



LPR/536/10.02.03.00/2024

**OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA
VALTAKATU 42, ASEMAKAAVAN MUUTOS
3 Kylpylä, kortteli 5, tontti 2.****SUUNNITTELUALUE**

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Lappeenrannan Kylpylän kaupunginosan korttelissa 5. Suunnittelualue käsittää osoitteissa Valtakatu 42 ja Koulukatu 21 olevan tontin numero 2. Suunnittelualueen pinta-ala on 0,1489 ha. Asemakaavan muuttaminen on käynnistynyt kiinteistön omistajan aloitteesta.

Kaavamuutos kuuluu Lappeenrannan kaupungin vuosien 2024–2026 kaavoitusohjelmaan, kohde 3; Valtakatu 42. Oheiseen karttaan on merkitty suunnittelualueen sijainti ja rajaus.



Kuva 1: Kaavamuutosalueen sijainti ja rajaus on näytetty opaskartalla ja rajattu punaisella katkoviivalla. (Trimble Locus Cloud)

SUUNNITTELUN TAUSTA JA TAVOITTEET

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa tontin kehittäminen monipuolisena keskusta-asumisen ja palvelujen alueena. Kaavamuutoksella tehostetaan tontin maankäyttöä ja parannetaan kaavan toteutettavuutta.

Asemakaavan muuttamisesta tehdään kaupungin ja maanomistajan kesken MRL 91b §:n mukainen maankäyttösopimus ennen asemakaavan hyväksymistä.

KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan toteuttamisella on vaikutuksia muun muassa alueen kaupunkikuvaan ja liikennejärjestelyihin. Kaavan toteuttamisen vaikutuksia arvioidaan kaavaprosessin aikana jäljempänä esitetyn jaottelun pohjalta. Osa vaikutuksista ulottuu varsinaista suunnittelualueetta laajemmalle. Vaikutusalue määritellään kunkin vaikutuksen kohdalla yksilöllisesti, sillä arvioitavat vaikutukset ovat luonteeltaan erilaisia. Lisäksi selvitetään mahdollisten haittojen lieventämismahdollisuudet.

Ekologiset vaikutukset

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

Sosiaaliset vaikutukset

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

Taloudelliset vaikutukset

- Aluetaloudelliset vaikutukset
- Infraverkon toteutuskustannukset
- Yritysvaikutukset

Kulttuuriset vaikutukset

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

Liikenteelliset vaikutukset

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

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen



Kuva 2:
Suunnittelu-
alue sijaitsee
Koulukadun
ja Valtakadun
välissä. (Lap-
peenrannan
kaupunki)

OSALLISET

Suunnittelussa ovat osallisia ainakin seuraavat viranomaistahot ja sidosryhmät:

Viranomaiset

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

Lappeenrannan kaupunki

- Kaupunkikehitys (maaomaisuuden hallinta, kadut ja ympäristö, rakennusvalvonta)
- Hyvinvointi- ja sivistyspalvelujen toimiala
- Lappeenrannan Energiaverkot Oy
- Lappeenrannan seudun ympäristötoimi (ympäristönsuojelu, ympäristöterveydenhuolto)
- Alue- ja asukasneuvosto
- Vammaisneuvosto
- Vanhusneuvosto

Alueen asukkaat, yrittäjät ja yhdistykset

- Lappeenrannan Kilta Ry

Maanomistajat, vuokralaiset ja naapurit

- Yksityiset maanomistajat
- Lappeenrannan seurakuntayhtymä

Muut

- Telia Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Traficom
- mahdolliset muut osalliset

OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Kaavoituksen vireille tulosta ilmoitetaan lehtikuulutuksella kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Etelä-Saimaassa.

Kaikista merkittävistä kuulemis- ja päätöksentekovaiheista ilmoitetaan kaupungin ilmoitustaululla sekä Etelä-Saimaassa. Lähialueen asukkaita ja maanomistajia informoidaan henkilökohtaisilla kirjeillä asemakaavaluonnoksen nähtävillä olosta. Asemakaavaluonnoksesta pidetään yleisötilaisuus 16.5.2024 klo 16.30 - 18 Lappeenrannan kaupungintalolla kokoustila Venlassa.

Kaava-aineistot pidetään nähtävillä Lappeenrannan kaupungintalolla asiakaspalvelu Winkissä osoitteessa Villimiehenkatu 1 (1. kerros) ja kaupungin internet-sivulla www.lappeenranta.fi > 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 §).
- Alustavien luonnosvaihtoehtojen laadinta.
- Asemakaavaluonnoksen laadinta ja ympäristövaikutusten yleispiirteinen selvittäminen.

ASEMAKAAVALUONNOS

- Nähtävillä olo ja valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 62 §, MRA 30 §).
 - o Asemakaavaluonnoksen, OAS:n ja kaavan valmisteluaineiston asettaminen nähtäville. Lausunnot viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta.
 - o Asemakaavaluonnos pidetään **nähtävillä 8. – 28.5.2024**. Yleisötilaisuus 16.5.2024
 - o **Mahdollisuus antaa kirjallinen mielipide kaavaluonnoksesta.**
- Kaavanlaatijan vastineet annettuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin. Asemakaavaluonnoksen tarkistaminen saadun palautteen pohjalta.

ASEMAKAAVAEHDOTUS

- Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville (MRA 27 §)
 - o Kaupunkikehityslautakunnan ja kaupunginhallituksen käsittely. Kaupunginhallitus asettaa kaavaehdotuksen nähtäville 30 päiväksi (MRA 27 §). Nähtäville asettamisesta tiedotetaan lehtikuvutuksella.
 - o Arvioitu aikataulu: kaavaehdotus asetetaan **nähtäville kesällä 2024**.
 - o Tarvittaessa lausunnot viranomaisilta (MRA 28 §). Tarvittaessa viranomaisneuvottelu (MRA 26 §) lausuntojen saavuttua.
 - o **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 käsittely (tarvittaessa) ja kaupunginvaltuuston 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

Kaavoitusarkkitehti Kimmo Hautamaa puh. 040 647 4889
 Asemakaava-arkkitehti Matti Veijovuori puh. 040 660 5662
 Sähköposti on muotoa: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi

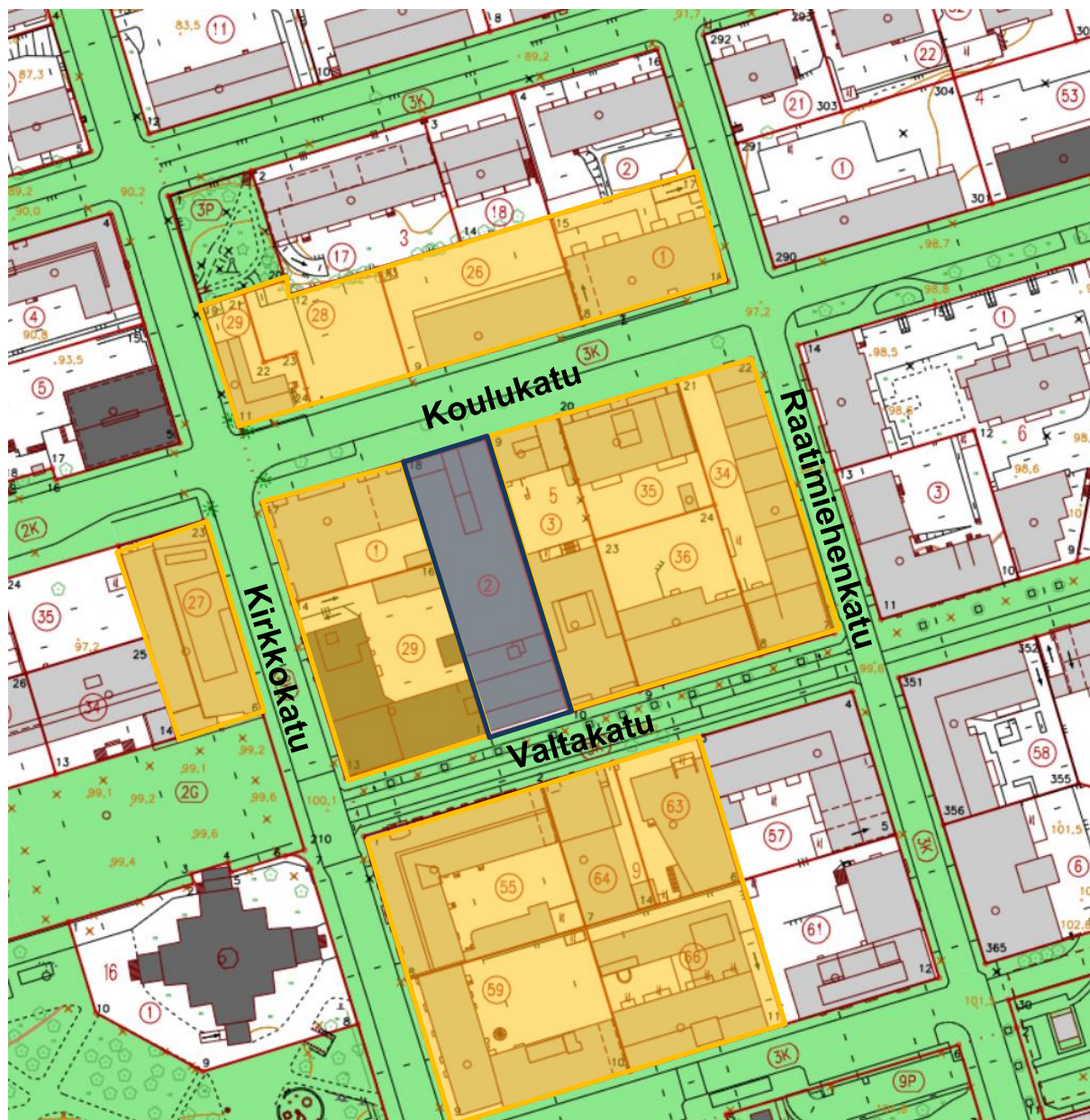
OAS:a voidaan suunnittelun kuluessa tarvittaessa muuttaa ja täydentää.



30.4.2024

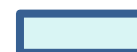
LPR/536/10.02.03.00/2024

VALTAKATU 42, ASEMAKAAVAN MUUTOS
3 Kylpylä, kortteli 5, tontti 2.



Liite osallisista, joita on kuultu
kirjeitse tai sähköpostitse

Kaavamuutosalue



Naapurikiinteistöt



Kaupungin maanomistus



MIELIPITEET:

Kartta kiinteistöistä, joiden maanomistajia ja vuokralaisia on kuultu kirjeitse:

LAUSUNNOT:

Kaakkois-Suomen ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat
Etelä-Karjalan liitto
Etelä-Karjalan museo
Etelä-Karjalan pelastuslaitos

Lappeenrannan kaupunki

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

Alueen asukkaat, yrittäjät ja yhdistykset

- Lappeenrannan Kilta Ry

Maanomistajat, vuokralaiset ja naapurit

- Lappeenrannan Seurakuntayhtymä
- Yksityiset maanomistajat

Muut

- Telia Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Traficom



Lappeenrannan kaupunki
PL 11
53101 LAPPEENRANTA

Lausuntopyyntö 8.5.2024 (LPR/536/10.02.03.00/2024)

**Kaakkois-Suomen ELY-kekuksen ennakkolausunto, Asemakaavan muutos, Kylpylä
kortteli 5 tontti 2, Valtakatu 42, Lappeenranta**

Lausuntopyyntö

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavan muutosta Kylpylän kaupunginosassa korttelin 5 tontilla 2. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa tontin kokonaisvaltainen kehittäminen monipuolisena keskusta-asumisen ja palvelujen alueena. Kaavamuutoksella mahdollistetaan nykyistä asemakaavaa korkeampien asuin-, liike- ja toimistorakennusten toteuttaminen tontille. Suunnittelussa huomioidaan alueen kaupunkikuvallinen merkitys Lappeenrannan ydinkeskustan alueella.

Kaupunkikuva

Kaavahanke jatkaa Lappeenrannan keskustan tiivistämistä. Tontin rakennusoikeus lähes tuplaantuu ja tehokkuusluku nousee lähelle yleiskaavassa määritetyn tavoitteen ylärajaa (4). Kaavaratkaisu mahdollistaa katulinjassa Kauppakadun puolella neljä ja Valtakadulla viisi kerrosta, sisäänvedettynä rakennuksessa saa olla kuusi kerrosta. Rakennuksen sopivuutta ympäristöönsä on tutkittu tarkoin.

Liikenne ja infrastuktuuri -vastuualueen lausunto

Kaavamuutosalue sijaitsee katuverkon ytimessä Lappeenrannassa. L-vastuualueella ei huomautettavaa maanteiden osalta.

Lopuksi

Kaava on asiantuntevasti laadittu. Laadinnassa on huomioitu valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja asemakaavan sisältövaatimukset. Lausuttavana oleva aineisto muodostaa hyvän pohjan kaavaehdotuksen laadintaan.

Mikäli asemakaavaan ei tule merkittäviä muutoksia (MRL 191 §) ennen ehdotusvaihetta, ei lausuntopyynnön toimittaminen ELY-keskukselle ole tarpeen.

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

Tiedoksi

Etelä-Karjalan museo; Kristiina Pesola, Anna-Maija Tapani
Etelä-Karjalan liitto; Topi Suomalainen
Lappeenrannan seudun ympäristötoimi

Hautamaa Kimmo

Lähtettäjä: Manninen Mikko (ELY) <mikko.manninen@ely-keskus.fi>
Lähetetty: maanantai 3. kesäkuuta 2024 11.20
Vastaanottaja: Hautamaa Kimmo
Kopio: Veijovuori Matti; Mustonen Tuija (ELY); Perttola Pertti (ELY)
Aihe: VS: Valtakatu 42 asemakaavan muutos

Hei,

ELY-keskukselta ei ole tarpeellista pyytää uutta lausuntoa ehdotusvaiheessa.

yst.

Mikko Manninen

Alueidenkäytön asiantuntija

mikko.manninen@ely-keskus.fi

p. 0295 029 020 vaihde 0295 029 000

Ympäristö ja luonnonvarat

Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

PL 1041, 45101 KOUVOLA

Villimiehenkatu 2 B, 53100 LAPPEENRANTA

kirjaamo.kaakkois-suomi@ely-keskus.fi

www.ely-keskus.fi/kaakkois-suomi

Lähtettäjä: Hautamaa Kimmo <kimmo.hautamaa@lappeenranta.fi>
Lähetetty: maanantai 3. kesäkuuta 2024 10.37
Vastaanottaja: Manninen Mikko (ELY) <mikko.manninen@ely-keskus.fi>
Kopio: Veijovuori Matti <matti.veijovuori@lappeenranta.fi>
Aihe: VL: Valtakatu 42 asemakaavan muutos

Hei,

Tuija Mustonen on antanut Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen luonnosvaiheen lausunnon Lappeenrannan Valtakatu 42:n asemakaavaan muutoksesta. Kaavan olisi tarkoitus edetä tämän viikon aikana lautakuntakäsittelyyn. Teimme luonnosvaiheen jälkeen kaavaan pienen muutoksen, jossa katolle sijoittuva ulko-oleskelualue laajeni kohti pohjoista ulottuen Koulukadun puolella ylemmän osan julkisivun rajapintaan, jossa liikennemelu saattaa ylittää ohjearvon, mutta suurimmalla osalla aluetta on todennäköisesti riittävän alhainen melutaso.

Onko tarvetta pyytää ehdotusvaiheessa uusi ELY-keskuksen lausunto, vaikka ohjeistuksenne on ollut, että pienten muutosten perusteella lausuntoa ei enää pyydetä ehdotusvaiheessa?



Päiväys
28.5.2024

Dnro
LPR/536/10.02.03.00/2024

Lappeenrannan kaupunki
Kaupunkikehitys,
Kaupunkisuunnittelu
PL 11
53101 Lappeenranta

Viite: lausuntopyyntö 7.5.2024

LAPPEENRANTA, ASEMAKAAVAMUUTOS, VALTAKATU 42

Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu on pyytänyt Etelä-Karjalan museon lausuntoa asemakaavan muutoksesta osoitteessa Valtakatu 42. Museo toimii museolain (314/2019) tarkoittamana alueellisena vastuumuseona Etelä-Karjalan maakunnassa.

Asemakaavamuutos koskee Lappeenrannan ydinkeskustassa, Kylpylän kaupunginosassa korttelissa 5 osoitteissa Valtakatu 42 ja Koulukatu 21 sijaitsevaa tonttia. Kaavamuutoksen tavoitteena on nykyistä asemakaavaa korkeampien asuin-, liike- ja toimistorakennusten toteuttaminen tontille.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Suunnittelualueelta ei tunneta arkeologisia suojelukohteita. Museolla ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu *asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi* (AL), joka sallii enintään kolmikerroksisen rakennuksen. Uusi korttelialuemerkinä (AL) ei muutu, mutta se sallii myös hoiva- ja palvelualojen sijoittamisen kohteeseen. Enimmäiskerrosluku muuttuu kolmesta kerroksesta kuuteen kerrokseen. Samalla korttelialueella suurin kerrosluku on tällä hetkellä neljä. Rakennusoikeus kasvaa 2650 kerrosalaneliömetristä 5150 kerrosneliömetriin.

Suunnittelualueella, osoitteessa Valtakatu 42, sijaitsee tällä hetkellä Arkkitehtitoimisto Per Björkvallin 1970-luvulla suunnittelema kolmikerroksinen betonielementtirakennus. Rakennus ei ole suojeltu,

Hyvinvointi- ja sivistyspalvelut | Museotoimi

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

museot@lappeenranta.fi | www.lappeenranta.fi

eikä arvoja määritelty. Samassa korttelissa, osoitteessa Valtakatu 30–40 sijaitsee osayleiskaavassa suojeltu Lappeen seurakuntatalo.

