

**OSALLISTUMIS- JA
ARVIOINTISUUNNITELMA
2.2.2024**

LPR/946/10.02.03.00/2022

MÄNTYKATU 7 ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS**ALOITE**

Asemakaavan muutos on käynnistynyt yksityisen maanomistajan aloitteesta.

SUUNNITTELUALUE

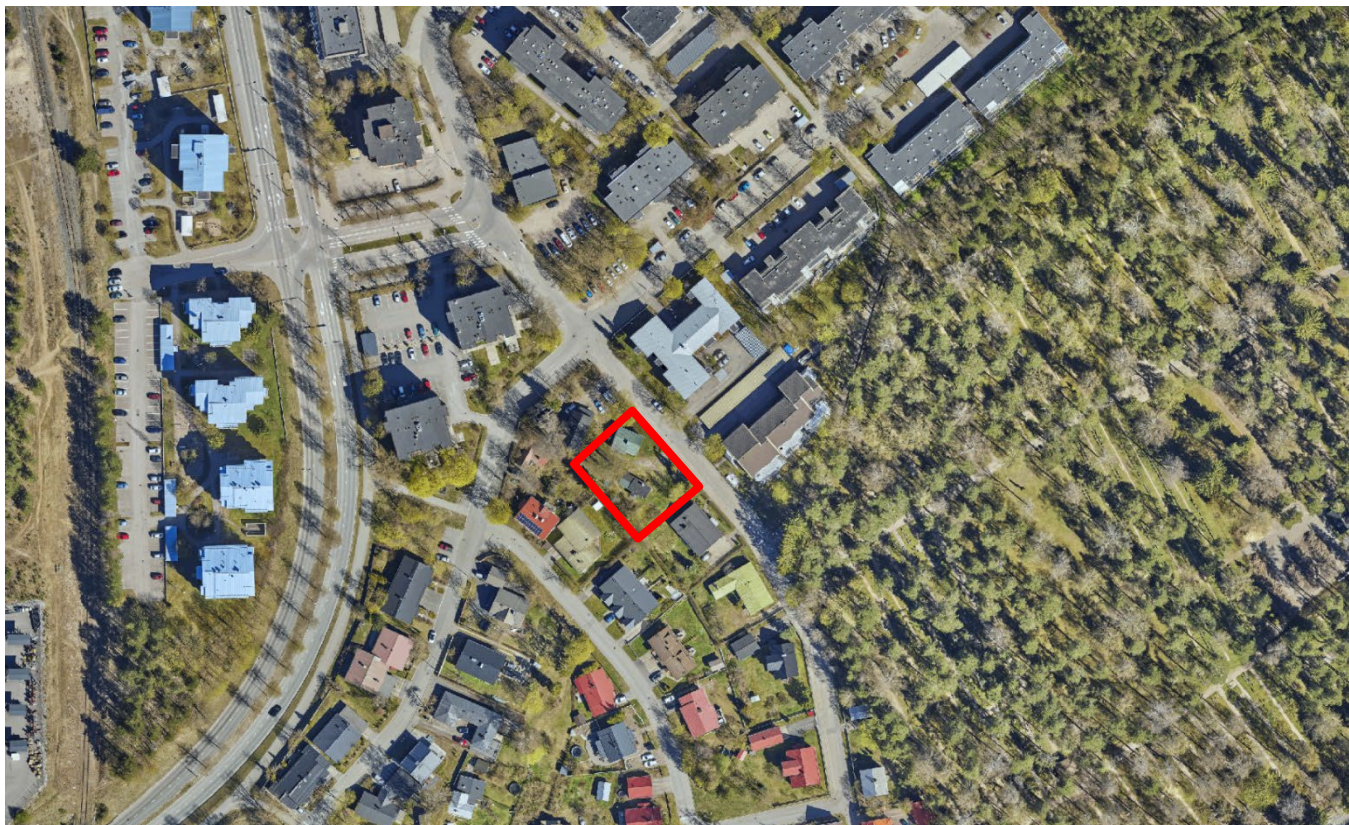
Asemakaavamuutosalue sijaitsee vajaan kilometrin päässä Lappeenrannan ydinkeskustasta etelään Tykki-Kiviharjun kaupunginosassa. Suunnittelu koskee Mäntykadun varressa sijaitsevaa pientalotonttia. Tontti on kooltaan n. 946 m². Alla olevassa kuvassa näkyy suunnittelualan likimääräinen aluerajaus ja sijainti. Rajaus voi muuttua suunnittelun edetessä.



Kuva 1 Kaava-alueen rajaus merkitty karttaan punaisella ympyrällä.

SUUNNITTELUN TAVOITTEET

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan olemassa olevan tontin jakaminen ja lisärakentaminen. Kaavamuutoksessa huomioidaan Tykin alueen arvokas kulttuuriympäristö.



Kuva 2 Ilmakuva suunnittelualueesta. © Lappeenrannan kaupunki, Maaomaisuuden hallinta.

KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan toteuttamisella on vaikutuksia mm. kaupunkikuvaan, rakennettuun ympäristöön ja yhdyskuntatalouteen. 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.

Ekologiset vaikutukset

- Maisema, maa- ja kal-lioperä
- Luonnonympäristö
- Pinta- ja pohjavesi

Taloudelliset vaikutukset

- Infraverkon toteutuskustannukset

Liikenteelliset vaikutukset

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

Sosiaaliset vaikutukset

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

Kulttuuriset vaikutukset

- Yhdyskuntarakenne
- Rakennukset ja rakenteet
- Yhdyskuntatekniset huollon verkostot ja kadut
- Kaupunkikuva
- Rakennettu kulttuuriympäristö ja arkeologinen kulttuuriperintö
- Seudullisten suunnitelmien toteutuminen

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

Lisäksi selvitetään mahdollisten haittojen lieventämismahdollisuudet

OSALLISET

Suunnittelussa ovat osallisia ainakin seuraavat viranomaistahot ja sidosryhmät:

Viranomaiset

- Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
 - Ympäristö ja luonnonvarat-vastualue
- Etelä-Karjalan museo
- Etelä-Karjalan pelastuslaitos

Lappeenrannan kaupunki

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

Alueen asukkaat, yrittäjät ja yhdistykset

- Tykkiseura

Maanomistajat, vuokralaiset ja naapurit

- Yksityiset maanomistajat

Muut

- Telia Finland Oyj
- Elisa Oyj
- mahdolliset muut osalliset

OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

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

Kaikista merkittävistä kuulemis- ja päätöksentekovaiheista ilmoitetaan kaupungin ilmoitustaululla sekä Etelä-Saimaassa. Lähialueen asukkaita ja maanomistajia informoidaan henkilökohtaisilla kirjeillä asemakaavaluonnoksen nähtävillä olosta.

Kaava-aineistot pidetään nähtävillä Lappeenrannan kaupungintalolla asiakaspalvelupiste Winkissä osoitteessa Villimiehenkatu 1 (1. kerros) ja kaupungin internet-sivuilla www.lappeenranta.fi/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 §)
 - Asemakaavaluonnoksen, OAS:n ja kaavan valmisteluaineiston asettaminen nähtäville 8.2. - 29.2.2024. Lausunnot viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta.
- **Asemakaavaluonnoksen tarkistaminen** saadun palautteen pohjalta. Kaavanlaatijan vastineet annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin.

Osallistuminen

Osallisilla on mahdollisuus antaa kirjallinen mielipide kaavaluonnoksesta.

ASEMAKAAVAEHDOTUS

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

Arvioitu aikataulu

Kaavaehdotus pyritään asettamaan nähtäville keväällä 2024.

Osallistuminen

Osallisilla on mahdollisuus tehdä kirjallinen muistutus kaavaehdotuksesta.

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

KAAVAN HYVÄKSYMINE

Kaupunkikehityslautakunnan käsittely ja hyväksyminen (MRL 52 §). Tiedottaminen hyväksymispäätöksestä (MRL 67 §).

MUUTOKSENHAKU KAAVAN HYVÄKSYMISESTÄ

- Kaupunkikehityslautakunnan päätöksestä voi valittaa Itä-Suomen Hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan (MRL 188 §).

KAAVAN LAATIJAN YHTEYSTIEDOT

Kaavavalmistelija Kaisa Koponen puh. 040 681 9494

Asemakaava-arkkitehti Matti Veijovuori puh. 040 660 5662

Kaupunginarkkitehti Maarit Pimiä puh. 040 653 0745

Sähköposti on muotoa: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi

OAS:a voidaan suunnittelun kuluessa tarvittaessa muuttaa ja täydentää.

