tulee esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Selvityksen pohjalta laadittava hulevesien hallintasuunnitelma ja toteutus tulee laatia Lappeenrannan kaupungin hulevesien hallintaohjelman periaatteiden mukaisesti. Korttelialueen tonttien hulevedet tulee käsitellä ja imeyttää omalla tontilla. Korttelialueelle on jätettävä luonnontilaista tai istutettavaa aluetta vähintään 10 % tontin pinta-alasta, jotta hulevedet on mahdollista imeyttää maaperään. Hulevesiselvityksessä tulee erityisesti huomioida hulevesien hallinta tulvatilanteessa.

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

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

Alueelle laadittu tonttijako on sitova.

AUTOPAIKKAMÄÄRÄYS:

Autopaikkoja on varattava vähintään

- päivittäistavaraliikkeet 1 ap/ 30 kerros-m²
- muut liiketilat 1 ap/ 50 kerros-m²
- muut tilat 1 ap/ 100 kerros-m²

Korttelin 43 tontille 5 on varattava 6 autopaikkaa.

PYÖRÄPYSÄKÖINTIMÄÄRÄYS:

Pyöräpysäköintipaikkoja on rakennettava 1 pp / 350 kerros-m².



LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

ELINVOIMA JA KAUPUNKIKEHITYS

Kaupunkisuunnittelu

ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS

32 KAUKAS kortteli 1 tontti 9, kortteli 4 tontti 3,
kortteli 43 tontti 3 ja katualueet.

MUODOSTUU

32 KAUKAS kortteli 4 tontti 10, kortteli 43 tontti 5
ja katualueet.

TONTTIJAON MUUTOS

32 Kaukas kortteli 4 tontti 3 ja osa katualueesta.

32 Kaukas kortteli 43 tontti 3 ja osa katualueesta.

MUODOSTUU

32 Kaukas kortteli 4 tontti 10, kortteli 43 tontti 5.