Asemakaavamuutos merkitsee nykyisen kolmikerroksisen rakennuksen purkamista, jota museo pitää valitettavana, mutta ei vastusta kyseistä muutosta ymmärtäen kaupungin tiivistämistarpeen. Olemassa oleva rakennus edustaa 1960-luvun lopun elementtirakentamista, jonka suunnittelua on ohjannut myös kasvava autoliikenne parkkitiloineen. Rakennus on säilyttänyt hyvin rakennusajankohdan piirteet sekä materiaalit. Asemakaavaluonnoksen *yleisistä määräyksistä* löytyvä osio kohteen rakennushistoriallisesta dokumentoinnista ennen purkamista on hyvä. Dokumentoinnin olisi hyvä pitää sisällään myös kohteen käyttöhistoriaa.

Samassa korttelissa on vanhempaa, suojeltua sekä arkkitehtuuriltaan mielenkiintoista rakennuskerrostumaa. Kaava-aineistossa esitettyjen havainnemateriaalien perusteella, sekä suunnittelualueen sijoituessa korttelialueen keskelle, museo arvioi alueen muutoksensietokyvyn riittävän kyseiselle kaavamuutokselle, ilman sen kulttuurihistoriallisten arvojen merkittävästi heikkenevän. Suunnitellut kuusi kerrosta eivät esimerkiksi havainnekuvien perusteella ylitä suojellun Lappeen seurakuntatalon kattokorkeutta. Kaavan yleismääräyksissä ohjataan rakentamista mm. materiaalien suhteen. Museo pohtii, onko tarvetta myös rakennuksen värimaailman ohjaamiselle, jotta lopputuloksena olisi sopusointuista, historialliset kerrostumat huomioonottavaa kaupunkikuvaa, eikä esimerkiksi liian räikeää värimaailmaa.

Museo muistuttaa, ettei nykyistä rakennusta tulisi purkaa, ennen kuin on varmistettu uuden rakennuksen rakentamisen aloittamisesta mahdollisimman pian purkamisen jälkeen. Lopuksi museolta esitetään jälleen huoli nykytrendin mukaisesta, kerros kerrokselta kasvavasta kaupunkirakenteesta ja sen vaikutuksista kulttuurihistorialtaan rikkaaseen ja pienipiirteiseen kaupunkikuvaan ja näkymiin, mikäli kyseinen linja keskusta-alueella jatkuu. Jatkossa olisi toivottavaa pyrkiä saavuttamaan kaupunkistrategian tavoitteita mahdollisimman paljon säilyttämällä jo olemassa olevaa rakennuskantaa, jolla voisi olla myös kaupungin imagon kannalta positiivinen vaikutus.

ETELÄ-KARJALAN MUSEO

Asiakirjan ovat allekirjoittaneet sähköisesti rakennustutkija Anna-Maija Tapani, arkeologi Esa Hertell ja vs. museotoimenjohtaja Reija Eeva

Tiedoksi
Museovirasto / kirjaamo

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

14.5.2024

62/07.00.01/2024

Lappeenrannan kaupunki, Kaupunkikehitys, Kirjaamo
kirjaamo@lappeenranta.fi

Viite: LPR/536/10.02.03.00/2024

Lausunto: Lappeenrannan Valtakatu 42 asemakaavamuutos - kaavaluonnos

Suunnittelualue:

Suunnittelualue sijaitsee Lappeenrannan keskustassa, osoitteessa Valtakatu 42. Suunnittelualueen koko on n. 1500 m².

Kaavan tavoite:

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa tontin kokonaisvaltainen kehittäminen monipuolisena keskusta-asumisen ja palvelujen alueena.

Kaavamuutoksella mahdollistetaan nykyistä asemakaavaa korkeampien asuin-, liike- ja toimistorakennusten toteuttaminen tontille.

Kaavoitustilanne:

Maakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu keskustatoimintojen alueeseen (C), kaupunkirakenteen kehittämisen kohdealueeseen (kk) ja kasvukeskusalueen laatuikäytävään (lk). Keskustatoimintojen alueen kaavamääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota mm. kaupunkikuvan tasapainoisuuteen. Kaupunkirakenteen kehittämisen kohdealueen kaavamääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee eheyttää kaupunkirakennetta.

Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueena (C-1). Keskustan osayleiskaava 2030:n tavoitteena on kaupunkirakenteen tiivistäminen.

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialueena (AL), kerroskorkeudella kolme.

Asemakaavan sisältö:

Asemakaavassa korttelin käyttötarkoitus säilyy asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena (AL). Asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus on 5150 k-m², tonttitehokkuus e=3,46 ja rakennuksen kerroskorkeus on kuusi.

Maakuntakaavan huomioiminen:

Vaikutuksia kaupunkikuvaan on kaavaselostuksessa esitelty havainnekuvin lähi- ja kaukomaisemassa. Rakennuksen kuusikerroksinen osa on sisäänvedetty 3 metriä nelikerroksisesta julkisivupinnasta. Linnoituksen vallien suunnalta tarkasteltuna

14.5.2024

62/07.00.01/2024

Valtakatu 42:n kuusikerroksinen uudisrakennus jää pääosin Koulukatu 18:n kuusikerroksisen asuinkerrostalon taakse, eikä siten erotu merkittävästi kaupunkisilhuuetissa. Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen arvoihin.

Kaavaratkaisu tiivistää ja eheyttää kaupunkirakennetta. Kaavaratkaisussa on kiinnitetty huomiota kaupunkikuvan tasapainoisuuteen.

Lausunto kaavaluonnoksesta:
Kaavaratkaisu on maakuntakaavan mukainen.

Etelä-Karjalan liitolla ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta.



Satu Sikanen
maakuntajohtaja

MERK.
Topi Suomalainen
aluesuunnittelupäällikkö



Päiväys

Dnro

LPR/536/10.02.03.00/2024

Lappeenrannan kaupunki
Kaupunkikehityksen toimiala,
kirjaamo / kaupunkisuunnittelu

Lausuntopyyntö 7.5.2024

Asemakaavan muutos; Lappeenrannan Valtakatu 42

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavan muutosta Kylpylän kaupunginosassa korttelin 5 tontilla 2. Suunnittelualue sijaitsee Valta-, Kirkko-, Koulu- ja Raatimiehenkadun rajaamassa korttelissa. Suunnittelun tavoitteena on mahdollistaa alueen kehittäminen keskusta-asumisen ja palvelujen alueena. Lausuntoa pyydetään asemakaavaluonnoksesta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma viimeistään 28.5.2024.

Rakennusvalvonta ilmoittaa, että vireillä olevasta Kylpylän kaupunginosassa korttelin 5 tontilla 2 asemakaavan muutoksesta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta rakennusvalvonnalla ei ole huomautettavaa.

Lappeenrannassa 20.5.2024

Päivi Salminen
rakennusvalvonnan johtaja



Päiväys
8.5.2024

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala
Kirjaamo
PL 11
53101 Lappeenranta

LPR/536/10.02.03.00/2024
Lausuntopyyntö 7.5.2024

LPR/536/10.02.03.00/2024 Asemakaavan muutos 3 Kylpylän kaupunginosan korttelin 5 tontille 2 (Valtakuja 42/Koulukuja 21)

Lappeenrannan kaupunki valmistelelee asemakaavan muutosta Kylpylän kaupunginosassa korttelin 5 tontilla 2. Suunnittelualue sijaitsee Valtakuja-, Kirkko-, Koulukuja- ja Raatimiehenkadun rajaamassa korttelissa. Suunnittelun tavoitteena on mahdollistaa alueen kehittäminen keskusta-asumisen ja palvelujen alueena. Muutosalue on yksityisen omistuksessa.

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

Maaomaisuuden hallinnalla ei ole muuta huomautettavaa kaavamuutosluonnokseen.

Lappeenrannassa 7.5.2024

Tiina Rissanen
vs. kaupungingeodeetti

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



Lausunto

27.5.2024

Dnro

LPR/536/10.02.03.00/2024

Kaupunkisuunnittelu

Lausuntopyyntö 7.5.2024

Asemakaavan muutos; Lappeenrannan Valtakatu 42

Lappeenrannan kaupungin kaupunkikehityksen toimialan 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.



15.5.2024

LPR/536/10.02.03.00/2024

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys/kaupunkisuunnittelu

Viite: Lausuntopyyntö 7.5.2024

ENNAKKOLAUSUNTO ASEMAMAAKAVAN MUUTOS: Valtakatu 42,
KYLPYLÄN KAUPUNGINOSA (3), Kortteli 5, tontti 2

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavan muutosta Kylpylän kaupungin-osaan. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueen kehittäminen keskusta-asumisen ja palvelujen alueena.

Asemakaavamuutosalue on Lappeenrannan ydinkeskustassa ja koskee Kylpylän kaupunginosassa korttelissa 5 osoitteissa Valtakatu 42 ja Koulukatu 21 olevaa tonttia. Korttelia 5 rajaavat Valta-, Kirkko-, Koulu- ja Raatimiehenkatu. Suunnittelualueen pinta-ala on 0,1489 ha.

Kaavamuutoksella halutaan mahdollistaa tontin kokonaisvaltainen kehittäminen monipuolisena keskusta-asumisen ja palvelujen alueena sekä nykyistä asemakaavaa korkeampien asuin-, liike- ja toimistorakennusten toteuttaminen tontille. Suunnittelussa huomioidaan alueen kaupunkikuvallinen merkitys Lappeenrannan ydinkeskustan alueella.

Vuoden 2021 meluselvityksen mukaan varsinaisella suunnittelualueella ei tällä hetkellä sijaitse toimintoja, jotka aiheuttaisivat valtioneuvoston päivä- ja yöajan keskiäänitason ohjearvot ylittäviä melutasoja.

Lausunto:

Ympäristönsuojelupäällikkö ilmoittaa Lappeenrannan ympäristönsuojeluviranomaisen lausuntona Valtakatu 42 asemakaavaluonnoksesta, että melun hallintaa ohjaavat ja hulevesiä koskevat määräykset ovat riittäviä. Asemakaavaluonnoksesta ei ole muuta lausuttavaa.

Lausunnon on valmistellut ympäristötarkastaja Päivi Uski

Sara Piutunen
ympäristönsuojelupäällikkö

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



21.5.2024

LPR/536/10.02.03.00/2024

Lappeenrannan kaupunki
Kaupunkikehityksen toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Viite: Lausuntopyyntö 8.5.2024

YMPÄRISTÖTERVEYDEN LAUSUNTO VALTAKATU 42 ASEMAKAAVAN MUUTOKSESTA

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavan muutosta Kylpylän kaupunginosassa korttelin 5 tontilla 2. Suunnitteluala sijaitsee Valtakadun, Kirkkokadun, Koulukadun ja Raatimiehenkadun rajaamassa korttelissa osoitteessa Valtakatu 42. Suunnittelun tavoitteena on mahdollistaa alueen kehittäminen keskusta-asumisen ja palvelujen alueena.

Tontille on suunnitteilla uudisrakennus, johon on tavoitteena sijoittaa 130 opiskelija-asuntoa. Alueelle on mahdollista sijoittaa myös pienimuotoista liike- ja palvelutoimintaa sekä hoiva- ja palveluasumisen tiloja.

Kaavamääräyksissä on annettu määräykset mm. radonhaittojen torjumiseksi, pohjaveden ja maaperän pilaantumisen ehkäisemiseksi sekä meluntorjunnasta.

Lausunto:

Lappeenrannan seudun ympäristötoimen ympäristöterveydenhuollon palvelualue kunnan terveydensuojeluviranomaisena on tutustunut asemakaavaluonnokseen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja toteaa siitä seuraavaa:

Kaavamääräyksen mukaan asunto tulee varustaa koneellisella jäähdytyksellä, mikäli asunnon ikkunat sijoittuvat ainoastaan etelän tai lännen puoleisille julkisivuille. Ympäristöterveyden näkemyksen mukaan myös asunnot, joiden ikkunat avautuvat ainoastaan Koulukadun puoleiselle julkisivulle, tulee varustaa koneellisella jäähdytyksellä. Koulukadun puoleiselle julkisivulle kohdistuu suurimmillaan lähes 70 dB:n keskiäänitaso eikä asunnon viilentäminen ikkunatuuletuksella ole näin ollen tarkoituksenmukaista.

Lausunnon on valmistellut terveystarkastaja Taina Rajala

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

**Vastaanottaja**

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys
PL 11
53101 LAPPEENRANTA

Kohde

Asemakaavan muutos

Valtakatu 42, 53100 Lappeenranta

Etelä-Karjalan pelastuslaitoksen lausunto Valtakatu 42 asemakaavamuutoksen luonnoksesta

Lappeenrannan kaupunki on pyytänyt Etelä-Karjalan pelastuslaitoksen lausuntoa Lappeenrannan Valtakatu 42 asemakaavamuutoksen luonnoksesta. Asemakaavamuutos koskee Lappeenrannan ydinkeskustassa, Kylpylän kaupunginosassa korttelissa 5 osoitteissa Valtakatu 42 ja Koulukatu 21 sijaitsevaa tonttia. Korttelia 5 rajaavat Valta-, Kirkko-, Koulu- ja Raatimiehenkatu. Suunnittelualueen pinta-ala on 0,1489 ha. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa tontin kokonaisvaltainen kehittäminen monipuolisena keskusta-asumisen ja palvelujen alueena. Kaavamuutoksella mahdollistetaan nykyistä asemakaavaa korkeampien asuin-, liike- ja toimistorakennusten toteuttaminen tontille.

Lausunto

Pelastuslaitos on tutustunut 27.5.2024 mennessä saatavilla oleviin materiaaleihin koskien Lappeenrannan Valtakatu 42 asemakaavamuutoksen luonnosta.

Rakennuksen osalta tulee suosia kaavaselostuksen mukaisesti ensisijaisesti omatoimisia varatiejärjestelyjä. Rakennuskohtaisesti tulee pyrkiä yhdenmukaiseen varatieratkaisuun. Eri vaihtoehtoja on esitetty kaavaselostuksessa. Suunnittelun edetessä suositellaan olemaan yhteydessä pelastuslaitokseen mm. varatiejärjestelyiden läpikäymiseksi. Omatoiminen varatieratkaisu on nopeampi ja toimintavarmempi vaihtoehto kuin pelastuslaitoksen toimintaan ja kalustoon perustuva.

Pelastuslaitoksen yksiköillä tulee yleensä päästä operoimaan rakennuksen välittömään läheisyyteen vähintään kahdelle eri sivustalle. Nostopaikkojen mitoitus tulee tehdä Etelä-Karjalan pelastuslaitoksen pelastustieohjeen mukaisesti. Nostopaikkojen ja rakennuksen väliselle alueelle ei tule istuttaa puumaista kasvustoa, joka voi hankaloittaa tai estää nostolava-auton käyttöä ja vaikeuttaa pelastuslaitoksen toimintaa kohteessa.

Etelä-Karjalan pelastuslaitoksella ei ole muita huomioita luonnosvaiheessa.

MARJOTIE
MARC
91304075R

Allekirjoittaja MARJOTIE MARC 91304075R
DN: cn=MARJOTIE-MARC 91304075R,
c=FI, o=Etelä-Karjalan pelastuslaitos,
email=marc.marjotie@pelastustoimi.fi
Syy: Olen dokumentin tekijä
Sijainti: Savitaipale
Päivämäärä: 2024.05.27 12:47:41 +03'00'

Paloinsinööri
Marc Marjotie



16.5.2024

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala
Kirjaamo
PL 11
53101 LAPPEENRANTA

Lausuntopyyntö 7.5.2024
Dnro LPR/536/10.02.03.00/2024

LAUSUNTO LAPPEENRANNAN VALTAKATU 42 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEEN

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

LAPPEENRANNAN ENERGIAVERKOT OY

Petri Tikka
Verkostopäällikkö

4.18. Ennakolausunto vanhusneuvostolta Valtakatu 42 asemakaavaluonnoksesta

Vanhusneuvosto kannattaa asemakaavaluonnosta. Ei huomautettavaa.

8.5.2024

Lappeenrannan kaupunki

8.5.2024

VALTAKATU 42 ASEMAKAAVAN MUUTOS

Elisa Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavamuutokseen.

Alueella on Elisa Oyj:n tietoliikennekaapeleita, joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta.

Mikäli kaapeleita joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan ja tilata ao. siirto.

Siirrot ovat maksullisia (Maankäyttö- ja Rakennuslaki 89§).

Lisätietoja asiasta antaa verkontuki@elisa.fi

Ystävällisin terveisin
Elisa Oyj
Implementation & Support

Jari Salminen
Development Manager



From: Virtanen Kari
Sent: Mon, 13 May 2024 10:41:27 +0000
To: YP LPR Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki
Cc: Hautamaa Kimmo; Veijovuori Matti
Subject: Valtakatu 42 kaavoitus

Olemme tutustuneet Valtakatu 42 kaavaan ja Lappeenrannan seurakuntayhtymällä ei ole huomautettavaa kaavoitukseen.

Kari Virtanen
talousjohtaja
Lappeenrannan seurakuntayhtymä
040 3126 200

From: [REDACTED]
Sent: Fri, 17 May 2024 13:51:27 +0300
To: YP LPR Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki
Subject: Mielipide Valtakatu 42 - asemakaavamuutoksesta

Hei,

Asun & omistan osakkeen [REDACTED] ja kyseinen kaava vaikuttaa minun asuntooni oleellisesti. Olen lukenut kaavamuutoksen dokumentit muutamaan kertaan läpi, ja niistä paistaa minusta selvästi läpi se, että tässä on fokus täysin siinä miltä uusi rakennus näyttäisi niiden osalta, jotka satunnaisesti liikkuvat Koulukadulla tai Valtakadulla, ja meidät -- joiden elämään se vaikuttaa kaikkein eniten, on jätetty pieneen sivulauseeseen jossa sanotaan "Asukkaat mahdollisesti häiriintyvät jossain määrin" -- ja tässä kaikki? Olen todella pettynyt siihen miten pienen painoarvon kaupunki tuntuu asettavan niille, joiden elämään ja omaisuuteen tällä on eniten vaikutusta -- ja kuinka suurin painoarvo annetaan sille miltä muutaman metrin levyinen kaistale talosta näyttää Koulukadulla ja Valtakadulla -- puhumattakaan siitä että materiaalisissa on kyllä jopa kuvia linnoituksesta. Mutta yhtään kuvaa ei ole uhrattu siihen niille jotka korttelissa asuvat ja joilla on ikkunoita sisäpihalle.

