



Dnro LPR/1908/10.02.03.00/20

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 20.6.2022**KOIVIKONKATU 1, ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS****39 Hartikkala, kortteli 58, tontti 4, osa puistoaluetta**

Asemakaava koskee Hartikkalan kaupunginosassa sijaitsevaa omakotitalotonttia ja osaa viereisestä asemakaavan mukaisesta puistoalueesta. Suunnittelualue sijaitsee noin 5 kilometriä Lappeenrannan keskustasta itään. Alue rajautuu lännessä toiseen omakotitalotonttiin, pohjoisessa puistoalueeseen, idässä Hartikkalankatuun ja etelässä Koivikonkatuun. Alueen sijainti ja alustava rajausta näkyvät oheisessa kartassa. Suunnittelualueen pinta-ala on 911 m². Rajausta voi muuttua suunnittelun edetessä.



Kuva 1 Sijainti ja aluerajausta opaskartassa

SUUNNITTELUN TAUSTA JA TAVOITTEET

Kaavamuutoksen tarkoituksena on tarkistaa Koivikonkatu 1:n tontin rajoja ja mahdollistaa tontin laajentaminen viereisen puistoalueen suuntaan.



Kuva 2 Aluerajaus viistoilmakuvassa

KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaava on vaikutuksiltaan vähäinen asemakaava. Kaavan toteuttamisella on vaikutuksia lähinnä rakennettuun ympäristöön. Kaavan toteuttamisen vaikutuksia arvioidaan kaavaprosessin aikana jäljempänä esitetyn jaottelun pohjalta. Osa vaikutuksista voi ulottua varsinaista suunnittelualueetta laajemmalle. Vaikutusalue määritellään kunkin vaikutuksen kohdalla yksilöllisesti, sillä arvioitavat vaikutukset ovat luonteeltaan erilaisia.

Ekologiset vaikutukset

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

Taloudelliset vaikutukset

- Aluetaloudelliset vaikutukset
- Infraverkon toteutuskustannukset

Liikenteelliset vaikutukset

- Liikenneverkko
- Liikennemäärät, liikenteen toimivuus ja liikenneturvallisuus
- Liikennemelu
- Joukkoliikenne ja kevyen liikenteen yhteydet
- Pysäköintiratkaisut

Sosiaaliset vaikutukset

- Palvelujen saatavuus
- Ihmisten elinolot ja elinympäristö
- Ulkoilureitistöihin ja virkistysalueisiin

Kulttuuriset vaikutukset

- Yhdyskuntarakenne
- Rakennukset ja rakenteet sekä yhdyskuntateknisen 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 pelastuslaitos

Lappeenrannan kaupunki

- Elinvoima ja kaupunkikehitys
 - Maaomaisuuden hallinta
 - Kadut ja ympäristö
 - Rakennusvalvonta
- Lappeenrannan Energiaverkot Oy
- Lappeenrannan seudun ympäristötoimi
 - Ympäristöterveys
 - Ympäristönsuojelu
- Asukas- ja alueneuvosto
- Vammaisneuvosto
- Vanhusneuvosto

Alueen asukkaat, yrittäjät ja yhdistykset

- Lauritsalan alueen asukasyhdistys ry

Maanomistajat, vuokralaiset ja naapurit

- Yksityiset maanomistajat

Muut

- Telia Sonera 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 olost.

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

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

KAHAVAPROSESSI

TYÖN KÄYNNISTÄMINEN

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) laatiminen (MRL 63 §).
- Asemakaavaluonnoksen laadinta ja ympäristövaikutusten yleispiirteinen selvittäminen.

ASEMAKAAVALUONNOS

- Nähtävillä olo ja valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 62 §, MRA 30 §).
 - Asemakaavaluonnoksen, OAS:n ja kaavan valmisteluaineiston asettaminen nähtäville 16.5. – 6.6.2022. Lausunnot viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta.

Osallistuminen

Osallisilla oli mahdollisuus antaa kirjallinen mielipide kaavaluonnoksesta.

- **Asemakaavaluonnoksen tarkistaminen** saadun palautteen pohjalta. Kaavanlaatijan vastineet annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin.

ASEMAKAAVAEHDOTUS

- Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville (MRA 27 §)
 - Kaupunkikehityslautakunnan käsittely. Kaupunkikehityslautakunta asettaa kaavaehdotuksen nähtäville 14 päiväksi (MRA 27 §). Nähtäville asettamisesta tiedotetaan lehtikuulutuksella.
 - Tarvittaessa lausunnot viranomaisilta (MRA 28 §). Tarvittaessa viranomaisneuvottelu (MRA 26 §) lausuntojen saavuttua.

Arvioitu aikataulu

Kaavaehdotus pyritään asettamaan nähtäville kesällä 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

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyy kaavamuutoksen. (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

Kaavasuunnittelija Sivi Ihalainen puh. 040 650 1221

Asemakaava-arkkitehti Matti Veijovuori puh. 040 660 5662

Sähköposti on muotoa: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi

OAS:a voidaan suunnittelun kuluessa tarvittaessa muuttaa ja täydentää.



LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

Elinvoima ja kaupunkikehitys
Kaupunkisuunnittelu

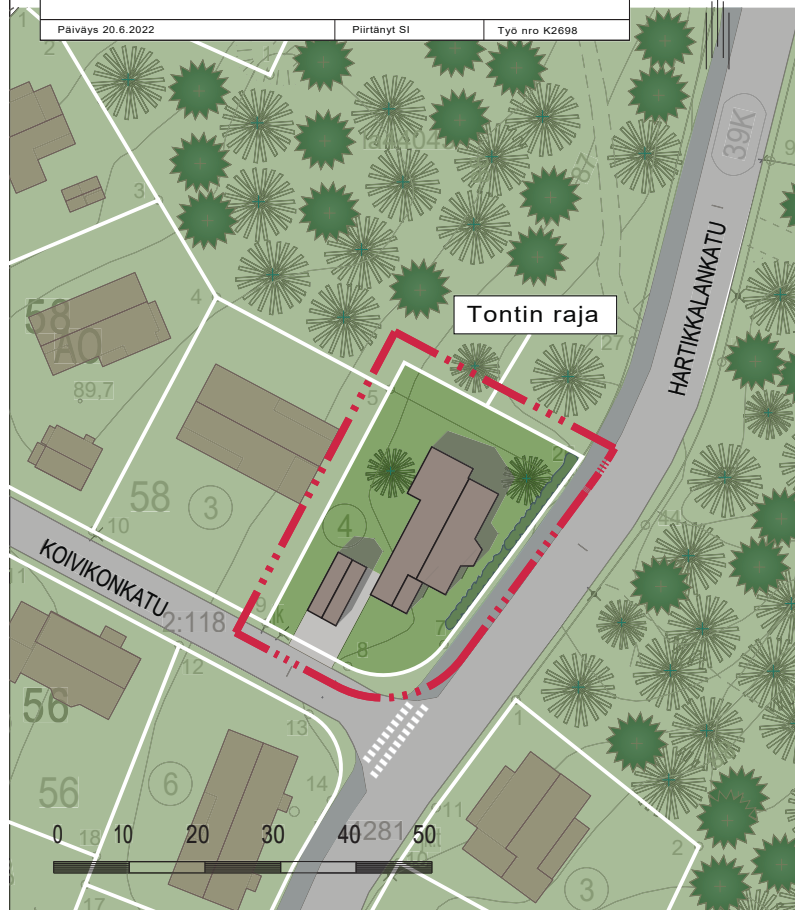
LIITE 2 HAVAINNEKUVA

Koivikonkatu 1 asemakaavanmuutos ja tonttijako

Päiväys 20.6.2022

Piirtänyt SI

Työ nro K2698





13.5.2022

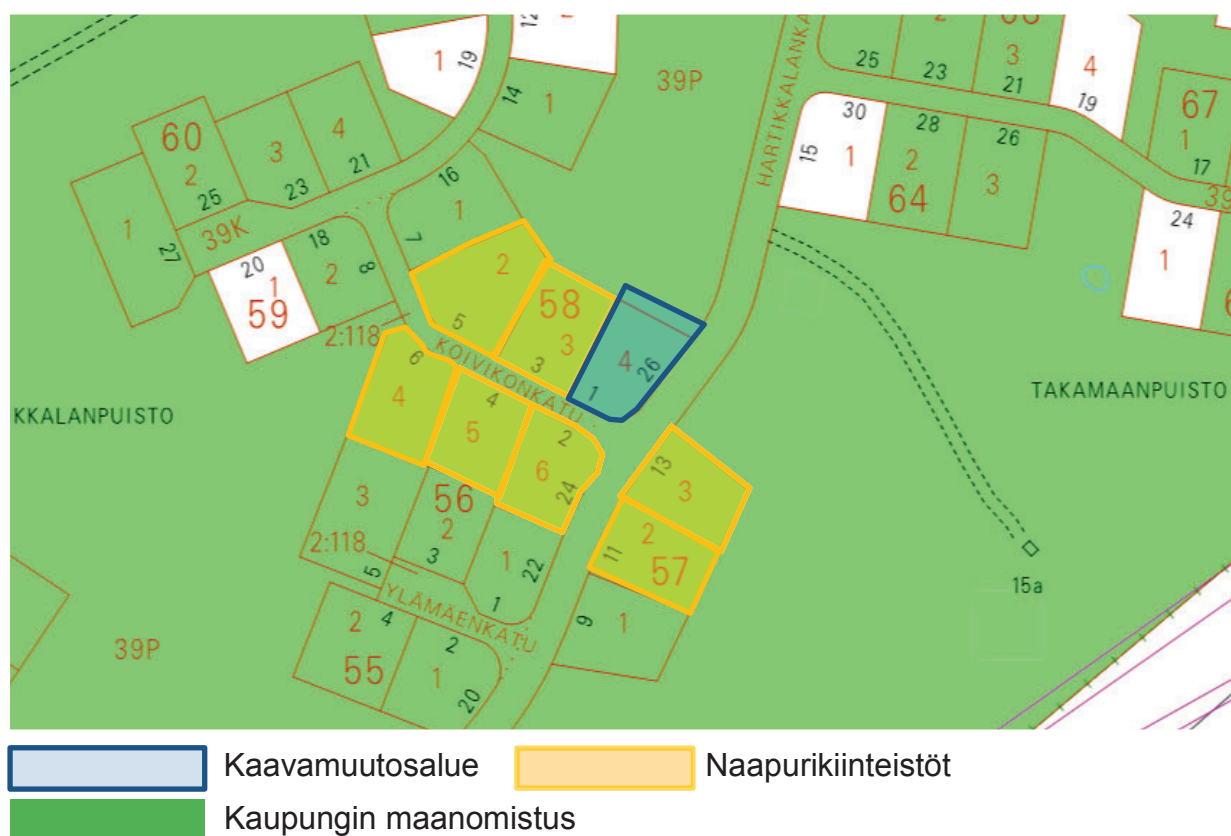
Liite 3 A Kartta osallisista, LPR/1908/10.02.03.00/2018

