LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

LAPPEENRANNAN KESKUSTAAJAMAN OSAYLEISKAAVA 2030
ITÄINEN OSA-ALUE

EHDOTUSVAIHEEN VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

30.6.2017

Korjattu 1.11.2017

LAPPEENRANTA
KANSAINVÄLINEN YLIOPISTOKAUPUNKI

serum

SISÄLLYSLUETTELO

Tiivistelmä kaavaprosessin kulusta 3

Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus nähtävillä 23.2.–27.3.2017 (MRL 62 § ja MRA 19 §)

Luettelo muistutuksista ja lausunnoista 4
Viranomaisten ja yhteisöjen lausunnot ja vastineet 6
Yksityishenkilöiden muistutukset ja vastineet 38

Kaavaehdotuksen ylimääräinen nähtävilläolo

Korjattu kaavaehdotus nähtävillä 5.6.–26.6.2017 (MRL 62 § ja MRA 19 §)

Luettelo muistutuksista 177
Yksityishenkilöiden muistutukset ja vastineet 178

Asukastilaisuuksien muistiot

Muistio ehdotusvaiheen asukastilaisuudesta 6.3.2017 215

Viranomaisneuvottelujen muistiot

Muistio ehdotusvaiheen (MRL 66 §, MRA 18 §) viranomaisneuvottelusta 11.4.2017 218

TIIVISTELMÄ KAAVAPROSESSIN KULUSTA

Osayleiskaavan vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa tammikuussa 2013. Kaikista merkittävistä osayleiskaavatyön vaiheista on tiedotettu kaupungin internetsivuilla, kaupungin ilmoitustaululla kaupungintalolla sekä kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Etelä-Saimaassa. Lisäksi keskeisissä suunnitteluvaiheissa on henkilökohtaisilla kirjeillä informoitu Lappeenrannan ulkopuolella asuvia maanomistajia. Kaava-aineistot sekä kaavaan liittyvä valmisteluaineisto on pidetty nähtävillä Lappeenrannan kaupungin elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimialan kaupunkisuunnittelun tiloissa sekä kaupungin internet-sivuilla osoitteessa: http://www.lappeenranta.fi/fi/Palvelut/Rakentaminen-ja-maankaytto/Kaavoitus/Vireilla-olevat-kaavat/Osayleiskaavat/Keskustaajaman-osayleiskaava-2030-itainen-osa-alue.

Kaavahankkeen lähtökohtia, tavoitteita ja etenemisen vaiheita kuvaava osallistumis- ja arviointisuunnitelma (kaavaselostuksen liite 2) pidetään MRL 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä 26.6.2013 alkaen kaavan laadinnan ajan.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66 §) pidettiin 25.4.2013. Lisäksi järjestettiin työneuvottelut viranomaisten kanssa 18.8.2014, 28.9.2015 ja 13.5.2016. Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 11.4.2017.

Valmisteluvaiheen asukastilaisuus järjestettiin 12.9.2013, luonnosvaiheen asukastilaisuus 3.11.2015 ja ehdotusvaiheen asukastilaisuus 6.3.2017. Tilaisuudet pidettiin Lauritsalan koululla.

Osayleiskaavaluonnos oli nähtävillä 26.10.–4.12.2015 kaupunkisuunnittelun tiloissa kaupungintalolla ja kaupungin internet-sivuilla (MRL 62 §, MRA 30 §). Luonnoksesta saatiin yhteensä 16 mielipidettä ja 24 lausuntoa.

Osayleiskaavaehdotus oli nähtävillä 23.2.–27.3.2017 kaupunkisuunnittelun tiloissa kaupungintalolla ja kaupungin internet-sivuilla (MRL 62 §, MRA 19 §). Ehdotuksesta saatiin yhteensä 25 muistutusta ja 12 lausuntoa.

Korjatusta kaavaehdotuksesta järjestettiin ylimääräinen kuuleminen. Se koski yhteensä 160 maanomistajaa, joita tiedotettiin kirjeitse. Toisen nähtävilläolon 5.6.–26.6.2017 yhteydessä osayleiskaavaehdotuksesta saatiin yhteensä 7 muistutusta. Kuulemistilaisuus pidettiin 13.6.2013.