Itse papereissa jopa sanotaan:

Rakennusten julkisivujen suunnittelua on asemakaavamääräyksillä ohjattu siten, että julkisivupinnoista muodostuu suhteellisen sileitä ja muodoltaan hillittyjä, mukautuen aiemmin rakennettuun rakennuskantaan

Mutta tähän ei nyt pidä paikkaansa lainkaan, muuta kuin katsottaessa tätä uutta rakennusta suoraan joko Koulukadulta tai Valtakadulta. Jos tätä katsoo esim. Koulukatu 19 sisäpihalta, niin tämä rakennus on paikoitellen jopa 3 kerrosta korkeampi, eli lähes 2 kertaa korkeampi kuin Koulukatu 19, joten tätä ei voi missään tapauksessa pitää "mukautuvana rakennettuun rakennuskantaan". Tämä on kuin korkea muuri joka on rakennettu keskelle korttelia ja on todennäköisesti tämä talo olisi ainut mitä Koulukatu 19 asuntojen ikkunasta tulevaisuudessa edes näkyy -- ja tämä "mahdollinen häirityminen" todennäköisesti peittää niin auringon kuin koko taivaan, joka varmasti myös alentaa asuntojen arvoa. Ja tämä on vaan mahdollista häiriintymistä, joten sen voi sitten sivuuttaa täysin, jotta... saadaan rakennettua muutama asunto enemmän?

Koko ongelma olisi paljon pienempi, jos korttelin sisäosiin sallittaisiin vaan 3 kerrosta -- ja jos enemmän rakennusoikeutta tarvitaan, tehdään sitten joko Koulukadun tai Valtakadun, tai molempien, rakennetun osan viereen vastaavasti korkeampi rakennus. Kyllä -- se tietysti sitten vaikuttaa selvästi papereiden tekijöiden kovasti rakastamaan Valtakadun julkisivuun, jota tietysti pitää vaalia, mutta miten ihmeessä se muka voi olla tärkeämpää kuin korttelissa asuvien ihmisten elämä ja kodit?

Ja tämä suunniteltu rakennus on myös lähellä yleiskaavan maksimia ($e=3.64$) vs $e=2-4$. Harkinnassa on selvästi ollut myös pienempiä vaihtoehtoja, mutta mitään kunnon perustelua sille ei löydy, miksi näin isoon on päädytty -- muuta kuin sillä selityksellä että kerroksia voi lisätä niin että se ei näy kaduille (ja varmaankin maksimoidaan nykyisen omistajan saama korvaus) -- mutta

jälleen kerran, ne joiden ikkunan eteen rakennusta ollaan rakentamassa, on unohdettu aivan täysin. Ja tällä on aivan varmasti myös vaikutusta minun ja muiden asuntojen arvoon -- mutta siltäkään ei ole mitään vaikutusta päätöksentekoon? Kunhan vaan saadaan jollekin muulle enemmän voittoa?





KAAVANLAATIJAN VASTINEET

4.6.2024

Dnro 536/10.02.03.00/2024

ASEMAKAAVAN MUUTOS 3 Kylpylä, kortteli 5, tontti 2.

KAAVANLAATIJAN VASTINEET

MRA 30 §:n kuulemisessa saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin
Kaavaluonnos 30.4.2024 on pidetty nähtävillä 8. – 28.5.2024.

LAUSUNNOT

1. Kaakkois-Suomen ELY-keskus (28.5.2024)

- a. Kaavahanke jatkaa Lappeenrannan keskustan tiivistämistä. Tontin rakennusoikeus lähes tuplaantuu ja tehokkuusluku nousee lähelle yleiskaavassa määritetyn tavoitteen ylärajaa (4).
- b. Kaavaratkaisu mahdollistaa katulinjassa Kauppakadun (=Koulukadun) puolella neljä ja Valtakadulla viisi kerrosta, sisäänvedettynä rakennuksessa saa olla kuusi kerrosta. Rakennuksen sopivuutta ympäristöönsä on tutkittu tarkoin.
- c. Kaava on asiantuntevasti laadittu. Laadinnassa on huomioitu valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja asemakaavan sisältövaatimukset. Lausuttavana oleva aineisto muodostaa hyvän pohjan kaavaehdotuksen laadintaan.

Vastineet:

- a. -c. Ok. (lausunnossa ei esitetä muutoksia kaavaan)

2. Etelä-Karjalan museo (28.5.2024)

- a. Suunnittelualueelta ei tunneta arkeologisia suojelukohteita. Museolla ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.
- b. Enimmäiskerrosluku muuttuu kolmesta kerroksesta kuuteen kerrokseen. Samalla korttelialueella suurin kerrosluku on tällä hetkellä neljä. Rakennusoikeus kasvaa 2650 kerrosalaneliömetristä 5150 kerrosneliömetriin. Suunnittelualueella sijaitsee tällä hetkellä Arkkitehtitoimisto Per Björkvallin 1970-luvulla suunnittelema kolmikerroksinen betonielementtirakennus. Rakennus ei ole suojeltu, eikä arvoja määritelty. Samassa korttelissa, osoitteessa Valtakatu 38–40 sijaitsee osayleiskaavassa suojeltu Lappeen seurakuntatalo.

- c. Asemakaavamuutos merkitsee nykyisen kolmikerroksisen rakennuksen purkamista, jota museo pitää valitettavana, mutta ei vastusta kyseistä muutosta ymmärtäen kaupungin tiivistämistarpeen. Olemassa oleva rakennus edustaa 1960-luvun lopun elementtirakentamista, jonka suunnittelua on ohjannut myös kasvava autoliikenne parkkitiloineen. Rakennus on säilyttänyt hyvin rakennusajankohdan piirteet sekä materiaalit. Asemakaavaluonnoksen yleisistä määräyksistä löytyvä osio kohteen rakennushistoriallisesta dokumentoinnista ennen purkamista on hyvä. Dokumentoinnin olisi hyvä pitää sisällään myös kohteen käyttöhistoriaa.
- d. Samassa korttelissa on vanhempaa, suojeltua sekä arkkitehtuuriltaan mielenkiintoista rakennuskerrostumaa. Kaava-aineistossa esitettyjen havainne materiaalien perusteella, sekä suunnittelualueen sijoituessa korttelialueen keskelle, museo arvioi alueen muutoksensietokyvyn riittävän kyseiselle kaavamuutokselle, ilman sen kulttuurihistoriallisten arvojen merkittävästi heikkenevän. Suunnitellut kuusi kerrosta eivät esimerkiksi havainnekuvien perusteella ylitä suojellun Lappeen seurakuntatalon kattokorkeutta.
- e. Kaavan yleismääräyksissä ohjataan rakentamista mm. materiaalien suhteen. Museo pohtii, onko tarvetta myös rakennuksen värimaailman ohjaamiselle, jotta lopputuloksena olisi sopusointuista, historialliset kerrostumat huomioonottavaa kaupunkikuvaa, eikä esimerkiksi liian räikeää värimaailmaa.
- f. Museo muistuttaa, ettei nykyistä rakennusta tulisi purkaa, ennen kuin on varmistettu uuden rakennuksen rakentamisen aloittamisesta mahdollisimman pian purkamisen jälkeen.
- g. Lopuksi museolta esitetään jälleen huoli nykytrendin mukaisesta, kerroskerrokselta kasvavasta kaupunkirakenteesta ja sen vaikutuksista kulttuurihistorialtaan rikkaaseen ja pienipiirteiseen kaupunkikuvaan ja näkymiin, mikäli kyseinen linja keskusta-alueella jatkuu. Jatkossa olisi toivottavaa pyrkiä saavuttamaan kaupunkistrategian tavoitteita mahdollisimman paljon säilyttämällä jo olemassa olevaa rakennuskantaa, jolla voisi olla myös kaupungin imagon kannalta positiivinen vaikutus.

Vastineet:

- a. Ok.
- b. Ok.
- c. Asemakaavan määräystä dokumentoinnin osalta on täydennetty seuraavasti: *"Korttelin 5 tontin 2 rakennuksesta tulee laatia rakennus- ja käyttöhistoriallinen inventointi ennen purkamista."*
- d. Ok.
- e. Asemakaavan määräystä julkisivujen osalta on muutettu muotoon: *"Pääjulkisivupintojen tulee olla väritykseltään vaalean sävyisiä ja muodostaa tasapainoista kaupunkikuvaa myös sisäpihan puolella."*

- f. Lappeenrannan rakennusvalvonta ei myönnä rakennuksen purkamislupaa ydinkeskustan alueella, mikäli samalle paikalle ei ole haettu rakennuslupaa uudisrakennukselle. Mikäli rakennushanke ei esimerkiksi taloudellisista syistä purkamisen jälkeen käynnisty, on tyhjän tontin kaupunkikuvallinen vaikutus tällä kapealla, korttelin sisään sijoittuvalla tontilla kuitenkin vähäinen.
- g. Kaupunkisuunnittelu on tiedostanut tarpeen kulttuurihistorialtaan rikkaan kaupunkikuvan säilyttämiselle. Kaavahankkeissa selvitetään uudisrakentamisen ohella mahdollisuudet olemassa olevan rakennuskannan säilyttämiseen ja hyödyntämiseen. Rakennussuojeluun liittyvät näkökulmat huomioidaan asemakaavan muutoksissa pyrkimyksenä suojella arvokkaat, usein pienipiirteiset rakennukset siten, että kaupunkirakenteen kerroksellisuus säilyisi myös tuleville sukupolville.

3. Etelä-Karjalan liitto (14.5.2024)

- a. Vaikutuksia kaupunkikuvaan on kaavaselostuksessa esitelty havainnekuvin lähi- ja kaukomaisemassa. Rakennuksen kuusikerroksinen osa on sisäänvedetty 3 metriä nelikerroksisesta julkisivupinnasta. Linnoituksen vallien suunnalta tarkasteltuna Valtakatu 42:n kuusikerroksinen uudisrakennus jää pääosin Koulukatu 18:n kuusikerroksisen asuinkerrostalon taakse, eikä siten erotu merkittävästi kaupunkisilhuettissa. Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen arvoihin.
- b. Kaavaratkaisu tiivistää ja eheyttää kaupunkirakennetta. Kaavaratkaisussa on kiinnitetty huomiota kaupunkikuvan tasapainoisuuteen.
- c. Kaavaratkaisu on maakuntakaavan mukainen.

Vastineet:

- a.-d. Ok. (lausunnossa ei esitetä muutoksia kaavaan)

4. Lappeenrannan kaupunki/ rakennusvalvonta (20.5.2024)

Ei huomautettavaa.

Vastine: Ok.

5. Lappeenrannan kaupunki/ maaomaisuuden hallinta (8.5.2024)

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

Vastine: Ok (lausunnossa ei esitetä muutoksia kaavaan)

6. Lappeenrannan kaupunki/ kadut ja ympäristö (27.5.2024)

Ei huomautettavaa.

Vastine: Ok.

7. Lappeenrannan seudun ympäristötoimi/ ympäristönsuojelu (15.5.2024)

- a. Vuoden 2021 meluselvityksen mukaan varsinaisella suunnittelualueella ei tällä hetkellä sijaitse toimintoja, jotka aiheuttaisivat valtioneuvoston päivä- ja yöajan keskiäänitason ohjearvot ylittäviä melutasoja.
- b. Ympäristönsuojelupäällikkö ilmoittaa Lappeenrannan ympäristönsuojeluviranomaisen lausuntona Valtakatu 42 asemakaavaluonnoksesta, että melun hallintaa ohjaavat ja hulevesiä koskevat määräykset ovat riittäviä.

Vastineet:

a.-b. Ok. (lausunnossa ei esitetä muutoksia kaavaan)

8. Lappeenrannan seudun ympäristötoimi/ ympäristöterveys (21.5.2024)

Kaavamääräyksen mukaan asunto tulee varustaa koneellisella jäähdytyksellä, mikäli asunnon ikkunat sijoittuvat ainoastaan etelän tai lännen puoleisille julkisivuille. Ympäristöterveyden näkemyksen mukaan myös asunnot, joiden ikkunat avautuvat ainoastaan Koulukadun puoleiselle julkisivulle, tulee varustaa koneellisella jäähdytyksellä. Koulukadun puoleiselle julkisivulle kohdistuu suurimmillaan lähes 70 dB:n keskiäänitaso eikä asunnon viilentäminen ikkunatuuletuksella ole näin ollen tarkoituksenmukaista.

Vastine: Koneellinen jäähdytys on tarpeellinen huoneistoille, joiden ikkunat avautuvat ainoastaan etelän tai lännen suuntaan ja auringon paahde lämmittelee näiden huoneiden sisäilmaa. Sen sijaan pohjoisen suuntaan avautuvien huoneistojen sisäilman lämpötila ei nouse liian korkeaksi auringon lämpövaikutuksesta eikä jäähdytykselle siten ole tarvetta. Kaikkien asuntojen sisään tuleva raitisilma on järjestetty koneellisella ilmanvaihdolla ja ikkunan avaamista ei suositella kyseisen järjestelmän asunnoissa. Koska Koulukadun vilkas liikenne heikentää ilmanlaatua, on kuitenkin tarkoituksenmukaista ohjata asuntoihin otettavan raitisilmaventtiilin lähtö kaavamääräyksessä sisäpihan puolelle tai vesikatolle seuraavalla määräyksellä: *"Asuntojen ilmanvaihdon korvausilman ottaminen ei saa sijoittua Koulukadun puoleisella julkisivulla viidennen kerroksen alapuoleiselle osalle."*

9. Etelä-Karjalan pelastuslaitos (27.5.2024)

- a. Rakennuksen osalta tulee suosia kaavaselostuksen mukaisesti ensisijaisesti omatoimisia varatiejärjestelyjä. Rakennuskohtaisesti tulee pyrkiä yhdenmukaiseen varatieratkaisuun. Eri vaihtoehtoja on esitetty kaavaselostuksessa. Suunnittelun edetessä suositellaan olemaan yhteydessä pelastuslaitokseen mm. varatiejärjestelyiden läpikäymiseksi. Omatoiminen varatieratkaisu on nopeampi ja toimintavarmempi vaihtoehto kuin pelastuslaitoksen toimintaan ja kalustoon perustuva.
- b. Pelastuslaitoksen yksiköillä tulee yleensä päästä operoimaan rakennuksen välittömään läheisyyteen vähintään kahdelle eri sivustalle. Nostopaikkojen mitoitus tulee tehdä Etelä-Karjalan pelastuslaitoksen pelastustieohjeen mukaisesti. Nostopaikkojen ja rakennuksen väliselle alueelle ei tule istuttaa puumaista kasvustoa, joka voi hankaloittaa tai estää nostolava-auton käyttöä ja vaikeuttaa pelastuslaitoksen toimintaa kohteessa.

Vastineet:

- a. Asemakaava mahdollistaa paloteknisten laitteistojen sijoittamisen ja omatoimisen pelastautumisen ratkaisut. Nämä tekijät huomioidaan ja niitä tarkennetaan rakennussuunnitteluvaiheessa.
- b. Asemakaavassa ei ole osoitettu ajoyhteyttä sisäpihan puolelle. Siten mahdolliset pelastustehtävät tulee suorittaa katualueille sijoittuvilta nostopaikoilta. Omatoimisen pelastautumisen pelastusteiden toimivuuden tarkastelu tulee suorittaa rakennussuunnittelun yhteydessä.

10. Lappeenrannan Energiaverkot Oy (16.5.2024)

Ei huomautettavaa

Vastine: Ok.

11. Lappeenrannan vanhusneuvosto

Vanhusneuvosto kannattaa asemakaavaluonnosta. Ei huomautettavaa.

Vastine: Ok.

12. Elisa Oyj (8.5.2024)

Elisa Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavamuutokseen.

Alueella on Elisa Oyj:n tietoliikennekaapeleita, joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta.

Mikäli kaapeleita joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan ja tilata ao. siirto.

Siirrot ovat maksullisia (Maankäyttö- ja Rakennuslaki 89 §).

Vastine: Ok. (lausunnossa ei esitetä muutoksia kaavaan)

Lausunto pyydettiin myös seuraavilta:

- Lappeenrannan kaupunki, hyvinvointi- ja sivistyspalvelut
- Asukas- ja alueneuvosto
- Vammaisneuvosto
- Telia Finland Oyj
- Lappeenrannan toimitilat
- Traficom
- Lappeenrannan Kilta ry

MIELIPITEET**13. Mielipide 1, Lappeenrannan seurakuntayhtymä (13.5.2024)**

Olemme tutustuneet Valtakatu 42 kaavaan ja Lappeenrannan seurakuntayhtymällä ei ole huomautettavaa kaavoitukseen.