KOIVIKONKATU 1, ASEMAKAAVAN JA TONTTIIJAON MUUTOS

Liite osallisista, joita on kuultu kirjeitse tai sähköpostitse

MIELIPITEET:

Kartta kiinteistöistä, joiden maanomistajia on kuultu kirjeitse:



LAUSUNNOT:

Kaakkois-Suomen ELY-keskus

- Ympäristö ja luonnonvarat

Etelä-Karjalan liitto

Etelä-Karjalan pelastuslaitos

Lappeenrannan kaupunki: Elinvoiman
ja kaupunkikehityksen toimiala

- Maaomaisuuden hallinta
- Kadut ja ympäristö
- Rakennusvalvonta

Lappeenrannan Energiaverkot Oy

Lappeenrannan seudun ympäristötoimi

- ympäristöterveydenhuolto

- ympäristönsuojeluviranomainen

Alue- ja asukasneuvosto

Vammaisneuvosto

Vanhusneuvosto

Lauritsalan alueen asukasyhdistys

Telia Finland Oyj

Elisa Oyj

Liite 3B Kaavaluonnoksesta (nähtävillä 16.5.-6.6.2022)
saadut lausunnot ja mielipiteet

From: Mustonen Tuija (ELY)
Sent: Mon, 6 Jun 2022 09:13:03 +0000
To: YP LPR Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki
Cc: Perttola Pertti (ELY); Pimiä Maarit; Veijovuori Matti; topi.suomalainen@ekarjala.fi; Kauria Niina; Skippari Sirpa (ELY)
Subject: Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto, Asemakaavan ja tonttijaon muutos, Koivikonkatu 1, Hartikkala, Lappeenranta

Lausuntopyyntö 10.5.2022 (LPR/1908/10.02.03.00/2018)

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto, Asemakaavan ja tonttijaon muutos, Koivikonkatu 1, Hartikkala, Lappeenranta

Lappeenrannan kaupunki pyytää Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen ennakkolausuntoa koskien Koivikonkatu 1:n asemakaavan ja tonttijaon muutosta Hartikkalan kaupunginosaan. Kaavamuutos koskee Koivikonkatu 1:n tonttia ja osaa sen viereisestä puistoalueesta. Kaavamuutoksessa Koivikonkatu 1:n tonttia laajennetaan neljä (4) metriä viereisen puistoalueen suuntaan. Samalla päivitetään tonttia koskevia asemakaavamääräyksiä.

ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa kaavanvalmisteluaineistosta. Asemakaavamuutos toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja MRL:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset toteutuvat hyvin. Valmisteluaineisto muodostaa hyvän pohjan kaavaehdotuksen laadinnalle.

t: Tuija

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](#)

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



Päiväys
1.6.2022

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala
Kirjaamo
PL 11
53101 Lappeenranta

LPR/1908/10.02.03.00/2018
Lausuntopyyntö 10.5.2022

LPR/1908/10.02.03.00/2018 Asemakaavan muutos 39 Hartikkalan kaupunginosan korttelin 58 tontille 4, Koivikonkatu 1 (Wessman Kimmo ja Pesari Henna)

Asemakaavamuutoksessa Koivikonkatu 1:n tonttia laajennetaan neljä (4) metriä viereisen puistoalueen suuntaan. Samalla päivitetään tonttia koskevia asemakaavamääräyksiä.

Kaavamuutosalue on kaupungin omistuksessa. Tontti 4 on vuokrattu. Maaomaisuuden hallinta tekee vuokrasopimukseen tarkistuksen asemakaavamuutoksessa tonttiin 4 tulevan, pinta-alaltaan 106 m²:n suuruisen, tontinosan osalta. Maanvuokralaisten tontinvuokra nousee ja vuokralaisten maksettavaksi tulee myös muodostuvan uuden tontin 5 lohkomiskustannukset.

Maaomaisuuden hallinnalla ei ole muuta huomautettavaa kaavamuutosluonnokseen.

Lappeenrannassa 1.6.2022

Riitta Ruutiainen
kaupungingeodeetti

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



Lausunto

2.6.2022

Dnro

LPR/1908/10.02.03.00/2018

Kaupunkisuunnittelu

Lausuntopyyntö 10.5.2022

Koivikonkatu 1, asemakaavan ja tonttijaon muutos

Lappeenrannan kaupungin elinvoiman ja kaupunkikehityksen kadut ja ympäristö -vastuualueella ei ole huomautettavaa otsikon mukaiseen asemakaavan muutosluonnokseen liittyen.

