LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA
28.4.2023

Dnro
LPR/1993/10.02.03.00/2019

Asemakaavan muutos 10 Alakylä kortteli 30 tontit 2 ja 3 (Tellervonkatu 69 ja 71)

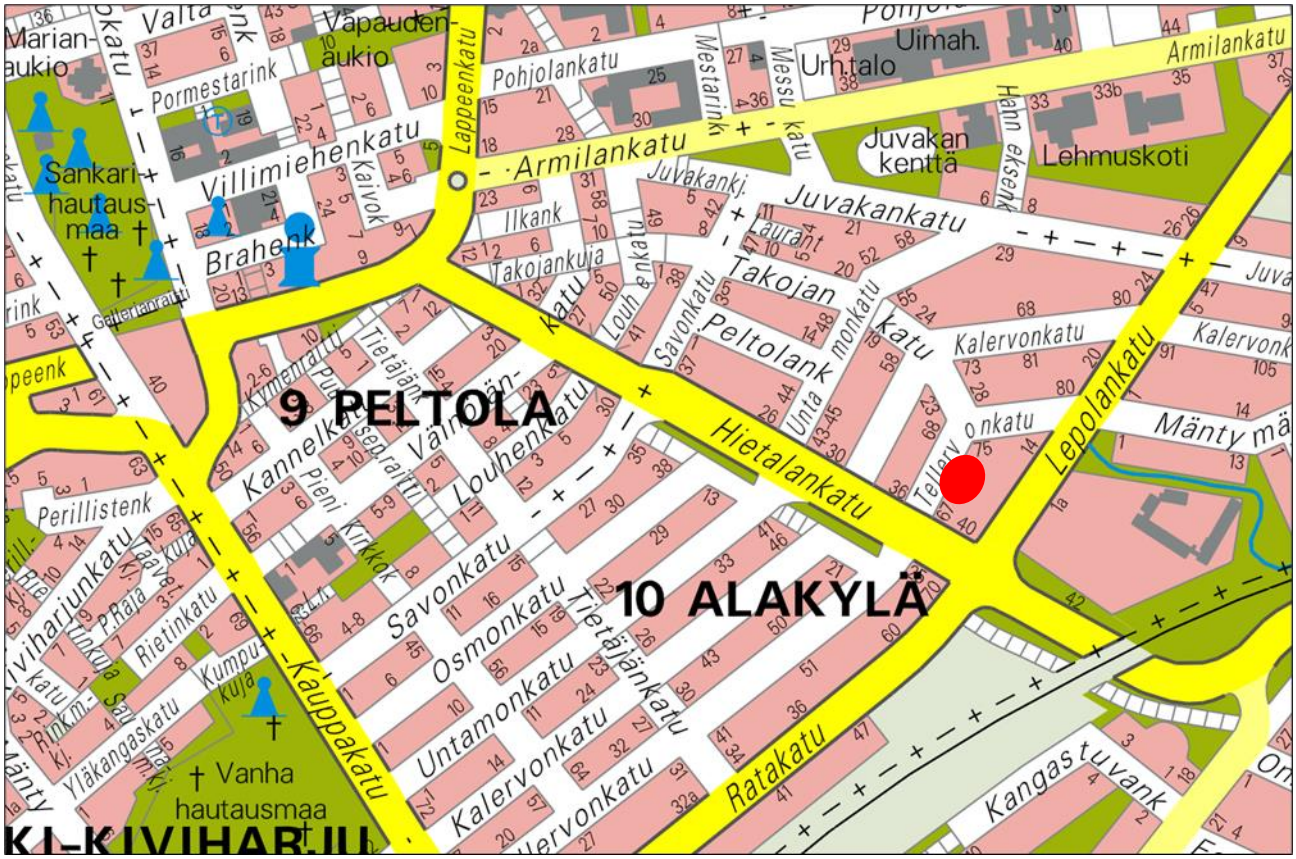
ALOITE

Asemakaavan muuttaminen on käynnistynyt yksityisten hakijoiden aloitteesta.

SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee noin kilometrin päässä Lappeenrannan ydinkeskusta kaakkoon. Asemakaavamuutos koskee Alakylän kaupunginosan korttelin 30 tontteja 2 ja 3 osoitteessa Tellervonkatu 69 ja 71.

Suunnittelualueen pinta-ala on 2278 m². Suunnittelualueen sijainti on esitetty alla olevalla kartalla punaisella pallolla.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

SUUNNITTELUN TAUSTA JA TAVOITTEET

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa rivitalojen rakentaminen nykyisille omakotitalotonteille. Suunnittelukohde ovat Lappeenrannan kaupungin vuosien 2023-25 kaavoitusohjelman kohde nro 28 Tellervonkatu 69, 71.

Kuva 2.Ortoilmakuva suunnittelualueelta. ©2021 Blom

KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan toteuttamisella on vaikutuksia mm. alueen kaupunkikuvaan ja liikenteeseen. 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

- Taloudelliset vaikutukset
- Aluetaloudelliset vaikutukset
- Infraverkon toteutuskustannukset

Liikenteelliset vaikutukset

- Liikenneverkko ja kevyenliikenteen yhteydet, joukkoliikenne
- 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 ja maisema
- 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 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

- Alakylän 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 sivuvalikosta Asuminen ja rakentaminen >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 8. – 29.5.2023 Lausunnot viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Asukastilaisuus tiistaina 16.5.2023
- **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 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 2023.

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

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

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

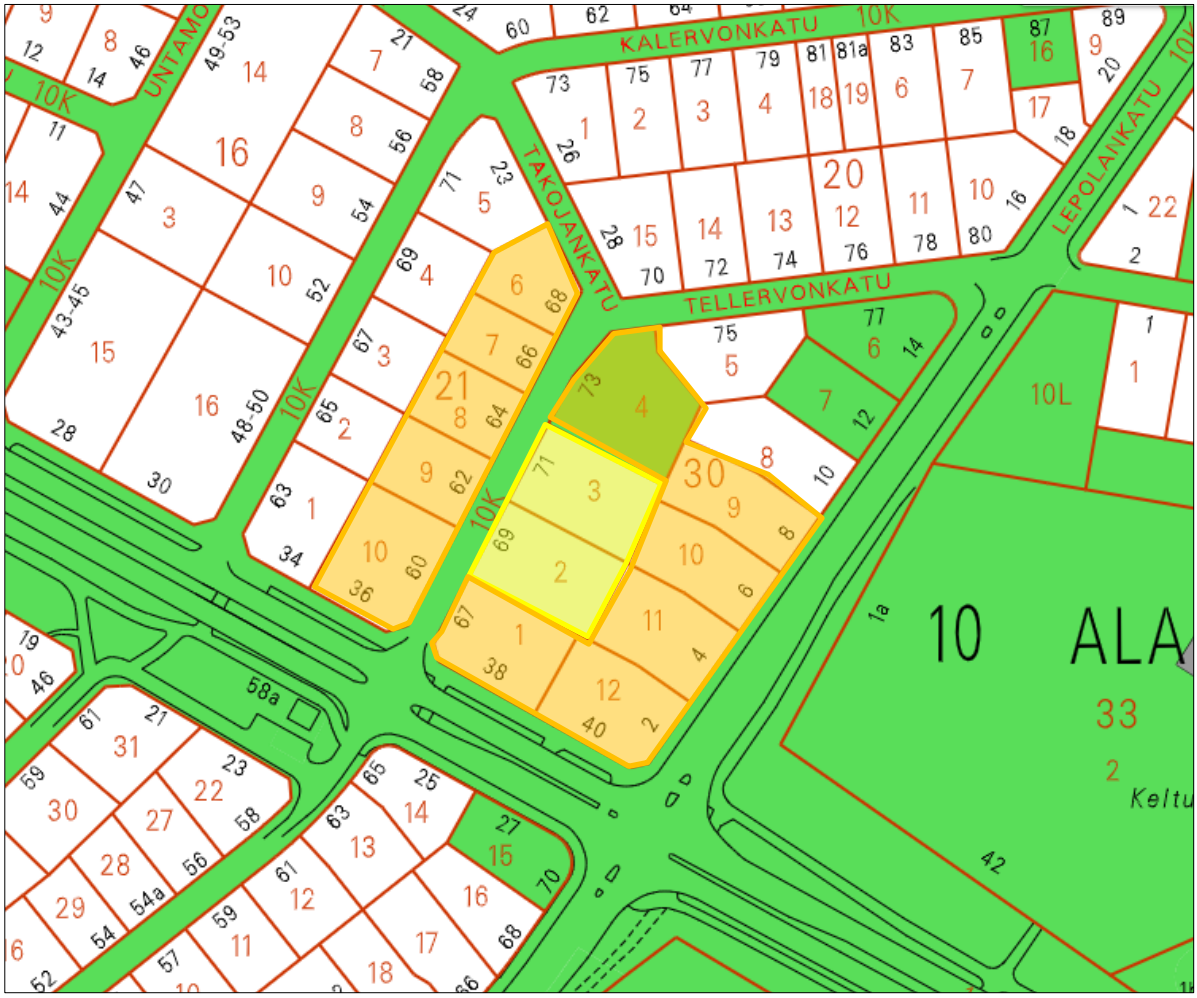
OAS:a voidaan suunnittelun kuluessa tarvittaessa muuttaa ja täydentää.