Vastine: Ok. (lausunnossa ei esitetä muutoksia kaavaan)

14. Mielipide 2, yksityishenkilö (17.5.2024)

- a. Asun & omistan osakkeen As Oy:sta, ja kyseinen kaava vaikuttaa minun asuntooni. Olen lukenut kaavamuutoksen dokumentit muutamaan kertaan läpi, ja niistä paistaa minusta selvästi läpi se, että tässä on fokus täysin siinä miltä uusi rakennus näyttäisi niiden osalta, jotka satunnaisesti liikkuvat Koulu- tai Valtakadulla, ja meidät -- joiden elämään se vaikuttaa kaikin eniten, on jätetty pieneen sivulauseeseen, jossa sanotaan "Asukkaat mahdollisesti häiriintyvät jossain määrin". Olen todella pettynyt siihen, miten pienen painoarvon kaupunki tuntuu asettavan niille, joiden elämään ja omaisuuteen tällä on eniten vaikutusta -- ja kuinka suurin painoarvo annetaan sille miltä muutaman metrin levyinen kaistale talosta näyttää Koulukadulla ja Valtakadulla -- puhumattakaan siitä, että materiaalissa on kyllä jopa kuvia linnoituksesta. Mutta yhtään kuvaa ei ole uhrattu siihen niille, jotka korttelissa asuvat ja joilla on ikkunoita sisäpihalle.

- b. Rakennusten julkisivujen suunnittelua on asemakaavamääräyksillä ohjattu siten, että julkisivupinnoista muodostuu suhteellisen sileitä ja muodoltaan hillittyjä, mukautuen aiemmin rakennettuun rakennuskantaan. Jos tätä katsoo esim. naapurissa sijaitsevan taloyhtiön sisäpihalta, niin tämä rakennus on paikoitellen jopa 3 kerrosta korkeampi, eli lähes 2 kertaa korkeampi kuin (...), joten tätä ei voi missään tapauksessa pitää "mukautuvana rakennettuun rakennuskantaan". Tämä on kuin korkea muuri joka on rakennettu keskelle korttelia ja on todennäköisesti tämä talo olisi ainut mitä viereisen taloyhtiön asuntojen ikkunasta tulevaisuudessa edes näkyy -- ja tämä "mahdollinen häiriytyminen" todennäköisesti peittää niin auringon kuin koko taivaan, joka varmasti myös alentaa asuntojen arvoa. Ja tämä on vaan mahdollista häiriintymistä, joten sen voi sitten sivuuttaa täysin, jotta... saadaan rakennettua muutama asunto enemmän?
- c. Koko ongelma olisi paljon pienempi, jos korttelin sisäosiin sallittaisiin vaan 3 kerrosta -- ja jos enemmän rakennusoikeutta tarvitaan, tehdään sitten joko Koulukadun tai Valtakadun, tai molempien, rakennetun osan viereen vastaavasti korkeampi rakennus. Kyllä -- se tietysti sitten vaikuttaa selvästi papereiden tekijöiden kovasti rakastamaan Valtakadun julkisivuun, jota tietysti pitää vaalia, mutta miten ihmeessä se muka voi olla tärkeämpää kuin korttelissa asuvien ihmisten elämä ja kodit?
- d. Ja tämä suunniteltu rakennus on myös lähellä yleiskaavan maksimia ($e=3.64$) vs. $e=2-4$. Harkinnassa on selvästi ollut myös pienempiä vaihtoehtoja, mutta mitään kunnon perustelua sille ei löydy, miksi näin isoon on päädytty -- muuta kuin sillä selityksellä että kerroksia voi lisätä niin että se ei näy kaduille (ja varmaankin maksimoidaan nykyisen omistajan saama korvaus) – mutta jälleen kerran, ne joiden ikkunan eteen rakennusta ollaan rakentamassa, on unohdettu aivan täysin. Ja tällä on aivan varmasti myös vaikutusta minun ja muiden asuntojen arvoon – mutta silläkään ei ole mitään vaikutusta päätöksentekoon? Kunhan vaan saadaan jollekin muulle enemmän voittoa?

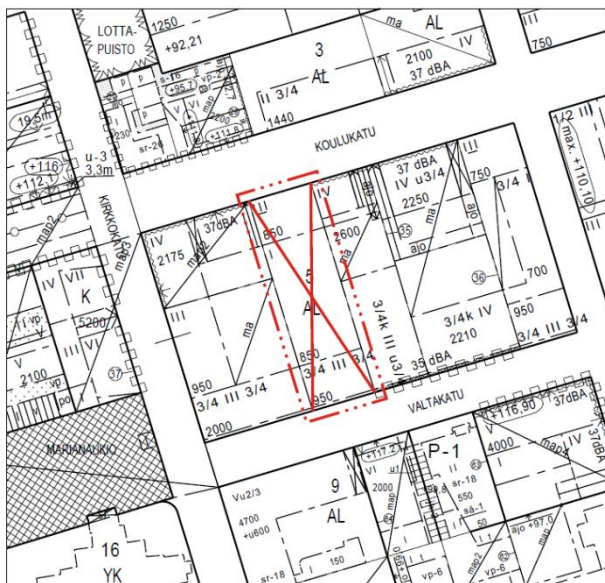
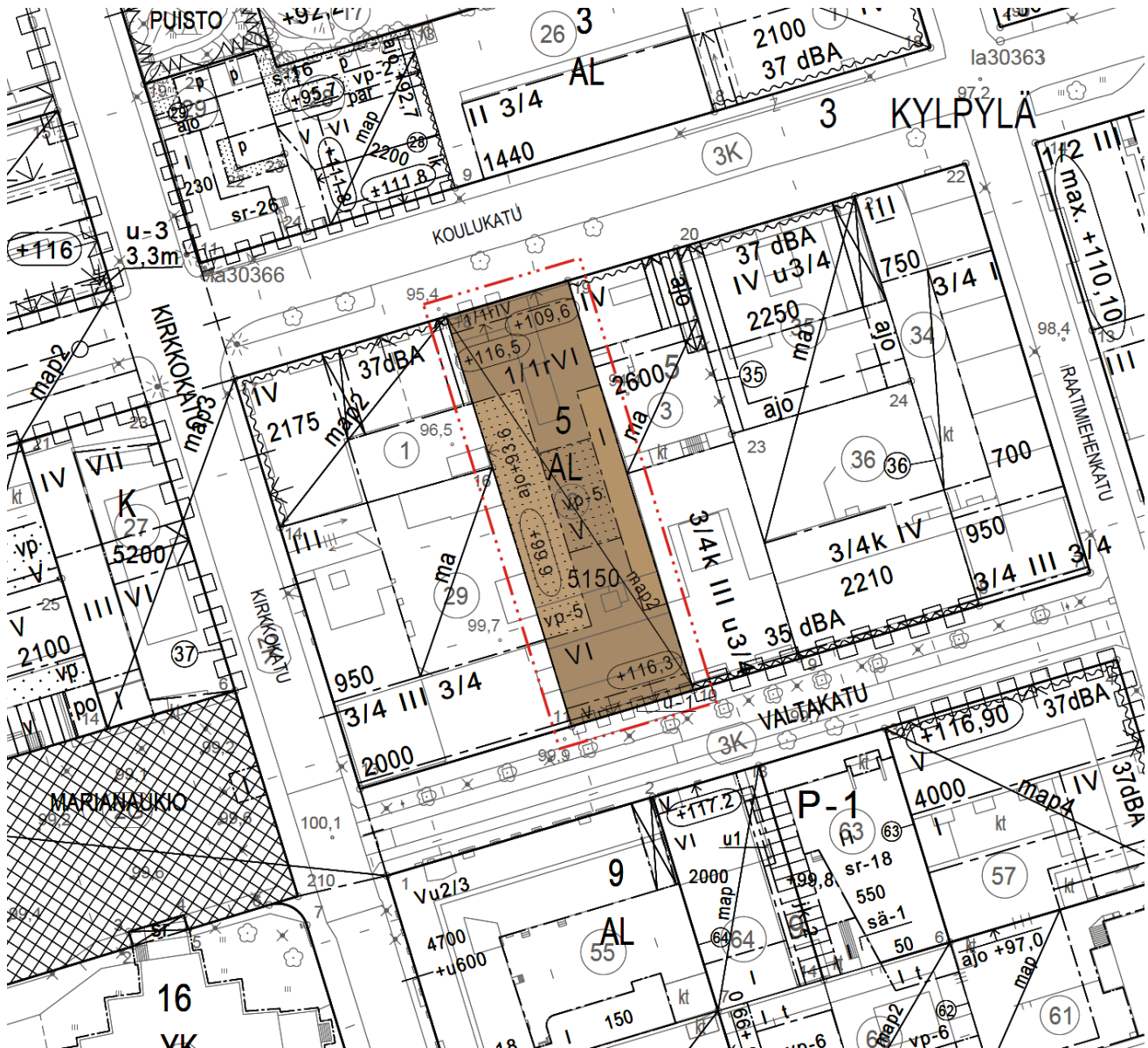
Vastineet:

- a. Asemakaavan muutoksessa tavoitellaan tasapainoista kaupunkikuvaa ja -rakennetta, minkä vuoksi pääosa huomiosta kohdistuu uudisrakennuksen liittymiseen naapurirakennusten kadunpuoleisiin julkisivuihin osalta siten, että muutokset kaupunkikuvassa olisivat hallittuja. Muutokset sisäpihalle avautuvien asuntojen näkymissä on tiedostettu ja asukkaiden mahdollinen häiriintyminen muutoksen seurauksena on todettu kaavan vaikutusarvioissa. Kaupunkirakenteen tiivistäminen johtaa väistämättä muutoksiin asunnoista avautuviin näkymiin. Asuntojen näkymien muutoksen merkittävyyden määrittelee jokainen henkilökohtaisen näkemyksensä pohjalta, kaavoittajan tarkastellessa asiaa yleisellä tasolla.

Kaavaselostuksen sivulla 68 on näytetty kaupunkimalliin upotetulla havainnekuvalle näkymä korttelin sisäpihalta, jossa nähdään uudisrakennuksen sijoittuminen korttelirakenteeseen ja kahden kerroksen korkeusero viereisen kerrostalon korkeuteen verrattuna. Vaikutusarviossa on myös todettu, että uudisrakennus vähentää naapurustossa ns. taivaan sinen näkymistä.

- b. Kaupungin kasvaessa ja rakennuskannan uudistuessa näkymät muutosalueen läheisyydessä olevien asuntojen ikkunoista muuttuvat. Asemakaavamuutoksen mahdollistama rakennus on Lappeenrannan kaupungin strategian tavoitteiden mukainen ja tiivistää ydinkeskustan kaupunkirakennetta vuoden 2017 yleiskaavan mahdollistaman tehokkuustavoitteiden mukaisesti. Vanha rakennuskanta jää väistämättä paikoitellen uudisrakennusten varjoon. Muutoksen vaikutuksia on arvioitu kaavaselostuksen kohdassa 5.5.2 Vaikutukset ihmisen elinoloihin ja elinympäristöön, jossa muutoksia tarkastellaan yleisellä tasolla, kokonaisuus huomioiden. Kaupunkirakenteen tiivistämisellä on myös kielteisiä vaikutuksia, kuten muutoksia auringon valon määrässä ja asuntojen ikkunoiden näkymissä. On totta, että kaavaratkaisu poikkeaa perinteisestä kaupungin korttelinrakenteesta, jossa korkeammat rakennukset kiertävät korttelin reunaosilla ja sisäpihalla on matalia rakennuksia. Siten muurimainen rakenne korttelin keskiosalla ei ole ennalta odotettavaa kaupunkirakennetta, vaan se muuttaa naapuritonteilla sijaitsevien asuntojen sisäpihan puoleisia näkymiä. Muutos ei kuitenkaan ole niin merkittävä, että se aiheuttaisi lähiasukkaille kohtuutonta haittaa, ja että korttelin keskiosalle kaavaluonnoksessa esitettyä rakennusosaa olisi tarvetta madaltaa. Esitetyllä kaavaratkaisulla on vaikutusta auringon valon suuntautumiseen naapuritonteille vain aamu- ja iltatunteina.
- c. Kuten mielipiteessäkin todetaan, suunnittelun keskeisenä lähtökohtana on ollut rakennusmassojen sopeutuminen katujen olemassa oleviin räystäs-korkeuksiin. Uudisrakennuksen ulottaminen myös korttelin keskiosiin on perusteltua kaavan tavoitteiden kannalta, sillä tarkoituksena on luoda toteuttamiskelpoinen kaupunkimaisen asumisen kokonaisuus.
- d. Lappeenrannan ydinkeskustaan vuonna 2017 laaditun yleiskaavan C-1 alueille osoitettu tontinkäyttötehokkuus $e = 2-4$ mahdollistaa suuren vaihtelun rakennusoikeuden ja rakennettavien kerrosten määrässä. Kaavaluonnoksessa osoitettu tehokkuus $e = 3,46$ ($5150/1489$) sijoittuu mediaanin 75 %:in tasolle ollen keskimääräistä tehokkaampi, mikä on perusteltavissa sijainnilla kaupungin ydinkeskustan korttelialueella. Kaavaluonnoksen mukaisessa rakennuksessa on enemmän kerroksia vanhempiin rakennuksiin verrattuna ja tontin pitkästä ja kapeasta muodosta johtuen, rakennuksen muurimainen olemus muuttaa viereisten rakennusten ikkunoista sisäpihalle avautuvia näkymiä. Näkymien muutos on seurausta Lappeenrannan kaupungin strategian mukaisesta tavoitteesta tiivistää ydinkeskusta kaupunkirakennetta. Nyt esitetyllä ratkaisulla päästään toteuttamiskelpoiseen ja keskustan kehittämistavoitteiden mukaiseen ratkaisuun, jonka haitalliset vaikutukset rajoittuvat kuitenkin suhteellisen pienelle alueelle.

Pienennös kaavaluonnoksesta, jolla ennakko kuuleminen on suoritettu.

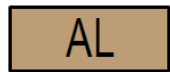


POISTUVA KAAVA

AL	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
850	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
III	Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
III	Alleviivattu luku osoittaa rakennuksessa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun.
3/4 III	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten alapuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalana laskettavaksi tilaksi.
III 3/4	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalana laskettavaksi tilaksi.

LUONNOS
30.4.2024

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.

3

Kaupunginosan numero.

KYLP

Kaupunginosan nimi.

5

Korttelin numero.

VALTAKATU

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

5150

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

VI

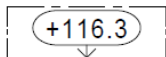
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

1/1r IV

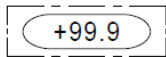
Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä rinteeseen sijoittuvassa kerroksessa, käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.



Rakennusala.



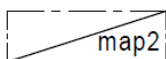
Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.



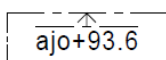
Rakennuksen vesikaton ylin sallittu korkeusasema.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



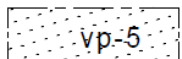
Maanalainen tila, johon saa sijoittaa autojen säilytyspaikan kahteen kerrokseen sekä varasto- ja väestönsuojatiloja. Kellari-kerroksen läpiajot ja kulkuyhteydet korttelin muille tonteille on turvattava ja sovittava rasitesopimuksilla.



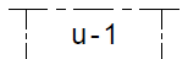
Maanalaisiin tiloihin johtavan liittymän korko ja likimääräinen sijainti.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa viherpuhan. Viherpiha tulee toteuttaa rakennettuna oleskelualueena, jossa tulee olla myös istutuksia. Viherpiha voi sijoittua myös vesikaton tasolle.



Uloke, jonka kohdalla rakennuksen ensimmäinen kerros on jätettävä rakentamatta.

LUONNOS
30.4.2024

YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ:

AL-korttelialueelle saa sijoittaa myös hoiva- ja palveluasumisen tiloja. Korttelin maantasokerroksen kadunpuoleisiin tiloihin tulee sijoittaa pääosin liike- tai palvelutiloja.

Kaava-alueen maaperästä purkautuu radonkaasua, joka on huomioitava rakennussuunnittelussa. Asuntojen huoneilman 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.

AL-korttelissa polkupyörille ja ulkoiluvälineille tulee järjestää säilytystilaa 1 m² / 25 kerros-m² esteettömästi saavutettaviin tiloihin ja vähintään 50% tiloista tulee sijoittua tasolle, joka on saavutettavissa esteettömästi käyttämättä hissiä. Opiskelija-asunnoille tulee järjestää yksi polkupyörän säilytyspaikka / asukas.

Mikäli asunnon ikkunat sijoittuvat ainoastaan etelän tai lännen puoleiselle julkisivulle, tulee asunto varustaa koneellisella jäähdytyksellä.

Korttelin 5 tontin 2 rakennuksesta tulee laatia rakennushistoriallinen inventointi ennen purkamista.

Paloteknisiä ratkaisuja suunniteltaessa on korttelin tontteja käsiteltävä yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi. Suunnittelussa tulee huomioida asukkaiden omatoimisen pelastautumisen järjestäminen sisäpihan puoleisista asunnoista maantasolle.

Kellarin tasolla tulee varautua kiinteistömuuntamon rakentamiseen.

Tämän asemakaavan alueelle on laadittava sitova tonttijako.

Rakentamistapa:

Alueen rakennuksen ja rakennelmien tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealaatuisia. Rakennusten yhteisiä piirteitä ovat kattomuoto ja kaupunkimainen toteutus. Rakennusten tulee olla muodoltaan suoralinjaisia.

Pääasiallisena julkisivumateriaalina kadunpuoleisilla julkisivuilla tulee olla yhtenäinen kiviainespinta, jossa näkyviä elementtisaumoja ei sallita.

Katutasokerroksen julkisivumateriaalin tulee poiketa ylempien kerrosten julkisivumateriaalista ja mahdolliset elementtisaumat tulee sovittaa pintamateriaalin saumoihin.

Rakennuksen asuntojen ulkoseinien, ikkunoiden sekä muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan Koulukadun puoleisilla rakennusosilla on oltava vähintään 37 dBA.

Asuinhuoneiden pääikkunoiden tulee sijoittua siten, että ikkunan edessä on rakenteilta vapaata tilaa vähintään 8 metriä, lukuun ottamatta asuntoon liittyviä parvekerakenteita.

Rakennusten parvekkeiden tulee sijaita korttelialueella. Koulukadun puoleisella julkisivulla ei sallita oleskelun mahdollistavia parvekerakenteita. Parvekkeiden ja terassien tulee olla lasitettuja. Lasitettuja parvekkeita ei lasketa kerrosalaan.