Olli Hirvonen
Kaupungininsinööri

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



Päiväys

Dnro

LPR/1908/10.02.03.00/2018

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala,
kirjaamo / kaupunkisuunnittelu

Lausuntopyyntö 10.5.2022

Koivikonkatu 1, asemakaavan ja tonttijaon muutos

Lappeenrannan kaupunki valmistelee Koivikonkatu 1:n asemakaavan ja tonttijaon muutosta Hartikkalan kaupunginosaan. Kaavamuutos koskee Koivikonkatu 1:n tonttia ja osaa sen viereisestä puistoalueesta. Kaavamuutoksessa Koivikonkatu 1:n tonttia laajennetaan neljä (4) metriä viereisen puistoalueen suuntaan. Samalla päivitetään tonttia koskevia asemakaavamääräyksiä.

Lausunto on toimitettava viimeistään 6.6.2022 mennessä.

Rakennusvalvonta ilmoittaa, että vireillä olevasta Koivikonkatu 1, asemakaavan ja tonttijaon muutoksesta, rakennusvalvonnalla ei ole huomautettavaa.

Lappeenrannassa 3.6.2022

Päivi Salminen
rakennustarkastaja



1.6.2022

LPR/1908/10.02.03.00/2018

Lappeenrannan kaupunki
Kaupunkisuunnittelu/kaavoitus

Viite: Lausuntopyyntö 10.5.2022

**LAUSUNTO ASEMAMAAKAVAN MUUTOS Koivikonkatu 1:
KAUPUNGINOSA (39), Kortteli 58, tontti4 ja osa puistoaluetta**

Lappeenrannan kaupunki, valmistelee asemakaavan muutosta Hartikkalan kaupunginosaan.

Asemakaava koskee Hartikkalan kaupunginosassa sijaitsevaa omakotitalotonttia ja osaa viereisestä asemakaavan mukaisesta puistoalueesta. Suunnittelualue sijaitsee noin 5 kilometriä Lappeenrannan keskustasta itään. Alue rajautuu lännessä toiseen omakotitalotonttiin, pohjoisessa puistoalueeseen, idässä Hartikkalankatuun ja etelässä Koivikonkatuun. Suunnittelualueen pinta-ala on 911 m².

Kaavamuutoksella omakotitalon käyttöönotettava puistoalueen osa (0,9 ha) liitettäisiin osaksi omakotitalotonttia.

Lausunto:

Ympäristönsuojelupäällikkö Lappeenrannan ympäristönsuojeluviranomaisena ilmoittaa lausuntonaan seuraavaa:

Yksittäisten tontin laajentuminen puistoalueelle tulisi tehdä vain hyvin perustellusta syystä.

Sara Piutunen
ympäristönsuojelupäällikkö

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



18.5.2022

LPR/1908/10.02.03.00/2018

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys/kaupunkisuunnittelu

Viite: Lausuntopyyntö 16.5.2022

YMPÄRISTÖTERVEYDEN LAUSUNTO KOIVIKONKATU 1 ASEMAKAAVALUONNOKSESTA

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavan ja tonttijaon muutosta Hartikkalan kaupungin-osaan. Kaavamuutos koskee Koivikonkatu 1 tonttia ja osaa sen viereistä puisto-alueesta. Kaavamuutoksessa Koivikonkatu 1 tonttia laajennetaan neljä metriä viereisien puistoalueen suuntaan. Samalla päivitetään tonttia koskevia asemakaavamääräyksiä.

Kaavahankkeessa on selvitetty ympäristön häiriötekijät, kuten liikennemelu. Ko. tontilla eivät melulle asetetut ohjearvot ylity nykyisessä eikä ennustetilanteessa. Kaavamuutos ei lisää ympäristön haittatekijöitä, kuten melua, tärinää, hajua, pölyä tms. Radonhaittojen torjuntaan on annettu kaavamääräys.

Lausunto:

Lappeenrannan seudun ympäristötoimen ympäristöterveydenhuollon yksikkö kunnan terveydensuojeluviranomaisena on tutustunut asemakaavaluonnokseen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja toteaa, ettei niistä ole lausuttavaa.

Päivi Roine
terveysvalvonnan johtaja

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

From: Deski /Telia Finland Oyj /Tampere
Sent: Mon, 16 May 2022 10:02:11 +0000
To: YP LPR Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki
Subject: FW: Lausuntopyyntö - Koivikonkatu 1, asemakaavan ja tonttijaon muutos

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: maanantai 16. toukokuuta 2022 11.02
To: Lind Taina <Taina.Lind@lappeenranta.fi>
Subject: Lausuntopyyntö - Koivikonkatu 1, asemakaavan ja tonttijaon muutos

Hei

Lappeenrannan kaupunki valmistelee Koivikonkatu 1:n asemakaavan ja tonttijaon muutosta Hartikkalan kaupunginosaan. Kaavamuutos koskee Koivikonkatu 1:n tonttia ja osaa sen viereisestä puistoalueesta. Kaavamuutoksessa Koivikonkatu 1:n tonttia laajennetaan neljä (4) metriä viereisen puistoalueen suuntaan. Samalla päivitetään tonttia koskevia asemakaavamääräyksiä.

Pyydän huomioimaan oheisen lausuntopyynnön.

Linkki kaava-aineistoon: <https://lappeenranta.fi/fi/Palvelut/Rakentaminen-ja-maankaytto/Kaavoitus/Vireilla-olevat-kaavat/Lauritsala-ja-itaalue/Koivikonkatu-1>

Ystävällisin terveisin

Taina Lind
sihteeri
Konsernihallinto/assistenttitiimi

LPR/1908/10.02.03.00/2018

Ennakkolausunto vanhusneuvostolta: KOIVIKONKATU 1,
ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS

Vanhusneuvostolla on hieman kielteinen kanta ko. tontin suurentamiseen. Tontille on annettu alun perin liian suuri rakennusoikeus tonttiin nähden.