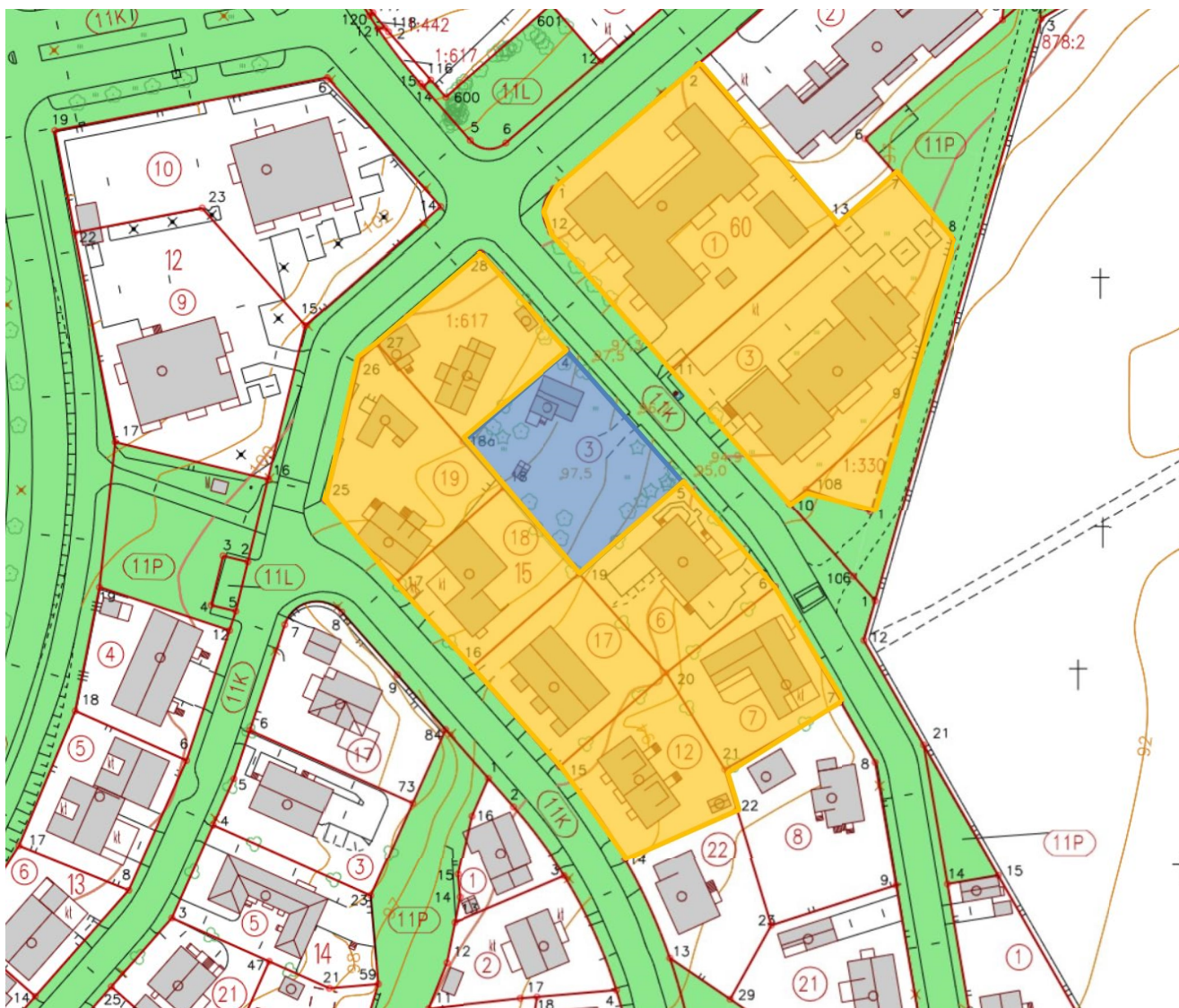


MÄNTYKATU 7 ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS

Liite osallisista, joita on kuultu kirjeitse tai sähköpostitse

MIELIPITEET:

Kartta kiinteistöistä, joiden maanomistajia ja vuokralaisia on kuultu kirjeitse:



Liite osallisista, joita on kuultu
kirjeitse tai sähköpostitse

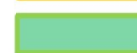
Kaavamuutosalue



Naapurikiinteistöt



Kaupungin maanomistus



MIELIPITEET:

Kartta kiinteistöistä, joiden maanomistajia ja vuokralaisia on kuultu kirjeitse:

LAUSUNNOT:

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

Lappeenrannan kaupunki

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

Alueen asukkaat, yrittäjät ja yhdistykset

- Tykki-seura

Maanomistajat, vuokralaiset ja naapurit

- Yksityiset maanomistajat

Muut

- Telia Finland Oyj
- Elisa Oyj
- mahdolliset muut osalliset



Lappeenrannan kaupunki
PL 11
53101 LAPPEENRANTA

Lausuntopyyntönnö 8.2.2024 (LPR/946/10.02.03.00/2022)

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen ennakkolausunto, Asemakaavan ja tonttijaon muutos, Mäntykatu 7, Lappeenranta

Lausuntopyyntö

Lappeenrannan kaupunki pyytää Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausuntoa valmisteluaineistosta koskien asemakaavan muutosta Tykki-Kiviharjun kaupunginosan korttelin 15 tontille 3. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuinalueen tiivistäminen jakamalla nykyinen pientalotontti kahdeksi tontiksi.

Kulttuuriympäristö

Suunnittelualue on maakunnallisesti merkittävää Tykki-Kivimäen kulttuurihistoriallista ympäristöä. Kaavamuutoksessa on otettu huomioon alueen ominaispiirteet ja arvot. Yksittäisten tonttien kaavamuutosten sijaan ELY-keskus kannustaa kaupunkia jatkossa tutkimaan lisärakentamisen mahdollisuuksia laaja-alaisemmilla asemakaavamuutoksilla erityisesti Tykin tapaisilla arvoalueilla.

Lopuksi

Kaakkois-Suomen ELY-keskus toteaa, että asemakaavamuutos on asiantuntevasti laadittu. Kaavatyössä on tutkittu vaikutuksia maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla. Kaavamuutos on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen ja täyttää asemakaavan sisältövaatimukset. Valmisteluaineisto muodostaa hyvän pohjan kaavaehdotuksen laadinnalle.

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

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

Tiedoksi

Etelä-Karjalan museo; Anna-Maija Tapani, Kristiina Pesola, Esa Hertell
Etelä-Karjalan liitto; Topi Suomalainen



Päiväys
28.2.2024

Dnro
LPR/946/10.02.03.00/2022

Elinvoima ja kaupunkikehitys
Kaupunkisuunnittelu
PL 38,
53101 Lappeenranta

Viite: lausuntopyyntö 6.2.2024

Lappeenranta, Tykki, Mäntymäki 7, asemakaavan ja tonttijaon muutos

Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu on pyytänyt Etelä-Karjalan alueellisen vastuumuseon lausuntoa asemakaavan ja tonttijaon muutoksesta Tykki-Kiviharjun kaupunginosan korttelin 15 tontin 3 osalta. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuinalueen tiivistäminen jakamalla nykyinen pientalotontti kahdeksi tontiksi. Lisäksi kaavalla mahdollistetaan uudisrakentaminen molemmille tonteille.

Museolla ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Rakennettu ympäristö

Voimassa olevassa osayleiskaavassa keskustaaajaman oyk, keskusta alue (hyv. 17.8.2018) Tykin asuinalue on osoitettu kaavamääräyksellä **AP/s-2:**

Pientalovaltainen asuinalue, jolla ympäristön erityispiirteet säilytetään. Alueen olemassa oleva rakennuskanta pyritään säilyttämään.

Korjausrakentaminen ja muut toimenpiteet tulee sovittaa arvokkaaseen kulttuuriympäristöön siten, että aluekokonaisuuden arvot eivät vaarannu. Alueen arvo perustuu pienimittakaavaiseen korttelirakenteeseen ja vanhaan puutalovaltaiseen rakennuskantaan. Alueen uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee erityisesti ottaa huomioon katutilan, pihaympäristöjen ja rakennuskannan ominaispiirteiden ja mittakaavan säilyttäminen. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Lisäksi aluetta koskevat määräykset **sr-1:** *Suojeltava rakennus tai rakennusryhmä. Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kylä- tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostyöt sekä käyttötarkoituksen muutokset tulee sovittaa rakennuksen rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokkaisiin tai kyläkuvan kannalta merkittäviin ominaispiirteisiin. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen*

lausunto. Numerotunnus viittaa osayleiskaavaselostuksen liitteenä olevan kulttuuriympäristöselvityksen kohdeluetteloon.