Vireille tulo 01/2013

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 25.4.2013

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 26.6.2013

1. asukastilaisuus 12.9.2013

Työneuvottelut viranomaisten kanssa 18.8.2014 ja 28.9.2015

Kaavaluonnos nähtävillä 26.10.–4.12.2015

2. asukastilaisuus 3.11.2015

Työneuvottelu viranomaisten kanssa 13.5.2016

Kaavaehdotus nähtävillä 23.2.–27.3.2017

3. asukastilaisuus 6.3.2017

Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu 11.4.2017

Kaavaehdotus uudelleen nähtävillä 5.6.–26.6.2017, kuulemistilaisuus 13.6.2017

Hyväksyminen (KH, KV) 10/2017

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
LAPPEENRANNAN KESKUSTAAJAMAN OSAYLEISKAAVA 2030, ITÄINEN OSA-ALUE

Ehdotusvaiheen nähtävilläolo (MRL 62§, MRA 19§) 23.2.–27.3.2017

SAAPUNEET LAUSUNNOT:

Numerointi viittaa vastinetaulukkoon

	LAUSUNNON TAI MUISTUTUKSEN ANTAJA	SAAPUNUT	HUOMIOT
1.	**Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus**	15.3.2017	
2.	**Liikennevirasto**	22.3.2017	
3.	**Etelä-Karjalan liitto**	23.3.2017	
4.	**Metsänhoito-yhdistys Etelä-Karjala**	24.3.2017	
5.	**Gasum Oyj**	27.3.2017	
6.	**Fingrid Oy**	27.3.2017	
7.	**Lauritsalan alueen asukasyhdistys ry**	27.3.2017	
8.	**Lauritsala-Seura-ry**	27.3.2017	Ei huomautettavaa.
9.	**UPM-Kymmene Oyj**	24.3.2017	
10.	**Suomen luonnonsuojeluliitto Etelä-Karjala ry**	27.3.2017	
11.	**Museovirasto**	13.4.2017	Ei huomautettavaa.
12.	**Lappeenrannan seudun ympäristötoimi/terveydensuojelu**	26.4.2017	

SAAPUNEET YKSITYISHENKILÖIDEN MUISTUTUKSET:

Numerointi viittaa vastinetaulukkoon

	MUISTUTUKSEN ANTAJA	MUISTUTUKSEN KOHDE	SAAPUNUT
1.			1.3.2017
2.			10.3.2017
3.			15.3.2017
4.			20.3.2017
5.			20.3.2017
6.			20.3.2017
7.			21.3.2017
8.			23.3.2017
9.			23.3.2017
10.			23.3.2017
11.			23.3.2017
12.			27.3.2017

13.		27.3.2017
14.		27.3.2017
15.		27.3.2017
16.		24.3.2017
17.		27.3.2017
18.		27.3.2017
19.		25.3.2017
20.		24.3.2017
21.		27.3.2017
22.		27.3.2017
23.		27.3.2017
24.		27.3.2017
25.		28.3.2017

Kaavaehdotukseen (nähtävillä (MRL 62§, MRA 19§) 23.2.–27.3.2017) saadut lausunnot:

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Lausunto DNGRD KASELY/1852/2015

15.
1436/10.02.02.00/2017

10.3.2017 Julkinen

Lappeenrannan kaupunginhallitus
Konsernihallinto
PL 11
53101 Lappeenranta

Tiedoksi:
kirjaamo@lappeenranta.fi;
juha.willberg@lappeenranta.fi;
maarit.pimia@lappeenranta.fi;
marjo.saukkonen@lappeenranta.fi;
maarit.virkkunen@serum.fi;
kirjaamo@museovirasto.fi;

Viite:

Lappeenrannan kaupunginhallituksen lausuntopyyntö 20.2.2017, joka on saapunut Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle (ELY-keskus) 27.2.2017 ja joka koskee **Lappeenrannan osayleiskaava 2030, Itäisen osa-alueen osayleiskaavan ehdotusvaihetta**

Asia:

ELY-keskuksen lausunto viitekohdassa mainitun kaavamuutoksen ehdotusvaiheessa

Lausunnon antaja: Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
Postiosoite: PL 1041, 45101 Kouvola
Puhelin: 0295 029 000
Sähköposti: kirjaamo.kaakkois-suomi@ely-keskus.fi
Faksi: 05 373 4550

Esittelijä: Pekka Kosunen, lakimies
Puhelin: 0295 029 248
Matkapuhelin: 040 831 36 00
Sähköposti: pekka.kosunen@ely-keskus.fi