Emme ymmärrä tätä pienille tonteille annettua suurta rakennusoikeutta, kun tontin rakentamaton pinta-ala jää varsin pieneksi.

Ko. tontilla on myös omavaltaisesti otettu käyttöön puistoaluetta ns. tontin viheralueeksi (nurmikoksi) joka lienee tarkoittanut puiston kasvuston poistoa.

Olisiko tämä myös ennakkotapaus alueen muiden tonttien haltijoille saada tonttia suurennettua puistoon päin.

Vaikka Lappeenrannassa on haja-asutusalueilla vielä hyvin puisto- ja metsäalueita, vanhusneuvosto ei pidä siitä, että viheralueita pala palalta ollaan pienentämässä

Vanhusneuvosto toivoo, että kun päätetään tonttien koosta, päätetään myös realistisista rakennusoikeuksista, jotta tonteille ja tilaa ns. perhe-elämään.



20.6.2022

LPR/1908/10.02.03.00/2018

54 HARTIKKALA KORTTELI 58, TONTTI 4, OSA PUISTOALUETTA**KAAVANLAATIJAN VASTINEET**

MRA 30 §:n kuulemisessa saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin

Kaavaluonnos 13.5.2022 oli nähtävillä 16.5.2022 –6.6.2022 välisen ajan.**LAUSUNNOT****1. Kaakkois-Suomen ELY-keskus**

ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa kaavanvalmisteluaineistosta. Asemakaavamuutos toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja MRL:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset toteutuvat hyvin. Valmisteluaineisto muodostaa hyvän pohjan kaavaehdotuksen laadinnalle.

Vastine: Ok.**2. Elinvoima ja kaupunkikehitys, Maaomaisuuden hallinta**

Kaavamuuotosalue on kaupungin omistuksessa. Tontti 4 on vuokrattu. Maaomaisuuden hallinta tekee vuokrasopimukseen tarkistuksen asemakaavamuutoksessa tonttiin 4 tulevan, pinta-alaltaan 106 m²:n suuruisen, tontinosan osalta. Maanvuokralaisten tontinvuokra nousee ja vuokralaisten maksettavaksi tulee myös muodostuvan uuden tontin 5 lohkomiskustannukset.

Vastine: Ok.**3. Elinvoima ja kaupunkikehitys, Kadut ja ympäristö**

Ei huomautettavaa.

Vastine: Ok.**4. Elinvoima ja kaupunkikehitys, Rakennusvalvonta**

Ei huomautettavaa.

Vastine: Ok.**5. Lappeenrannan seudun ympäristötoimi, ympäristönsuojelu**

Ei huomautettavaa. Yksittäisten tontin laajentuminen puistoalueelle tulisi tehdä vain hyvin perustellusta syystä.

Vastine:

Tontin laajentaminen kaavan mukaisesti luo edellytykset viihtyisän ja entistä toimivamman tontin muodostumiselle. Kaavamuutoksessa tonttia laajennetaan 4 metriä koilliseen puistoalueelle. Näin ollen tontti saa enemmän tilaa pihan toiminnoille ja istutuksille. Tontin toiminnot ovat jo laajentuneet kyseiselle alueelle, eli käytännössä muutokset ovat vähäisiä. Asemakaavamuutos vakiinnuttaa nykyisen tilanteen. Asemakaavamuutoksen myötä tontin toimivuus ja viihtyisyys paranevat.

Kaavan toteuttaminen ei aiheuta kielteisiä vaikutuksia luonnonympäristöön. Virkistysalueelle muodostuneet yleiset polut sijoittuvat muualle kuin alueelle, johon tonttia nyt ollaan laajentamassa. Tontin laajentamisesta ei ole virkistykseen kannalta haittaa, sillä laajennusalue on käytännössä jo nyt tonttialueena, joten muutokset virkistysalueiden pinta-alaan ovat minimaalisia.

6. Lappeenrannan seudun ympäristötoimi, ympäristöterveys

Ei huomautettavaa.

Vastine: Ok.

7. Telia Finland Oyj

Ei huomautettavaa.

Vastine: Ok.

8. Vanhusneuvosto

- a) Vanhusneuvostolla on hieman kielteinen kanta ko. tontin suurentamiseen. Tontille on annettu alun perin liian suuri rakennusoikeus tonttiin nähden. Emme ymmärrä tätä pienille tonteille annettua suurta rakennusoikeutta, kun tontin rakentamaton pinta-ala jää varsin pieneksi.
- b) Ko. tontilla on myös omavaltaisesti otettu käyttöön puistoaluetta ns. tontin viheralueeksi (nurmikoksi) joka lieene tarkoittanut puiston kasvuston poistoa. Olisiko tämä myös ennakkotapaus alueen muiden tonttien haltijoille saada tonttia suurennettua puistoon päin. Vaikka Lappeenrannassa on haja-asutusalueilla vielä hyvin puisto- ja metsäalueita, vanhusneuvosto ei pidä siitä, että viheralueita pala palalta ollaan pienentämässä. Vanhusneuvosto toivoo, että kun päätetään tonttien koosta, päätetään myös realistisista rakennusoikeuksista, jotta tonteille ja tilaa ns. perhe-elämään.