Lappeenrannassa . . . 2022

Maarit Pimiä, kaupunginarkkitehti

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 323/11.4.2014 vaatimukset

Lappeenrannassa 3. 3. 2022

Riitta Ruutiainen, kaupungingeodeetti

Tasokoordinaattijärjestelmä ETRS89 - GK28

Korkeusjärjestelmä N2000

Vahvistanut

LUONNOS 1.6.2022

Ennakkokuuleminen

Kaup.keh. Itk

KH

Nähtävillä

KV

Suunnittelija HMM

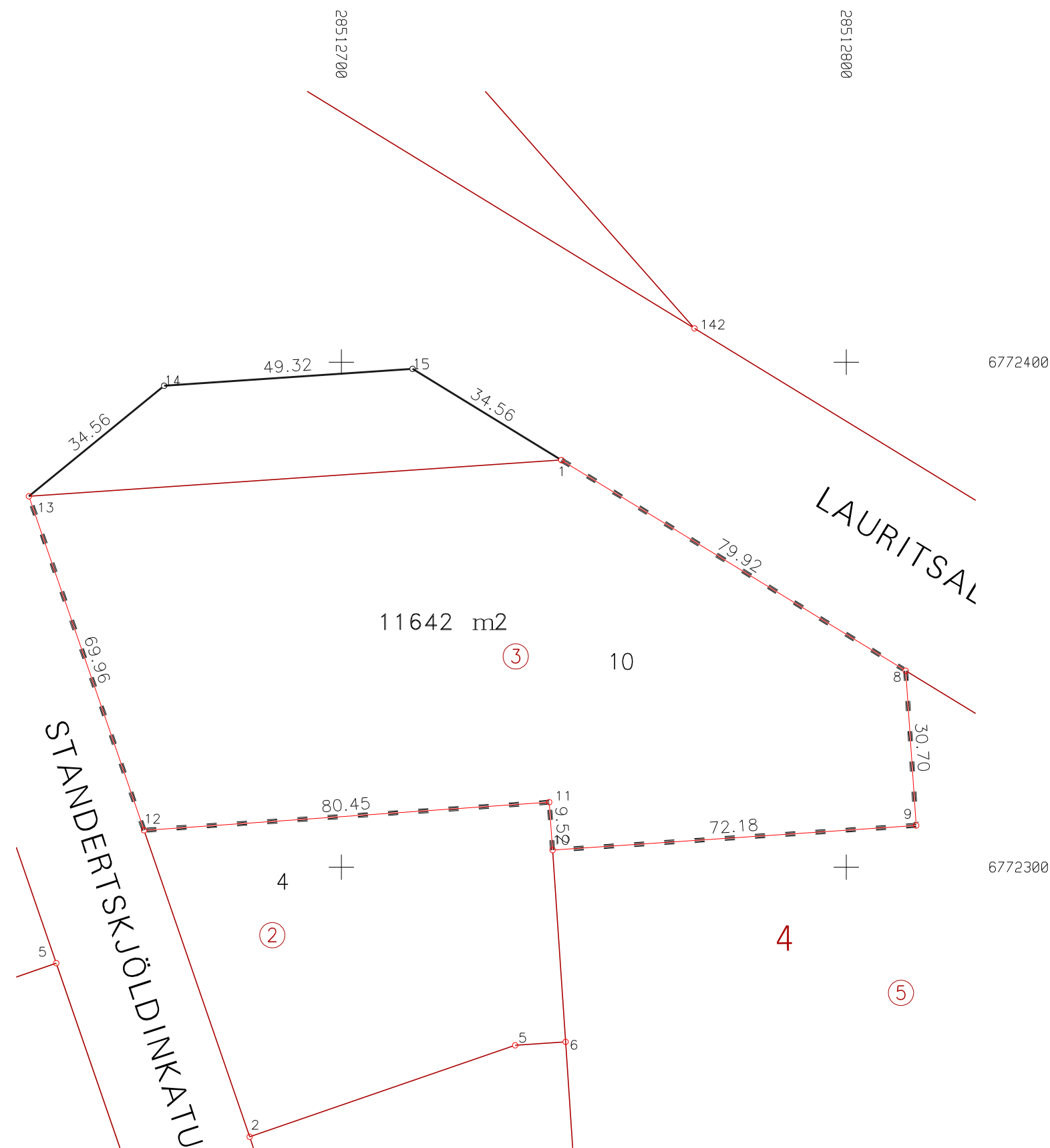
Valmistelija KK

Mittakaava 1:1000

Työ nro K2763

MUODOSTUMINEN

KIINTEISTÖ	P-ALA	OSAPINTA-ALA	KIINTEISTÖ	OSA	M-ALA	KIINTEISTÖN NIMI	KYLÄ
032 0004 0010	11642	10092	032 0004 0003	K			



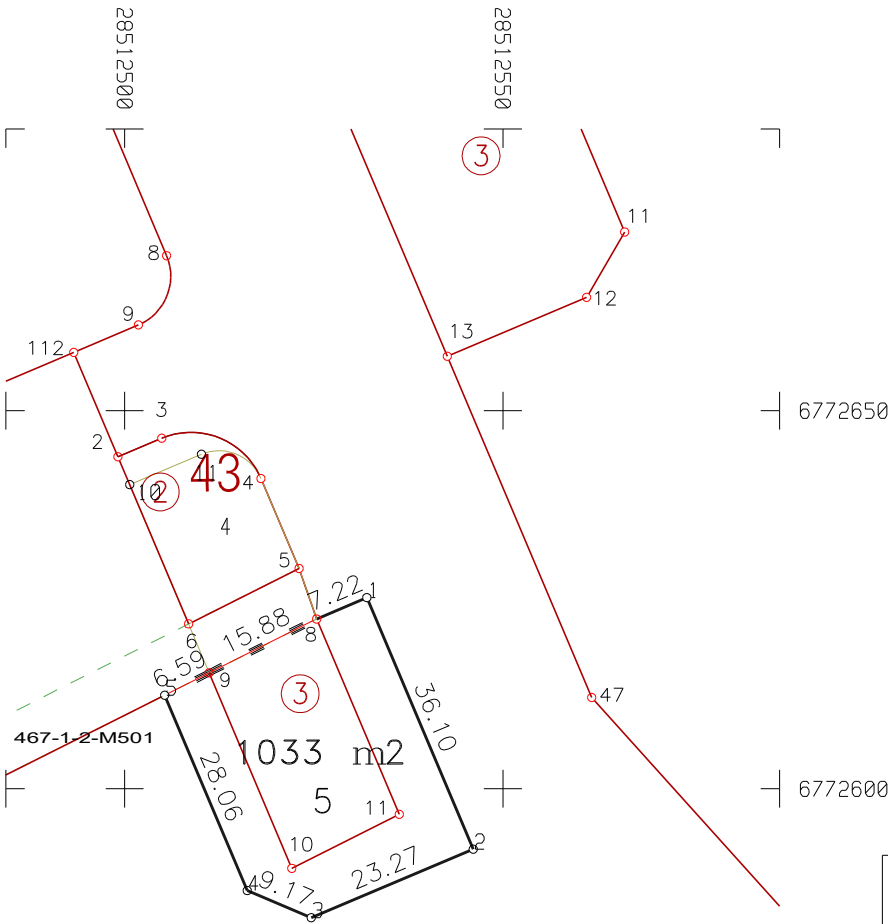
KOORDINAATTILUETTELO

N:O	X	Y
1	6772380.610	28512743.578
8	6772338.894	28512811.749
9	6772308.262	28512813.832
10	6772303.366	28512741.814
11	6772312.864	28512741.168
12	6772307.297	28512660.914
13	6772373.436	28512638.122
14	6772395.304	28512664.888
15	6772398.652	28512714.097

		1:1000	LAPPEENRANTA	
Asemakaavan vahvistumispäivä ja numero			Koord. järj. ETRS-GK28	Kork. järj. N2000
Edellinen tonttijako			Karttalehti	
Laskenut	Pohjakartan hyväksyi ja tonttijaon laati		Kaupunginosa 32 KAUKAS	
Piirtänyt			Kortteli 4	
Tarkastanut			Tontti/tontit 10	
Hyväksytty asemakaavan yhteydessä			Tj-kartta n:o -	

MUODOSTUMINEN

KIINTEISTÖ	P-ALA	OSAPINTA-ALA	KIINTEISTÖ	OSA	M-ALA	KIINTEISTÖN NIMI	KYLÄ
032 0043 0005	1033	445	032 0043 0003	K			



KOORDINAATTILUETTELO

N:O	X	Y
1	6772625.269	28512532.009
2	6772592.021	28512546.077
3	6772582.956	28512524.650
4	6772586.529	28512516.210
5	6772612.371	28512505.277