Lausunto

Yleistä

Kyseessä on ollut ja on iso sekä laaja-alueinen yleiskaavoitusprosessi, joka on osa isompaa kaupungin kaavoitusprosessia. Yleiskaavoituksen edetessä on eri kaavoitusvaiheissa ollut useita eri toimenpiteitä kuten esimerkiksi viranomaisneuvotteluja ja asukastilaisuuksia, joilla on halut-

KAAKKOIS-SUOMEN ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUS
Salpausselänkatu 22 Vaihde 0295 029 000

tu eri seikkojen huomioimista jo varhaisessa vaiheessa ja varmistaa kaavoituksen hyvä lopputulos sekä kaikkien osapuolien osallistumismahdollisuus, kuuleminen eli mahdollisimman perusteellinen ja hyvä huomioiminen. Yleiskaava on lainvoimaistuessaan oikeusvaikutteinen. Prosessi on ollut melko pitkäkestoinen, mikä on täysin ymmärrettävää kaavan luonteen ja laadun vuoksi.

ELY:n sisäinen lausuntokierros

Asian pitkähköstä käsittelyajasta ja ELY:ssä tapahtuneen esittelijähenkilöstön osittaisesta vaihtumisesta johtuen ELY:ssä pyydettiin sähköisesti kymmeneltä eri alojen erityisasiantuntijalta sisäistä lausuntoa, joita tuli määräaikaan 15.3.2017 mennessä kaksi kappaletta.

ELY-keskuksen luonnonvaiheen lausunto

ELY-keskus on antanut osayleiskaavan luonnosvaiheessa lausuntonsa 9.2.2015, joka uudistetaan myös tässä yhteydessä. Samalla todetaan, että kaavoittaja on antanut riittävän ja selkeän vastineen ko. lausunnossa esitettyihin muistutuksiin Luonnosvaiheen vuorovaikutusraportissa, joka on päivätty 8.2.2017.

Luonnonarvot

ELY:n luonnonsuojelubiologi Tuula Tanska on todennut tässä vaiheessa seuraavaa:

Luontoarvot on pääsääntöisesti otettu hyvin huomioon. Muutamilla luontokohteilla on osoitettu luontoarvojen kanssa ristiriitaista maankäyttöä, mikä edellyttää tarkempia selvityksiä ja suunnittelua sekä tarkoituksenmukaisia kaava-alueita asemakaavoituksen yhteydessä. Myös yleiskaavassa osoitettujen viheryhteystarpeiden toteuttaminen edellyttää paikoitellen yksityiskohtaisempaa suunnittelua.

Vesiasioista eli lähemmin pohjavesiasioista

ELY:n johtava vesitalousasiantuntija Esa Houni on lausunut seuraavaa:

Hounilla ei ole itse kaavaan ja kaavamääräyksiin huomauttamista. Näyttäisi olevan, että pv-alueet, suojelualueet, harjualueet ja Matti-kohteet ovat huomioituina. Nykyään, kun trendinä on, ettei kaavamääräyksiin kirjoiteta enää lakitekstiä eikä mainita itse lakiakaan, niin olisi ehkä hyvä, että kaavaselostuksessa olisi viittaus lakeihin. Hän ei ainakaan aineiston läpikäymisen yhteydessä löytänyt viittauksia.

Esimerkiksi pohjavedensuojelun osalta kaavaselostuksessa olisi viittaus ympäristönsuojelulain 17 §:ään (pohjaveden pilaamiskielto) ja 16 §:ään (maaperän pilaamiskielto). Lisäksi myös vesilain 3 luvun 2 §:ään (vanha pohjaveden muuttamiskielto).

Yhteenveto

ELY-keskuksella ei ole asian tässä vaiheessa mitään muuta lausuttavaa, eikä se katso estettä olevan sille, että yleiskaava saatetaan kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi.

Alueidenkäyttöpäällikön sijainen
Ylitarkastaja
Jukka Timperi

Lakimies
Pekka Kosunen

1. Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Lausunto:
ELY-keskus on antanut luonnosvaiheessa lausunnon 9.2.2015. Kaavoittaja on antanut riittävän ja selkeän vastineen ko. lausunnoissa esitettyihin muistutuksiin Luonnosvaiheen vuorovaikutusraportissa.

Vastine:
Merkitään tiedoksi.