Vastine:

- a) Tontin rakennusoikeus on sekä voimassa olevassa että kaavamuutoksessa 200 k-m², mikä on varsin maltillinen rakennusoikeus omakotitalotontille. Tontin nykyinen koko on 805 m², eli nykyinen tonttitehokkuus on 0,25.
- b) Jokainen kaavamuutosaloite tutkitaan tapauskohtaisesti. Yksi kaavamuutoksen käynnistämispäätös ei tarkoita, että muillekin käynnistettäisiin kaavamuutos tontin laajentamiseksi. Kaavaprosessin aikana on tehty vaikutustenarviointi ja todettu,

ettei kaavamuutoksesta ole merkittävää haittaa. Kaavamuutoksen yhteydessä on myös päivitetty kaavaa ja lisätty esimerkiksi näkemäalue tontin kulmaan.

Tontin muodostuminen kaavan mukaisesti luo edellytykset viihtyisän ja entistä toimivamman tontin muodostumiselle. Kaavamuutoksessa tonttia laajennetaan 4 metriä koilliseen puistoalueelle. Näin ollen tontti saa enemmän tilaa pihan toiminnoille ja istutuksille. Tontin toiminnot ovat jo laajentuneet kyseiselle alueelle, eli käytännössä muutokset ovat vähäisiä. Asemakaavamuutos vakiinnuttaa nykyisen tilanteen. Asemakaavamuutoksen myötä tontin toimivuus ja viihtyisyys paranevat.

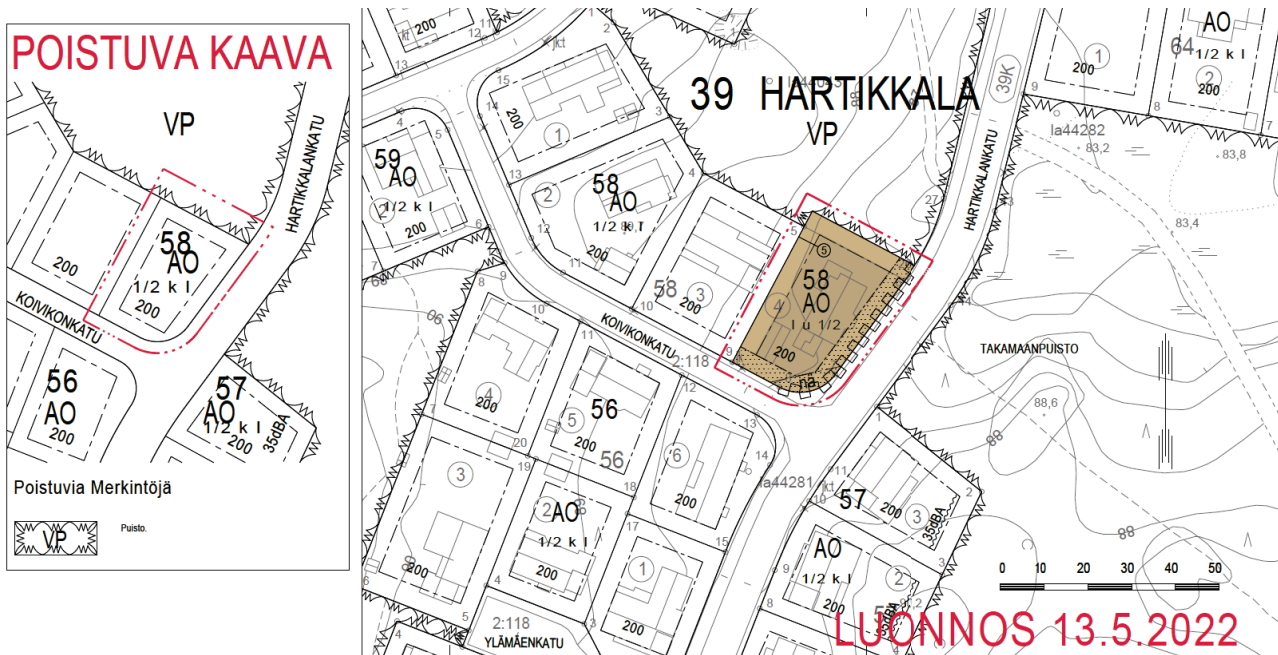
Kaavan toteuttaminen ei aiheuta kielteisiä vaikutuksia luonnonympäristöön. Virkistysalueelle muodostuneet yleiset polut sijoittuvat muualle kuin alueelle, johon tonttia nyt ollaan laajentamassa. Tontin laajentamisesta ei ole virkistykseen kannalta haittaa, sillä laajennusalue on käytännössä jo nyt tonttialueena, joten muutokset virkistysalueiden pinta-alan ovat minimaalisia.

Lausunto pyydettiin myös:

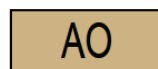
- Etelä-Karjalan liitto
- Lappeenrannan Energiaverkot
- Lauritsalan alueen asukasyhdistys
- Elisa OyJ
- Alue- ja asukasneuvosto
- Vammaisneuvosto
- Etelä-Karjalan pelastuslaitos

Mielipiteitä asemakaavaluonnokseen ei saapunut.

Liite 3D Pienennös kaavaluonnoksesta, joka oli nähtävillä 16.5.- 6.6.2022



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Erillispientalojen korttelialue.