TELLERVONKATU 69 J A71 ASEMAKAAVAN MUUTOS

Liite osallisista, joita on kuultu kirjeitse tai sähköpostitse

MIELIPITEET:

Kartta kiinteistöistä, joiden maanomistajia ja vuokralaisia on kuultu kirjeitse tai sähköpostitse:



Asemakaava-alue | Naapurikiinteistöt | Kaupungin maanomistus

LAUSUNNOT:

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

Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala
- Maaomaisuuden hallinta
- Kadut ja ympäristö
- Rakennusvalvonta

Lappeenrannan seudun ympäristötoimi
- Ympäristöterveys
- Ympäristönsuojelu

Lappeenrannan Energiaverkot Oy
Alue-ja asukasneuvosto
Vammaisneuvosto
Vanhusneuvosto
Alakylän asukasyhdistys
Telia Sonera Finland Oyj
Elisa Oyj

LIITE 2b

From: Mustonen Tuija (ELY)
Sent: Wed, 24 May 2023 06:45:41 +0000
To: YP LPR Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki
Cc: Perttola Pertti (ELY); Pimiä Maarit; Veijovuori Matti; Saarilahti Sini; Hertell Esa; topi.suomalainen@ekarjala.fi
Subject: Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen ennakkolausunto, Asemakaavan muutos, Tellervonkatu 69 ja 71, kortteli 30, tontit 2 ja 3, Alakylä, Lappeenranta

Ennakkolausuntopyyntönne 8.5.2023 (LPR/1993/10.02.03.00/2019)
Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen ennakkolausunto, Asemakaavan muutos, Tellervonkatu 69 ja 71, kortteli 30, tontit 2 ja 3, Alakylä, Lappeenranta

Lappeenrannan kaupunki on pyytänyt Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen ennakkolausuntoa asemakaavamuutoksesta. Kaupunki valmistelee asemakaavamuutosta Alakylän kaupunginosan korttelin 30 tonteille 2 ja 3 osoitteessa Tellervonkatu 69 ja 71. Kaavamuutoksen tavoitteena mahdollistaa asuinalueen tiivistäminen muuttamalla omakotitalotontit rivitalotonteiksi.

Kaavamuutos on pienialainen koskien vain kahta tonttia, joiden käyttötarkoitusta muutetaan ja rakennusoikeutta lisätään. Luonnonsuojelun osalta ei ole kommentoitavaa asemakaavamuutokseen. Pohjavesien osalta ELY-keskus toteaa seuraavaa: Kaavaselostuksen luvussa *3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema* on Huhtiniemen pohjavesialueen tunnuksen perässä kirjain A. Vuonna 2021 tehdyn pohjavesialueiden tarkistamistyön jälkeen pohjavesialueen tunnus on 0540501, joten tämä tulee korjata kaavaselostukseen. ELY-keskuksen tiedossa oleva E-luokituksen perusteena oleva pohjavedestä suoraan riippuvainen ekosysteemi sijaitsee noin 6 kilometriä suunnittelualueesta länteen, eikä suunnittelualueella ole vaikutusta ekosysteemiin. Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen L-vastuualueella ei ole mitään lausuttavaa, sillä kaavahanke on pieni ja sijoittuu kaupungin katuverkolle.

Kaakkois-Suomen ELY-keskus pitää hyvänä kaupungin pyrkimystä tehostaa maankäyttöä jo valmiiksi rakennetussa ympäristössä. Asemakaavamuutos on ansiokkaasti laadittu. Kaavamuutos toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja MRL:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset toteutuvat hyvin.

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

29.5.2023 Dnro
LPR/1993/10.02.03.00/2019

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala,
Kaupunkisuunnittelu
PL 38, 53101 Lappeenranta

Viite Lausuntopyyntö 8.5.2023

LAPPEENRANTA, ALAKYLÄ, TELLERVONKATU 69 JA 71 ASEMAKAAVAN MUUTOS

Lappeenrannan kaupunki on pyytänyt Etelä-Karjalan museon lausuntoa otsikon kaavamuutokseen liittyen. Museo on osallinen hankkeessa kulttuuriympäristön suojelun osalta.

Asemakaavamuutos koskee Alakylän kaupunginosan korttelin 30 tontteja 2 ja 3 osoitteissa Tellervonkatu 69 ja 71. Suunnittelualue sijaitsee noin kilometrin Lappeenrannan ydinkeskustasta kaakkoon. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa rivitalojen rakentaminen nykyisille omakotitalotonteille.

Alueella on voimassa vuonna 2018 vahvistettu osayleiskaava (Lappeenrannan keskustan OYK 2030), jossa alue on pientalovaltaista asuntoaluetta. Asemakaava on vuodelta 1982.

Kulttuuriperintö ja suojelutilanne

Suunnittelualueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä. Lähin arkeologinen kohde on suunnittelualueelta 150 metriä lounaaseen sijaitseva toisen maailmansodan aikainen taistelukaivanto Lappeenranta Harapainen (1000031556). Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta kohteen säilymiseen.

Alakylän kaupunginosa on tiivis pientalovaltainen alue, jonka rakennuskanta koostuu eri vuosikymmenten pientaloista, mutta myös lisääntyvistä rivitaloista. Alakylän asuinrakennuskanta on pääosin peräisin jälleenrakennusvuosilta 1940–60-luvuilta. Yhtenäisimmät tämän ajan kadut ovat Juvakankadulla ja Kalervonkadulla. Koilliskulman Toukolan- ja Männistökatujen pientalot ovat pääosin 1980- luvun alkupuolelta. Alueen etelälaidalla on muutama 1960–70-luvun kerrostalokortteli ja Ratakadun varrella myös rivitaloja 1980-luvulta.

Suunnittelualueella, tontilla 2, sijaitsee valkeaksi rapattu, heti sodan jälkeen vuonna 1947 valmistunut puolitoistakerroksinen

asuinrakennus, joka on sijoitettu kadun puoleiseen tontin rajaan kiinni. Rakennuksessa on kolmijakoiset ikkunat, päädyissä vinoneliöiset sivuikkunat. (Lähde: Rakennettu Lappeenranta, 2006). Asuinrakennuksen kerrosala on 90 kerros-m2 ja talousrakennuksen kerrosala on 32 kerros-m2. Talo on rankarakenteinen ja sen julkisivut on rapattu. Tellervonkatu 71:n rakennukset sijaitsevat tontin keskellä noin 20 metriä tontin kadunpuoleisesta reunasta. Tontin satulakattoinen, kapeahko, pitkänomainen asuinrakennus on rakennettu vuonna 1933. Rakennus on rankarakenteinen ja siihen on tehty peruskorjaus ja laajennus vuonna 1986.

Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaavan keskusta-alueelle laaditun rakennetun kaupunkikuvaselvityksen mukaan Alakylän moninaisesta rakennuskannasta huolimatta alueen yleisilme on kohtalaisen eheä. Alueen sisäiset kadut ovat pienmittakaavaisia ja useimmilla kaduilla ajotietä ei ole erotettu kevyen liikenteen raitista. Alueella ei ole julkisia puistoja tai viheralueita radan varren viheraluetta lukuun ottamatta. (Lähde: Lappeenrannan kaupunki Keskustan osayleiskaava Kaupunkikuvaselvitys: Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 2013).

Suunnittelualueesta pohjoiseen sijaitsee paikallisesti merkittävä, pääosin jälleenrakennuskauden pientaloalue Juvankankadun pientaloalue. Lisäksi suunnittelualueen koillispuolella sijaitsee Kalervonkadun pientaloalue, Kalervonkatu 62-109:n pientalot (kohde 75). Kalervonkadun itäpään rakennukset on rakennettu varsin lyhyen ajan kuluessa vuosien 1947 ja 1960 välillä. Rakennuskanta on tyypillistä jälleenrakennuskauden talotyyppiä.

Rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen mukaan alue on paikallisesti merkittävä, pääosin jälleenrakennuskauden pientaloalue.

Itse suunnittelualueelle ei sijoitu inventoinneissa todettuja rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.

Museon lausunto

Kaavaseloste on laadittu ansiokkaasti ja alueen piirteet on nostettu esiin kattavasti. Rakennetun kulttuuriperinnön osalta museo katsoo, että alueelle ominaisten 1930–1960-lukulaisten, keskenään verrattain yhtenäisten pientalojen korvautuminen rivitaloilla tontti kerrallaan on valitettavaa. Paikallisesti arvokkaita alueita on Alakylästä kartoitettu ja ne rajautuvat yksittäisiin tieosuuksiin, vaikka selvityksessä on todettu yhtenäisyyttä laajemmaltakin.

Alakylän rakennettu ympäristö suunnittelualueella kestää toistaiseksi muutoksen kohtalaisesti kokonaisuuden ominaispiirteitä merkittävästi heikentämättä.

Arkeologian osalta museolla ei ole huomautettavaa kaavamuutoksesta.

ETELÄ-KARJALAN MUSEO

Asiakirjan ovat allekirjoittaneet sähköisesti rakennustutkija Sini Saarilahti, arkeologi Esa Hertell ja intendentti Reija Eeva

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

29.5.2023 LPR/1993/10.02.03.00/2019

Lappeenrannan kaupunki
kaupunkisuunnittelu/kaavoitus

Viite: Lausuntopyyntö 5.5.2023

ENNAKKOLAUSUNTO ASEMAMAAKAVAN MUUTOS: Tellervonkatu 69 ja 71**,**
ALAKYLÄN KAUPUNGINOSA, Kortteli 30, tontit 69 ja 71

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavan muutosta Alakylän kaupunginosaan korttelissa 30 tonteille 2 ja 3. Kaavamuutoksella muutetaan omakotitalotontit rivitalotonteiksi asuinalueen tiivistämiseksi.

Suunnittelualue sijaitsee noin kilometrin Lappeenrannan ydinkeskustasta kaakkoon. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 2278 m². Alakylä on pientalovaltaista aluetta. Kaupunginosan halkaisee luoteis-kaakkosuunnassa Hietalankatu, josta lähtee molemmin puolin kohtisuorassa pitkiä, pientalojen reunustamia tonttikatuja. Alueen omakotitalojen tonteille on rakennettu paljon paritaloja ja rivitaloja. Tellervonkatu on rauhallinen tonttikatu vilkkaasti liikennöityjen Kauppakadun, Hietalankadun ja Lepolankadun välissä.