8	6772622.458	28512525.364
9	6772615.330	28512511.170

		1:1000	LAPPEENRANTA	
Asemakaavan vahvistumispäivä ja numero			Koord. järj. ETRS-GK28	Kork. järj. N2000
Edellinen tonttijako			Karttalehti	
Laskenut	Pohjakartan hyväksyi ja tonttijaon laati			
Piirtänyt				
Tarkastanut				
Hyväksytty asemakaavan yhteydessä			Kaupunginosa 32 KAUKAS	
			Kortteli 43	
			Tontti/tontit 5	
			TJ-kartta n:o	-

Asemakaavoituksen seuranta		Alueell. ympäristökeskus				
Asemakaavan tietojen täyttölomake 1/4		Täyttämispvm		17.8.2022		
Asemakaavan perustiedot						
Asemakaavan nimi		32 Kaukas kortteli 1 tontti 9, kortteli 4 tontti 3, kortteli 43 tontti 3 ja katualueet				
		Tuen Grilli ja Lehmus				
Kunta	LAPPEEN-RANTA	Ayk:n kaavatunnus				
Kuntanumero	405	Kunnan kaavatunnus		405K2763		
Hyväksymispvm		Vireille tulosta ilm. pvm		23.06.2022		
Kaava-alueen pinta-ala	4,1406	Uusi ak:n pinta-ala				
Maanal. tilojen pinta-ala		Ak:n muutoksen pinta-ala		4,1406		
Ranta-asemakaava:	Rantaviivan pituus km	Rakennuspaikkojen lkm	Oma ranta	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	4,1406	100,0	2960	0,07	+0,0000	-2 612
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,2674	30,6	2960	0,23	+0,2137	+910
T yhteensä					-0,3522	-3 522
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	2,8732	69,4			+0,1385	
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	32 Kaukas kortteli 1 tontti 9, kortteli 4 tontti 3, kortteli 43 tontti 3 ja katualueet Tuen Grilli ja Lehmus LAPPEEN-	
Kunta	RANTA	Ayk:n kaavatunnus
Kuntanumero	405	Kunnan kaavatunnus 405K2763
Hyväksymispvm		