Ja ma-mk: Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Alue tai kohde sisältyy Etelä-Karjalan maakuntakaavassa (YM vahv. 21.12.2011) osoitettuun maakunnallisesti merkittävään kulttuurihistorialliseen ympäristöön tai on todettu alueen osayleiskaavoituksen yhteydessä laaditussa kulttuuriympäristöselvityksessä maakunnallisesti merkittäväksi. Alueen ja rakennuskannan ominaispiirteet tulee säilyttää, ja alueella tapahtuvan rakentamisen ja maankäytön on sovelluttava arvokkaaseen ympäristöön. Aluerajaus voi sisältää asemakaavalla suojeltuja tai suojeltavia rakennuksia. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettyvä museoviranomaisen lausunto. Numerotunnus viittaa osayleiskaavaselostuksen liitteenä olevan kulttuuriympäristöselvityksen kohdeluetteloon.

Alueen asemakaava on vuodelta 1988 ja siten kulttuuriympäristön näkökulmasta vanhentunut. Asemakaavassa on pyritty alueen ympäristön säilyttämiseen, mutta kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokkaan rakennuskannan säilymisen kannalta oleellisia kaavamääräyksiä ei ole osoitettu.

Tontilla sijaitseva rakennus edustaa Tykin vanhempaa rakennuskantaa. Kaavaselostuksen mukaan se on rakennettu viimeistään 1920-luvulla. Rakennus on kuitenkin voimakkaasti muuttunut ja nykyiseltä ulkoasultaan muistuttaa pitkälti jälleenrakennusajan taloa. Rakennus edustaa sijoittelultaan alueen vanhaa katurakennetta.

Tykin kaltaisilla arvoalueilla vanhoja rakennuksia puretaan herkästi muuntuneeseen ulkonäköön tai huonoon kuntoon vedoten, jolloin alueen omaleimainen rakennuskanta häviää ja korvataan moderneilla rakennuksilla. Näin on jo pitkälti käynyt Tykin pohjoisosassa, johon myös Mäntytie 7 sijoittuu. Mikäli tämä suuntaus jatkuu koko alueella, voi Tykin maakunnallinen ja kaupunkikuvallinen merkitys kadota pysyvästi. Museo ei pidä nykyistä kehityssuuntaa alueen arvojen mukaisena.

Museo muistuttaa, että MRL 118 §:n mukaisesti *rakentamisessa, rakennuksen korjaus- ja muutostöissä ja muita toimenpiteitä suoritettaessa samoin kuin rakennuksen tai sen osan purkamisessa on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella.*

Tykin asemakaavaa ja kulttuurihistoriallisia arvoja tulisi tarkastella kokonaisuutena ja osa-alueita toisiinsa peilaten. Yksittäisinä muutoksina tarkastellen purkuhankkeiden vaikutukset saattavat

vaikuttaa vähäisiltä. Kokonaisuuteen peilaten voidaan nähdä yksittäistenkin kohteiden merkitys koko alueen mittakaavassa. Tykki-Kiviharjua koskeva inventointi on vanha, vuodelta 1998, eli on olemassa selkeä tarve alueen tarkemmalle kokonaistarkastelulle.

Hirsirunkoiset rakennukset ovat yleisesti pitkälti korjattavissa ja kulttuurihistoriallisia arvoja voidaan vahvistaa korjaustapojen huolellisella suunnittelulla. Mäntykatu 7:n tapauksessa kaavaselostuksessa todetaan, että rakennuksessa asutaan ja se on kohtuullisen hyvässä kunnossa. Museon tietoon ei ole tullut mitään sellaista, mikä rakennuksen kunnan puolesta perustelisi purkusuunnitelmaa. Muuttanutta julkisivuakaan ei voida nähdä pääasiallisena purkuperusteena.

Positiivista kaavamuutoksessa on, että se pyrkii ohjaamaan uudisrakentamista alueen ominaispiirteisiin sopivaksi ja mahdollistaa nykyisen rakennuksen peruskorjaamisen.

Etelä-Karjalan museo pitää asemakaavamuutoksen mahdollistamaa käyttökelpoisen, Tykin vanhinta rakennuskantaa edustavan rakennuksen purkamissuunnitelmaa erittäin valitettavana. Kaavassa olisi mahdollista tarkastella tontin jakoa siten, että vanhan rakennuksen säilyminen turvataan. Museo toivoo, että asemakaavoituksessa ja tulevassa rakennushankkeessa pyritäisiin säilyttävään ratkaisuun osayleiskaavan mukaisesti.

Museolla ei ole muuta huomautettavaa rakennetun ympäristön osalta.

ETELÄ-KARJALAN MUSEO

Asiakirjan ovat allekirjoittaneet sähköisesti rakennustutkija Kristiina Pesola, arkeologi Esa Hertell ja vs. museotoimenjohtaja Reija Eeva

Tiedoksi

Museovirasto / kirjaamo

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



Päiväys
9.2.2024

Lappeenrannan kaupunki
Kaupunkikehityksen toimiala
Kirjaamo
PL 11
53101 Lappeenranta

LPR/946/10.02.03.00/2022
Lausuntopyyntö 6.2.2024

LPR/946/10.02.03.00/2022 Asemakaavan muutos 11 Tykki-Kiviharjun kaupunginosan korttelin 15 tontille 3, Mäntykatu 7

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan asuinalueen tiivistäminen jakamalla nykyinen pientalotontti kahdeksi tontiksi.

Asemakaava-alue on yksityisen omistuksessa.

Maaomaisuuden hallinnalla ei ole huomautettavaa kaavamuutosluonnokseen.

Lappeenrannassa 9.2.2024

Riitta Ruutiainen
kaupungingeodeetti

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



Lausunto

22.2.2024

Dnro

LPR/946/10.02.03.00/2022

Kaupunkisuunnittelu

Lausuntopyyntö 6.2.2024

Mäntykatu 7 asemakaavan ja tonttijaon muutos

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

Sanni Simonen
Vs. kaupungininsinööri

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



Päiväys

Dnro

LPR/946/10.02.03.00/2022

Lappeenrannan kaupunki
Kaupunkikehityksen toimiala,
kirjaamo / kaupunkisuunnittelu

Lausuntopyyntö 6.2.2024

Mäntylä 7 asemakaavan ja tonttijaon muutos

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavan muutosta Tykki-Kiviharjun kaupunginosan korttelin 15 tontille 3. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuinalueen tiivistäminen jakamalla nykyinen pientalotontti kahdeksi tontiksi.

Asemakaavaluonnos, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto ovat nähtävinä ennakkokuulemista varten 8.2. - 29.2.2024 välisenä aikana.

Lausuntoa pyydetään viimeistään 29.2.2024 mennessä.

Rakennusvalvonta ilmoittaa, että vireillä olevasta Mäntylä 7 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja asemakaavan muutosluonnoksesta, rakennusvalvonnalla ei ole huomautettavaa.

Lappeenrannassa 8.2.2024

Päivi Salminen
rakennusvalvonnan johtaja



8.2.2024

LPR/946/10.02.03.00/2022

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys/kaupunkisuunnittelu

Viite: Lausuntopyyntö 8.22024

LAUSUNTO ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS: Mäntykatu 7, KAUPUNGINOSA TYKKI (11), Kortteli 15, tontit 3

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavan muutosta Tykin kaupunginosaan. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuinalueen tiivistäminen ja olemassa olevan tontin (AO) jakaminen kahdeksi AO-tontiksi. Kaavatyössä huomioidaan Tykin alueen kulttuuriympäristöön liittyvät arvot.

Asemakaavamuutosalue sijaitsee vajaan kilometrin päässä Lappeenrannan ydinkeskustasta etelään. Suunnittelu koskee Mäntykadun varressa sijaitsevaa pientalotonttia. Alue rajautuu idässä Mäntykatuun ja muilta osin naapuritontteihin. Suunnittelualue on kooltaan n. 946 m².

Suunnittelualue ja ympäristö on kokonaisuudessaan rakennettua ympäristöä. Luonnontilaista aluetta ja luontoarvoja ei alueella ole jäljellä.

Lausunto:

Ympäristönsuojelupäällikkö Lappeenrannan ympäristönsuojeluviranomaisena on tarkastanut asemakaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja ilmoittaa ettei kaavaluonnoksesta ole huomautettavaa.

Lausunnon on valmistellut ympäristötarkastaja Päivi Uski

Sara Piutunen
ympäristönsuojelupäällikkö

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



23.2.2024

LPR/946/10.02.03.00/2022

Lappeenrannan kaupunki
Kaupunkikehityksen toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Viite: Lausuntopyyntö 8.2.2024

YMPÄRISTÖTERVEYDEN LAUSUNTO MÄNTYKATU 7 ASEMAKAAVALUONNOKSESTA

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavan muutosta Tykki-Kiviharjun kaupunginosan korttelin 15 tontille 3. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuinalueen tiivistäminen jakamalla nykyinen pientalotontti kahdeksi tontiksi. Kiinteistönomistajan tarkoituksena on purkaa tontilla olevat rakennukset ja rakentaa tilalle uudisrakennukset.