Suunnittelualue sijaitsee Huhtiniemen 1E- luokan pohjavesialueella. Alueella ei ole liito-oravalle tai muille luontodirektiivin liitteen IV (a) lajeille sopivia elinympäristöjä eikä Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaavaa varten laaditun luontoselvityksen (Pöyry Finland Oyj 10.11.2014) mukaan erityisiä luontoarvoja.

Meluselvityksen mukaan suunnittelualueen nykyiset rakennukset sijaitsevat nykytilanteessa 50 – 55 dB:n (tumman vihreä alue) päivämelun ja 45 – 55 dB:n (vaalean vihreä ja tumman vihreä alue) yömelun alueilla. Pieni osa suunnittelualueen läntisemmän tontin piha-alueesta on yli 55 dB:n melualueella päivällä.

Lausunto:

<u>Ympäristönsuojelupäällikkö kunnan ympäristönsuojeluviranomaisena ilmoittaa lausuntonaan että asemakaavaluonnoksesta ei ole huomautettavaa</u>:

Päivi Uski
vs. ympäristönsuojelupäällikkö

15.5.2023 LPR/1993/10.02.03.00/2019

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys/kaupunkisuunnittelu

Viite: Lausuntopyyntö 8.5.2023

YMPÄRISTÖTERVEYDEN LAUSUNTO TELLERVONKATU 69 JA 71 ASEMAKAAVALUONNOKSESTA

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavamuutosta Alakylän kaupunginosan osoitteessa Tellervonkatu 69 ja 71. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuinalueen tiivistäminen muuttamalla omakotitalotontit rivitalotonteiksi.

Alueen lähiympäristö on omakoti- ja rivitaloaluetta, joten suunniteltu rakentaminen ei muuta alueen luonnetta ja sosiaalista ympäristöä merkittävästi. Kaavamuutosalueelle ei kaavan myötä sijoitu toimintoja, jotka aiheuttaisivat ympäristöönsä melua, tärinää, pölyä tai muuta ympäristöhäiriötä.

Suunnittelualueelle kohdistuu meluvaikutuksia tie- ja raideliikenteestä johtuen. Kaavaselostuksessa on tarkasteltu suunniteltua muutosta sisä- ja ulkomelun suhteen sekä tehty erillinen meluselvitys. Selostuksessa on todettu, että tavanomaisella rakennustavalla saavutetaan hyvä ääneneristävyys (luokkaa 30 dB), joten asemakaavaan ei ole tarpeen merkitä julkisivujen ääneneristävyysvaatimuksia. Selostuksen mukaan asemakaavassa määrätyillä toimenpiteillä saavutetaan Vnp 993/92 määritellyt sisätilojen ja ulko-oleskelualueiden ohjearvot.

Lausunto:

Lappeenrannan seudun ympäristötoimi kunnan terveydensuojeluviranomaisena on tutustunut asemakaavaluonnokseen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja toteaa, ettei niistä ole huomautettavaa.

Päivi Roine
terveysvalvonnan johtaja

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

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

Lausunto

26.5.2023 Dnro
LPR/1993/10.02.03.00/2019

Kaupunkisuunnittelu

Lausuntopyyntö 5.5.2023

Tellervonkatu 69 ja 71 asemakaavan 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.

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

Päiväys

Dnro
LPR/1993/10.02.03.00/2019

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala,
kirjaamo / kaupunkisuunnittelu

Lausuntopyyntö 5.5.2023

Tellervonkatu 69 ja 71 asemakaavan muutos

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavamuutosta Alakylän kaupunginosan korttelin 30 tonteille 2 ja 3 osoitteessa Tellervonkatu 69 ja 71. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuinalueen tiivistäminen muuttamalla omakotitalotontit rivitalotonteiksi. Lausunnot tulee toimittaa viimeistään 29.5.2023 mennessä.

Rakennusvalvonta ilmoittaa, että vireillä olevasta Alakylän kaupunginosan korttelin 30 tonteille 2 ja 3 asemakaavamuutoksesta, rakennusvalvonnalla ei ole huomautettavaa.

Lappeenrannassa 22.5.2023

Päivi Salminen
rakennustarkastaja

Elinvoima ja kaupunkikehitys | Rakennusvalvonta
PL 38, 53101 Lappeenranta | Villimiehenkatu 1 | puh. (05) 6161
kirjaamo@lappeenranta.fi | www.lappeenranta.fi

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

Päiväys
6.6.2023

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala
Kirjaamo
PL 11
53101 Lappeenranta

LPR/1993/10.02.03.00/2019
Lausuntopyyntö 5.5.2023

LPR/1993/10.02.03.00/2019 Tellervonkatu 69 ja 71 asemakaavan muutos (10 Alakylä kortteli 30 tontit 2 ja 3)

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan asuinalueen tiivistäminen muuttamalla omakotitontit rivitalotonteiksi.

Asemakaava-alue on yksityisen maanomistuksessa.

Tonteille osoitettu lisärakennusoikeus ei ylitä maankäyttösopimuksen laadinnan kynnystä.

Maaomaisuuden hallinnalla ei ole muuta huomautettavaa kaavamuutosluonnokseen.

Lappeenrannassa 6.6.2023

Riitta Ruutiainen
kaupungingeodeetti

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

29.5.2023

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala
Kirjaamo
PL 11
53101 LAPPEENRANTA

Lausuntopyyntö 5.5.2023
Dnro LPR/1993/10.02.03.00/2019

LAUSUNTO TELLERVONKADUN ASEMAKAAVAN MUUTOKSEEN

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

LAPPEENRANNAN ENERGIAVERKOT OY

Petri Tikka
Verkostopäällikkö

From: Viitamäki Taina (Tukes)
Sent: Mon, 15 May 2023 07:48:50 +0000
To: YP LPR Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki
Subject: Ennakkolausuntopyyntö, Lappeenrannan kaupunki, Tellervonkatu 69 ja 71, asemakaavan muutos, ID 78803

Hei,

Turvallisuus- ja kemikaalivirastolla ei ole lausuttavaa koskien ennakkolausuntopyyntöänne (Tellervonkatu 69 ja 71, asemakaavan muutos, ID 78803).

Yt.

Taina Viitamäki
Ylitarkastaja, Teolliset prosessit | Senior Officer, Industrial Processes Unit

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) | Finnish Safety and Chemicals Agency
Opastinsilta 12 B, 00521 Helsinki, FINLAND
Puh. 029 5052241
taina.viitamaki (at) tukes.fi

Tukes: Suojan tuoja – turvallisen toiminnan edistäjä ja mahdollistaja.

LAUSUNTO 2 546

19.05.2023

Vastaanottaja	**Kohde**
	Asemakaavan muutos
Lappeenrannan kaupunki	
Elinvoima ja kaupunkikehitys	Tellervonkatu 69 ja 71
PL 11	
53101 LAPPEENRANTA	

Etelä-Karjalan pelastuslaitoksen lausunto Tellervonkadun 69 ja 71 asemakaavan muutoksesta

Lappeenrannan kaupunki on pyytänyt Etelä-Karjalan pelastuslaitoksen lausuntoa Tellervonkadun 69 ja 71 asemakaavaluonnoksesta. Kaavamuutoksen tavoitteena mahdollistaa asuinalueen tiivistäminen muuttamalla omakotitalotontit rivitalotonteiksi. Asemakaavan muutoksella voimassa olevan asemakaavan erillispientalojen korttelialueen (AO) kaksi tonttia on muutettu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP). Näin tonteille on mahdollista rakentaa myös rivitaloja. Molemmille tonteille on osoitettu rakennusoikeutta 480 krs-m² asuinrakentamiseen ja 115 krs-m² autotallille/ talousrakennuksille. Tonttien rakennusoikeutta on nostettu yhteensä 590 kerros-m²:llä. Molempien tonttien kerrosluku on II.

Lausunto

Pelastuslaitos on tutustunut 19.5.2023 mennessä sille saatavilla oleviin materiaaleihin koskien Tellervonkadun 61 ja 71 asemakaavaluonnosta.

Etelä-Karjalan pelastuslaitoksella ei ole lausuttavaa asemakaavaluonnoksesta.

Paloinsinööri
Marc Marjotie

Etelä-Karjalan pelastuslaitos
Etelä-Karjalan hyvinvointialue
Standertskjöldinkatu 10 , 53200 LAPPEENRANTA
Puh: 05 352 7020 , (neuvontapalvelu)
https://pelastustoimi.fi/etela-karjala

Etelä-Karjalan pelastuslaitos
Savitaipaleen paloasema
Kievarintie 2
54800 SAVITAIPALE

Paloinsinööri
Marc Marjotie
Puh: 0406452588
marc.marjotie@ekhva.fi

From: Deski /Telia Finland Oyj /Tampere
Sent: Tue, 9 May 2023 11:16:37 +0000
To: YP LPR Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki
Subject: FW: Lausuntopyyntö - TELLERVONKATU 69 JA 71 ASEMAKAAVAN MUUTOS

Hei,

Telialla 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 8. toukokuuta 2023 8.59
To: Lind Taina <Taina.Lind@lappeenranta.fi>
Subject: Lausuntopyyntö - TELLERVONKATU 69 JA 71 ASEMAKAAVAN MUUTOS

Hei

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavamuutosta Alakylän kaupunginosan korttelin 30 tonteille 2 ja 3 osoitteessa Tellervonkatu 69 ja 71. Kaavamuutoksen tavoitteena mahdollistaa asuinalueen tiivistäminen muuttamalla omakotitalotontit
rivitalotonteiksi.

Pyydän huomioimaan oheisen lausuntopyynnön.

Linkki kaava-aineistoon: https://old.lappeenranta.fi/fi/Palvelut/Rakentaminen-ja-maankaytto/Kaavoitus/Vireilla-olevat-kaavat/Keskustan-alue/Tellervonkatu-69-71

Ystävällisin terveisin

Taina Lind
sihteeri
Konsernihallinto/assistenttitiimi

Lappeenrannan kaupungin Asukas- ja alueneuvosto lausuu Tellervonkatu 69 ja 71 asemakaavanmuutoksesta seuraavaa:

Asukas- ja alueneuvosto totesi asemakaavamuutoksen tukevan kaupungin tavoitetta keskustan tiiviimmästä rakentamisesta.