Parvekekaiteiden tulee estää näkymä parvekkeelle 0,6 metrin korkeudelle parvekkeen lattiasta mitattuna. Määräys ei koske ranskalaisen parvekkeen kaidetta.

Tonttiliittymän yhteyteen sen molemmille puolille on varattava 45 asteen näkemäalueiden sektorit vähintään 2 metrin etäisyydelle katualueen rajasta.

Tämän asemakaavan alueelle myönnettävistä julkisivuihin kohdistuvista merkittävistä luvanvaraisista toimenpiteistä on pyydettävä lausunto kaupunkikuvatyöryhmältä.

Piha-alueet:

AL-korttelialueilla piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisiksi kokonaisuuksiksi niin kasvillisuuden, rakenteiden, toimintojen kuin kulkureittien osalta.

AL-korttelialueelle on asuinrakennuksen tontille varattava rakennettua ja istutettavaa leikki- ja oleskelualueita vähintään 100 m²:n yhtenäinen alue ja vapaan tilan tulee olla vähintään 4 metriä leveä. Ulko-oleskelualueiden melutaso ei saa ylittää ohjearvoa Laeq 7-22 55 dB kello 7-22 välillä eikä yömelun ohjearvoa Laeq 22-7 45 dB kello 22-7 välillä.

Pihan oleskelualueet tai melua aiheuttavat laitteet tulee suojata aidoin tai rakentein siten, että melun ohjearvot eivät ylitä.

Maantason piha-alueelle tulee istuttaa kerroksellista kasvillisuutta maapohjaisille kasvualustoille.

LUONNOS
30.4.2024

Hule- ja pohjavesi:

Hulevedet on käsiteltävä tontilla ja imeytettävä, mikäli tämä maaperän puolesta on mahdollista. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista, on hulevesiä viivytettävä ennen niiden johtamista hulevesiverkostoon. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Selvitys on laadittava Lappeenrannan kaupungin hulevesien hallinnan ohjelman periaatteiden mukaisesti. Hulevesiselvityksessä on erityisesti huomioitava hulevesien hallinta tulvatilanteessa.

Osa AL-korttelin pihakannen rakenteesta tulee toteuttaa hulevesiä viivytävillä pinnoilla. Katokset tulee olla viherkattoisia kasvualustoja, jotka toimivat hulevesien viivytteinä.

Kaava-alue kuuluu 1E-luokan pohjavesialueeseen. Alueella on kielletty sellainen rakentaminen ja muut toimenpiteet, joista voi aiheutua ympäristösuojelulain (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.

Rakennuksen liittäminen viemäriverkkoon saattaa edellyttää kiinteistökohtaista pumppaamoa. Mahdollisuudet liittää viemäriverkkoon tulee tutkia kunkin tontin kohdalla erikseen.

AUTOPAIKKOJEN LASKENTANORMIT:

- | | | |
|----|--------------------------------|---|
| 1. | 1 ap/ 90 kerros-m ² | Liike- ja toimistotilat |
| 2. | 1 ap/250 kerros-m ² | Hotellitoiminta. Hotellitoiminnoiksi autopaikkamitoituksessa luetaan majoitustilojen lisäksi hotellin käytössä olevat ravintola-, keittiö-, kokous- ja aulatilat. |
| 3. | 1 ap/ 90 kerros-m ² | Ravintolatilat |
| 4. | 1 ap/100 kerros-m ² | Asunnot |
| 5. | 1 ap/180 kerros-m ² | Palveluasuminen |
| 6. | 1 ap/180 kerros-m ² | Yleishyödylliseen toimintaan tarkoitettu opiskelija- ja nuorisotasuminen |

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

Yksi asukkaiden käyttöön tuleva yhteiskäyttöauton paikka korvaa 5 pysäköintipaikkaa ja yhteiskäyttöön osoitettujen autopaikkojen tulee sijoittua tontille. Yhteiskäyttöön osoitettujen autopaikkojen laskennallinen osuus saa olla enintään 25% kerrosalasta laskettujen autopaikkojen laskennallisesta määrästä.

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

	LAPPEENRANNAN KAUPUNKI KAUPUNKIKEHITYKSEN TOIMIALA Kaupunkisuunnittelu	
ASEMAKAAVAN MUUTOS 3 Kylpylä Kortteli 5, tontti 2.		
Lappeenrannassa 30.4.2024 Maarit Pimiä, kaupunginarkkitehti		
Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 323/11.4.2014 vaatimukset		
Lappeenrannassa 12.3.2024 Mikko Lösnö, kaupungingeodeetti vs		
Tasokoordinaattijärjestelmä ETRS89 - GK28 Korkeusjärjestelmä N2000		
Vahvistanut LUONNOS 30.4.2024	Ennakkokuuleminen 8. - 28.5.2024	
	Kaupunkikehitys Itk	
	KH	
	Nähtävillä	
	KV	
	Valmistelija NS	Piirtänyt KH
	Mittakaava 1:500	Työ nro K2673

Hautamaa Kimmo

Lähettilä: Manninen Mikko (ELY) <mikko.manninen@ely-keskus.fi>
Lähetetty: maanantai 3. kesäkuuta 2024 11.20
Vastaanottaja: Hautamaa Kimmo
Kopio: Veijovuori Matti; Mustonen Tuija (ELY); Perttola Pertti (ELY)
Aihe: VS: Valtakatu 42 asemakaavan muutos

Hei,

ELY-keskukselta ei ole tarpeellista pyytää uutta lausuntoa ehdotusvaiheessa.

yst.

Mikko Manninen

Alueidenkäytön asiantuntija

mikko.manninen@ely-keskus.fi

p. 0295 029 020 vaihde 0295 029 000

Ympäristö ja luonnonvarat

Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

PL 1041, 45101 KOUVOLA

Villimiehenkatu 2 B, 53100 LAPPEENRANTA

kirjaamo.kaakkois-suomi@ely-keskus.fi

www.ely-keskus.fi/kaakkois-suomi

Lähettilä: Hautamaa Kimmo <kimmo.hautamaa@lappeenranta.fi>
Lähetetty: maanantai 3. kesäkuuta 2024 10.37
Vastaanottaja: Manninen Mikko (ELY) <mikko.manninen@ely-keskus.fi>
Kopio: Veijovuori Matti <matti.veijovuori@lappeenranta.fi>
Aihe: VL: Valtakatu 42 asemakaavan muutos

Hei,

Tuija Mustonen on antanut Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen luonnosvaiheen lausunnon Lappeenrannan Valtakatu 42:n asemakaavaan muutoksesta. Kaavan olisi tarkoitus edetä tämän viikon aikana lautakuntakäsittelyyn. Teimme luonnosvaiheen jälkeen kaavaan pienen muutoksen, jossa katolle sijoittuva ulko-oleskelualue laajeni kohti pohjoista ulottuen Koulukadun puolella ylemmän osan julkisivun rajapintaan, jossa liikennemelu saattaa ylittää ohjearvon, mutta suurimmalla osalla aluetta on todennäköisesti riittävän alhainen melutaso.

Onko tarvetta pyytää ehdotusvaiheessa uusi ELY-keskuksen lausunto, vaikka ohjeistukseenne on ollut, että pienten muutosten perusteella lausuntoa ei enää pyydetä ehdotusvaiheessa?

From: 
Sent: Wed, 24 Jul 2024 13:31:19 +0300
To: YP LPR Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki
Subject: muistutus asemakaavaehdotuksesta Valtakatu 42

Hei kirjaamo, ohessa muistutukseni asemakaavaehdotuksesta Valtakatu 42, nähtävillä 20.6.-5.8.2024.

Asemakaavaehdotuksessa Valtakadun reunaan on merkitty katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

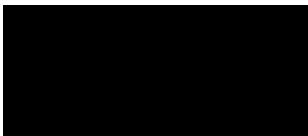
Asemakaavaehdotuksen kappaleessa 6.4.1 on mainittu, että "Kaavaratkaisu ei edellytä muutoksia alueen katuverkkoon. Tonttia palvelevana ajoneuvoliikenteen katuna toimii jatkossakin Koulukatu. Valtakadun puolelta ei kaavan mukaan ole mahdollista osoittaa ajoneuvoliittymää. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta myöskään kevyen liikenteen yhteyksiin." Kappaleessa 6.4.3 todetaan lisäksi, että "Kaavaratkaisussa on rajoitettu ajoneuvoliittymien sijainteja liittymäkielloin. Liittyminen on kielletty tontin Valtakadun puoleiselta osalta, jolloin auto- ja kevyt liikenne eivät sekoitu keskenään."

Näiden rajoitteiden vuoksi tontille ei ole mahdollista toteuttaa sujuvaa ja turvallista polkupyörien pysäköintiä, sillä ajoneuvojen liittymäkielto koskee myös polkupyöriä.

Asemakaavassa on siis huomioitava se, että polkupyörä on ajoneuvo. Asemakaavassa on vaadittava, että tontille rakennettavaan polkupyörien pysäköintiin on esteetön kulku Valtakadulta, sillä Koulukadulla ei tontin kohdalla ole pyörätietä. Polkupyöräpysäköinnin kulkuyhteyden rakentaminen Koulukadun puolelle johtaisi pyöräilyyn jalkakäytävillä ja mahdollisiin konflikteihin esimerkiksi bussiliikenteen kanssa.

Ehdotan, että asemakaavaehdotuksen määräykseen "AL-korttelissa polkupyörille ja ulkoiluvälineille tulee järjestää säilytystilaa 1 m² / 25 kerros-m² esteettömästi saavutettaviin tiloihin ja vähintään 50% tiloista tulee sijoittua tasolle, joka on saavutettavissa esteettömästi käyttämättä hissiä." lisätään määräys "Kulku polkupyörille tarkoitettuihin tiloihin tulee järjestää Valtakadulta."

Ystävällisin terveisin,



From:

Sent:

To:

Subject:

Sun, 4 Aug 2024 21:57:51 +0300

YP LPR Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki

Valtakatu 42 asemakaavamuutos / muistutus

Mielestäni tämän kaltaista kaavamuutosta siltä osin jossa sallitaan merkittävästi nykyistä rakennuskantaa (Koulukatu 19) korkeampi rakennus, ei tule hyväksyä. Kaavassa tulisi sallia vain maksimissaan viereisten rakennusten kattolinjan kanssa yhtenevä rakennus, ilman korotettuja osia, sisäänvedettynäkään. Tästä syystä ehdotan joko kaavamuutoksen hylkäämistä, tai sen palauttamista takaisin uuteen valmisteluun.

Maankäyttö- ja rakennuslaki sanoo (5§): "Alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on ... edistää: ... viihtyisän... elin- ja toimintaympäristön luomista". Tämä kaavamuutos on selvästi tämän kanssa ristiriidassa, koska siellä on jo tämä asia huomattu: "Muutokset olemassa olevien asuntojen valoisuudessa ja näkymissä todennäköisesti vähentävät niiden viihtyisyyttä." ja ainoa perustelu tälle on "Näkymien muutos on seurausta Lappeenrannan kaupungin strategian mukaisesta tavoitteesta tiivistää ydinkeskusta kaupunkirakennetta". Lappeenrannan ydinkeskusta on kuitenkin täynnä purkamista odottavia, ja jopa tyhjiä purettuja tontteja, ja joten mitään realistista syytä tehdä sitä tiivistämistä juuri tähän kohtaan näin massiivisella rakentamisella asukkaiden kustannuksella ei ole. Kaavamuutoksessa mainittu valoisuuden väheneminen näyttää esimerkin perusteella olevan tutkittu vain keskikesällä, jolloin valoisuuden väheneminen ei ole merkittävää -- ja kaikki muut vuodenajat on jätetty pois. Tarkoituksellako?

Myös maakuntakaava sanoo "Suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen viihtyisyyteen, omaleimaisuuteen ja kaupunkikuvan tasapainoisuuteen"

Tämä kaavamuutos on mielestäni myös ristiriidassa 54 § kanssa: "Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää." -- ja tässä on ainoana perusteluna kohtuuttoman korkean rakennuksen tekemiseen mainittu tiivistäminen, joten en pidä viereisten rakennusten korkeudesta poikkeamista lainkaan perusteltuna, koska tämä aiheuttaa minulle kohtuutonta haittaa asunnon arvon alenemisen myötä.

Tämä etenkin kun kaavamuutoksesta selviää, että esimerkiksi vain kuudesta asunnosta (5% rakennuksen koosta) tinkimällä, olisi siitä voitu tehdä kerrosta matalampi: "Räystäslinjan yläpuolisten kerrosten osalta tutkittiin kahta vaihtoehtoa, joista ensimmäisessä räystäslinjan yläpuolelle sijoittui yksi sisäänvedetty kerros ja toisessa kaksi kerrosta. Ensin mainittu vaihtoehto olisi mahdollistanut ainoastaan 124 opiskelija-asunnon sijoittumisen rakennukseen. Hankkeen tavoitteena olleen 130 asunnon sijoittaminen rakennukseen edellytti puolestaan kahta sisäänvedettyä kerrosta. Kaupunkikuvallinen tarkastelu osoitti, että kaksi sisäänvedettyä kerrosta poikkeaa massoitteeltaan kortteliin rakentuneiden uudempien rakennusten mittakaavasta." -- ja silti päätettiin jatkaa tällä linjalla, kaupungin kokoluokassa täysin merkityksettömän 5% lisäyksen

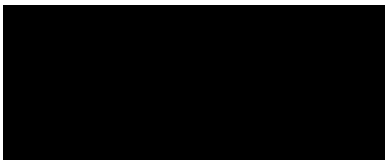
perässä.

Tästä voinee vetää johtopäätöksen, että myös tuota yhdestä sisäänvedetystä kerroksesta voi luopua, ja silti saavuttaa kaupungin strategian mukainen tiivistäminen, kun nykyisellään tontti on ollut erittäin vajaalla käytöllä.

Asuntoa ostaessa pitää kohtuudella pystyä luottamaan siihen, ettei kaupunki tee yllättäviä toimia jolla on kielteisiä vaikutuksia asumiseen, tai omaisuuden arvoon -- mutta nyt kaupunki myöntää tekevänsä tässä juuri sellaista muutosta: "Kaupunkirakenteen tiivistämisellä on kielteisiä vaikutuksia, kuten muutoksia auringon valon määrässä ja asuntojen ikkunoiden näkymissä. Kaavaratkaisu poikkeaa perinteisestä kaupungin korttelinrakenteesta, jossa korkeammat rakennukset kiertävät korttelin reunaosilla ja sisäpihalla on matalia rakennuksia. Siten muurimainen rakennus korttelin keskiosalla ei ole ennalta odotettavaa kaupunkirakennetta, muuttaen naapuritonteilla sijaitsevien asuntojen sisäpihan puoleisia näkymiä".

Kaavamuutoksessa on myös vaatimus, "Pääjulkisivupintojen tulee olla väriykseltään vaalean sävyisiä ja muodostaa tasapainoista kaupunkikuvaa myös sisäpihan puolella.", mutta miten tämä voi olla mahdollista tällä ehdotuksella, jos samalla myös todetaan "Kaavaratkaisu poikkeaa perinteisestä kaupungin korttelinrakenteesta" -- eikä talon viereen rakennettu 1.5 kertaa korkeampi talo voi mitenkään olla tasapainoinen ratkaisu.

Kaavan tavoitteissa myös sanotaan, "Kaupunkikuvallisena tavoitteena on kehittää korttelia kaupunkimaisemmaksi ja tiiviimmäksi kokonaisuudeksi ympäristön rakennuskantaa kunnioittaen." -- mutta tähän ei kunnioita rakennuskantaa, koska tämä on merkittävästi viereisiä rakennuksia korkeampi. Tämä vaan yritetään kätkeä esityksessä sen taakse, että Valtakadulta ja Kauppakadulta ei tätä asiaa niin helposti huomaa -- mutta se ei muuta tosiasioita.





23.10.2024

Dnro: 536/10.02.03.00/20224

LAPPEENRANNAN FOORUMI Oy, VALTAKATU 42**ASEMAKAAVAN MUUTOS****3 KYLPYLÄ, KORTTELI 5, TONTTI 2****LYHENNELMÄT MRA 27 §:N KUULEMISESSA SAADUISTA LAUSUNNOSTA JA MUISTUKSISTA SEKÄ KAAVANLAATIJAN VASTINEET****Asemakaavaehdotus on pidetty nähtävillä 20.6. – 5.8.2024****LAUSUNNOT:****1. Kaakkois-Suomen ELY-keskus (Sähköposti 3.6.2024)**

Kaupunkisuunnittelu tiedusteli Kaakkois-Suomen ELY-keskukselta sähköpostitse, onko asemakaavakarttaan tehdyn muutoksen perusteella aihetta pyytää uutta lausuntoa asemakaavan ehdotuksesta:

Kaupunkisuunnittelu: Kaakkois-Suomen ELY-keskus on antanut luonnosvaiheen lausunnon Lappeenrannan Valtakatu 42:n asemakaavaan muutoksesta. Teimme luonnosvaiheen jälkeen kaavaan pienen muutoksen, jossa katolle sijoittuva ulko-oleskelualue laajeni kohti pohjoista ulottuen Koulukadun puolella ylemmän osan julkisivun rajapintaan, jossa liikennemelu saattaa ylittää ohjearvon, mutta suurimmalla osalla aluetta on todennäköisesti riittävän alhainen melutaso.

Onko tarvetta pyytää ehdotusvaiheessa uusi ELY-keskuksen lausunto, vaikka ohjeistukseenne on ollut, että pienten muutosten perusteella lausuntoa ei enää pyydetä ehdotusvaiheessa?

ELY-keskuksen vastaus: ELY-keskukselta ei ole tarpeellista pyytää uutta lausuntoa ehdotusvaiheessa.