Lausunto:
Luontoarvot on pääsääntöisesti otettu hyvin huomioon. Muutamilla luontokohteilla on osoitettu luontoarvojen kanssa ristiriitaista maankäyttöä, mikä edellyttää tarkempia selvityksiä ja suunnittelua sekä tarkoituksenmukaisia kaava-alueita asemakaavoituksen yhteydessä. Myös yleiskaavassa osoitettujen viheryhteystarpeiden toteuttaminen edellyttää paikoitellen yksityiskohtaisempaa suunnittelua.

Vastine:
Merkitään tiedoksi. Osayleiskaavassa aluevarausmerkinnät on esitetty hyvin yleispiirteisinä ja tästä syystä uutta maankäyttöä on saatettu osoittaa myös alueille, joilla on luontoarvoja tai osayleiskaavan viheryhteystarve. Asemakaavoituksen ja muun tarkemman suunnittelun yhteydessä laaditaan tarkemmat selvitykset ja varmistetaan, etteivät luontoarvot vaarannu uuden maankäytön toteutuessa. Asemakaavoista pyydetään lausunnot ELY-keskukselta.

Lausunto:
Pohjavesialueet, suojelualueet, harjualueet ja Matti-kohteet näyttäisivät olevan huomioituna kaavassa. Kun kaavamääräyksiin ei ole haluttu kirjata lakitekstiä eikä mainita itse lakia, voisi olla hyvä, että kaavaselostuksessa olisi viittaus lakeihin. Esimerkiksi pohjaveden suojelun osalta kaavaselostuksessa olisi viittaus ympäristönsuojelulain 17 §:ään (pohjaveden pilaamiskielto) ja 16 §:ään (maaperän pilaamiskielto). Lisäksi myös vesilain 3 luvun 2 §:ään (vanha pohjaveden muuttamiskielto).

Vastine:
Kaavaselostukseen täydennetään kyseiset viittaukset kaavamääräysten taustalla oleviin lakeihin.

Lausunto:
ELY-keskus ei katso olevan estettä sille, että yleiskaava saatetaan kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi.

Vastine:
Merkitään tiedoksi.

Liikennevirasto

Lausunto 1 (1)

LIVI/1424/03.01.02/2017

17.3.2017

22.03.2017

Lappeenrannan kaupunki

sähköisesti: kirjaamo@lappeenranta.fi

Lappeenrannan kaupungin ilmoitus 14.2.2017 (dnro 1436/10.02.02.00/2014)

LAPPEENRANNAN KESKUSTAAJAMAN OSAYLEISKAAVA 2030, ITÄINEN OSA-ALUE

Lappeenrannan kaupunki on kuuluttanut Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaavan 2030 itäisen osa-alueen kaavaehdotuksen.

Liikennevirasto on tutustunut kaavaehdotukseen ja antaa lausuntonsa vesiväylien näkökulmasta.

Saimaan kanava sijoittuu kaava-alueelle. Kaavassa osoitetulle kanava-alueelle on esitetty ohjeellista ulkoilureittiä. Liikennevirasto huomauttaa, että mikäli ulkoilureitti kaavassa esitetyn mukaisesti toteutetaan, kaupungin on vastattava reitin kunnossapidosta kaikkine vastuineen.

Merenkulun kiinteitä turvalaitteita sijoittuu monin paikoin kaava-alueelle, kuten esimerkiksi Riutansaareen, jonne on osoitettu loma-asuntoaluetta Riutansaaren kummelin kohdalle. Merenkulun turvalaitteet tulee huomioida alueita kehitettäessä, eikä niiden näkyvyyttä vesiliikkujille saa estää tai häiritä rakenteilla tai rakennuksilla.

Siru Koski
Apulaisjohtaja

Jani Koiranen
Ylitarkastaja

Jakelu Lappeenrannan kaupunki

Tiedoksi Jarmo Hartikainen
Risto Lång
Juha Tiainen
Jani Koiranen

Liikennevirasto
PL 33, 00521 Helsinki
Opastinsilta 12 A, 00520 Helsinki

Puhelin 029 534 3000
Faksi 029 534 3700

etunimi.sukunimi@liikennevirasto.fi
kirjaamo@liikennevirasto.fi

Tämä asiakirja on allekirjoitettu

Lista allekirjoittajista

Allekirjoittaja	Todennus
Jani Koiranen 20.03.2017 06:56:54	Asianhallinta 20.03.2017 06:56:50
Siru Koski 22.03.2017 11:40:59	Proxy 22.03.2017 11:40:55

2. Liikennevirasto

Lausunto:
Kaavassa osoitetulle kanava-alueelle on esitetty ohjeellista ulkoilureittiä. Mikäli ulkoilureitti kaavassa esitetyn mukaisesti toteutetaan, kaupungin on vastattava reitin kunnossapidosta kaikkine vastuineen.