Pientä huolta kuitenkin tuli esiin keskusteluissa suuren rakennus m2 vuoksi.

Hilla Kauhanen

Hilla Kauhanen
puheenjohtaja
Asukas- ja alueneuvosto 2021-2025
Lappeenrannan kaupunki

29.5.2023,

LPR/1993/10.02.03.00/2019 Tellervonkatu 69 ja 71 asemakaavan muutos

Vanhusneuvosto puoltaa asemakaavanmuutosta. Tuolle alueelle on esitetty vuosia sitten rakennuskannan tiivistämistä ja tämä toteuttaa sitä.

LPR/1993/10.02.03.00/2019 Tellervonkatu 69 ja 71 asemakaavan muutos (10 Alakylä kortteli 30 tontit 2 ja 3)

Lappeenrannan kaupungin Vammaisneuvosto lausuu Tellervonkatu 69 ja 71 asemakaavan muutoksesta seuraavasti:

Asemakaavan luonnoksessa ehdotetaan rakennusoikeuden kasvattamista 590 k-m2:llä, vaikka hakijat esittävät 465 k-m2: lisäystä.

Ko. asemakaavaluonnos ehdotus vaikuttaa liian tiiviiltä rakentamiselta ko. ympäristössä. Vaikka alue ei kuulu RKY alueisiin niin, silti tulisi jo huomioida Alakylä korttelin vanhahtava henki paremmin.

Kaavaselostuksessa on kiinnitetty huomiota viheralueen säilyttämisen tärkeyttä, toteutuuko se tässä ehdotuksessa?

Lisäksi lumi tuo omat ongelmat, jos luonnoksen mukaan rakennetaan.

Entä P-alue, onko riittävä (esim. 2 autoa / asunto tilavaraus), onko kiinnitetty huomiota toimintarajoitteisten tarpeisiin, mihin tulisi jo kaavoitusvaiheessa kiinnittää huomiota.

Jaana Kauppinen
Jaana Kauppinen
puheenjohtaja
Vammaisneuvosto 2021-2025
Lappeenrannan kaupunki

29.5.2023,

ELINVOIMA JA KAUPUNKIKEHITYKSEN TOIMIALA
Kaupunkisuunnittelu

MIELIPIDE

Tellervonkatu 69 ja 71 asemakaavan muutoksesta (10 Alakylä Kortteli 30 tontit 2 ja 3)

Mielipiteen sisältö:

Asemakaavan luonnoksessa on päädytty rivitaloratkaisuun, joka poikkeaa po. korttelissa ja kadun varrella molemmin puolin nykyisin olevien talojen Tellervonkadun suuntaisista harjasuunnista ja piha-alueiden suunnista. Tontit 2 ja 3 eivät myöskään ole kapeampia kuin vastapäätä olevan rivitalon tontti, jossa jokaiselle asunnolle on autopaikkakin. Ratkaisussa on lisäksi huomioitu kaakon puoleisien tonttien rakennusten sijaintia, mutta lounaispuoleisen lähempänä olevan tontin 1 rakennuksen sijaintia esitetyn uudisrakennuksen terasseihin nähden ei ole kommentoitu. Kyseessä on kuitenkin nykytilanteeseen nähden merkittävästi muuttuva tilanne, jossa tonteilla 1 ja 2 tällä hetkellä olevien talojen harjat ovat saman kadun suuntaisia ja piha-alueet avautuvat itäkaakkoon.

Asemakaavan toteuttamisen alkaessa selostuksessa mainituista muunlaisista toteutusvaihto-ehdoista riippumatta ainakin korttelin 30 tonttien 1 ja 2 (Tellervonkatu 67 ja 69) väliselle kiinteistörajalle tulee rakentaa näköesteeksi riittävän korkea (vähintään 1,8 m) aita. Sen tulee olla läpinäkymätön, ympäristöön sopeutuva ja rakenteeltaan tontin omistajien pääosin toisistaan riippumattomasti kunnossapidettävissä (esim. maalausten tms. ulkoasun osalta). Tämä asia tulee kirjata kohteen kaavamääräyksiin. Terassien ja kiinteistörajan väliin tulevat istutukset ovat maisemallisia elementtejä, joiden lopullinen vaikutus näkyy vasta pitemmän ajan jälkeen. Istutettavaksi määrätylle tontin osalle ei ole määritelty puiden tai pensaiden tiheyttä esim. neliömetriä kohden.

Lappeenrannassa 28.5.2023

[redacted]

31.5.2023

Dnro: LPR/1993//10.02.03.00/2019

TELLERVONKATU 69 JA 71 ASEMAKAAVAN MUUTOS

LYHENNELMÄT MRA 30 §:N KUULEMISESSA SAADUISTA LAUSUNNOISTA SEKÄ KAAVANLAATIJAN VASTINEET NIIHIN
Asemakaavaluonnos on pidetty nähtävillä 8. – 29.5.2023.

LAUSUNNOT:

1. **Kaakkois-Suomen ELY-keskus** (24.5.2023)

   a) Pohjavedet: Kaavaselostuksen luvussa 3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema on Huhtiniemen pohjavesialueen tunnuksen perässä kirjain A. Vuonna 2021 tehdyn pohjavesialueiden tarkistamistyön jälkeen pohjavesialueen tunnus on 0540501, joten tämä tulee korjata kaavaselostukseen.

   ELY-keskuksen tiedossa oleva E-luokituksen perusteena oleva pohjavedestä suoraan riippuvainen ekosysteemi sijaitsee noin 6 kilometriä suunnittelualueesta länteen, eikä suunnittelualueella ole vaikutusta ekosysteemiin.

   Luonnonsuojelun osalta ja L-vastuualueella ei kommentoitavaa.

   b) Kaakkois-Suomen ELY-keskus pitää hyvänä kaupungin pyrkimystä tehostaa maankäyttöä jo valmiiksi rakennetussa ympäristössä. Asemakaavamuutos on ansiokkaasti laadittu. Kaavamuutos toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja MRL:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset toteutuvat hyvin.

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

   Vastine:

   a) A-kirjain on poistettu Huhtiniemen pohjavesialueen tunnuksesta asemakaavaselostuksessa.

   b) – c) Merkitään tiedoksi.

2. **Etelä-Karjalan museo** (29.5.2023)

   Kaavaseloste on laadittu ansiokkaasti ja alueen piirteet on nostettu esiin kattavasti. Rakennetun kulttuuriperinnön osalta museo katsoo, että alueelle ominaisten 1930–1960-lukulaisten, keskenään verrattain yhtenäisten pientalojen korvautuminen rivitaloilla tontti kerrallaan on valitettavaa. Paikallisesti arvokkaita alueita on Alakylästä kartoitettu ja ne rajautuvat yksittäisiin tieosuuksiin, vaikka selvityksessä on todettu yhtenäisyyttä laajemmaltakin.

   Alakylän rakennettu ympäristö suunnittelualueella kestää toistaiseksi muutoksen kohtalaisesti kokonaisuuden ominaispiirteitä merkittävästi heikentämättä.

   Arkeologian osalta museolla ei ole huomautettavaa kaavamuutoksesta.

   Vastine: Merkitään tiedoksi.

3. **Lappeenrannan seudun ympäristötoimi, Ympäristönsuojelu** (29.5.2023)

   Ei huomautettavaa.

   Vastine: Merkitään tiedoksi.

4. **Lappeenrannan seudun ympäristötoimi, Ympäristöterveys** (15.5.2023)

   Ei huomautettavaa.

   Vastine: Merkitään tiedoksi.

5. **Kadut ja ympäristö** (26.5.2023)

   Ei huomautettavaa.

   Vastine: Merkitään tiedoksi.

6. **Rakennusvalvonta** (22.5.2023)

   Ei huomautettavaa.

   Vastine: Merkitään tiedoksi.

7. **Maaomaisuuden hallinta** (6.6.2023)

   Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan asuinalueen tiivistäminen muuttamalla omakotitontit rivitalotonteiksi. Asemakaava-alue on yksityisen maanomistuksessa. Tonteille osoitettu lisärakennusoikeus ei ylitä maankäyttösopimuksen laadinnan kynnystä.

   Vastine: Merkitään tiedoksi.

8. **Lappeenrannan Energiaverkot Oy** (29.5.2023)

   Ei lausuttavaa.

   Vastine: Merkitään tiedoksi.

9. **Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes** (15.5.2023)

   Ei lausuttavaa.

   Vastine: Merkitään tiedoksi.

10. **Etelä-Karjalan pelastuslaitos** (19.5.2023)

    Ei lausuttavaa asemakaavaluonnoksesta.

    Vastine: Merkitään tiedoksi.

11. **Telia Finland Oyj** (9.5.2023)

    Ei huomautettavaa.

    Vastine: Merkitään tiedoksi.

12. **Asukas- ja alueneuvosto** (29.5.2023)

    Asukas- ja alueneuvosto totesi asemakaavamuutoksen tukevan kaupungin tavoitetta keskustan tiiviimmästä rakentamisesta. Pientä huolta kuitenkin tuli esiin keskusteluissa suuren rakennus m² vuoksi.

    Vastine: Merkitään tiedoksi. Kaavoituksen lähtökohtana on ollut alueen tiivis ja tehokas sekä ympäröivään rakennuskantaan sopiva maankäyttö. Asemakaavaratkaisu noudattaa likimain samaa tehokkuutta kuin alueella aiemmin tehdyt asemakaavamuutokset.