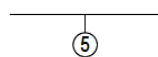
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



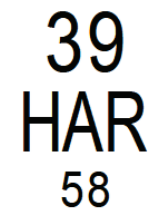
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



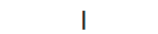
Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



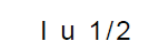
Kaupungin- tai kunnanosan numero.



Korttelin numero.



Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osansuurimman sallitun kerrosluvun.



Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.



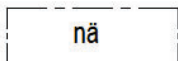
Rakennusala.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Istutettava alueen osa.



Tontin osa, jolla istutuksen tai muun näkemäesteen korkeus saa olla enintään 80 cm kadunpinnan yläpuolella.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

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

Katettua autosäilytyspaikkaa ei saa sijoittaa viittä (5) metriä lähemmäksi kadunpuoleista tontinrajaa.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Selvitys tulee laatia Lappeenrannan kaupungin hulevesien hallinnan ohjelman periaatteiden mukaisesti.

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

AUTOPAIKKAMÄÄRÄYS

Autopaikkoja on varattava vähintään 2 autopaikkaa / asunto

Aluelle tehty tonttijako on sitova.



LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

ELINVOIMA JA KAUPUNKIKEHITYS

Kaupunkisuunnittelu

ASEMAKAAVAN MUUTOS

39 HARTIKKALA, kortteli 58, tontti 4 ja osa puistoaluetta

MUODOSTUU

39 HARTIKKALA, kortteli 58, tontti 5

TONTTIJAON MUUTOS

39 HARTIKKALA, kortteli 58, tontti 4 ja osa puistoaluetta

MUODOSTUU

39 HARTIKKALA, kortteli 58, tontti 5

Lappeenrannassa . . . 2022

Maarit Pimiä, kaupunginarkkitehti

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 323/11.4.2014 vaatimukset

Lappeenrannassa 24.1.2022

Riitta Ruutiainen, kaupungingeodeetti

Tasokoordinaattijärjestelmä ETRS89 - GK28

Korkeusjärjestelmä N2000

Vahvistanut

LUONNOS
13.5.2022

Ennakkokuuleminen 16.5. - 6.6.2022

Kaup.keh. Itk

KH

Nähtävillä

KV

Suunnittelija SI

Valmistelija KK

Mittakaava 1:500

Työ nro K2698

Asemakaavoituksen seuranta		Alueell. ympäristökeskus				
Asemakaavan tietojen täyttölomake 1/4		Täyttämispvm		20.6.2022		
Asemakaavan perustiedot						
Asemakaavan nimi	Koivikonkatu 1					
Kunta	LAPPEEN-RANTA	Ayk:n kaavatunnus				
Kuntanumero	405	Kunnan kaavatunnus	405K2698			
Hyväksymispvm		Vireille tulosta ilm. pvm				
Kaava-alueen pinta-ala	0,0911	Uusi ak:n pinta-ala				
Maanal. tilojen pinta-ala		Ak:n muutoksen pinta-ala	0,0911			
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	0,0911	100,0	200	0,22	-0,0000	
A yhteensä	0,0911	100,0	200	0,22	+0,0106	
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,0106	
R yhteensä						
L yhteensä						
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						

Asemakaavoituksen seuranta			Alueell. ympäristökeskus			
Asemakaavan tietojen täyttölomake 2/4			Täyttämispvm	20.6.2022		
Asemakaavan tunnistetiedot						
Asemakaavan nimi		Koivikonkatu 1				
Kunta	LAPPEEN-	Ayk:n kaavatunnus				
Kuntanumero	RANTA	Kunnan kaavatunnus				
Hyväksymispvm	405	405K2698				
Aluevaraukset						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha±	Kerrosalan muut.k-m ² ±
Aluevar. yhteensä	0,0911	100,0	200	0,22	-0,0000	
A yhteensä	0,0911	100,0	200	0,22	+0,0106	
AO	0,0911	100,0	200	0,22	+0,0106	
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,0106	
VP					-0,0106	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						
W						