Vastine:
Osayleiskaavassa osoitettu ulkoilureitti on ohjeellinen varaus/yhteystarve. Saimaan kanava-alueella sijaitseva huoltotie on osa EuroVelo13 / Iron Curtain Trail -pyörämatkailureittiä, joka kulkee Euroopan itäisten osien halki. Pyöräilyreitti on osoitettu myös Etelä-Karjalan maakuntakaavassa (YM vahvistanut 21.12.2011), joka ohjaa osayleiskaavoitusta.

Lausunto:
Merenkulun kiinteitä turvalaitteita sijoittuu monin paikoin kaava-alueelle, esimerkiksi Riutansaareen, jonne on osoitettu loma-asuntoaluetta Riutansaaren kummelin kohdalle. Merenkulun turvalaitteet tulee huomioida alueita kehitettäessä, eikä niiden näkyvyyttä vesilläliikkujalle saa estää tai häiritä rakenteilla tai rakennuksilla.

Vastine:
Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen harkittiin merenkulun turvalaitteita koskevan yleisen määräyksen lisäämistä kaavaan. Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelussa käydyn keskustelun perusteella päädyttiin siihen, ettei määräystä tarvita osayleiskaavassa. Merenkulun turvalaitteiden suhde alueella toteutettaviin rakennushankkeisiin voidaan arvioida rakennuslupamenettelyn yhteydessä.

ETELÄ-KARJALAN LIITTO

Lausunto 23/10.02.02.00/2017

21.3.2017

23 03 2017
HKA/10.02.02.00/2017

Lappeenrannan kaupunki
kirjaamo@lappeenranta.fi

Lausunto Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaavasta 2030, Itäisen osa-alueen osayleiskaavaehdotus

Itäisen osa-alueen yleiskaavan tavoitteet ja alueelle osoitetut varaukset ovat voimassaolevan Etelä-Karjalan maakuntakaavan mukaisia. Laaditut selvitykset ovat erittäin hyvin laadittu ja kaavaa on laadittu laajassa vuorovaikutuksessa.

Kaavaehdotuksessa ei ole kuitenkaan otettu huomioon maakuntakaavaan merkittyä Lauritsalan taajamajuna-asemaa, joka perustuu Etelä-Karjalan taajamajunaselvitykseen. Tämä asemavaraus mahdollistaisi tulevaisuudessa aseman toteuttamisen, mikäli taajamajuna toteutuu.

Kaavan laadintaa hyödyttävistä suunnitelma- ja selvitysluetteloista puuttuu LVM:n rahoittama selvitys: Joukkoliikennemyönteinen aluerakenne (v. 2014), jossa pilottityönä tarkasteltiin Lappeenrannan ja Imatran seutua joukkoliikennemyönteisenä alueena. Selvityksen tavoitteena on hyödyntää sitä alueen kaavoituksessa.

Etelä-Karjalan liitto on todennut yleiskaavaluonnoksen lausunnossaan (vuonna 2015) tärkeänä ottaa huomioon tämä LVM:n selvitys kaavan lähtöaineistoissa sekä aluerakenteen joukkoliikennemyönteisessä kehittämisessä. Samassa yhteydessä on todettu Lauritsalan asema-aluetta koskevat taajamajunaselvityksen tavoitteet.

Etelä-Karjalan liitolla ei ole muuta huomautettavaa Itäisen alueen osayleiskaavaehdotukseen ja sen asiakirjoihin.

Matti Viialainen
maakuntajohtaja

Marjo Wallenius
aluesuunnittelujohtaja

Kauppakatu 40 D
53100 Lappeenranta
Finland

Tel +358 (0) 5 415 001
Y-tunnus 0869462-6

etunimi.sukunimi@ekarjala.fi
kirjaamo@ekarjala.fi
www.ekarjala.fi

3. Etelä-Karjalan liitto

Lausunto:
Yleiskaavan jatkosuunnittelussa olisi hyvä ottaa huomioon LVM:n rahoittama selvitys Joukkoliikennemyönteinen aluerakenne ja lisätä selvitys lähdeluetteloon. Olisi myös hyvä tarkistaa Etelä-Karjalan taajamajunaselvitys ja siihen liittyvät Lauritsalan aluetta koskevat tavoitteet.