13. **Vanhusneuvosto** (9.5.2023)

    Puollamme asemakaavan muutosta. Alueelle on esitetty vuosia sitten rakennuskannan tiivistämistä ja tämä toteuttaa sitä.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

14. Vammaisneuvosto (29.5.2023)

a) Asemakaavan luonnoksessa ehdotetaan rakennusoikeuden kasvattamista 590 k-m^2:llä, vaikka hakijat esittävät 465 k-m^2:n lisäystä. Ko. asemakaava-luonnos ehdotus vaikuttaa liian tiiviiltä rakentamiselta ko. ympäristössä.

b) Vaikka alue ei kuulu RKY alueisiin niin, silti tulisi jo huomioida Alakylä korttelin vanhahtava henki paremmin.

c) Kaavaselostuksessa on kiinnitetty huomiota viheralueen säilyttämisen tärkeyttä, toteutuuko se tässä ehdotuksessa?

d) Lisäksi lumi tuo omat ongelmat, jos luonnoksen mukaan rakennetaan.

e) Entä P-alue, onko riittävä (esim. 2 autoa/ asunto tilavaraus), onko kiinnitetty huomiota toimintarajoitteisten tarpeisiin, mihin tulisi jo kaavoitusvaiheessa kiinnittää huomiota.

Vastine:

a) Asemakaavamuutoshakemuksessa hakijat ovat pyytäneet rakennusoikeuden nostamista 300 kerros-m^2:stä vähintään 465 kerros-m^2:iin molemmilla tonteilla. Kaavaratkaisussa rakennusoikeus nousee molemmilla tonteilla **asuinrakennusten osalta** 480 kerros-m^2:iin. Koska nykypäivän asumiseen tarvitaan asuintilojen lisäksi varastotilaa, polkupyörävarastoja, teknisiä tiloja ja autotallit, on kaavaratkaisussa osoitettu tonteille erillinen autotallien ja talousrakennusten rakennusala ja sille 115 kerros-m^2:n rakennusoikeus.

   Kaavoituksen lähtökohtana on ollut alueen tiivis ja tehokas sekä ympäröivään rakennuskantaan sopiva maankäyttö. Havainnekuvassa on esitetty suunnittelualueen tontit täysimääräisesti rakennettuina rivitaloina kaksikerrosratkaisuna. Myös muunlainen toteutusvaihtoehto on mahdollinen. Jos tonttien täyttä rakennusoikeutta ei haluta käyttää, alueelle voi toteutua myös pienempiä rakennuksia. Rakennusoikeuden täysimääräinen hyödyntäminen edellyttää kaksikerrosratkaisua, mikä turvaa osaltaan riittävän vapaan tontin osan ja väljyyden säilymisen.

b) Merkittävä osa suunnittelualueen naapurustosta on jo uudempaa rakennuskantaa, joten alue ei ole enää niin yhtenäinen kuin paikallisesti arvokkaiksi kohteiksi arvotetut alueet Alakylän alueella. Paikallisesti arvokkaiksi kohteiksi on arvioitu alueet Juvakankadulla, Kalervonkadulla sekä 1970- ja 80-luvuilla rakentunut pientaloalue Mäntymäenkadulla ja Viertolankadulla.

   Kaupunkikuvan yhtenäisyyden turvaamiseksi kaavan yleismääräyksissä määrätään, että korttelialueilla rakennukset tulee julkisivumateriaalien ja värityksen sekä kattomateriaalin ja -muodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Rakennusten julkisivumateriaalina tulee käyttää peittomaalattua puuta tai sileää rappausta. Rakennusten tulee olla pääväriltään vaaleita ja asuinrakennuksissa on käytettävä harjakattoa. Lisäksi määrätään, että autokatoksen tai -tallien kadun puoleinen pääty tulee jäsennöidä aukotuksin tai materiaalivaihdoksin. Näin vältytään muurimaiselta julkisivulta kadun puolella. Kokonaisuutena edellä mainitut määräykset turvaavat alueen sopeutumisen ympäristöönsä rakennustapansa osalta.

c) Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualueelle ei ole osoitettu viheralueita, vaan alue on tälläkin hetkellä kokonaan erillispientalojen korttelialuetta. Kaavaratkaisussa molemmat yksityishenkilöiden omistamat tontit muutetaan asuinpientalojen korttelialueeksi, jolloin alueelle voi rakentaa erillisten

1-2-asuntoisten pientalojen sijaan kytketyt pientalot tai rivitalot. Suunnittelualueen etelä- ja itäpuolella on laajat yhtenäiset viheralueet, joiden kautta on virkistysyhteys muun muassa Kisapuiston suuntaan.

Yleisen viihtyvyyden lisäämiseksi kaavaratkaisussa on esitetty rakennusalojen ulkopuoliset alueet istutettaviksi. Asemakaavan yleismääräyksissä määrätään, että rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä osa tontista tulee istuttaa puin ja pensain. Määräys turvaa tonttien vehreän yleisilmeen säilymisen.

d) Yksityisten maanomistajien hallinnoimien tonttien pihasuunnittelu ja siihen liittyvät lumitilat tutkitaan jatkosuunnittelussa. Asiaa ei ratkaista asemakaavalla.

e) Kaavaratkaisussa tonttien rakennusoikeus on mitoitettu siten, että kaikki asemakaavan velvoiteautopaikat mahtuvat tonteille. Asemakaavassa määrätään, että autopaikkoja on varattava 1 autopaikka/ 80 kerros-m².

Toimintarajoitteisten huomioiminen ratkaistaan alueen rakennusten ja niiden piha-alueiden suunnittelussa osana rakennuslupamenettelyä, ei asemakaavassa.

Lausunto pyydettiin myös:

- Elisa Oy
- Alakylän asukasyhdistys

MIELIPITEET:

1. Mielipide 1 (28.5.2023)

a) Asemakaavan luonnoksessa on päädytty rivitaloratkaisuun, joka poikkeaa po. korttelissa ja kadun varrella molemmin puolin nykyisin olevien talojen Tellervonkadun suuntaisista harjasuunnista ja piha-alueiden suunnista. Tontit 2 ja 3 eivät myöskään ole kapeampia kuin vastapäätä olevan rivitalon tontti, jossa jokaiselle asunnalle on autopaikkakin. Ratkaisussa on lisäksi huomioitu kaakon puoleisien tonttien rakennusten sijaintia, mutta lounaispuoleisen lähempänä olevan tontin 1 rakennuksen sijaintia esitetyn uudisrakennuksen terasseihin nähden ei ole kommentoitu. Kyseessä on kuitenkin nykytilanteeseen nähden merkittävästi muuttuva tilanne, jossa tonteilla 1 ja 2 tällä hetkellä olevien talojen harjat ovat saman kadun suuntaisia ja piha-alueet avautuvat itäkaakkoon.

b) Asemakaavan toteuttamisen alkaessa selostuksessa mainituista muunlaisista toteutusvaihtoehdoista riippumatta ainakin korttelin 30 tonttien 1 ja 2 (Tellervonkatu 67 ja 69) väliselle kiinteistörajalle tulee rakentaa näköesteeksi riittävän korkea (vähintään 1,8 m) aita. Sen tulee olla läpinäkymätön, ympäristöön sopeutuva ja rakenteeltaan tontin omistajien pääosin toisistaan riippumattomasti kunnossapidettävissä (esim. maalausten tms. ulkoasun osalta). Tämä asia tulee kirjata kohteen kaavamääräyksiin.

c) Terassien ja kiinteistörajan väliin tulevat istutukset ovat maisemallisia elementtejä, joiden lopullinen vaikutus näkyy vasta pitemmän ajan jälkeen. Istutettavaksi määrätylle tontin osalle ei ole määritelty puiden tai pensaiden tiheyttä esim. neliömetriä kohden.

Vastine:

a) Liikenneturvallisuussyistä vastapäinen Tellervonkatu 62:n ratkaisu, jossa jokaisella asunnolla on ajoliittymä kadulle ja auto peruutetaan kadulle, ei ole enää

mahdollinen. Lappeenrannan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan tontin ajoneuvoliikenne tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että ajoneuvoliikenteestä ei aiheudu haittaa taikka vaaraa ihmisille tai ympäristölle. Tontille tai rakennuspaikalle saa tehdä vain yhden ajoneuvoliittymän.

Asemakaavatyön aikana tutkittiin kattavasti eri toteutusvaihtoehtoja tonteille. Vaihtoehtojen vertailun perusteella päädyttiin ratkaisuun, jossa molemmat asuinrakennukset sijoittuvat tonttien lounaisrajan suuntaisesti. Näin ulko-oleskeluun tarkoitetut asuntojen terassit olisi mahdollista sijoittaa rakennuksen valoisalle puolelle, etelä-länsi-ilmansuuntaan.

Suunnittelualueen tonttien rakennusalojen rajat on merkitty neljän metrin päähän tontinrajoista, jolloin rakennusten, niin nykyisten kun tulevien, väliin jää vähintään kahdeksan metriä. Tuleva rakennus ei välttämättä toteudu kiinni rakennusalan rajaan, koska ulko-oleskeluun tarkoitetut asuntojen terassit on järkevää sijoittaa rakennuksen lounaispuolelle.

Suunnittelualueen nykyiset rakennukset sijoittuvat aivan kadun laitaan ja keskelle tonttia. Rakennusten sijoittuminen on ajalta, jolloin alueen nykyistä katuverkostoa ei ollut. Alueen uudelleen kaavoittamisen yhteydessä on järkevää sijoittaa rakennukset siten, että autotallit/-katokset sijoittuvat lähelle katua ja oleskelu pihat edulliseen ilmansuuntaan.