MUISTUTUKSET:**2. Muistutus 1, yksityishenkilö (24.6.2024)**

- a) Asemakaavaehdotuksessa Valtakadun reunaan on merkitty katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Asemakaavaehdotuksen kappaleessa 6.4.1 on mainittu, että "Kaavaratkaisu ei edellytä muutoksia alueen katuverkkoon. Tonttia palvelevana ajoneuvoliikenteen katuna toimii jatkossakin Koulukatu. Valtakadun puolelta ei kaavan mukaan ole mahdollista osoittaa ajoneuvoliittymää. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta myöskään kevyen liikenteen yhteyksiin." Kappaleessa 6.4.3 todetaan lisäksi, että "Kaavaratkaisussa on rajoitettu ajoneuvoliittymien sijainteja liittymäkielloin. Liittyminen on kielletty tontin Valtakadun puoleiselta osalta, jolloin auto- ja kevyt liikenne eivät sekoitu keskenään." Näiden rajoitteiden vuoksi tontille ei ole

mahdollista toteuttaa sujuvaa ja turvallista polkupyörien pysäköintiä, sillä ajoneuvojen liittymäkielto koskee myös polkupyöriä.

- b) Asemakaavassa on siis huomiotava se, että polkupyörä on ajoneuvo. Asemakaavassa on vaadittava, että tontille rakennettavaan polkupyörien pysäköintiin on esteetön kulku Valtakadulta, sillä Koulukadulla ei tontin kohdalla ole pyörätietä. Polkupyöräpysäköinnin kulkuyhteyden rakentaminen Koulukadun puolelle johtaisi pyöräilyyn jalkakäytävillä ja mahdollisiin konflikteihin esimerkiksi bussiliikenteen kanssa.
- c) Ehdotan, että asemakaavaehdotuksen määräykseen "AL-korttelissa polkupyörille ja ulkoiluvälineille tulee järjestää säilytystilaa 1 m²/ 25 kerros-m² esteettömästi saavutettaviin tiloihin ja vähintään 50 % tiloista tulee sijoittua tasolle, joka on saavutettavissa esteettömästi käyttämättä hissiä." lisätään määräys "*Kulku polkupyörille tarkoitettuihin tiloihin tulee järjestää Valtakadulta.*"

Vastineet:

- a) Ok.
- b) ja c: Asemakaavan yleisiin määräyksiin on lisätty seuraava määräys: "Ajoneuvoliittymäkielto ei koske polkupyöräliikennettä ja esteetön kulkuyhteys polkupyörien säilytystilaan tulee järjestää myös Valtakadun tasolta."

3. Muistutus 2, yksityishenkilö (4.8.2024)

- a) Mielestäni tämän kaltaista kaavamuutosta siltä osin, jossa sallitaan merkittävästi nykyistä rakennuskantaa (Koulukatu 19) korkeampi rakennus, ei tule hyväksyä. Kaavassa tulisi sallia vain maksimissaan viereisten rakennusten kattolinjan kanssa yhtenevä rakennus, ilman korotettuja osia, sisäänvedettyinä. Tästä syystä ehdotan joko kaavamuutoksen hylkäämistä tai sen palauttamista takaisin uuteen valmisteluun.
- b) Maankäyttö- ja rakennuslaki sanoo (5 §): "Alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on ... edistää: ... viihtyisän... elin- ja toimintaympäristön luomista". Tämä kaavamuutos on selvästi tämän kanssa ristiriidassa, koska siellä on jo tämä asia huomattu: "Muutokset olemassa olevien asuntojen valoisuudessa ja näkymissä todennäköisesti vähentävät niiden viihtyisyyttä." ja ainoa perustelu tälle on "Näkymien muutos on seurausta Lappeenrannan kaupungin strategian mukaisesta tavoitteesta tiivistää ydinkeskusta kaupunkirakennetta". Lappeenrannan ydinkeskusta on kuitenkin täynnä purkamista odottavia, ja jopa tyhjiä purettuja tontteja, ja joten mitään realistista syytä tehdä sitä tiivistämistä juuri tähän kohtaan näin massiivisella rakentamisella asukkaiden kustannuksella ei ole.
- c) Kaavamuutoksessa mainittu valoisuuden väheneminen näyttää esimerkin perusteella olevan tutkittu vain keskikesällä, jolloin valoisuuden väheneminen ei ole merkittävää -- ja kaikki muut vuodenajat on jätetty pois. Tarkoituksellako?
- d) Myös maakuntakaava sanoo "Suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen viihtyisyyteen, omaleimaisuuteen ja kaupunkikuvan tasapainoisuuteen"
- e) Tämä kaavamuutos on mielestäni myös ristiriidassa 54 § kanssa: "Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus

huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää." -- ja tässä on ainoana perusteluna kohtuuttoman korkean rakennuksen tekemiseen mainittu tiivistäminen, joten en pidä viereisten rakennusten korkeudesta poikkeamista lainkaan perusteltuna, koska tämä aiheuttaa minulle kohtuutonta haittaa asunnon arvonalenemisen myötä.

- f) Tämä etenkin, kun kaavamuutoksesta selviää, että esimerkiksi vain kuudesta asunnosta (5% rakennuksen koosta) tinkimällä, olisi siitä voitu tehdä kerrosta matalampi: "Räystäslinjan yläpuolisten kerrosten osalta tutkittiin kahta vaihtoehtoa, joista ensimmäisessä räystäslinjan yläpuolelle sijoittui yksi sisäänvedetty kerros ja toisessa kaksi kerrosta. Ensin mainittu vaihtoehto olisi mahdollistanut ainoastaan 124 opiskelija-asunnon sijoittumisen rakennukseen. Hankkeen tavoitteena olleen 130 asunnon sijoittaminen rakennukseen edellytti puolestaan kahta sisäänvedettyä kerrosta. Kaupunkikuvallinen tarkastelu osoitti, että kaksi sisäänvedettyä kerrosta poikkeaa massoitteeltaan kortteliin rakentuneiden uudempien rakennusten mittakaavasta." -- ja silti päätettiin jatkaa tällä linjalla, kaupungin kokoluokassa täysin merkityksettömän 5% lisäyksen perässä. Tästä voinee vetää johtopäätöksen, että myös tuota yhdestä sisäänvedetystä kerroksesta voi luopua, ja silti saavuttaa kaupungin strategian mukainen tiivistäminen, kun nykyisellään tontti on ollut erittäin vajaalla käytöllä. Asuntoa ostaessa pitää kohtuudella pystyä luottamaan siihen, ettei kaupunki tee yllättäviä toimia, jolla on kielteisiä vaikutuksia asumiseen tai omaisuuden arvoon -- mutta nyt kaupunki myöntää tekevänsä tässä juuri sellaista muutosta: "Kaupunkirakenteen tiivistämisellä on kielteisiä vaikutuksia, kuten muutoksia auringon valon määrässä ja asuntojen ikkunoiden näkymissä. Kaavaratkaisu poikkeaa perinteisestä kaupungin korttelinrakenteesta, jossa korkeammat rakennukset kiertävät korttelin reunaosilla ja sisäpihalla on matalia rakennuksia. Siten muurimainen rakennus korttelin keskiosalla ei ole ennalta odotettavaa kaupunkirakennetta, muuttaen naapuritonteilla sijaitsevien asuntojen sisäpihan puoleisia näkymiä".
- g) Kaavamuutoksessa on myös vaatimus, "Pääjulkisivupintojen tulee olla väriykseltään vaalean sävyisiä ja muodostaa tasapainoista kaupunkikuvaa myös sisäpihan puolella.", mutta miten tämä voi olla mahdollista tällä ehdotuksella, jos samalla myös todetaan "Kaavaratkaisu poikkeaa perinteisestä kaupungin korttelinrakenteesta" -- eikä talon viereen rakennettu 1.5 kertaa korkeampi talo voi mitenkään olla tasapainoinen ratkaisu.
- h) Kaavan tavoitteissa myös sanotaan, "Kaupunkikuvallisena tavoitteena on kehittää korttelia kaupunkimaisemmaksi ja tiiviimmäksi kokonaisuudeksi ympäristön rakennuskantaa kunnioittaen." -- mutta tähän ei kunnioita rakennuskantaa, koska tämä on merkittävästi viereisiä rakennuksia korkeampi. Tämä vaan yritetään kätkeä esityksessä sen taakse, että Valtakadulta ja Kauppakadulta ei tätä asiaa niin helposti huomaa -- mutta se ei muuta tosiasioita.

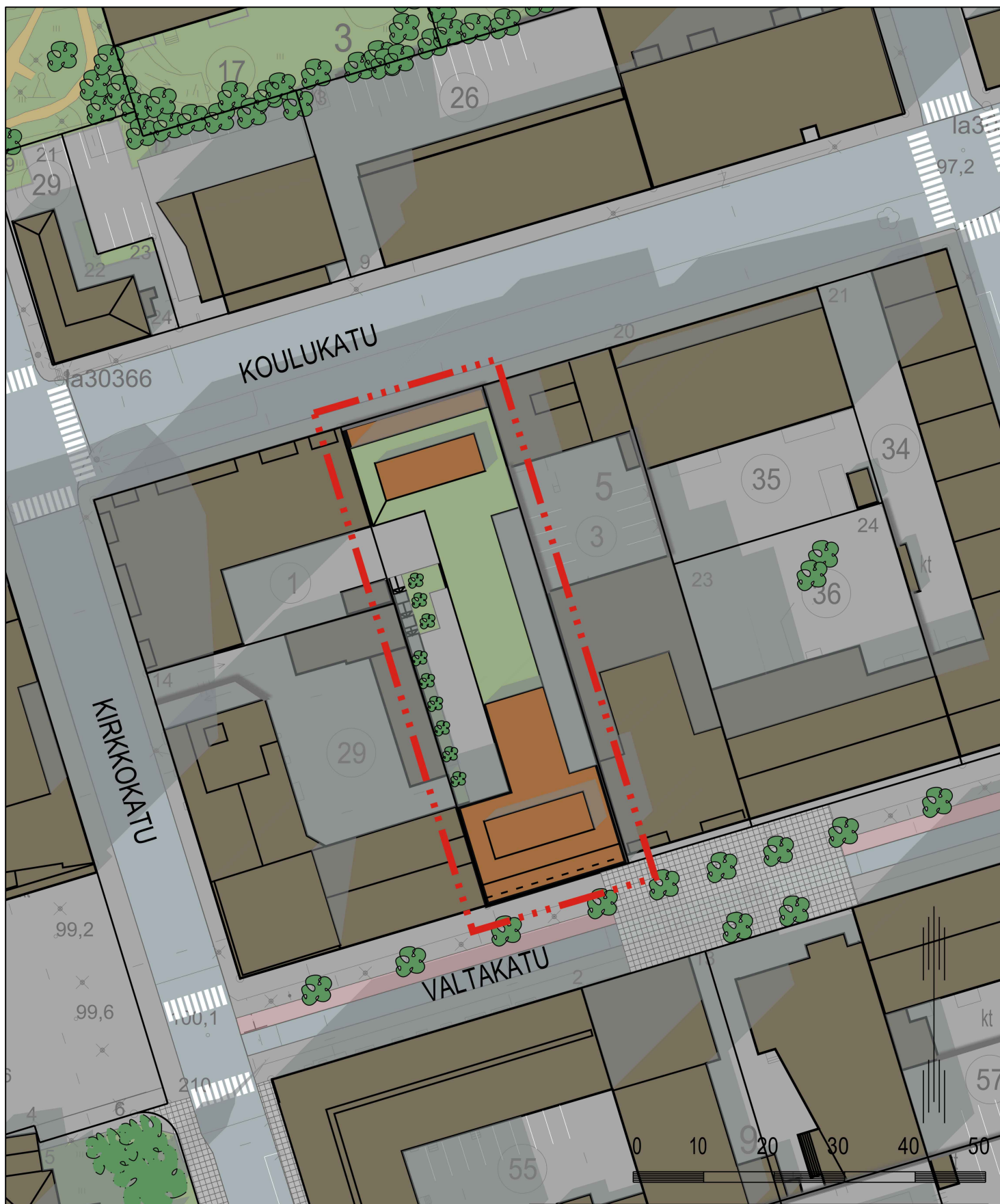
Vastineet:

- a) Uudisrakennus on sovitettu kahden ylimmän kerroksen sisäänvedolla Koulukadun vallitsevaan, neljännen kerroksen yläpuolella olevaan räystäslinjaan. Ratkaisu huomioi Koulukadun katutilan mittasuhteet ja korttelin muun massoitteleen. Vastaavia sisäänvedettyjä kerroksia neljännen kerroksen yläpuolella on käytetty samalla katuosuudella Osuuspankin ja Asunto Oy Arkadin

rakennuksissa. Rakennusmassojen korkeutta ei ole kyseenalaistettu asemakaavasta saaduissa viranomaislausunnoissa. Asemakaavaehdotus on hyväksytty yksimielisesti kaupunkikehityslautakunnassa (12.6.2024) ja kaupunginhallituksessa (17.6.2024).

- b) Maankäyttö- ja rakennuslain 5 §:n 1 momentin perusteista on asemakaavaselostuksen vaikutusarvioissa tunnistettu muutos naapureiden asuinviihtyvyydessä ja todettu asia lauseella: "Muutokset olemassa olevien asuntojen valoisuudessa ja näkymissä todennäköisesti vähentävät niiden viihtyisyyttä". Muutos on seurausta kaupungin strategian mukaisesta kaupunkirakenteen tiivistämisestä. Uuden asemakaavan mahdollistama tiiveys ja tonttitehokkuus $e=3,46$ vastaa voimassa olevan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan C-1-alueiden tavoiteltavaa tehokkuutta $e=2,0 - 4,0$. Muutos naapurissa sijaitsevien asuntojen valoisuudessa ei kuitenkaan ole kohtuuton eikä merkitykseltään niin suuri, että se vähentäisi niiden arvoa. Vaikutus saattaa olla myös arvoa nostava alueen arvostuksen noustessa, kun lähes tyhjillään olevan liikerakennuksen tilalle rakentuu yli 100 asuntoa käsittävä asuinrakennus. Tämä toteuttaa MRL:n 5 §:n tavoitteita momenttien 2 ja 2a mukaisesti, lisäten yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuutta sekä turvaten riittävän asuntuotannon edellytyksiä.
- c) Kaavamuutoksen havainnekuvassa esitetyt auringonvalon heittovarjot on esitetty 30 asteen aurinkokulmalla, joka likimain vastaa kesä-heinäkuussa kello 10 tai 16 auringonvalon heittovarjojen muodostumista. Samalla kulmalla muodostuvat heittovarjot kevät- ja syyspäivän tasauksen aikana keskipäivällä vastaten varjon muodostusta puolen vuoden ajanjaksolla ja edustaen siten keskiarvoa. Rakennuksen varjovaikutus on siis esitetty varsin pitkältä ajanjaksolta. Talviaikana heittovarjojen merkitys kokonaisuutena vähentyy auringonvalon ollessa pääosin hajavaloa.
- d) Asemakaavan muutoksen tavoitteena on lisätä alueen viihtyisyyttä mahdollistamalla lähes tyhjän liikerakennuksen korvaaminen alueelle uusia asukkaita tuovalla asuinrakennuksella. Osa kaupunkirakenteen viihtyisyyttä ovat alueella liikkuvat ihmiset. Korttelin jakava asuinrakennus on kaupunkirakenteessa varsin omaleimainen. Kaupunkikuvan tasapainoisuuteen on kiinnitetty huomiota erityisesti räystäslinjojen osalta ja katuun rajautuvien julkisivujen korkeudet on määritetty viereisten rakennusten mittakaavaa mukaileviksi. Siten asemakaavan muutos toteuttaa myös maakuntakaavan suunnittelumääräyksiä, vaikka ohjaavana kaavatasona asemakaavaa laadittaessa onkin oikeusvaikutteinen yleiskaava.
- e) Asemakaavojen laadintaa ohjaa kaupunginvaltuuston hyväksymä oikeusvaikutteinen yleiskaava. Siinä osoitettu tavoiteltu rakentamisen tehokkuus vaikuttaa tuleviin kerrosmääriin. Kaavamuutosalue kuuluu keskustan osayleiskaavassa C-1-alueeseen, jossa tehokkuuden vaihteluväliksi on osoitettu $e=2,0-4,0$. Kaavaehdotuksen rakennusoikeus 5150 kerros- m^2 antaa tehokkuudeksi $e=3,46$ ($5150/1489$), jota ei voi pitää yleiskaava huomioiden kohtuuttomana. Asunnon arvoon vaikutus saattaa olla myös sitä nostava alueen arvostuksen noustessa, kun lähes tyhjillään olevan liikerakennuksen tilalle rakentuu yli 100 asuntoa käsittävä asuinrakennus. Asemakaavamuutoksen vaikutusta elinoloihin ei voida pitää maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamana merkityksellisenä heikkenemisenä, sillä sen vaikutukset rajoittuvat lähinnä huoneistoista avautuviin näkymiin.