Vastine:
Kyseinen selvitys on huomioitu osayleiskaavaa laadittaessa ja se on lisätty lähdeluetteloon kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen (Sahlsten Sonja 2014: Joukkoliikennemyönteisellä suunnittelulla parempaan yhdyskuntarakenteeseen. Mahdollisuudet Lappeenrannan ja Imatran seuduilla. Liikenne- ja viestintäministeriön julkaisuja 22/2014). Etelä-Karjalan taajamajunaselvitys on ollut lähteenä osayleiskaavatyössä, ja selvityksen tavoitteet on otettu huomioon. Taajamajunaliikenteen toteutumista kaavan tavoitevuoteen 2030 mennessä ei ole kuitenkaan nähty realistiseksi, minkä takia kaavaan ei ole osoitettu aluevarauksia, merkintöjä tai määräyksiä taajamajunaliikenteeseen liittyen.

metsänhoitoyhdistys
ETELÄ-KARJALA

1434/24.03.2017
10.02.02.00/2014
1436/10.02.02.00/2014
580/10.02.02.00/2013
960/10.02.02.00/2013

Lappeenrannan kaupunginhallitus
kirjaamo@lappeenranta.fi

Lausunto/muistutus Lappeenrannan läntisen osa-alueen ja itäisen osa-alueen sekä Nuijamaantien ja Korvenkylän osayleiskaava 2030 kaavaehdotuksista

Lausunto koskee kaikkia yllä mainittuja nähtävillä olevia osayleiskaavoja.

Maankäyttö- ja rakennuslain muutos maisematyölupaa koskien

Maankäyttö- ja rakennuslain 128 §, koskien maisematyölupaa puiden kaatamiseen yleiskaavan maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi osoitetuilla alueilla, on muuttumassa. Lainmuutoksen on tarkoitettu tulevan voimaan 1.4.2017. Maisematyölupaa koskeva säännös koskee kaikkia lain voimaantulon jälkeen hyväksyttäviä kaavoja.

Lain 128 §:ään on kirjoitettu muutos puiden kaatamiseen määrättävästä maisematyölupaa vaativista tilanteista. Yleiskaava-alueilla maisematyölupaa ei sen mukaan voi määrätä koskemaan metsänhakkuuta eikä siihen liittyviä metsätaloustoimenpiteitä, esimerkiksi metsänuudistamiseen liittyvää maanmuokkausta, maa- ja metsätalousvaltaisilla alueilla (M-alkuiset aluevarausmerkinnät). Näille alueille ei ole myöskään mahdollista sisällyttää sellaisia rasteri-, kohde- tai viivamerkintöjä, joihin kohdistuu maisematyölupavelvoite.

Nähtävillä olevien kaavojen maisematyölupavaateen poistaminen

Kaavaehdotuksien M-alkuisille alueille on kaavan yleismääräyksissä annettu kaavamerkinnöille (MU, MU-1, MY, s-1, ma-k, ma-vk, ma-mk, ah, luo-2, luo-3, luo-5, luo-6) maisematyölupavelvoite. Nähtävillä olevien kaavojen välillä on merkinnöissä eroja. Metsä- ja luonnonsuojelulain sekä vesilain noudattaminen ja sertifiointikriteereiden vaatimukset ja metsänhoitosuositukset riittävät turvaamaan talousmetsien maisema- ja luontoarvot.

Metsänhoitoyhdistys Etelä-Karjala vaatii lain säännösmuutoksen mukaisesti maisematyölupavelvoitteen poistamista kokonaan kaavojen yleismääräyksistä siltä osin, kun se koskee yllä mainittujen kaavamerkintöjen alueilla metsänhakkuuta ja siihen liittyviä metsätaloustoimenpiteitä maa- ja metsätalousvaltaisilla alueilla.

Lappeenranta 24.3.2017

Mhy Etelä-Karjala

Markku Vaario
Johtaja

Y-tunnus 1027241-3 Kotipaikka Lappeenranta ALV-Rek.