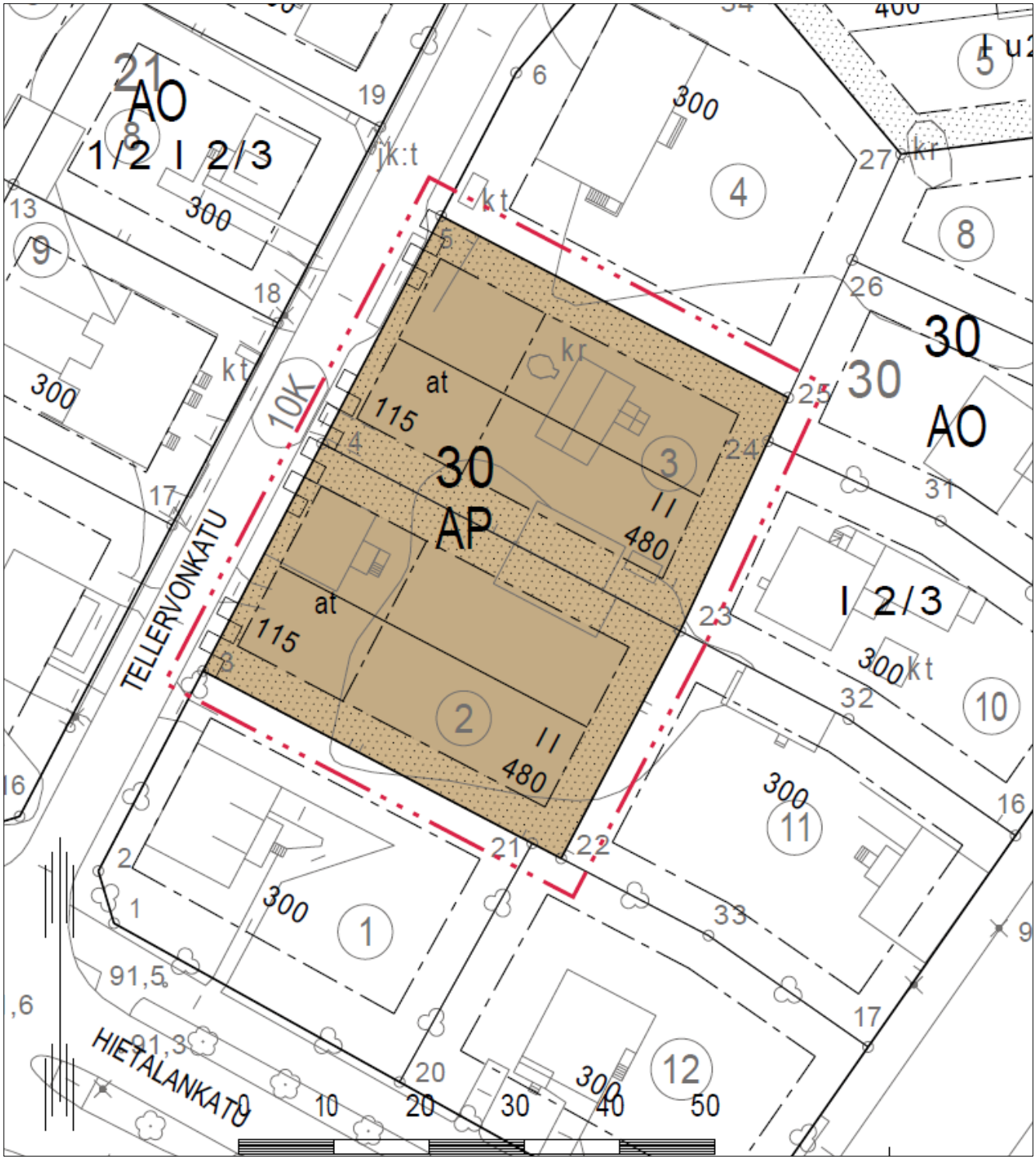
b) Kaavakarttaan on lisätty korttelin 30 tonttien 1 ja 2 väliselle rajalle merkintä a-27 (Tontin rajan osa, jolle tulee rakentaa vähintään 1,8 metriä korkea puupintainen umpiaita).

   Aidan kunnossapidon osalta Lappeenrannan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan tonttien väliaidoista suositellaan tekemään osapuolten kesken kirjallinen sopimus, jossa määritellään mm. aidan tyyppi, kustannusten jako ja aidan kunnossapitovastuu. Mikäli osapuolet eivät pääse väliaidasta sopimukseen, asian ratkaisee rakennusvalvonta. Asiaa ei ratkaista asemakaavalla.

c) Puuston ja yleensäkin kasvillisuuden suunnittelussa tulee huomioida useita asioita, jotta lopputuloksesta tulisi onnistunut. Puiden sijoitus vaikuttaa pihojen viihtyvyyteen, lämpöön ja suojaisuuteen. Harkitulla puiden sijoittelulla voidaan vähentää mm. rakennuksen lämmitys-, valaistus- sekä jäähdytysenergian tarvetta. Pihapuiden määrään vaikuttaa myös niiden vaatima tila täysikasvuisina. Kaavaratkaisussa ei ole tarkoituksenmukaista antaa liian yksityiskohtaisia istutusmääräyksiä, jolloin puiden ja pensaiden määrä voidaan ratkaista myöhemmässä suunnittelussa, kun rakentamisen määrä, rakennusten paikat ja kulkutiet on ratkaistu.

LIITE 2d

Pienennös kaavaluonnoksesta, jolla ennakkokuuleminen on suoritettu.



LUONNOS 28.4.2023

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AP — Asuinpientalojen korttelialue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja.

10 — Kaupunginosan numero.

ALAK — Kaupunginosan nimi.

30 — Korttelin numero.

480 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

,4

I I — Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Rakennusala.

Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

Istutettava alueen osa.

at — Autotallien ja talousrakennusten rakennusala.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Korttelialueella rakennukset tulee julkisivumateriaalien ja värityksen sekä kattomateriaalin ja -muodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Rakennusten julkisivumateriaalina tulee käyttää peittomaalattua puuta tai sileää rappausta. Rakennusten tulee olla pääväriltään vaaleita ja asuinrakennuksissa on käytettävä harjakattoa.

Autokatoksen tai -tallin kadun puoleinen pääty tulee jäsennöidä aukotuksin tai materiaalivaihdoksin.

Rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä osa tontista tulee istuttaa puin ja pensain. Istutettavalle alueen osalle saa rakentaa kulkuteitä.

Kullekkin tonteille sallitaan vain yksi ajoneuvoliittymä.

Tonteille tulee varata ulko-oleskelualueet, joiden melutaso ei ylitä ohjearvoa Laeq 55 dB kello 7-22 välillä eikä yömelun ohjearvoa Laeq 50 dB kello 22-7 välillä.

Kaava-alue kuuluu 1 E-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.

Korttelialueen tonttien hulevedet tulee käsitellä ja imeyttää omalla tontilla. Rakennusluvan yhteydessä esitettävä selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta tulee laatia Lappeenrannan kaupungin hulevesien hallinnan ohjelman periaatteiden mukaisesti. Hulevesiselvityksessä tulee erityisesti huomioida hulevesien hallinta tulvatilanteessa.

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

Tämän asemakaavan alueella rakennuskortteliin on laadittävä sitova tonttijako.

AUTOPAIKKAMÄÄRÄYS:
Autopaikkoja on varattava 1 autopaikka / 80 kerros-m^2.

POLKUPYÖRÄPAIKKAMÄÄRÄYS:
Polkupyöräpaikkoja tulee järjestää vähintään 1 polkupyöräpaikka/ 50 kerros-m2.

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

ELINVOIMA JA KAUPUNKIKEHITYS

Kaupunkisuunnittelu

ASEMAKAAVAN MUUTOS

10 ALAKYLÄ kortteli 30 tontit 2 ja 3.

Lappeenrannassa . . 2023 Maarit Pimiä, kaupunginarkkitehti

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 323/11.4.2014 vaatimukset

Lappeenrannassa 1. 3. 2023 Riitta Ruutiainen, kaupungingeodeetti

Tasokoordinaattijärjestelmä ETRS89 - GK28 Korkeusjärjestelmä N2000

Vahvistanut

LUONNOS 28.4.2023

Ennakkokuuleminen	
Kaup.keh. ltk	
KH	
Nähtävillä	
KV	
Valmistelija NSa	Suunnittelija HMM
Mittakaava 1:500	Työ nro K2725

LIITE 3

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAHAKEMUS /
ASEMAKAAVAMUUTOSHAKEMUS

LPR/1993/10.02.03.00/2019

kaava-aloitteen saapumispäivä

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo
30. 12. 2019

1. MUUTOSKOHTEEN TIEDOT

Kiinteistötunnus	[redacted]
Kortteli/tontti/muu alue	AO-tontteja 2 kpl
Osoite	Tellervonkatu 69 ja 71, 53100 LAPPEENRANTA

2. MUUTOSESITYS

Pyydämme AO-tonttejamme muutettavaksi AR-tonteiksi.
Myös muu käyttötarkoitus tulee kysymykseen kuten AK.
Haemme tonttitehokkuusluvun e arvoksi noin 0,4 siten, että kummallekin tontille tulee rakennusoikeutta vähintään 465 km2.

3. PERUSTELUT (TARVITTAESSA KÄYTETTÄVÄ LIITTEITÄ)

Tonteilla olevat rakennukset ovat purkukuntoiset ja uuden rakentamista harkitaan.
Tellervonkadulla vastapäätä, korttelissa 21 on rivitalo ja kortteliin 30 on vahvistettu kaavamuutos 04/2019, jossa AO 300 km2 muutettiin AR 400 km2 ja tehokkuuslukuna oli e=0,41.
Piha-alueet pystytään sijoittelemaan edullisiin ilmansuuntiin ja suojaisiksi.
Vähäliikenteinen tonttikatu antaa mahdollisuuden ajamiseen suoraan autokatoksiin ja niistä pois.