- f) Asemakaavaratkaisu on kaavamuutoksen hakijan ja kaupungin asettamien tavoitteiden yhteen sovittamista. Yleiskaavan linjaama kaupunkirakenne ja kaavamuutoksen hakijan tavoitteet on mahdollista toteuttaa kaupunkikuvallisesti kestävällä ratkaisulla. Valtakatu 42:n kaavallisen ratkaisun muodostaminen edellytti erilaisten vaihtoehtojen tutkimista alustavassa luonnosvaiheessa. Hakijan alun perin esittämää rakennusoikeutta pienennettiin suunnittelun kuluessa siten, että viitesuunnitelman mukainen rakennus olisi mahdollista sijoittaa mitoitukseltaan tiukalle tontille. Tämän lisäksi laadittiin tehokkuustavoitteen alle selvästi jäävän suunnitelman mukainen havainnekuva, jossa olisi vain yksi pääjulkisivun yläpuolinen sisään vedetty kerros Koulukadun puolella. Ero matalamman ja korkeamman version vaikutuksesta kaupunkikuvaan katsottiin suhteellisen vähäiseksi ja kaavasunnittelua jatkettiin korkeamman version pohjalta. Kaavan vaikutusarvion tarkoituksena on tunnistaa kaavan vaikutukset ja tuoda ne esiin mahdollisimman objektiivisesti. Kaavaratkaisuun on päädytty vaikutusarvioinnin pohjalta suoritetun kokonaisarvion perusteella.
- g) Kaavamuutosalue sijaitsee korttelissa, joka pituusmitta itä-länsisuunnassa on varsin suuri mahdollistaen korttelin keskiosalle sijoittuvan rakennuksen siten, että riittävä väljyys korttelin sisäosalla säilyy. Muutos naapureiden sisäpihalle avautuvien ikkunoiden näkymissä on osa kaupunkirakenteen jatkuvaa muutosprosessia, jossa ikkunanäkymiä ei ole mahdollista lukita muuttumattomiksi.
- h) Kaupunkirakenteen tiivistäminen muuttaa väistämättä Lappeenrannassa valitsevaa, suhteellisen matalaa korttelirakennetta korkeammaksi. Uusien, aiempaa korkeampien rakennusten noustessa olemassa olevien rakennusten naapurustoon, syntyy väistämättä mittakaavaerosta johtuvia epäjatkuvuuskohtia. Asemakaavaehdotuksen määräyksissä on huomioitu uuden rakennuksen liittyminen olemassa olevaan rakennuskantaan määräämällä katuun rajautuvien julkisivujen korkeudet viereisten rakennusten mittakaavaa mukaileviksi. Näin on tavoiteltu tasapainoista kaupunkikuvaa ja -rakennetta. Kaavamuutoksen suurimmat muutokset kohdistuvat korttelin sisäosiin, mikä on tuotu kaava-asiakirjoissakin selvästi esiin. Lisärakentaminen on perusteltua kaavamuutoksen tavoitteet huomioiden ja se on toteutettavissa annettuja asemakaavamääräyksiä noudattaen kaupunkikuvallisesti ja sosiaalisesti kestäväällä tavalla.



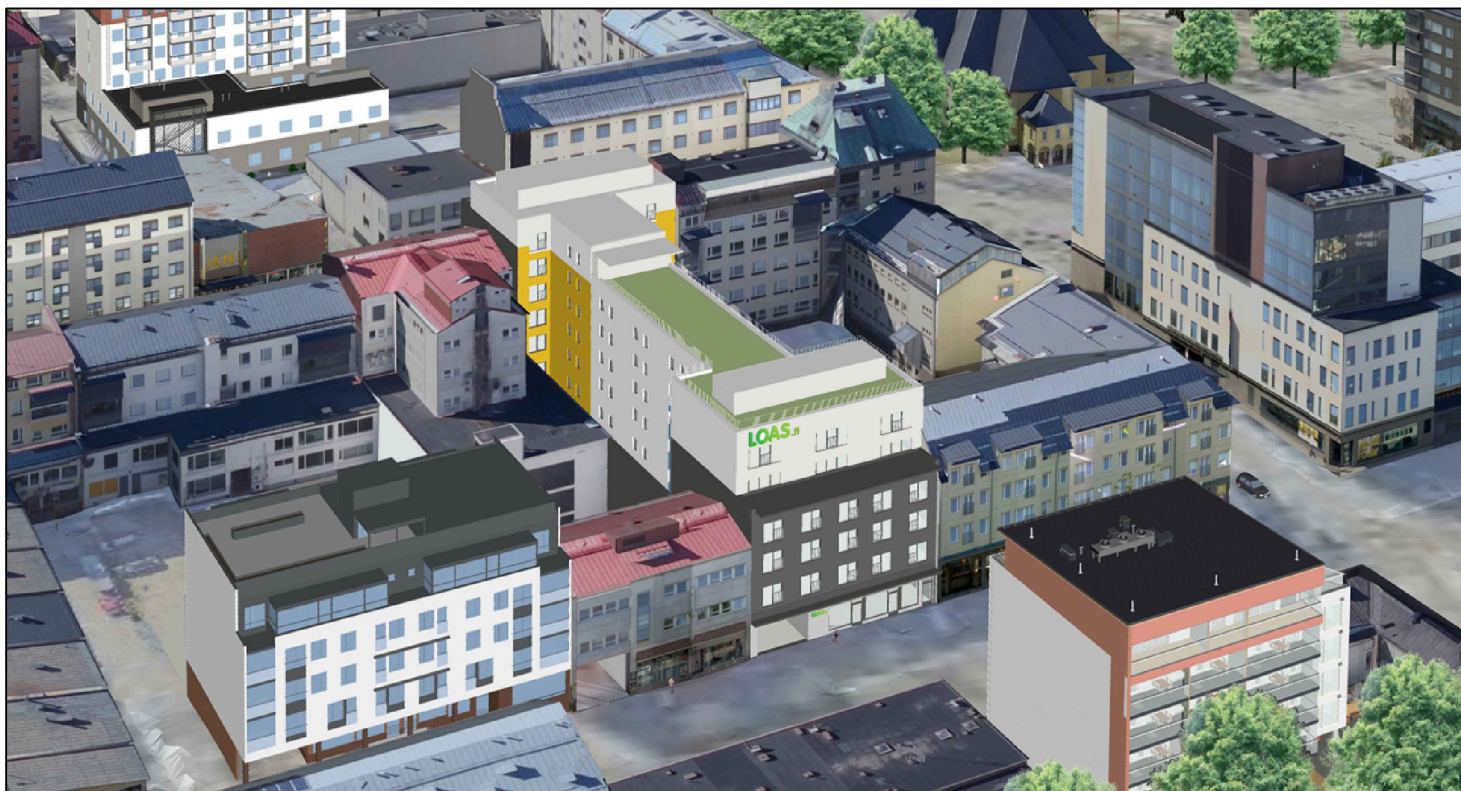
VALTAKATU 42
ASEMAKAAVAN MUUTOS

LIITE 3a
HAVAINNEKUVA

K2673

3 KYLPYLÄ
Kortteli 5, tontti 2

EHDOTUS 4.6.2024



Kaupunkimallin havainneilmakuva kohti lounasta.
Valtakatu 42:n pääjulkisivun sävy on vaihdettu
kaavamääräyksissä vaalean sävyiseksi.

Arkkitehtuuriostoimisto Riitta ja Kari Ojala
3D-kaupunkimalli © Lappeenrannan kaupunki



Kaupunkimallin havainneilmakuva kohti kaakkoa.

Arkkitehtuuriostoimisto Riitta ja Kari Ojala
3D-kaupunkimalli © Lappeenrannan kaupunki

VALTAKATU 42
ASEMAKAAVAN MUUTOS

LIITE 3b
HAVAINNEKUVAT

K2673

3 KYLPYLÄ
Kortteli 5, tontti 2

EHDOTUS 4.6.2024



Näkymä kaupunkimallista Koulukadulla itään.
Valtakatu 42:n pääjulkisivun sävy on vaihdettu
kaavamääräyksissä vaalean sävyiseksi.

Arkkitehtuuritoimisto Riitta ja Kari Ojala
3D-kaupunkimalli © Lappeenrannan kaupunki



Näkymä kaupunkimallista Koulukadulla länteen.

Arkkitehtuuritoimisto Riitta ja Kari Ojala
3D-kaupunkimalli © Lappeenrannan kaupunki

VALTAKATU 42
ASEMAKAAVAN MUUTOS

LIITE 3c
HAVAINNEKUVAT

K2673

3 KYLPYLÄ
Kortteli 5, tontti 2

EHDOTUS 4.6.2024



Näkymä rakennusmittakaavan mallista kohti koillista.
Valtakatu 42:n pääjulkisivun sävy on vaihdettu
kaavamääräyksissä vaalean sävyiseksi.

Arkkitehtuuritoimisto Riitta ja Kari Ojala
3D-kaupunkimalli © Lappeenrannan kaupunki



Näkymä rakennusmittakaavan mallista kohti kaakkoa.

Arkkitehtuuritoimisto Riitta ja Kari Ojala
3D-kaupunkimalli © Lappeenrannan kaupunki

VALTAKATU 42
ASEMAKAAVAN MUUTOS

LIITE 3d
HAVAINNEKUVAT

K2673

3 KYLPYLÄ
Kortteli 5, tontti 2

EHDOTUS 4.6.2024



Rakennusmittakaavan malli Valtakadulle.
Valtakatu 42:n pääjulkisivun sävy on vaihdettu
kaavamääräyksissä vaalean sävyiseksi.

Arkkitehtuuritoimisto Riitta ja Kari Ojala
3D-kaupunkimalli © Lappeenrannan kaupunki



Näkymä rakennusmittakaavan mallista Valtakadulle.

Arkkitehtuuritoimisto Riitta ja Kari Ojala
3D-kaupunkimalli © Lappeenrannan kaupunki

VALTAKATU 42
ASEMAKAAVAN MUUTOS

LIITE 3e
HAVAINNEKUVAT

K2673

3 KYLPYLÄ
Kortteli 5, tontti 2

EHDOTUS 4.6.2024



Rakennusmittakaavan malli Koulukadulle.
Valtakatu 42:n pääjulkisivun sävy on vaihdettu
kaavamääräyksissä vaalean sävyiseksi.

Arkkitehtuuritoimisto Riitta ja Kari Ojala
3D-kaupunkimalli © Lappeenrannan kaupunki



Näkymä rakennusmittakaavan mallista Koulukadulla länteen.

Arkkitehtuuritoimisto Riitta ja Kari Ojala
3D-kaupunkimalli © Lappeenrannan kaupunki

VALTAKATU 42
ASEMAKAAVAN MUUTOS

LIITE 3f
HAVAINNEKUVAT

K2673

3 KYLPYLÄ
Kortteli 5, tontti 2

EHDOTUS 4.6.2024

Asemakaavoituksen seuranta		Alueell. ympäristökeskus				
Asemakaavan tietojen täyttölomake 1/4		Täyttämispvm		4.6.2024		
Asemakaavan perustiedot						
Asemakaavan nimi		3 Kylpylä kortteli 5 tontti 2 (Valtakatu 42)				
Kunta	LAPPEEN-RANTA	Ayk:n kaavatunnus				
Kuntanumero	405	Kunnan kaavatunnus		405K2673		
Hyväksymispvm		Vireille tulosta ilm. pvm				
Kaava-alueen pinta-ala	0,1489	Uusi ak:n pinta-ala				
Maanal. tilojen pinta-ala		Ak:n muutoksen pinta-ala		0,1489		
Ranta-asemakaava:	Rantaviivan pituus km	Rakennuspaikkojen lkm	Lomarak.paikkojen lkm			
		Oma ranta	Muut	Oma ranta	Muut	
Yhteenvedo aluevarauksista						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha±	Kerrosalan muut.k-m ² ±
Aluevar. yhteensä	0,1489	100,0	5150	3,46		+2 500
A yhteensä	0,1489	100,0	5150	3,46		+2 500
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						
Yhteenvedo maanalaisista tiloista						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²		Pinta-alan muut. ha±	Kerrosalan muut.k-m ² ±
Maan.til. yht.	0,1489	100,0				
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
3 Kylpylä kortteli 5 tontti 2 (Valtakatu 42)

Kunta
Kuntanumero
Hyväksymispvm

**LAPPEEN-
RANTA
405**

Ayk:n kaavatunnus
Kunnan kaavatunnus

405K2673

Aluevaraukset						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha ₊	Kerrosalan muut.k-m ² ₊
Aluevar. yhteensä	0,1489	100,0	5 150	3,46		+2 500
A yhteensä	0,1489	100,0	5 150	3,46		+2 500
AL	0,1489	100,0	5 150	3,46		+2 500
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Asemakaavan tietojen täyttölomake 3/4

Asemakaavan nimi **3 Kylpylä kortteli 5 tontti 2 (Valtakatu 42)**

Kunnan kaavatunnus

405K2673

Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Pinta-alan muut. ha+	Kerrosalan muut.k-m ² +
-----------------	----------------	-------------------------------	-------------------------	---------------------------------------

[illegible]



4 / 291/10.02.03.00/202
29.11.2017
MF

kaava-aloitteen saapumispäivä

1. MUUTOSKOHTTEEN TIEDOT

Kiinteistötunnus	405-3-5-2
Kortteli/tontti/muu alue	
Osoite	Valtakatu 42/Koulukatu 21, 53100 Lappeenranta

2. MUUTOSESITYS

Olevan tontin rakennuskanta puretaan. Tilalle ehdotetaan rakennusta, jossa on korkeintaan kuusi maanpäällistä kerrosta ja kaksi maanalaista kerrosta. Katujulkisivujen korkeudet sovitetaan viereisten kiinteistöjen räystääskorkeuksiin. Rakennusoikeutta haetaan kiinteistölle 5500 k-m².

3. PERUSTELUT (TARVITTAESSA KÄYTETTÄVÄ LIITTEITÄ)

Tontin rakennuskanta on huonokuntoista, eikä sitä ole kannattavaa korjata. Kiinteistöstä halutaan tehdä atraktiivinen ja kannattava kohde.

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	Lappeenranta 27.11.2017
Allekirjoitus	Lappeenranta Forum Oy
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

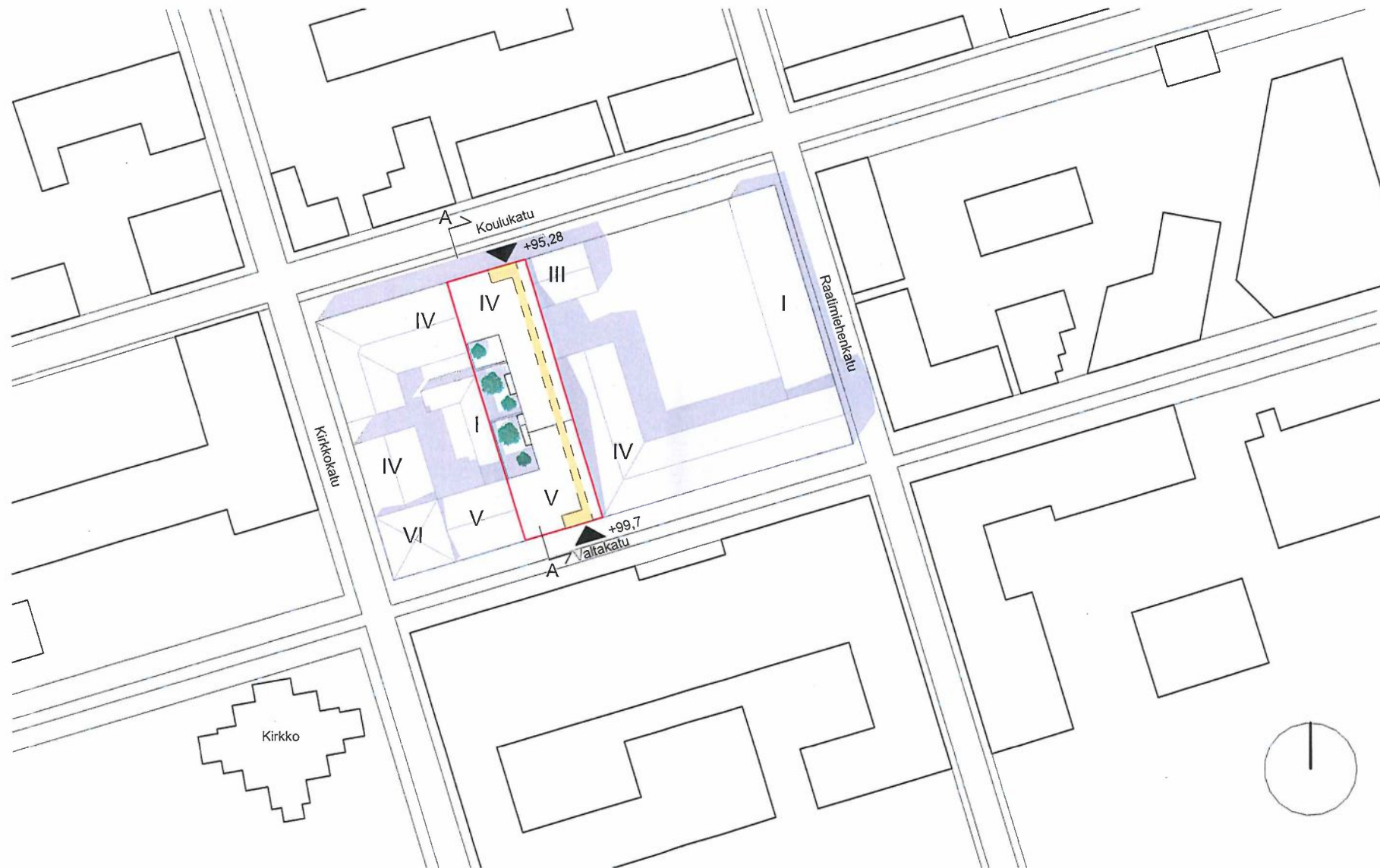
Merkittävissä asemakaavahankkeissa laaditaan erillinen kaavoituksen käynnistämissopimus, jossa voidaan sopia mm. kaavanlaatimisesta perittävistä kustannuksista.

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 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.