Metsänhoitoyhdistys Etelä-Karjala ry • Lavolankatu 10 • 53600 Lappeenranta
p. +358 400 152048 • Markku.Vaario@mhy.fi • www.ek.mhy.fi

4. Metsänhoito-yhdistys Etelä-Karjala

Lausunto:
Maankäyttö- ja rakennuslain 128 §, joka koskee maisematyölupaa puiden kaatamiseen yleiskaavan maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi osoitetuilla alueilla, on muuttumassa. Lainmuutoksen on tarkoitus astua voimaan 1.4.2017. Maisematyölupaa koskeva säännös koskee kaikkia lain voimaantulon jälkeen hyväksyttäviä kaavoja.

128 §:n mukaan yleiskaavan maa- ja metsätalousvaltaisilla alueilla (M-alkuiset aluevarausmerkinnät) maisematyölupavelvoitetta ei voi määrätä koskemaan metsänhakkuuta eikä siihen liittyviä metsätaloustoimenpiteitä, esimerkiksi metsän uudistamiseen liittyvää maanmuokkausta. Näille alueille ei ole myöskään mahdollista sisällyttää sellaisia rasteri-, kohde- tai viivamerkintöjä, joihin kohdistuu maisematyölupavelvoite.

Vaaditaan lain säännösmuutoksen mukaisesti maisematyölupavelvoitteen poistamista kokonaan kaavojen yleismääräyksistä siltä osin, kun se koskee metsänhakkuuta ja siihen liittyviä metsätaloustoimenpiteitä maa- ja metsätalousvaltaisilla alueilla (MU, MU-1, MY, s-1, ma-k, ma-vk, ma-mk, ah, luo-2, luo-3, luo-5, luo-6). Nähtävillä olevien kaavojen välillä on eroja merkinnöissä. Metsä- ja luonnonsuojelulain sekä vesilain noudattaminen ja sertifiointikriteereiden vaatimukset ja metsänhoitosuositukset riittävät turvaamaan talousmetsien maisema- ja luontoarvot.

Vastine:
Eduskunta hyväksyi Hallituksen esityksen laiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta 31.3.2017. Lakimuutos astui voimaan 1.5.2017. Maankäyttö- ja rakennuslain maisematyölupaa koskeva 128 § muuttui siten, että maisematyölupaa ei tarvita puiden kaatamiseen yleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi osoitetuilla alueilla. Säännös koskee kaikkia lain voimaantulon jälkeen hyväksyttäviä kaavoja.

Näin ollen osayleiskaavan kaikilta maa- ja metsätalousvaltaisilta alueilta (M-alkuiset aluevarausmerkinnät) poistettiin maisematyölupavelvoite. Lähtötietojen ja tehtyjen selvitysten mukaiset luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvoja koskevat merkinnät jätetään kuitenkin informatiivisina osayleiskaavakartalle.

Maisematyölupaa koskeva yleinen määräys muutettiin seuraavaan muotoon:

V-, V/s-, VL-, VP-, VU-, VU-1- ja EV-alueilla sekä niillä s-1-, ma-mk-, ma-vk-, luo-2-, luo-3-, luo-5-, luo-6- ja ah-alueilla, jotka eivät koske maa- ja metsätalousvaltaisia alueita, maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman MRL 128 §:n mukaista maisema-työlupaa. Maisematyölupaa ei tarvita taimikon hoitoon, kasvatushakkuuseen eikä myrsky- tai hyönteistuhon korjaamiseen.

Gasum

LAUSUNTO LAK-2017-0232-MK 1 (2)

Mikko Kaarlampi

27.3.2017

Lappeenrannan kaupunki
Kaupungin kirjaamo

27.03.20
1434/10.02.00.00/2017

Viite Lausuntopyyntönne 14.2.2017

Asia LAPPEENRANNAN KESKUSTAAJAMAN OSAYLEISKAAVA 2030, ITÄINEN OSA-ALUE

Osayleiskaavatyön tarkoituksena on päivittää Lappeenrannan voimassa oleva osayleiskaava, joka on viimeksi tarkistettu vuonna 1999. Tavoitteena on turvata keskustaajaman kehittyminen varaamalla riittävät ja tarkoituksenmukaiset alueet asumiselle, palveluille, elinkeinotoiminnalle, virkistykselle ja matkailulle.

Kaava-alueella on Gasum Oy:n maakaasuputkistoa DN200-DN900 sekä venttiili- ja paineenvähennysasemia tiedonsiirtojärjestelmineen. Kaava-alueella on myös paikallisten energiayhtiöiden omistamaa maakaasun jakeluputkistoa.