4. LIITTEET

Pakolliset liitteet

- [X] Selvitys omistus/hallintaoikeudesta tai Liite 1 Lainhuutotodistus [redacted]
- [ ] [redacted] en pöytäkirjasta
- [ ] Alustava suunnitelma alueen käytöstä

Muut liitteet:

- [X] Valtakirja Liite 2 Valtakirja ja lainhuutotodistus [redacted]
- [ ] Karttaote

5. YHTEYSTIEDOT

Hakija/Hakijat	Nimi	[redacted]
	Postiosoite	
	Sähköpostiosoite	
	Puh. virka-aikana	
	Henkilö/Y-tunnus	
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	[redacted]
[redacted]	[redacted]

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, aikataulusta 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 36, 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 maapolittisenohjelman 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 maaluovutuksena.

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

Asemakaavoituksen seuranta		Alueell. ympäristökeskus	
Asemakaavan tietojen täyttölomake 1/4		Täyttämispvm	31.5.2023

Asemakaavan perustiedot

Asemakaavan nimi	**10 Alakylä kortteli 30 tontit 2 ja 3, Tellervonkatu 69 ja 71**				
Kunta	**LAPPEEN-RANTA**	Ayk:n kaavatunnus			
Kuntanumero	**405**	Kunnan kaavatunnus			405K2725
Hyväksymispvm		Vireille tulosta ilm. pvm			
Kaava-alueen pinta-ala	0,2278	Uusi ak:n pinta-ala			
Maanal. tilojen pinta-ala		Ak:n muutoksen pinta-ala			0,2278
Ranta-asemakaava:	Rantaviivan pituus km	Rakennuspaikkojen lkm Oma ranta	Muut	Lomarak.paikkojen lkm Oma ranta	Muut

Yhteenveto aluevarauksista

	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m^2	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha±	Kerrosalan muut.k-m^2±
Aluevar. yhteensä	0,2278	100,0	1190	0,52		+590
A yhteensä	0,2278	100,0	1190	0,52		+590
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
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	31.5.2023

Asemakaavan tunnistetiedot

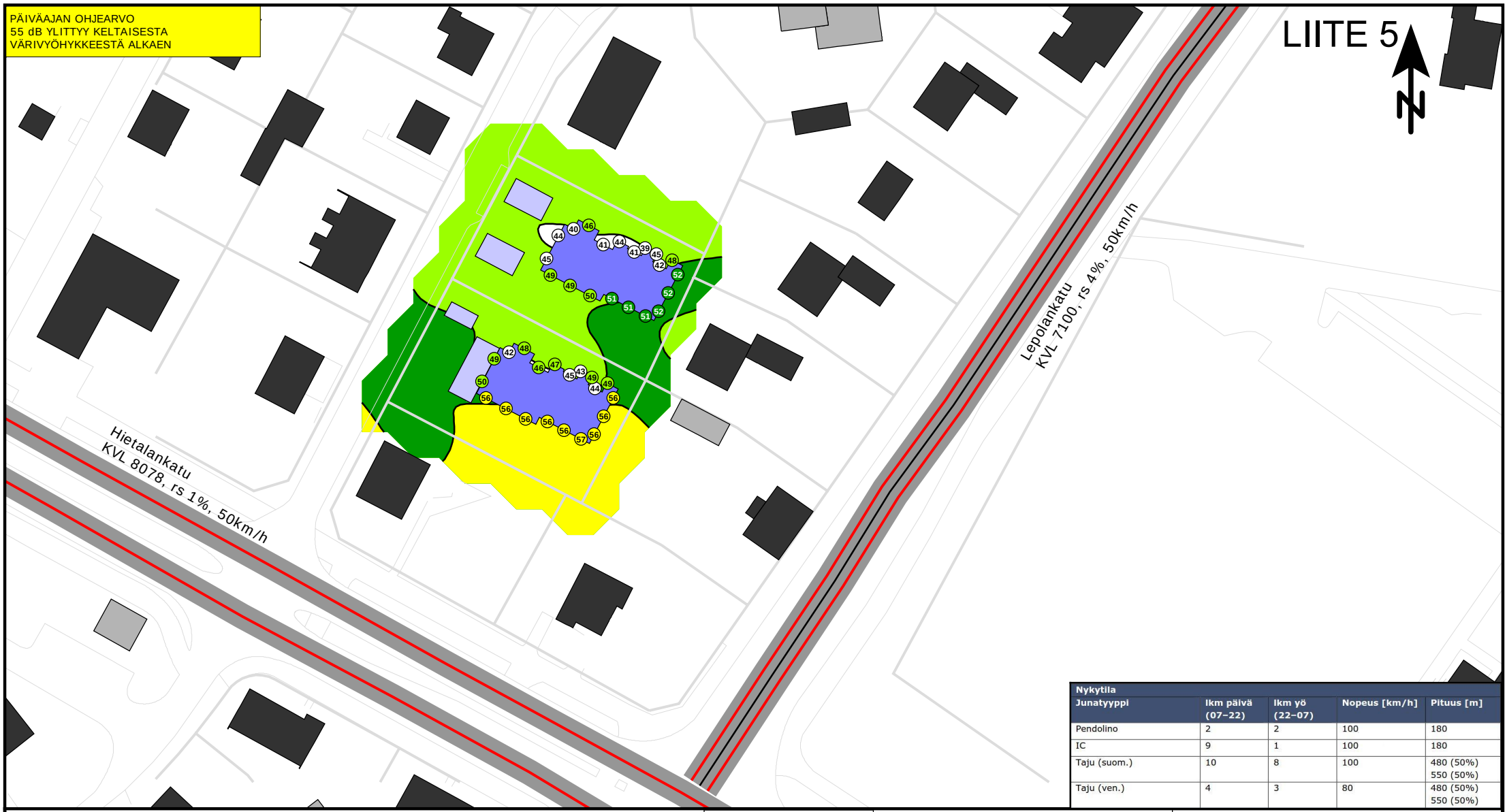
Asemakaavan nimi	**10 Alakylä kortteli 30 tontit 2 ja 3, Tellervonkatu 69 ja 71**		
Kunta	**LAPPEEN-RANTA**	Ayk:n kaavatunnus	
Kuntanumero	**405**	Kunnan kaavatunnus	405K2725
Hyväksymispvm			

Aluevaraukset

	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m^2	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha±	Kerrosalan muut.k-m^2±
Aluevar. yhteensä	0,2278	100,0	1 190	0,52		+590
A yhteensä	0,2278	100,0	1 190	0,52		+590
AP	0,2278	100,0	1 190	0,52	+0,2278	+1 190
AO					-0,2278	-600
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

PÄIVÄAJAN OHJEARVO
55 dB YLITTYY KELTAISESTA
VÄRIVYÖHYKKEESTÄ ALKAEN

LIITE 5



Nykytila				
Junatyyppi	Ikm päivä (07–22)	Ikm yö (22–07)	Nopeus [km/h]	Pituus [m]
Pendolino	2	2	100	180
IC	9	1	100	180
Taju (suom.)	10	8	100	480 (50%) 550 (50%)
Taju (ven.)	4	3	80	480 (50%) 550 (50%)

Lappeenrannan kaupunki
Tellervonkatu 69 ja 71 asemakaavan muutos
Meluselvitys

Päiväajan keskiäänitaso LAeq 07-22

Katu- ja raideliikennemelu

Nykytilanne

KUVA 1

Äänitaso, dB

70 <	
65 <	<= 70
60 <	<= 65
55 <	<= 60
50 <	<= 55
45 <	<= 50
	<= 45

Selitteet

- Asuinrakennus
- Muu rakennus
- Suunniteltu asuinrakennus
- Suunniteltu muu rakennus

MELULASKENNAN TIEDOT
Ohjelma: SoundPLAN 8.2
Menetelmä: RTN-96, NMT-96
Laskentakorkeus: maanpinta + 2m
Laskentaruudukko: 5 m x 5 m

Mittakaava (A4) 1:1000

0 5 10 20 30 40 50 m

27.4.2023 JHOS

RAMBOLL

Nykytila				
Junatyyppi	Ikm päivä (07–22)	Ikm yö (22–07)	Nopeus [km/h]	Pituus [m]
Pendolino	2	2	100	180
IC	9	1	100	180
Taju (suom.)	10	8	100	480 (50%) 550 (50%)
Taju (ven.)	4	3	80	480 (50%) 550 (50%)

Lappeenrannan kaupunki
Tellervonkatu 69 ja 71 asemakaavan muutos
Meluselvitys

Yöajan keskiäänitaso LAeq 22-07

Katu- ja raideliikennemelu

Nykytilanne

KUVA 2

Äänitaso, dB

70 <	
65 <	<= 70
60 <	<= 65
55 <	<= 60
50 <	<= 55
45 <	<= 50
	<= 45

Selitteet

- Asuinrakennus
- Muu rakennus
- Suunniteltu asuinrakennus
- Suunniteltu muu rakennus

MELULASKENNAN TIEDOT
Ohjelma: SoundPLAN 8.2
Menetelmä: RTN-96, NMT-96
Laskentakorkeus: maanpinta + 2m
Laskentaruudukko: 5 m x 5 m