Suunnittelualue sijaitsee 1E luokan pohjavesialueelle (Huhtiniemi), ja kaavamääräyksissä on annettu pohjaveden suojelemiseksi määräys. Myös radonhaittojen torjumiseksi on määräys. Meluselvityksen mukaan alueelle ei kohdistu melun ohjearvoja ylittävää tieliikenteen melua.

Lausunto:

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

Lausunnon on valmistellut terveystarkastaja Taina Rajala

Päivi Roine
terveysvalvonnan johtaja

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

**Vastaanottaja**

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys
PL 11
53101 LAPPEENRANTA

Kohde

Asemakaavan ja tonttijaon muutos

Mäntymäki 7

Etelä-Karjalan pelastuslaitoksen lausunto Mäntymäki 7 asemakaavan ja tonttijaon muutoksen luonnoksesta

Lappeenrannan kaupunki on pyytänyt Etelä-Karjalan pelastuslaitoksen lausuntoa Mäntymäki 7 asemakaavan ja tonttijaon muutoksen luonnoksesta. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuinalueen tiivistäminen jakamalla nykyinen pientalotontti kahdeksi tontiksi. Suunnittelualueelle muodostuu kaksi erillispientalojen korttelialueen (AO) tonttia, joista pohjoisemman tontin rakennusoikeus on 150 kerros-m² ja eteläisemmän tontin 140 kerros-m². Tonteille ajo tapahtuu Mäntymäkiä tonttien välistä rajaa myöten. Suunnittelualueen uudisrakennusten kerrosluku on lu1/2 – lu2/3.

Lausunto

Pelastuslaitos on tutustunut 8.2.2024 mennessä saatavilla oleviin materiaaleihin koskien Mäntymäki 7 asemakaavan ja tonttijaon muutoksen luonnosta.

Rakennusten sijaitessa eri tonteilla, edellytetään palo-osastoinnin huomioimista, kun rakennusten etäisyys on alle 8 metriä.

Havainnekuvissa ei ole esitetty jäteastioiden tai mahdollisen jätekatoksen sijoittelua. Riippuen jäteastian koosta ja tyypistä turvaetäisyydet ovat 4-8 metriä. Jos edellä mainitut turvaetäisyydet eivät täyty, on palon leviäminen rakennukseen estettävä rakenteellisin keinoin (esim. palo-osastointi, palo-osastoitu jäteastia).

Etelä-Karjalan pelastuslaitoksella ei ole muita huomioita asemakaavan ja tonttijaon muutoksen luonnoksesta.

Paloinsinööri
Marc Marjotie

From: Deski /Telia Finland Oyj /Tampere
Sent: Mon, 12 Feb 2024 10:56:45 +0000
To: YP LPR Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki
Subject: FW: Lausuntopyyntö - Mäntymäki 7asemakaavan ja tonttijaon muutos

Hei,

Teliällä ei huomautettavaa kaavamuuotukseen.

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

From: Lind Taina <Taina.Lind@lappeenranta.fi>
Sent: Thursday, February 8, 2024 8:22 AM
To: Lind Taina <Taina.Lind@lappeenranta.fi>
Subject: Lausuntopyyntö - Mäntymäki 7asemakaavan ja tonttijaon muutos

Hei

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavan muutosta Tykki-Kiviharjun kaupunginosan korttelin 15 tontille 3. Kaavamuuotoksen tavoitteena on mahdollistaa asuinalueen tiivistäminen jakamalla nykyinen pientalotontti kahdeksi tontiksi.

Pyydän huomioimaan oheisen lausuntopyynnön.

Linkki kaava-aineistoon: <https://old.lappeenranta.fi/fi/Palvelut/Rakentaminen-ja-maankaytto/Kaavoitus/Vireilla-olevat-kaavat/Keskustan-alue/Mantymaki-7>

Ystävällisin terveisin

Taina Lind
sihteeri
Konsernihallinto/assistenttitiimi

4.18 Ennakkolausunto vanhusneuvostolta Mäntykatu 7:n asemakaavaluonnoksesta

Pientalotontin kaavamuutos on kohdallaan, kun huomioidaan Tykin arvokas kulttuuriympäristö.

Vanhusneuvosto kannattaa kaavamuutosta.



LPR/946/10.02.03.00/2022

11 TYKKI-KIVIHARJU KORTTELI 15, TONTTI 3**LYHENNELMÄT MRA 30 §:N KUULEMISESSA SAADUISTA LAUSUNNOISTA SEKÄ
KAAVANLAATIJAN VASTINEET NIIHIN****Asemakaavaluonnos on pidetty nähtävillä 8.2. - 29.2.2024****LAUSUNNOT****1. Kaakkois-Suomen ELY-keskus**

Suunnittelualue on maakunnallisesti merkittävää Tykki-Kivimäen [=Tykki-Kiviharjun] kulttuurihistoriallista ympäristöä. Kaavamuutoksessa on otettu huomioon alueen ominaispiirteet ja arvot. Yksittäisten tonttien kaavamuutosten sijaan ELY-keskus kannustaa kaupunkia jatkossa tutkimaan lisärakentamisen mahdollisuuksia laaja-alaisemilla asemakaavamuutoksilla erityisesti Tykin tapaisilla arvoalueilla.

Kaakkois-Suomen ELY-keskus toteaa, että asemakaavamuutos on asiantuntevasti laadittu. Kaavatyössä on tutkittu vaikutuksia maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla. Kaavamuutos on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen ja täyttää asemakaavan sisältövaatimukset. Valmisteluaineisto muodostaa hyvän pohjan kaavaehdotuksen laadinnalle.

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

Vastine: Ok. Lappeenrannan kaupunki pyrkii jatkossa kaavoittamaan Tykkiä ja muita arvoalueita laajempina kokonaisuuksina käytettävissä olevien resurssien puitteissa.

2. Etelä-Karjalan Museo

Museolla ei ole huomautettavaa suunnitelmasta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Rakennettu ympäristö

Voimassa olevassa osayleiskaavassa keskustaajaman oyk, keskusta- alue (hyv. 17.8.2018) Tykin asuinalue on osoitettu kaavamääräyksellä

AP/Is-2: *Pientalovaltainen asuntoalue, jolla ympäristön erityispiirteet säilytetään. Alueen olemassa oleva rakennuskanta pyritään säilyttämään. Korjausrakentaminen ja muut toimenpiteet tulee sovittaa arvokkaaseen kulttuuriympäristöön siten, että aluekokonaisuuden arvot eivät vaarannu. Alueen arvo perustuu pienimittakaavaisen korttelirakenteeseen ja vanhaan puutalovaltaiseen rakennuskantaan. Alueen uudis-*

ja täydennysrakentamisessa tulee erityisesti ottaa huomioon katutilan, pihaympäristöjen ja rakennuskannan ominaispiirteiden ja mittakaavan säilyttäminen. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Lisäksi aluetta koskevat määräykset **sr-1**: Suojeltava rakennus tai rakennusryhmä. Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kylä- tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostyöt sekä käyttötarkoituksen muutokset tulee sovittaa rakennuksen rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokkaisiin tai kyläkuvan kannalta merkittäviin ominaispiirteisiin. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Numerotunnus viittaa osayleiskaavaselostuksen liitteenä olevan kulttuuriympäristöselvityksen kohdeluetteloon.

Ja **ma-mk**: Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Alue tai kohde sisältyy Etelä-Karjalan maakuntakaavassa (YM vahv. 21.12.2011) osoitettuun maakunnallisesti merkittävään kulttuurihistorialliseen ympäristöön tai on todettu alueen osayleiskaavoituksen yhteydessä laaditussa kulttuuriympäristöselvityksessä maakunnallisesti merkittäväksi. Alueen ja rakennuskannan ominaispiirteet tulee säilyttää, ja alueella tapahtuvan rakentamisen ja maankäytön on sovelluttava arvokkaaseen ympäristöön. Aluerajaus voi sisältää asemakaavalla suojeltuja tai suojeltavia rakennuksia. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Numerotunnus viittaa osayleiskaavaselostuksen liitteenä olevan kulttuuriympäristöselvityksen kohdeluetteloon.