Aluevaraukset						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha±	Kerrosalan muut.k-m ² ±
Aluevar. yhteensä	4,1406	100,0	2 960	0,07	+0,0000	-2 612
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,2674	30,6	2 960	0,23	+0,2137	+910
KL	1,2674	100,0	2 960	0,23	+0,2137	+910
T yhteensä					-0,3522	-3 522
T					-0,3522	-3 522
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	2,8732	69,4			+0,1385	
Kadut	2,8732	100,0			+0,1385	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



kaava-aloitteen saapumispäivä

1. MUUTOSKOHTEN TIEDOT

Kiinteistötunnus	KORTTELI 4 TONTTI 2
Kortteli/tontti/muu alue	
Osoite	Standerskjöldinkatu 6 53200 Lappeenranta

2. MUUTOSESITYS

KOY Lappeenrannan Standerskjöldinka Kauppa haluaa
ostaa määräalan ja liittää sen omaan tonttiin
laajennusosan rakentamista varten

3. PERUSTELUT (TARVITTAESSA KÄYTETTÄVÄ LIITTEITÄ)

KOY Lappeenrannan Standerskjöldinka Kauppa haluaa
ostaa määräalan ja liittää sen omaan tonttiin
laajennusosan rakentamista varten

4. LIITTEET

Pakolliset liitteet:

- ☒ Selvitys omistus/hallintaoikeudesta tai
☐ Ote taloyhtiön hallituksen/yhtiökokouksen
pöytäkirjasta
☒ Alustava suunnitelma alueen käytöstä

Muut liitteet:

- ☒ Valtakirja
☐ Karttaote

5. YHTEYSTIEDOT

Hakija/Hakijat	Nimi	Kiinteistö Oy Lappeenrannan Standerskjöldinkadun Kauppa
	Postiosoite	
	Sähköpostiosoite	
	Puh. virka-aikana	
	Henkilö/Y-tunnus (tarvitaan laskutusta varten)	
Yhteyshenkilö	Nimi	Sillman Arkkitehtitoimisto Oy Jonas Sillman
(jos eri kuin hakija)	Postiosoite	Käsityökatu 18 70100 Kuopio
	Sähköpostiosoite	jonas.sillman@sillman.com
	Puh. virka-aikana	050 596 3224

LASKUTUSOSOITE, JOS ERI KUIN HAKIJAN

Hakija/Hakijat	Nimi	hakija /toimitetaan myöhemmin
	Postiosoite	hakijan
	Sähköpostiosoite	hakijan
	Puh. virka-aikana	hakijan
	Henkilö/y-tunnus	hakijan

6. HAKIJAN/HAKIJOIDEN ALLEKIRJOITUS JA PÄIVÄYS

- ☒ Haen asemakaavaa / asemakaavan muutosta ja sitoudun maksamaan siitä kaupungille kaavoitushinnaston mukaisen korvauksen.
- ☒ Haen asemakaavaa / asemakaavan muutosta ja siihen liittyvää tonttijakoa ja sitoudun maksamaan siitä kaupungille kaavoitushinnaston ja tonttijakohinnaston mukaisen korvauksen.

Päivämäärä ja paikka	KUOPIOSSA 27.9.2021
Allekirjoitus	
Nimen selvennys	JONAS SILLMAN / VALTUUTETUNA 050 -5963224

7. OHJEITA HAKIJALLE

Jos tilan/tontin omistaja tai haltija haluaa asemakaavaa/asemakaavan muutosta voimassa olevaan asemakaavaan, hänen on haettava sitä kirjallisesti. Asemakaavaa tai sen muutosta voi hakea tällä lomakkeella tai omalla vapaamuotoisella hakemuksella, jossa on vastaavat tiedot.

Henkilö/Y-tunnuksella varmistetaan oikea laskutusyhteys. Tunnusta ei esitetä asemakaavan hakemusta käsiteltäessä.

Ennen hakemuksen jättämistä on syytä keskustella kaupunginarkkitehdin kanssa muutoksen mahdollisuudesta ja tarkoituksenmukaisuudesta. Samalla voi keskustella haettavan muutoksen kustannuksista, aikatauluista ym. muutokseen liittyvistä asioista. Kaupunginarkkitehti Maarit Pimiä, maarit.pimia@lappeenranta.fi, puh. 040-653 0745

Kirjallinen hakemus osoitetaan Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelulle ja toimitetaan osoitteella: Lappeenrannan kaupunki, Elinvoima ja kaupunkikehitys, Kirjaamo, PL 38, 53101 Lappeenranta.