Mittakaava (A4) 1:1000

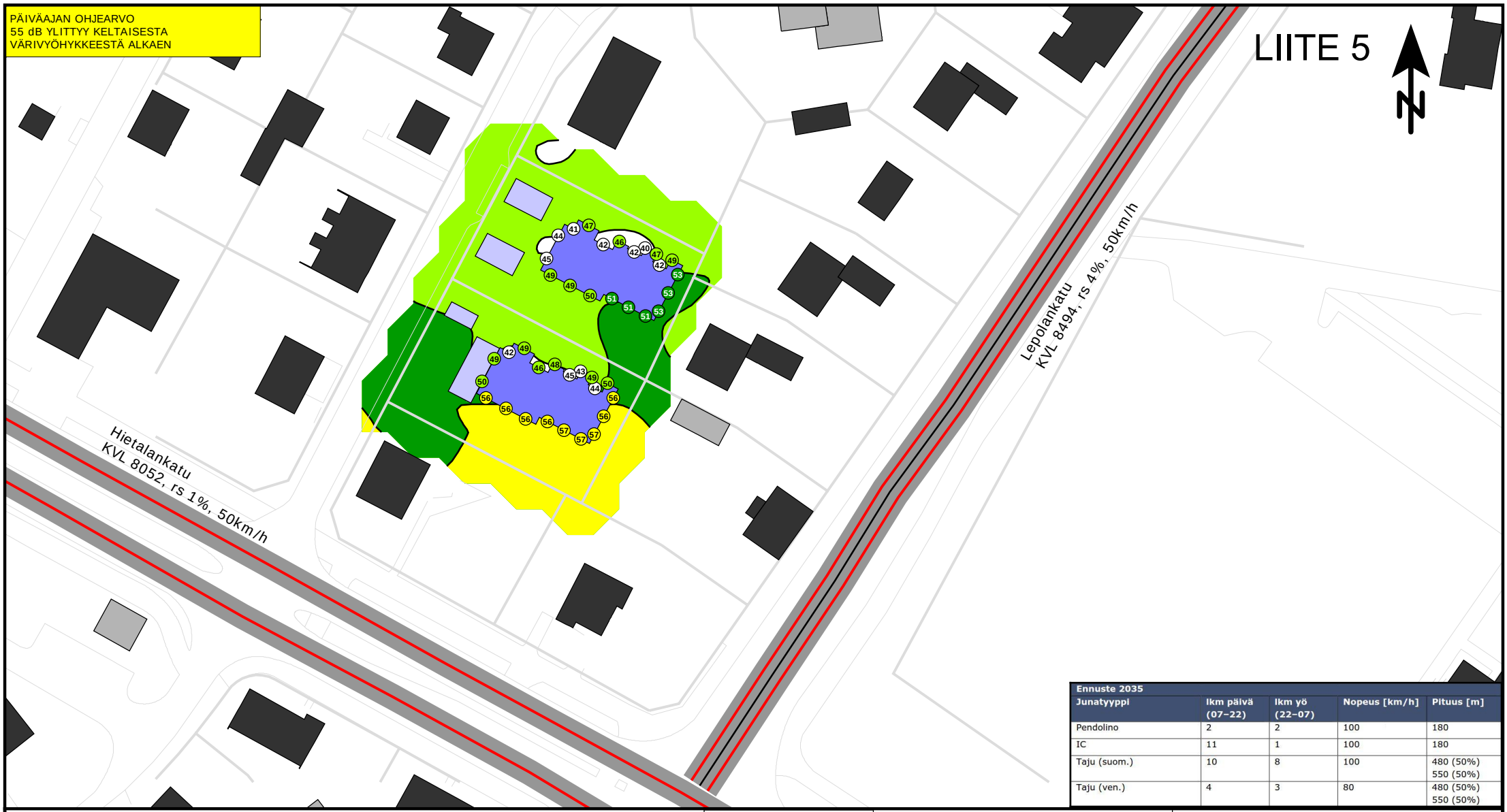
0 5 10 20 30 40 50 m

27.4.2023 JHOS

RAMBOLL

PÄIVÄAJAN OHJEARVO
55 dB YLITTYY KELTAISESTA
VÄRIVYÖHYKKEESTÄ ALKAEN

LIITE 5



Ennuste 2035				
Junatyyppi	lkm päivä (07–22)	lkm yö (22–07)	Nopeus [km/h]	Pituus [m]
Pendolino	2	2	100	180
IC	11	1	100	180
Taju (suom.)	10	8	100	480 (50%) 550 (50%)
Taju (ven.)	4	3	80	480 (50%) 550 (50%)

Lappeenrannan kaupunki
Tellervonkatu 69 ja 71 asemakaavan muutos
Meluselvitys

Päiväajan keskiäänitaso LAeq 07-22

Katu- ja raideliikennemelu

Ennustetilanne 2040
sis. ratasuunnitelman tiedot

KUVA 3

Äänitaso, dB

70 <	
65 <	<= 70
60 <	<= 65
55 <	<= 60
50 <	<= 55
45 <	<= 50
	<= 45

Selitteet

- Asuinrakennus
- Muu rakennus
- Suunniteltu asuinrakennus
- Suunniteltu muu rakennus

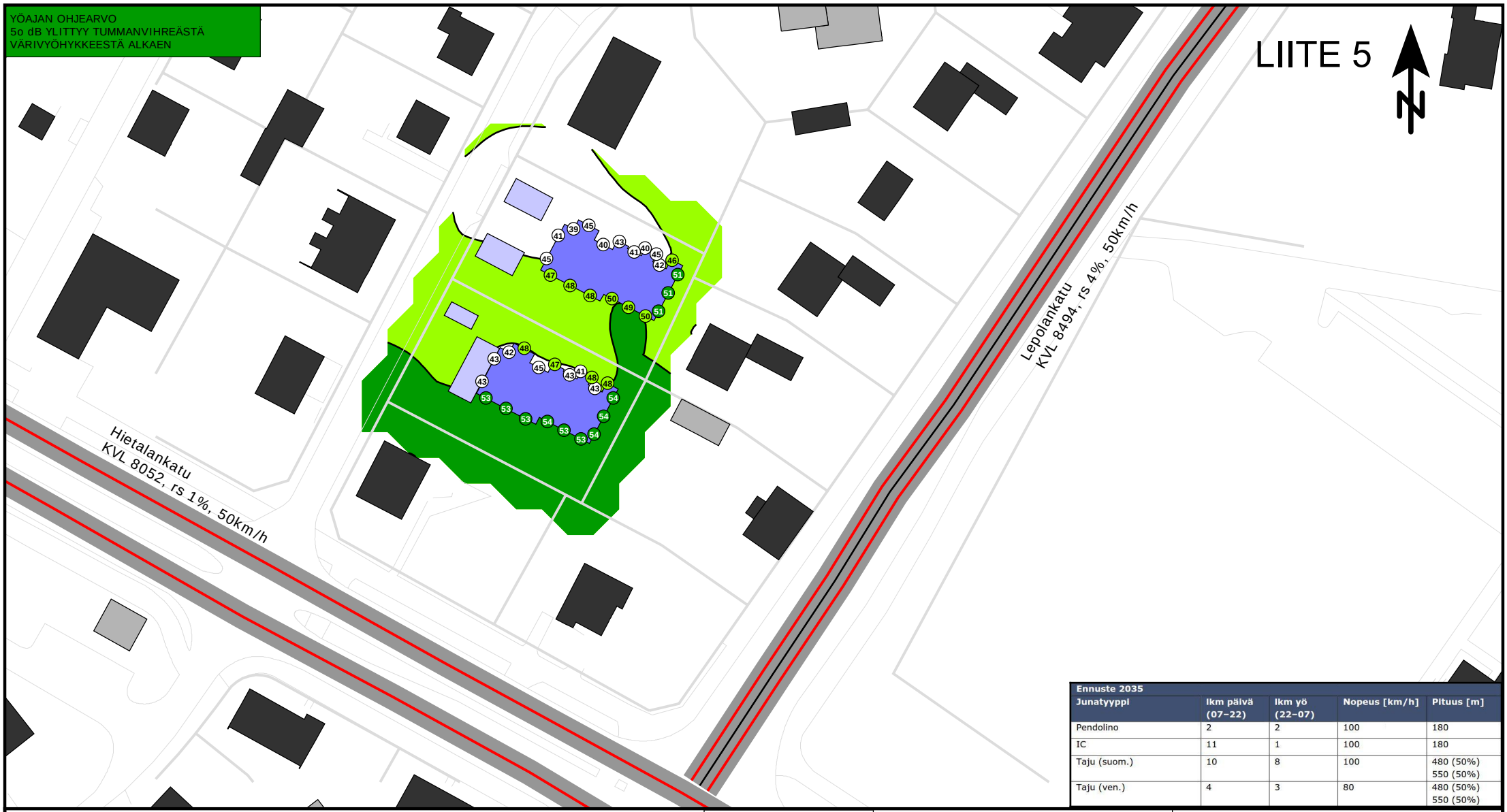
MELULASKENNAN TIEDOT
Ohjelma: SoundPLAN 8.2
Menetelmä: RTN-96, NMT-96
Laskentakorkeus: maanpinta + 2m
Laskentaruudukko: 5 m x 5 m

Mittakaava (A4) 1:1000

0 5 10 20 30 40 50 m

27.4.2023 JHOS

RAMBOLL



Ennuste 2035				
Junatyyppi	lkm päivä (07–22)	lkm yö (22–07)	Nopeus [km/h]	Pituus [m]
Pendolino	2	2	100	180
IC	11	1	100	180
Taju (suom.)	10	8	100	480 (50%) 550 (50%)
Taju (ven.)	4	3	80	480 (50%) 550 (50%)

Lappeenrannan kaupunki
Tellervonkatu 69 ja 71 asemakaavan muutos
Meluselvitys

Yöajan keskiäänitaso LAeq 22-07

Katu- ja raideliikennemelu

Ennustetilanne 2040
sis. ratasuunnitelman tiedot

KUVA 4

Äänitaso, dB

70 <	
65 <	<= 70
60 <	<= 65
55 <	<= 60
50 <	<= 55
45 <	<= 50
	<= 45

Selitteet

- Asuinrakennus
- Muu rakennus
- Suunniteltu asuinrakennus
- Suunniteltu muu rakennus

MELULASKENNAN TIEDOT
Ohjelma: SoundPLAN 8.2
Menetelmä: RTN-96, NMT-96
Laskentakorkeus: maanpinta + 2m
Laskentaruudukko: 5 m x 5 m

Mittakaava (A4) 1:1000

0 5 10 20 30 40 50 m

27.4.2023 JHOS

RAMBOLL

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

ELINVOIMA JA KAUPUNKIKEHITYS

Kaupunkisuunnittelu

HAVAINNEKUVA

LIITE 6

Asemakaavan muutos

10 ALAKYLÄ Kortteli 30 tontit 2 ja 3

Tellervonkatu 69 ja 71

31.5.2023	HMM	K2725