- a) Alueen asemakaava on vuodelta 1988 ja siten kulttuuriympäristön näkökulmasta vanhentunut. Asemakaavassa on pyritty alueen ympäristön säilyttämiseen, mutta kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokkaan rakennuskannan säilymisen kannalta oleellisia kaavamääräyksiä ei ole osoitettu.
- b) Tontilla sijaitseva rakennus edustaa Tykin vanhempaa rakennuskantaa. Kaavaselostuksen mukaan se on rakennettu viimeistään 1920-luvulla. Rakennus on kuitenkin voimakkaasti muuttunut ja nykyiseltä ulkoasultaan muistuttaa pitkälti jälleenrakennusajan taloa. Rakennus edustaa sijoittelultaan alueen vanhaa katurakennetta.

Tykin kaltaisilla arvoalueilla vanhoja rakennuksia puretaan herkästi muuntuneeseen ulkonäköön tai huonoon kuntoon vedoten, jolloin alueen omaleimainen rakennuskanta häviää ja korvataan moderneilla rakennuksilla. Näin on jo pitkälti käynyt Tykin pohjoisosassa, johon myös Mäntykatu 7 sijoittuu. Mikäli tämä suuntaus jatkuu koko alueella, voi Tykin maakunnallinen ja kaupunkikuvallinen merkitys kadota pysyvästi. Museo ei pidä nykyistä kehityssuuntaa alueen arvojen mukaisena.

Museo muistuttaa, että MRL 118 §:n mukaisesti *rakentamisessa, rakennuksen korjaus- ja muutostoissa ja muita toimenpiteitä suoritettaessa samoin kuin rakennuksen tai sen osan purkamisessa on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella.*

Tykin asemakaavaa ja kulttuurihistoriallisia arvoja tulisi tarkastella kokonaisuutena ja osa-alueita toisiinsa peilaten. Yksittäisinä muutoksina tarkastellen purkuhankkeiden vaikutukset saattavat vaikuttaa vähäisiltä. Kokonaisuuteen peilaten

voidaan nähdä yksittäistenkin kohteiden merkitys koko alueen mittakaavassa. Tykki- Kiviharjua koskeva inventointi on vanha, vuodelta 1998, eli on olemassa selkeä tarve alueen tarkemmalle kokonaistarkastelulle.

- c) Hirsirunkoiset rakennukset ovat yleisesti pitkälti korjattavissa ja kulttuurihistoriallisia arvoja voidaan vahvistaa korjaustapojen huolellisella suunnittelulla. Mäntymäentie 7:n tapauksessa kaavaselostuksessa todetaan, että rakennuksessa asutaan ja se on kohtuullisen hyvässä kunnossa. Museon tietoon ei ole tullut mitään sellaista, mikä rakennuksen kunnan puolesta perustelisi purkusuunnitelmaa. Muuttanutta julkisivuakaan ei voida nähdä pääasiallisena purkuperusteena.
- d) Positiivista kaavamutoksessa on, että se pyrkii ohjaamaan uudisrakentamista alueen ominaispiirteisiin sopivaksi ja mahdollistaa nykyisen rakennuksen peruskorjaamisen.
- e) Etelä-Karjalan museo pitää asemakaavamutoksen mahdollistamaa käyttökelpoisen, Tykin vanhinta rakennuskantaa edustavan rakennuksen purkamissuunnitelmaa erittäin valitettavana. Kaavassa olisi mahdollista tarkastella tontin jakoa siten, että vanhan rakennuksen säilyminen turvataan. Museo toivoo, että asemakaavoituksessa ja tulevassa rakennushankkeessa pyritäisiin säilyttävään ratkaisuun osayleiskaavan mukaisesti.

Vastine:

- a) Ok.
- b) Suunnittelualueen ympäristön korttelirakenne ja rakennuskanta ovat muuttuneet jo 1950- ja 1960-lukujen vaihteessa, kun nykyinen Mäntymäentie rakennettiin ja suuri osa alueella aiemmin sijainneista rakennuksista purettiin. Suunnittelualueen naapuritonteilla on eri aikakausia ja tyyplejä edustavia rakennuksia, joista hallitsevimpia ovat 1960-luvulta lähtien rakennetut nykyaikaiset omakotitalot. Näin ollen kadulla ei ole yhtä selkeää Tykin ominaispiirteitä heijastelevaa ilmettä, kuin Tykin muissa osissa. Maakunta- ja yleiskaavoista tulevat kulttuuriympäristöä koskevat määräykset on huomioitu asemakaavassa uudisrakentamisen rakentamistapaa koskevilla yleismääräyksillä sekä rakentamisen mittakaavaa ja sijoittumista koskevilla asemakaavamerkinnoilla ja -määräyksillä. Asemakaavan yleismääräyksillä on ohjattu uudisrakentamista muun muassa kattomuodon, kattokulman, värityksen ja julkisivujen verhoilun osalta, jotta täydennysrakentaminen sopisi Tykin alueen yleisilmeeseen eikä alueelle rakentuisi Tykin yleisilmeestä poikkeavia moderneja rakennuksia. Myös kaavassa käytetty massoittelu ja kerrosluku noudattavat Tykin ominaispiirteitä sikäli, kun se kyseisellä, melko pitkälle uudistuneella osa-alueella on mahdollista. Kaavan yleismääräyksissä on myös määräys, jonka mukaan alue on osa maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, ja että merkittävistä rakennushankkeista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto rakennuslupavaiheessa.

Kaavanlaatijan näkemys on, että kaavaratkaisu täyttää MRL 118 §:n mukaiset edellytykset, ja että historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia

tai kaupunkikuvaa ei turmella. Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu tiedostaa tarpeen Tykin kokonaisvaltaisemmalle tarkastelulle ja Tykin alueen laajempaa kaavamutosta harkitaan seuraavien kaavoitusohjelmien yhteydessä.

- c) Kaava mahdollistaa myös olemassa olevan rakennuksen säilymisen ja korjaamisen.
- d) Ok.
- e) Kaava mahdollistaa olemassa olevan rakennuksen säilymisen sekä uudisrakentamisen ainoastaan tontille 24. Kaavan yleismääräyksen mukaan tontin 23 olemassa olevaa rakennusta saa rakennusalan rajoista riippumatta peruskorjata nykylaajuudessaan. Kaavaselostuksen kohtaa *4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehtotekstiä* on täydennetty ja selostukseen on lisätty havainnekuva tilanteesta, jossa olemassa oleva rakennus säilyy ja vain eteläisemmälle tontille rakennettaisiin uudisrakennus.

3. Elinvoima ja kaupunkikehitys, Maaomaisuuden hallinta

Ei huomautettavaa.

Vastine: Ok.

4. Elinvoima ja kaupunkikehitys, Kadut ja ympäristö

Ei huomautettavaa.

Vastine: Ok.

5. Elinvoima ja kaupunkikehitys, Rakennusvalvonta

Ei huomautettavaa.

Vastine: Ok.

6. Lappeenrannan seudun ympäristötoimi, ympäristönsuojelu

Ei huomautettavaa.

Vastine: Ok.

7. Lappeenrannan seudun ympäristötoimi, ympäristöterveys

Ei lausuttavaa.

Vastine: Ok.

8. Etelä-Karjalan pelastuslaitos

- a) Rakennusten sijaitessa eri tonteilla, edellytetään palo-osastoinnin huomioimista, kun rakennusten etäisyys on alle 8 metriä.
- b) Havainnekuville ei ole esitetty jäteastioiden tai mahdollisen jätekatoksen sijoittelua. Riippuen jäteastian koosta ja tyypistä turvaetäisyydet ovat 4-8 metriä. Jos edellä mainitut turvaetäisyydet eivät täyty, on palon leviäminen rakennukseen estettävä rakenteellisin keinoin (esim. palo-osastointi, palo-osastoitu jäteastia).

Vastine:

- a) Kaavaselostuksen kohdassa 5.3.1 *Korttelialueet* on todettu, että mikäli uudisrakennukset rakennetaan kahdeksaa metriä lähemmäs toisiaan, täytyy niiden paloturvallisuudesta huolehtia rakentamisen yhteydessä. Uudisrakennusten palo-osastointiin liittyvät asiat ratkaistaan rakennuslupamenettelyssä.
- b) Jätekatoksen sijoittaminen ratkaistaan rakennuslupamenettelyssä eikä sijaintia ole tarkoituksenmukaista määrätä asemakaavassa. Sijoittelussa tulee kuitenkin huomioida mahdollisesti tarvittava palo-osastointi ja muut rakenteelliset näkökohdat. Kaavaselostusta täydennetään tältä osin.

9. Telia Finland OYJ

Ei huomautettavaa.

Vastine: Ok.