Päiväys
15.11.2017

Revisio

Suunnitteluvaihe

Katju

Myyntilän nimi
Lappeenranta Holva

Piir. sisältö
Asemapiirros

Suunnittelija
JLe/HPI

Aluekirkus

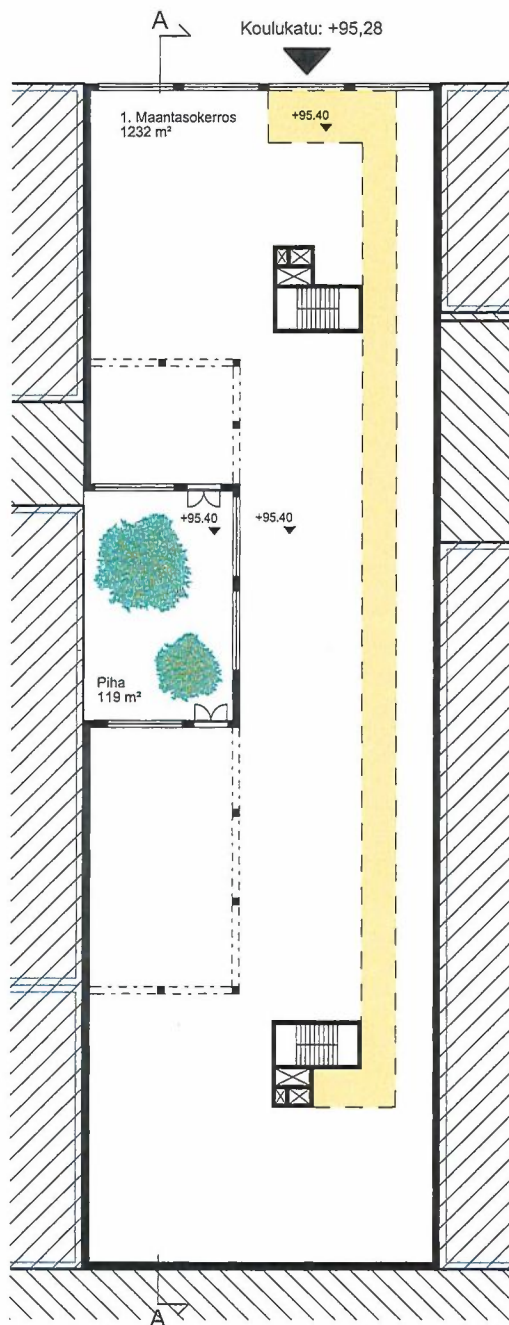
Myyntilän osoite
53100 Lappeenranta

Mittakaava
1:1000

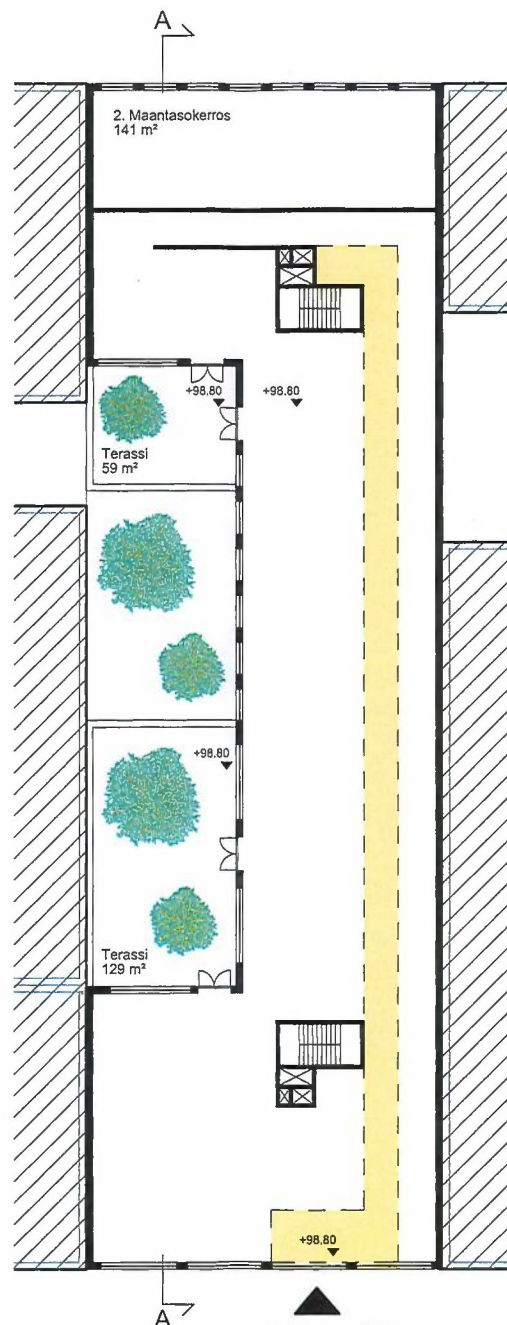
Arkkikoko
A3

 ARCHITECTS LEHTONEN LTD

P:\20080 Lappeenranta\1 Suunnitelmien tuottaminen\A1 ACAD-RVT\20080 Lappeenranta.rvt



1. Maantasokerros 1 : 300



2. Maantasokerros 1 : 300

Päiväys
15.11.2017

Revisio

Suunnitteluvaihe

Kotlu

Myyntöön nimi
Lappeenranta Hoiva

Piir. sisältö
Pohjapiirros

Suunnittelija
JLe/HPI

Aluekeskus

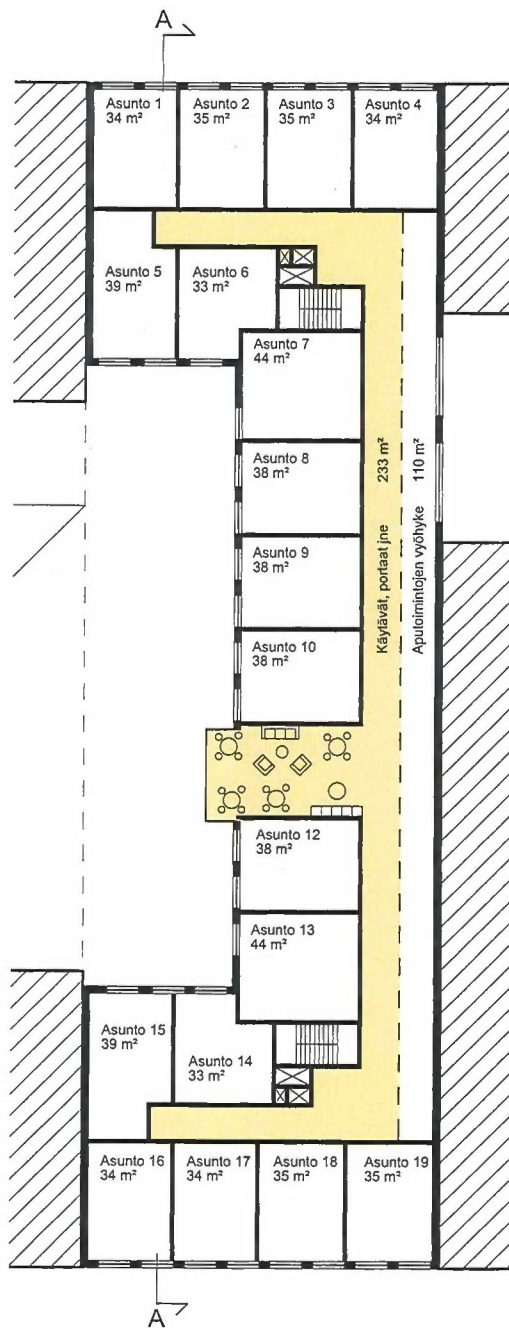
Myyntöön osalle
53100 Lappeenranta

Mittakaava
1:300

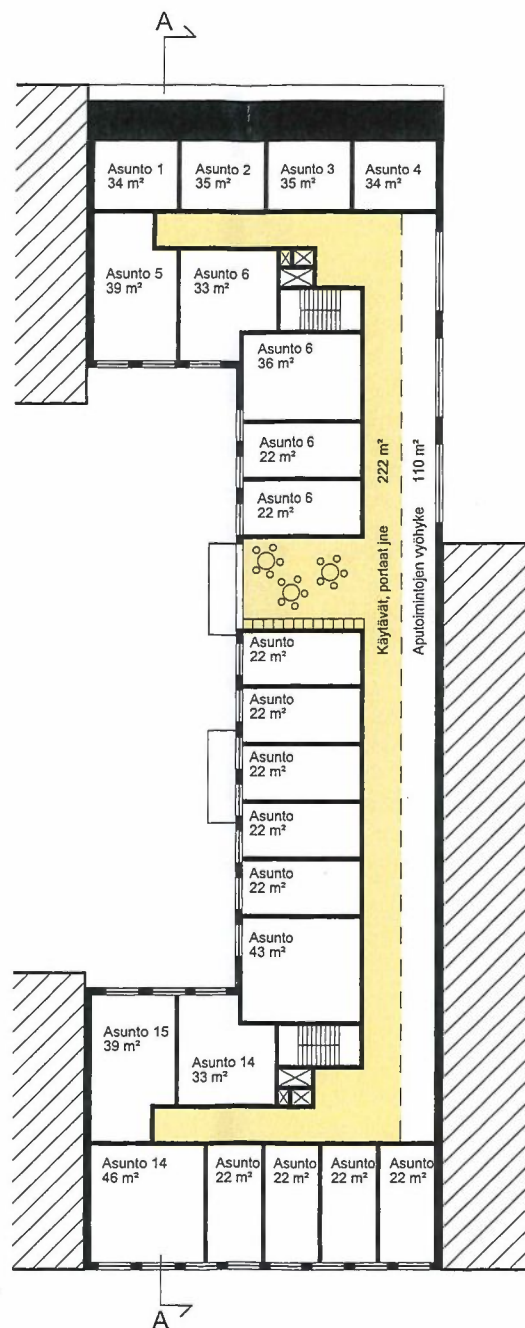
Arkkitehti
A3

 ARCHITECTS LEHTONEN LTD

P:\20080 Lappeenranta\1 Suunnittelun tuottaminen\A1 ACAD-RVT\20080 Lappeenranta.rvt



Tyypillinen kerros A 1 : 300



Tyypillinen kerros B 1 : 300

19 Asunto: 725 m²
Apulönnöjen vyöhyke: 107 m²
= 20%

Rakennuksen kokonaisala ≈ 7 500 m²

Päiväys
15.11.2017

Revisio

Suunnitteluvaihe

Kotelo

Myyntiläin nimi
Lappeenranta Hoiva

Piir. sisäilä
Pohjapiirros

Suunnittelija
JLe/HPI

Aluekaava

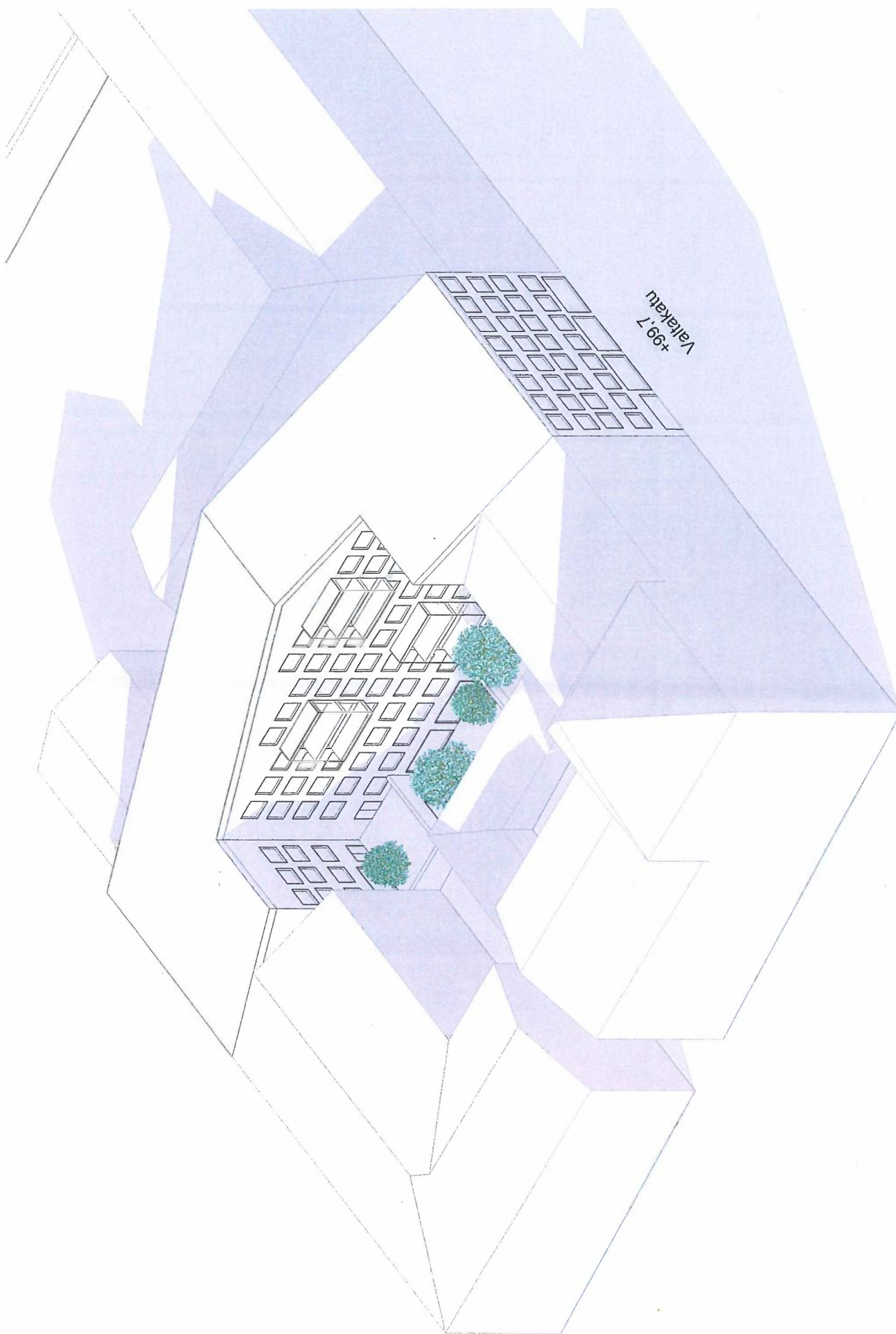
Myyntiläin osoite
53100 Lappeenranta

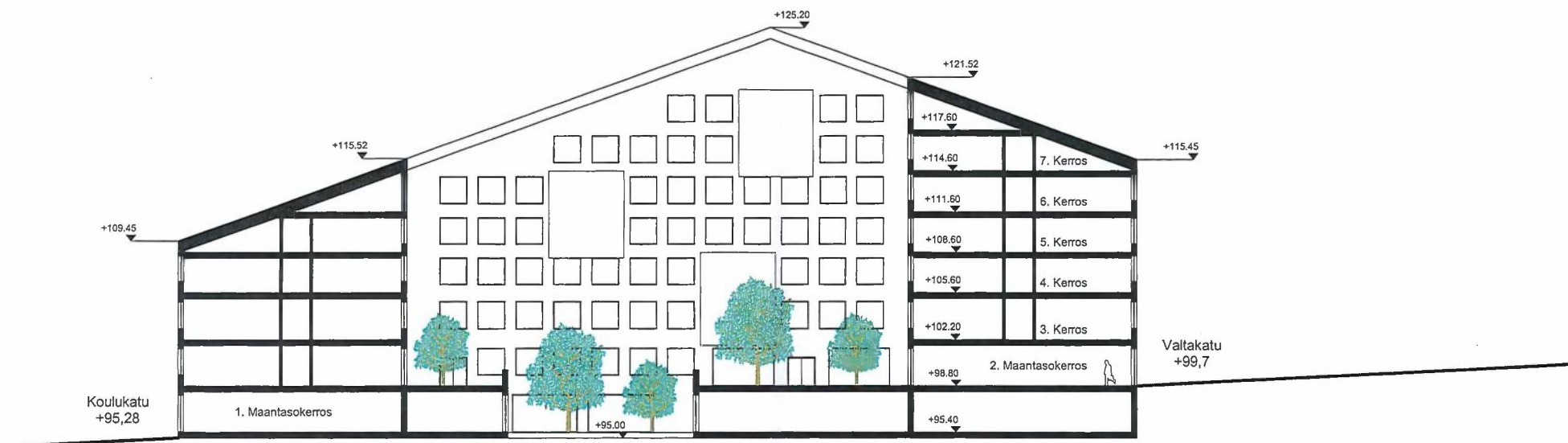
Mittakaava
1:300

Arkkitehti
A3

ARCHITECTS LEHTONEN LTD

P120080 Lappeenranta1 Suunnitelman toimittaminen A1 ACAD-RVT20080 Lappeenranta.rvt





Päiväys
15.11.2017

Revisio

Suunnitteluvaihe

Kolju

Myyntiläin nimi
Lappeenranta Hoiva

Piir. alustit
Leikkaus AA

Suunnittelija
JLe/HPI

Aluokeskus

Myyntiläin osoite
53100 Lappeenranta

Mittakaava
1:200

Arkkikoko
A3

 ARCHITECTS LEHTONEN LTD

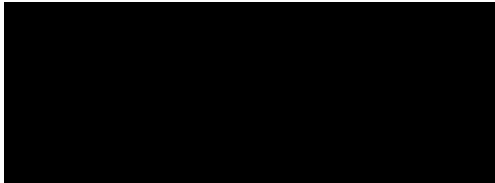
P:\20080 Lappeenranta\1 Suunnitelman hallinta\A1 ACAD-RVT\20080 Lappeenranta.rvt

HALLITUKSEN KOKOUS

Aika 20.11.2017 klo 14.00

Paikka OMASP, kokoustilat, Valtakatu 32, LPR

Läsnä



1. Kokouksen avaus, laillisuus ja päätösvaltaisuus
[REDACTED] avasi kokouksen todeten laillisuuden ja päätösvaltaisuuden.
2. Kaavoitus
Päätettiin lähteä hakemaan Lappeenrannan Foorumi Oy:n omistamalle tontille kaavamuutosta.
Annettiin Arkkitehti [REDACTED] valtuudet hoitaa kaavoitusasioita Lappeenrannan Foorumi Oy:n puolesta.
Valtuutus sisältää asemakaavasuunnittelut, kokoukset ja hakemukset siihen asti kunnes kaavamuutoshakemus on jätetty ja sen jälkeen tarvittavat neuvottelut.
 -
 -
 -

Vakuudeksi [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