Hakiessaan asemakaavaa tai asemakaavan muutosta hakija sitoutuu maksamaan kaupungille teknisen lautakunnan hyväksymät asemakaavan- ja tonttijaon muutoksista perittävät maksut. Kaavoituskustannukset laskutetaan sen hinnaston mukaisesti, mikä on voimassa asemakaavan ollessa lautakunnan käsittelyssä. Jos kaavan hyväksyminen ei tapahdu kahden vuoden sisällä lautakunnan käsittelystä, sovelletaan kustannusten laskutuksessa kaavan hyväksymishetkellä voimassa olevaa hinnastoa (liite 1). Kaavoitusmaksu laskutetaan asemakaavan tai asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen, sen saatua lainvoima.

KAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMISSOPIMUS

Merkittävässä asemakaavahankkeissa laaditaan erillinen kaavoituksen käynnistämissopimus, jossa voidaan sopia mm. kaavanlaatisemisesta perittävistä kustannuksista.

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

Lappeenrannan kaupunginvaltuuston 20.2.2017 hyväksymän maapoliittisen ohjelman 2017 mukaisesti asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä käyttötarkoituksen muutoksen tai rakennusoikeuden lisäyksen johdosta, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin (MRL 91 a §). Korvauksesta sovitaan ensisijaisesti maanomistajan ja kaupungin välisellä maankäyttösopimuksella. Maankäyttösopimuksella ei voida sitovasti sopia kaavan sisällöstä (MRL 91 b §).

Maankäyttösopimuksesta neuvotellaan tapauskohtaisesti kaavoituksen käynnistymisen jälkeen. Varsinainen sopimus voidaan osapuolia sitovasti tehdä, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Sopimus allekirjoitetaan ja mahdollinen vakuus korvaussummasta vastaanotetaan ennen kaavan hyväksymistä. Perittävällä korvauksella maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisesta kaupungille aiheutuneisiin kustannuksiin. Maankäyttökorvaus voidaan maksaa myös maanluovutuksena.

Jos asemakaavaa muutetaan asuinrakentamiseen osoitetulla alueella ja rakennusoikeutta lisätään alle 500 kerros-m², maankäyttösopimusmenettelyä ei tarvita.

Hakemus asemakaavamuutokseen

TUEN GRILLI OY 1819393-9

32 Kaukas kaupunginosa, Standerstkjöldinkatu 1B, 53200 Lappeenranta, kortteli 43, tontti 3.

Laura Paukkunen, [REDACTED]
[REDACTED]

Liitteet: Elykeskuksen päätös koskien Tuen Grilli oy:n laajennushanketta, yhtiökokouksen pöytäkirja

Aila Paukkunen
[REDACTED]

Titta Paukkunen
[REDACTED]

Laura Paukkunen
[REDACTED]

24.03.2016
335/10.02.03.00/2016



LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
ELINVOIMA JA KAUPUNKIKEHITYS
Kaupunkisuunnittelu

HAVAINNEKUVA

Asemakaavan muutos

32 KAUKAS kortteli 43 tontti 5, kortteli 4 tontti 10

Tuen Grilli ja K-market Lehmus

LIITE 6

17.8.2022

HMM

K2763

Yhteyshenkilö
Soile Turkulainen
Puhelin
010 33 31525
Matkapuhelin
040 5724001
Sähköposti
soile.turkulainen@afry.com
Pvm.
23/06/2022
Projektiviite
101012579

Asiakas
Lappeenrannan kaupunki

Lappeenrannan Lehmuksen ja Tuen grillin luontoselvitys

1 Johdanto

Tämä selvitys koskee Lappeenrannan kaupungin Kaukaan kaupunginosassa sijaitsevan K-Supermarket Lehmuksen ja Tuen Grillin ja alueen asemakaavamuutosta. Selvityksessä kartoitettiin alueen luonnonympäristön nykytila sekä mahdolliset luontoarvot. Selvityksen teki biologi FM Soile Turkulainen AFRY Finland Oy:stä. Sitä varten tehtiin maastokäynti 23.6.2022.