10. Vanhusneuvosto

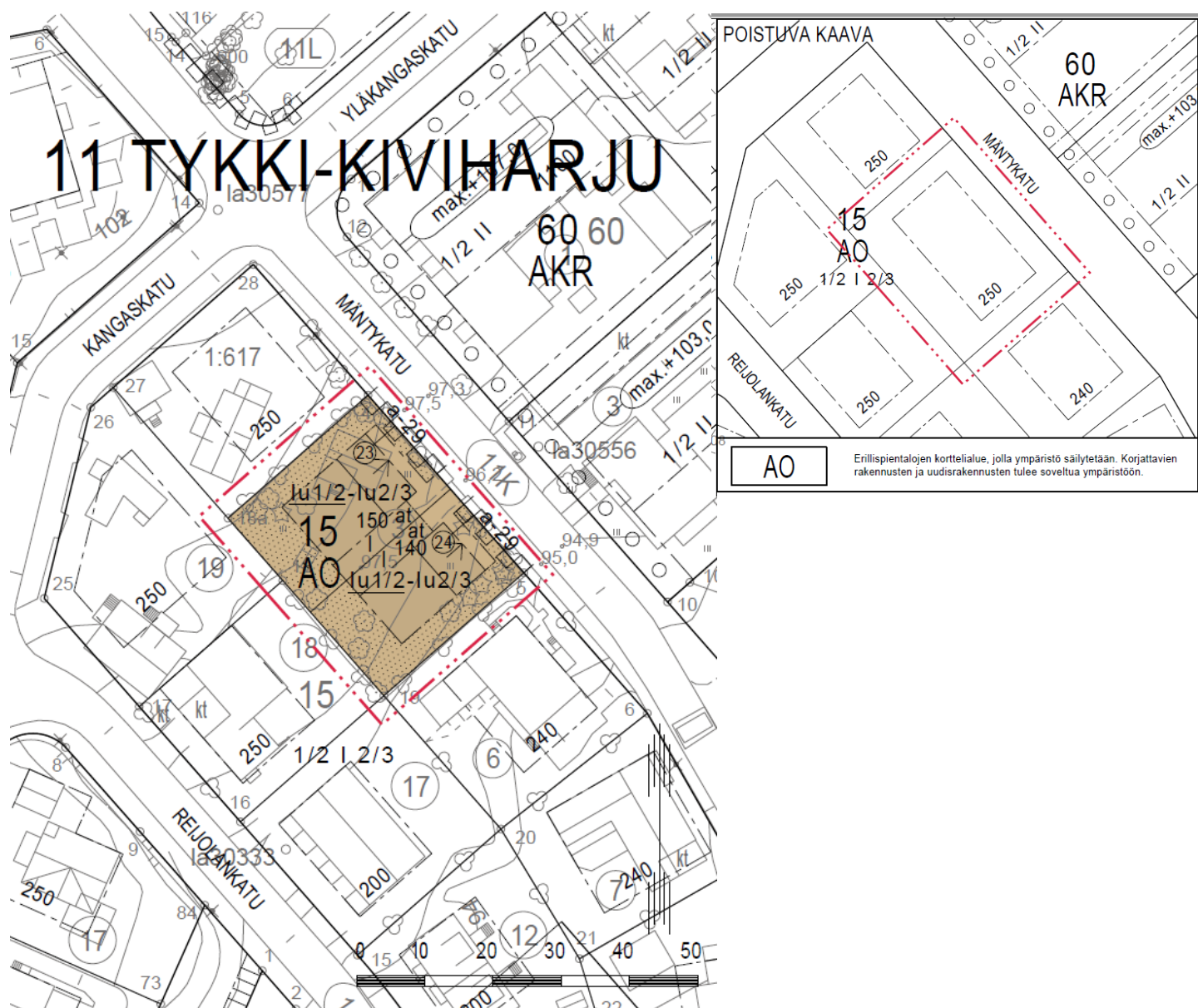
Pientalotontin kaavamuutos on kohdallaan, kun huomioidaan Tykin arvokas kulttuuriympäristö. Vanhusneuvosto kannattaa kaavamuutosta.

Vastine: Ok.

Lausunto pyydettiin myös:

- Tykki-seura
- Elisa Oyj
- Lappeenrannan Energiaverkot Oy
- Alue- ja asukasneuvosto
- Vammaisneuvosto

Mielipiteitä ei jätetty



AO

23

15

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

LUONNOS
2.2.2024

TYK

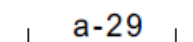
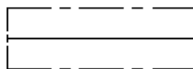
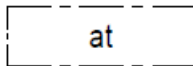
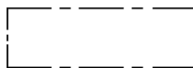
15

140

I

I 2/3

Iu1/2-Iu2/3



Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

Korttelin numero.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

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

Alleiviivattu luku osoittaa asuinrakennuksissa ehdottomasti vähintään käytettävän kerrosluvun.

Rakennusala.

Autotallien ja talousrakennusten rakennusala.

Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Istutettava alueen osa.

Tontin rajan osa, johon on rakennettava enintään 1,0 metriä korkea puu- tai pensasaita. Ajoneuvoliittymän viereisellä 3 metrin osuudella aidan korkeus saa kuitenkin olla enintään 0,8 metriä.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Alue on osa maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Merkittävistä rakennushankkeista on pyydettävä museoviranomaisen ja kaupunkikuvatyöryhmän lausunto rakennuslupavaiheessa.

Tontilla 23 olevaa rakennusta saadaan rakennusalan rajoista riippumatta peruskorjata nykylaajuudessaan

Rakennukset on rakennettava siten, että ne massoittelemalla, värityksellä ja julkisivumateriaalien ja julkisivujen massoittelemalla osalta noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä. Piha-alueiden, istutusten ja rakennelmien tulee olla alueen ominaispiirteisiin soveltuvia.

LUONNOS
2.2.2024

Rakennusten julkisivumateriaalina tulee olla peittomaalattu puu vaaka- tai pystyponttilaudoituksena. Rakennusten tulee olla pääväriltään vaaleita. Uudisrakennuksen katemateriaalin sävy tulee olla tumman harmaa tai mattamusta.

Asuinrakennuksissa on käytettävä harjakattoa kaltevuudella 1:1,5-1:2.

Rakennuksen liittäminen viemäriverkkoon saattaa edellyttää kiinteistökohtaista pumppaamoa.

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

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Selvityksen pohjalta laadittava hulevesien hallintasuunnitelma ja toteutus tulee laatia Lappeenrannan kaupungin hulevesien hallintaohjelman periaatteiden mukaisesti. Hulevedet tulee käsitellä ja imeyttää omalla tontilla. Selvityksessä tulee erityisesti huomioida hulevesien hallinta tulvatilanteessa.

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

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

Alueelle laadittu tonttijako on sitova.

Autopaikkoja on varattava:
1 ap /asunto.

	LAPPEENRANNAN KAUPUNKI KAUPUNKIKEHITYS Kaupunkisuunnittelu
ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS 11 TYKKI-KIVIHARJU kortteli 15 tontti 3.	
MUODOSTUU 11 TYKKI-KIVIHARJU kortteli 15 tontti 23 ja 24.	
TONTTIJAON MUUTOS 11 TYKKI-KIVIHARJU kortteli 15 tontti 3.	
MUODOSTUU 11 TYKKI-KIVIHARJU kortteli 15 tontti 23 ja 24.	
Lappeenrannassa 2 . 2 . 2024 Maarit Pimiä, kaupunginarkkitehti	
Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 323/11.4.2014 vaatimukset	
Lappeenrannassa 23 . 1 . 2024 Riitta Ruutiainen, kaupungingeodeetti	
Tasokoordinaattijärjestelmä ETRS89 - GK28 Korkeusjärjestelmä N2000	
Vahvistanut	Ennakkokuuleminen 8.2. - 29.2.2024.
LUONNOS 2.2.2024	Kaupunkikehitys Itk
	KH
	Nähtävillä
	Kaupunkikehitys Itk
Suunnittelija KK	Valmistelija KK
Mittakaava 1:500	Työ nro K2789



kaava-aloitteen saapumispäivä

1. MUUTOSKOHTEN TIEDOT

Kiinteistötunnus	405-11-15-3
Kortteli/tontti/muu alue	kortteli 15 tontti 3
Osoite	Mäntykatu 7

2. MUUTOSESITYS

Tontti jaetaan kahtia.
Molemmille tonteille haetaan 140 krs-m2 rakoikeus.
Rakennusala laajennetaan mahdollisimman paljon.
Molemmille tonteille osoitetaan omat liittymät.

3. PERUSTELUT (TARVITTAESSA KÄYTETTÄVÄ LIITTEITÄ)

Tontti on 946 m2, joten kaksikin taloa mahtuu.
Tonttien koot etel. 446 ja pohj. 500 m2.
Lisää tonttitarjontaa keskustan lähellä.
Muutos tukee kaupungin tiivistämistavoitetta.