MUODOSTUMINEN

KIINTEISTÖ
039 0058 0005

P-ALA
911

OSAPINTA-ALA
805
106

KIINTEISTÖ
039 0058 0004
039 9903 0000

OSA
K
K

M-ALA

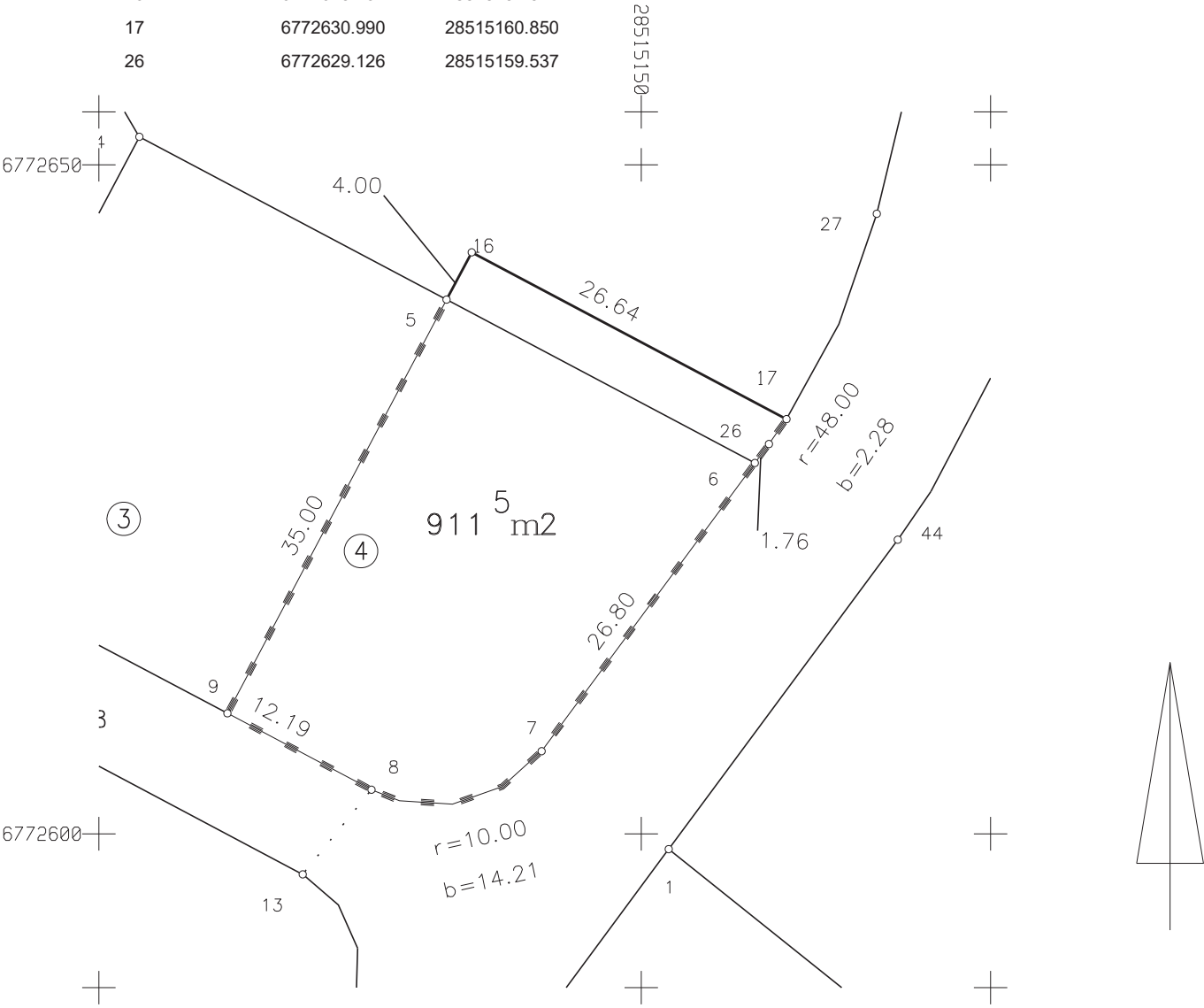
KIINTEISTÖN NIMI
Hartikkalan pui

KYLÄ

Liite 5 Tonttijakokartta

KOORDINAATTILUETTELO

N:O	X	Y
5	6772639.926	28515135.439
6	6772627.713	28515158.490
7	6772606.177	28515142.542
8	6772603.292	28515129.824
9	6772608.999	28515119.053
16	6772643.461	28515137.312
17	6772630.990	28515160.850
26	6772629.126	28515159.537



		1:500	LAPPEENRANTA	
Asemakaavan vahvistumispäivä ja numero 2698			Koord. järj. ETRS-GK28	Kork. järj. N2000
Edellinen tonttijako			Karttalehti	
Laskenut	Pohjakartan hyväksyi ja tonttijaon laati		Kaupunginosa 39 HARTIKKALA	
Piirtänyt			Kortteli 58	
Tarkastanut			Tontti/tontit 5	
Hyväksytty asemakaavan yhteydessä			Tj-kartta n:o -	



03.10.2018

LPR/1908/10.02.03.00/2018

kaava-aloitteen saapumispäivä

1. MUUTOSKOHTEN TIEDOT

Kiinteistötunnus	405-39-58-4
Kortteli/tontti/muu alue	Lappeenrannan kaupungin Hartikkalan kaupunginosa, kortteli 48, tontti 4
Osoite	Koivikonkatu 1

2. MUUTOSESITYS

Tontin laajennus rajapyykkien 5 ja 6 suuntaisesti
neljän metriä Lappeenrannan kaupungin virkistys-
alueen suuntaan.
Lisämaa-alue on n. 80 neliötä.

3. PERUSTELUT (TARVITTAESSA KÄYTETTÄVÄ LIITTEITÄ)

Talo ostettu 26.4.18.
kts. liite 1 ja kuvaliite 2

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	
	Postiosoite	
	Sähköpostiosoite	
	Puh. virka-aikana	
	Henkilö/Y-tunnus (tarvitaan laskutusta varten)	
Yhteyshenkilö (jos eri kuin hakija)	Nimi	
	Postiosoite	
	Sähköpostiosoite	
	Puh. virka-aikana	

LASKUTUSOSOITE, JOS ERI KUIN HAKIJAN

Hakija/Hakijat	Nimi	
	Postiosoite	
	Sähköpostiosoite	
	Puh. virka-aikana	
	Henkilö/y-tunnus	

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	
Allekirjoitus	
Nimen selvennys	

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

Merkittävissä asemakaavahankkeissa laaditaan erillinen kaavoituksen käynnistämissopimus, jossa voidaan sopia mm. kaavanlaatimisesta 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 sisällystä (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.