2 Lähtötiedot

Selvitysalue on rakennettua kaupunkialuetta Lauritsalantien ja Standertskjöldinkadun risteyksessä (kuva 1). Risteyksen kaakkoispuolella sijaitsee K-Supermarket Lehmuksen kiinteistö. Rakennuksen pohjoispuolella on pienialainen puistomaiseksi raivattu puutoinen alue, jossa kasvaa muutamia kookkaita mäntyjä ja nuoria lehtipuita. Risteyksen luoteispuolella on toinen puistomainen metsikkö Tuen Grillin eteläpuolella. Sen puustossa on kookkaita mäntyjä ja koivuja sekä nuorehkoja vaahteroita ja yksi metsälehmus.



Kuva 1. Kaavamuutosalueen rajausta ilmakuvassa. Risteykseen on rakennettu äskettäin kierto-liittymä, joka ei näy vielä kuvassa. Ortoilmakuva: Maanmittauslaitoksen avoimien aineistojen karttapalvelu 6/2022.

Puiden alla on lehtipuiden vesoja, vadelma sekä rehevää kulttuurivaikutteista kasvilajistoa (kuvat 2 ja 3). Runsaimpia lajeja ovat Tuen Grillin metsikössä vuohenputki, koiranputki, salokeltano ja ukkomansikka. Reunoille on levinnyt komealupiinia.



Kuvat 2 ja 3. Tuen Grillin metsää: koivuja, mäntyjä, vaahteroita ja yksittäinen metsälehmus sekä mm. salokeltanoa ja ukkomansikkaa.

3 Ympäristö- ja luontoarvot

Kaavamuutosalue sijoittuu ensimmäisen Salpausselän alueelle muodostuman lakitasanteelle. Maasto alkaa laskea pohjoispuolella kohti Saimaata. Maaperä on soraa ja hiekkaa (GTK 2022). Kaavamuutosalue kuten koko Lappeenrannan keskustan alue sijaitsee vedenhankintaa varten tärkeäksi luokitellulla Huhtiniemen pohjavesialueella (0540501, luokka 1E) (SYKE 2022). Kaavamuutosalue sijoittuu pohjaveden muodostumisalueelle.

Suunnittelualuetta lähin luonnonsuojelualue on Pappilanniemi (YSA238103) noin 1,4 kilometrin päässä luoteispuolella. Lähiympäristöön ei sijoitu osayleiskaavan luontoselvityksessä mainittuja luontokohteita (Pöry Finland Oy 2016). Kaavamuutosalueelta tai sen lähiympäristöstä ei ole tiedossa uhanalaisten tai muuten huomionarvoisten lajien havaintoja (Suomen Lajitietokeskus 2022), eikä niitä havaittu maastokäynnillä. Tarkastelun perusteella alueella ei ole uhanalaisille (Hyvärinen ym. 2019) tai luontodirektiivin liitteen IV (a) lajeille (Nieminen & Ahola 2017) sopivia elinympäristöjä. Komealupiini on säädetty kansallisesti haitalliseksi vieraslajiksi (Vieraslajit.fi 2022).

4 Johtopäätökset

Kaavamuutosalueella ei tarkastelun perusteella ole erityisiä luontoarvoja.

5 Lähteet

Geologian tutkimuskeskus GTK 2022. Maankamara-karttapalvelu. Maaperäkartta 1:20 000/1:50 000 ja kallioperäkartta 1:200 000. <http://gtkdata.gtk.fi/Maankamara/index.html>

Hyvärinen, E., Juslén, A., Kemppainen, E., Uddström, A. & Liukko, U.-M. (toim.) 2019. Suomen lajien uhanalaisuus – Punainen kirja 2019. Ympäristöministeriö & Suomen ympäristökeskus. Helsinki. 704 s.

Nieminen, M. & Ahola, A. (toim.) 2017. Euroopan unionin luontodirektiivin liitteen IV lajien (pl. lepakot) esittelyt. – Suomen ympäristö 1/2017: 1–278.

Pöry Finland Oy 2016. Lappeenrannan keskiosan luontoselvitys. Lappeenrannan kaupunki.

Suomen Lajitietokeskus 2022. Uhanalaisten lajien havainnot Lappeenrannan kaupungin alueelta. 17.5.2022 saatu aineisto.

Suomen ympäristökeskus SYKE 2022. Ympäristökarttapalvelu Karpalo. http://www.syke.fi/fi-FI/Avoin_tieto/Karttapalvelut.

Vieraslajit.fi 2022. Vieraslajiportaali. <https://vieraslajit.fi/>.