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	Nimi	
(jos eri kuin hakija)	Postiosoite	
	Sähköpostiosoite	
	Puh. virka-aikana	

LASKUTUSOSOITE, JOS ERI KUIN HAKIJAN

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

6. HAKIJAN/HAKIJOIDEN ALLEKIRJOITUS JA PÄIVÄYS

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

Päivämäärä ja paikka	
Allekirjoitus	
Nimen selvennys	

7. OHJEITA HAKIJALLE

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

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

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

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

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

KAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMISSOPIMUS

Merkittävässä 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.

Perustiedot

Kiinteistötunnus:	405-11-15-3	Rekisteröintipvm:	14.2.1963
Rekisteriyksikkölaji:	Tontti	Pinta-ala:	946 m ²
Kunta:	Lappeenranta (405)		
Kaavan mukainen käyttötarkoitus:	AO		

Lainhuutotiedot

1)	Lainhuuto 12.8.2021	
Asianumero / arkistoviite:		
Omistusosuus:		
Omistajat:		
Saanto:		
Omistusosuus:		
Omistajat:		
Saanto:		

Määräalojen lainhuutotiedot

Ei erottamattomia määräaloja tai erillisinä luovutettuja yhteisalueosuuksia.

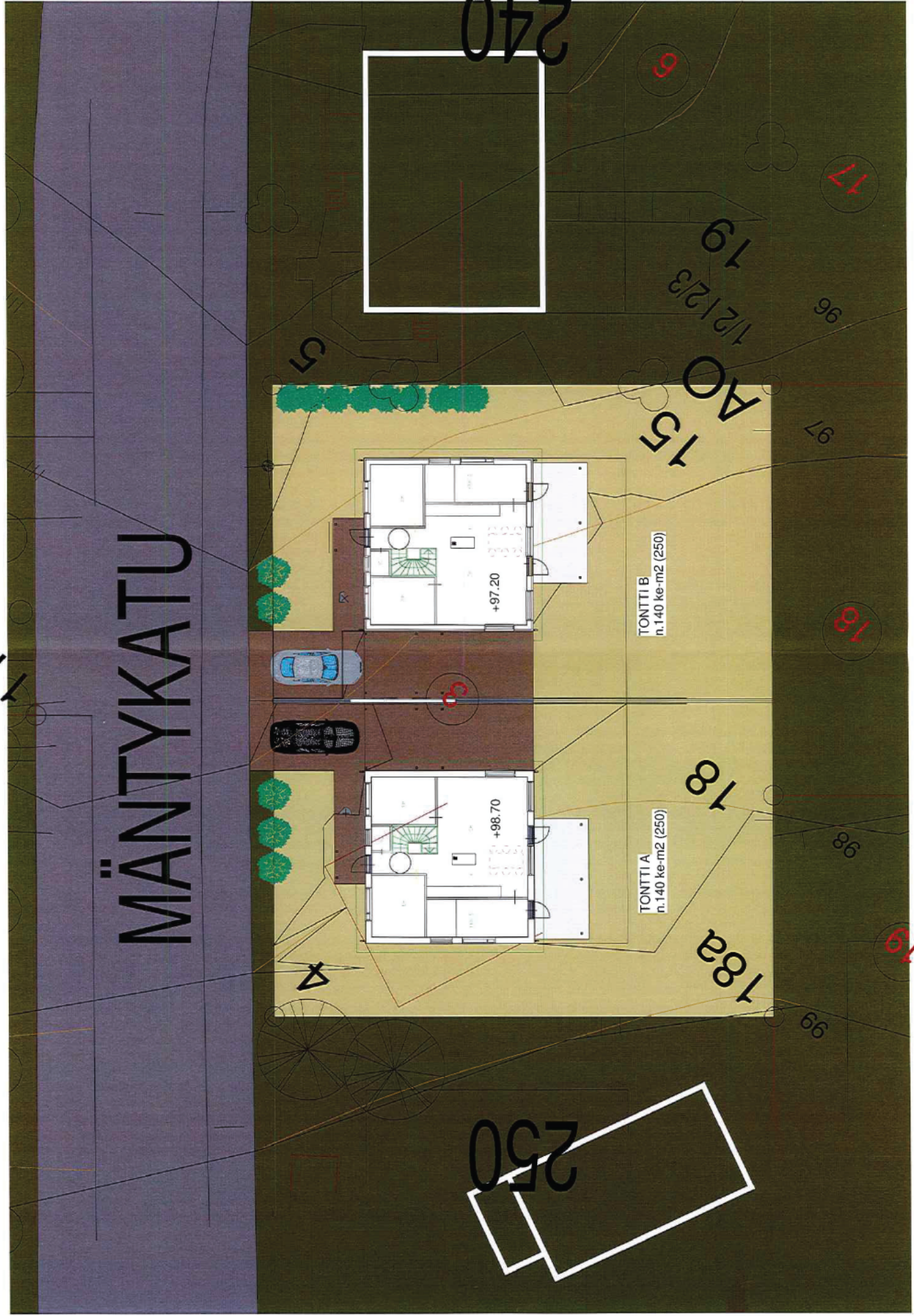
Lainhuudattamattomat luovutukset

Ei kirjaamisviranomaisen tiedossa olevia lainhuudattamattomia luovutuksia.

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 23.8.2022.

Todistuksesta käyvät ilmi ainakin kaikki ne hakemukset, jotka ovat saapuneet kirjaamisviranomaiselle todistuksen otsikon päiväystä edeltävänä arkipäivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Mahdolliset vallintarajoitukset on katsottava rasisustodistukselta.

Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.





Asemakaavoituksen seuranta		Alueell. ympäristökeskus				
Asemakaavan tietojen täyttölomake 1/4		Täyttämispvm		13.3.2024		
Asemakaavan perustiedot						
Asemakaavan nimi		11 TYKKI-KIVIHARJU kortteli 15 tontti 3 (Mäntykatu 7)				
Kunta	LAPPEEN- RANTA	Ayk:n kaavatunnus				
Kuntanumero	405	Kunnan kaavatunnus		405K2789		
Hyväksymispvm		Vireille tulosta ilm. pvm				
Kaava-alueen pinta-ala	0,0946	Uusi ak:n pinta-ala				
Maanal. tilojen pinta-ala		Ak:n muutoksen pinta-ala		0,0946		
Ranta-asemakaava:	Rantaviivan pituus km	Rakennuspaikkojen lkm	Lomarak.paikkojen lkm			
		Oma ranta	Muut	Oma ranta	Muut	
Yhteenveto aluevarauksista						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha _±	Kerrosalan muut.k-m ² _±
Aluevar. yhteensä	0,0946	100,0	290	0,31		+40
A yhteensä	0,0946	100,0	290	0,31		+40
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						
Yhteenveto maanalaisista tiloista						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²		Pinta-alan muut. ha _±	Kerrosalan muut.k-m ² _±
Maan.til. yht.						
Rakennussuojelu						
	Suojeltujen rak. lkm		Suojeltujen rak. k-m ²		Suojeltujen rak. muutos lkm _±	k-m ² _±
Suoj.rak. yht.						
asemakaava						
muu						

Asemakaavan tunnistetiedot

Asemakaavan nimi

11 TYKKI-KIVIHARJU kortteli 15 tontti 3
(Mäntymäki 7)

Kunta

LAPPEEN-
RANTA

Ayk:n kaavatunnus

Kuntanumero

405

Kunnan kaavatunnus

405K2789

Hyväksymispvm

Aluevaraukset						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha ₊	Kerrosalan muut.k-m ² ₊
Aluevar. yhteensä	0,0946	100,0	290	0,31		+40
A yhteensä	0,0946	100,0	290	0,31		+40
AO	0,0946	100,0	290	0,31		+40
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

MUODOSTUMINEN

KIINTEISTÖ	P-ALA	OSAPINTA-ALA	KIINTEISTÖ	OSA	M-ALA	KIINTEISTÖN NIMI	KYLÄ
011 0015 0023	500	500	011 0015 0003	K			
011 0015 0024	446	446	011 0015 0003	K			

KOORDINAATTILUETTELO LIITE 5

N:O	X	Y
4	6771207.160	28510141.323
5	6771181.140	28510164.179
18	6771180.006	28510128.816
18a	6771189.132	28510120.800
19	6771163.112	28510143.655
29	6771193.399	28510153.411
30	6771175.371	28510132.887



		1:500	LAPPEENRANTA	
Asemakaavan vahvistumispäivä ja numero 2789			Koord. järj. ETRS-GK28	Kork. järj. N2000
Edellinen tonttijako			Karttalehti	
Laskenut	MT	Pohjakartan hyväksyi ja tonttijaon laati	Kaupunginosa 11 TYKKI-KIVIHARJU	
Piirtänyt			Kortteli 15	
Tarkastanut			Tontti/tontit 23-24	
Hyväksytty asemakaavan yhteydessä			Tj-kartta n:o -	



LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

ELINVOIMAN JA KAUPUNKIKEHITYKSEN TOIMIALA, Kaupunkisuunnittelu

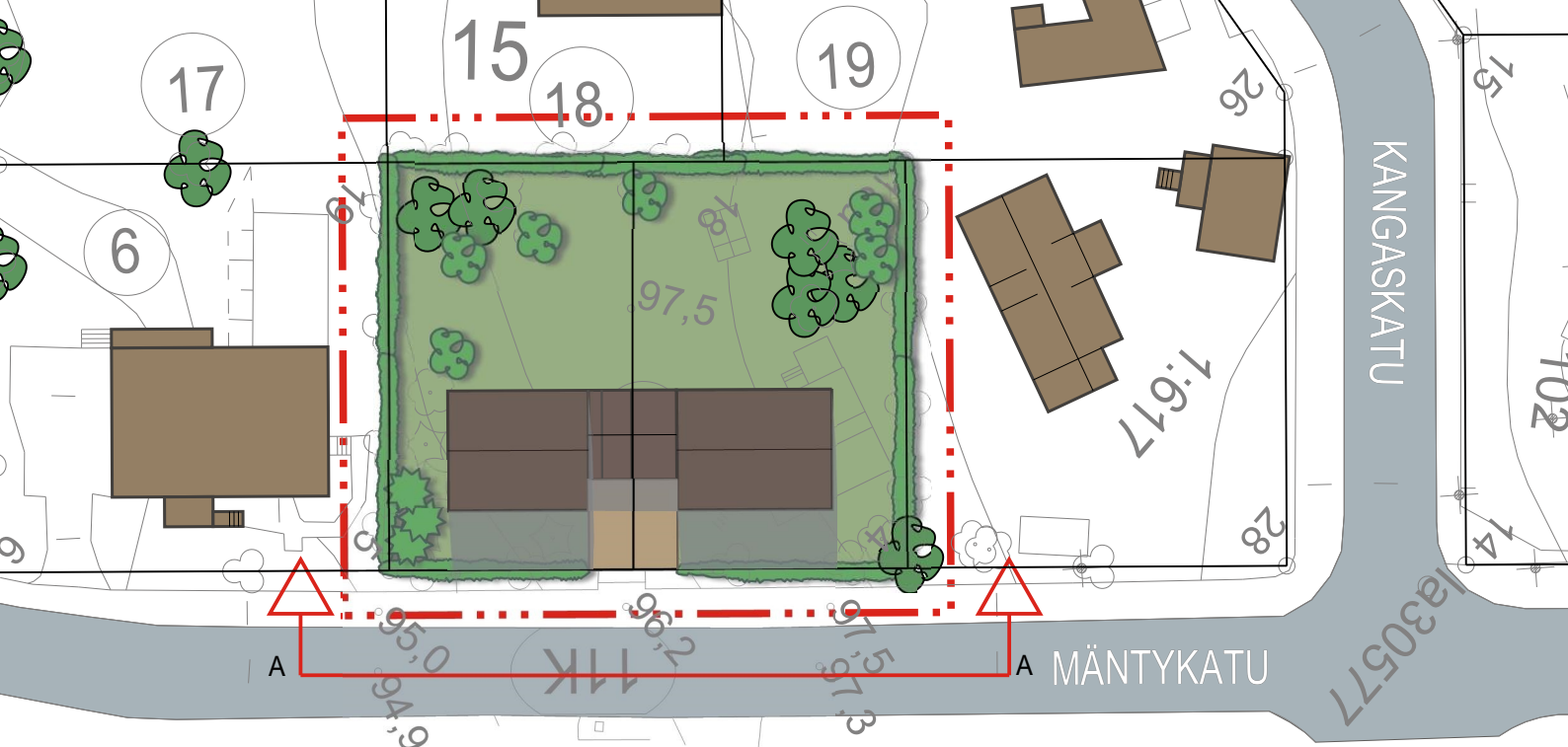


HAVAINNEKUVA

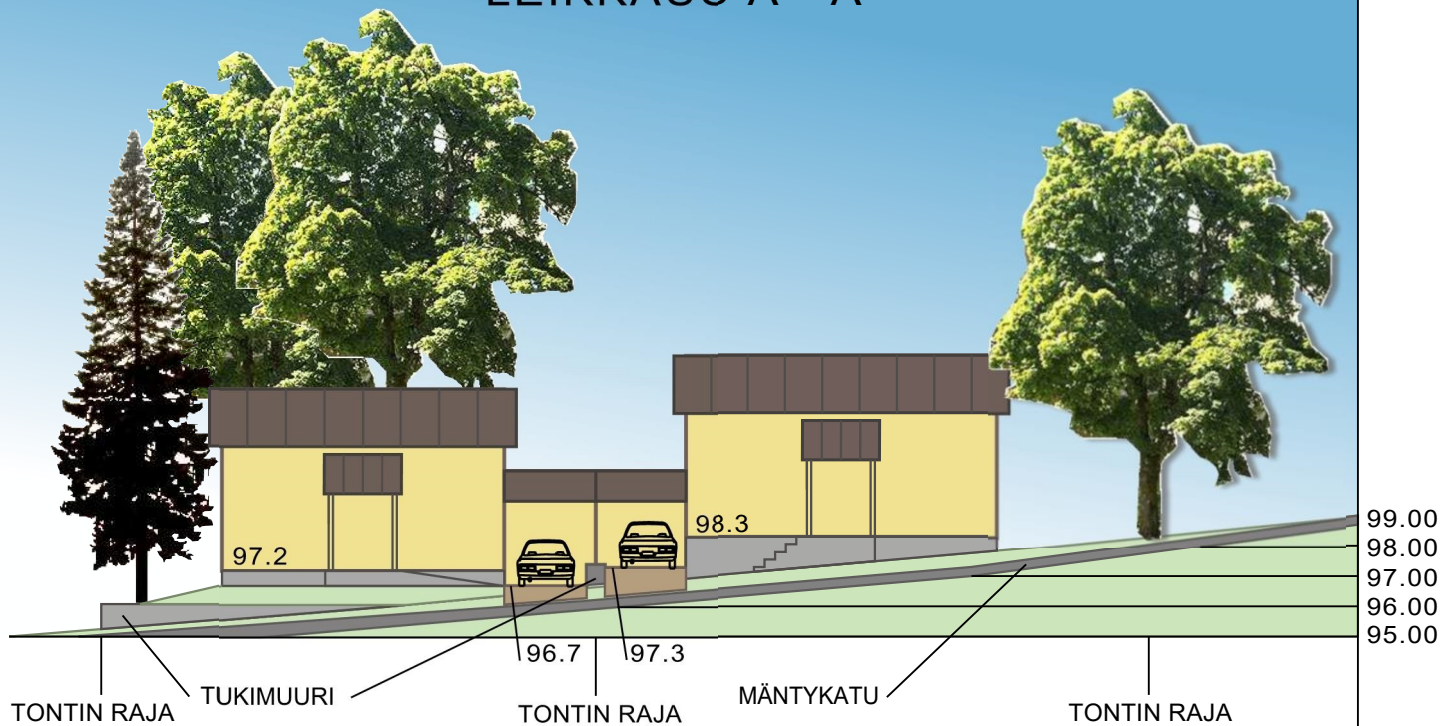
Mäntykatu 7 asemakaavan ja tonttijaon muutos, K2789

13.3.2024

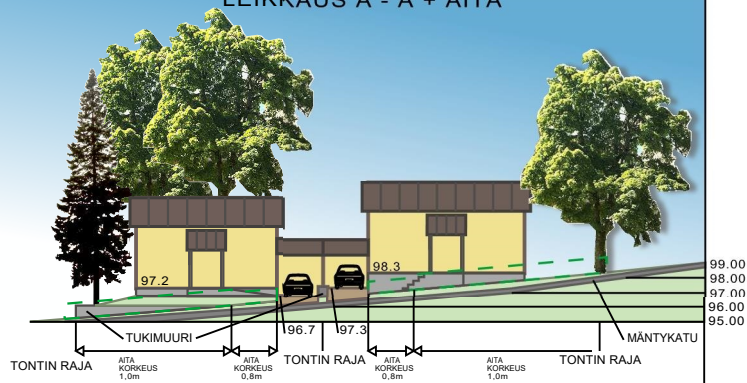
Piirtänyt KK



LEIKKAUS A - A



LEIKKAUS A - A + AITA



LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
KAUPUNKIKEHITYS
Kaupunkisuunnittelu

HAVAINNEKUVA
MÄNTYKADUN LEIKKAUS

13.3.2024

KK

K2789