Rakennusten ja rakenteiden suojaetäisyyksistä ja muista maakaasun käyttöön ja turvallisuuteen liittyvistä asioista säädetään maakaasun käsittelyn turvallisuudesta annetussa asetuksessa (551/2009). Suojaetäisyyksiä määritettäessä ulkopuoliset rakennukset jaetaan ryhmiin A ja B. Ryhmään A kuuluvat yleiset kokoontumiseen tarkoitetut rakennukset, kokoontumishuoneistot ja asuinhuoneistot (kerrostalo) sekä räjähteitä tai vaarallisia kemikaaleja käsittelevät laitokset. Ryhmään B kuuluvat asuinhuoneistot (omakotitalo, rivitalo), työpaikkahuoneistot ja muut rakennukset, missä ihmisiä säännöllisesti oleskelee, sekä eräät erityiskohteet.

Maakaasuputken DN700 ja DN900 suojaetäisyysvaatimus asetuksessa tarkoitettuihin kohteisiin on 20 metriä (ryhmä A) tai 10 metriä (ryhmä B). Maakaasuputken DN200 suojaetäisyysvaatimus on vastaavasti 10 tai 5 metriä. Paineenvähennysaseman ja venttiiliaseman suojaetäisyysvaatimus on 50 metriä (ryhmä A) tai 25 metriä (ryhmä B). Suojaetäisyysvaatimus moottori-, moottoriliikenne-, valta- ja kantatiehen, rautatie on 25 metriä. Suojaetäisyys mitataan paineenvähennysasemalla suojarakennuksesta ja venttiili- ja kaavinasemalla uloimmasta venttiilistä tai kaavinluukusta.

Maakaasuputkiston suojaetäisyydet on otettava huomioon rakennuskorttelеiden suunnittelussa ja rakennusten sijoittamisessa kaava-alueella. Rakennusalueiden rajat ja kaavamääräykset tulisi viimeistään asemakaavoituksen yhteydessä laatia yhdenmukaisesti asetuksen 551/2009 kanssa siten, että asetuksen vastainen rakentaminen ei ole mahdollista.

Asetuksessa on annettu määräyksiä maakaasuputkiston alueluokituksesta, joka perustuu alueen asukastiheyteen. Alueluokitus asettaa rajoituksia liike- ym. rakennusten sijoittamiselle alle 100 metrin etäisyydellä maakaasuputkista. Rajoitus koskee rakennuksia, jossa tavallisesti oleskelee samanaikaisesti vähintään 20 henkilöä. Gasum esittää, että yleiskaavaan tehtäisiin tätä koskeva rajaus ja merkintä.

Gasum Oy esittää, että yleiskaavamääräyksiin sisällytettäisiin maininta maakaasuputkistosta aiheutuvista rajoituksista, esimerkiksi "Rakentaminen ja muu toiminta maakaasuputkiston läheisyydessä on rajoitettua asetuksen 551/2009 mukaisesti".

Maakaasuputkiston läheisyydessä ei saa harjoittaa sellaista toimintaa, josta aiheutuu haittaa tai vaaraa maakaasuputken pitämiselle.

Sijainti	Putkivali	0560001 Mustolan lähtö - Lauritsalan lähtö, 0560002 Mustolan lähtö - Lauritsalan lähtö	Paalu	26,58 + 209m
Yhteystiedot	Lausunto:	Mikko Kaarlampi		020 44 76848

GASUM OY
Mikko Kaarlampi

Mikko Kaarlampi
Maankäyttöinsinööri

Gasum

LAUSUNTO LAK-2017-0232-MK 2 (2)

5. Gasum Oyj

Lausunto:
Kaava-alueella on Gasum Oy:n maakaasuputkistoa DN200-DN900 sekä venttiili- ja paineenvähennysasemia tiedonsiirtojärjestelmineen. Kaava-alueella on myös paikallisten energiayhtiöiden omistamaa maakaasun jakeluputkistoa.

Maakaasun käyttöön ja turvallisuuteen liittyvistä asioista säädetään maakaasun käsittelyn turvallisuudesta annetussa asetuksessa (551/2009). Maakaasuputken DN700 ja DN900 suojaetäisyysvaatimus rakennuksiin on 20 m (ryhmä A) tai 10 m (ryhmä B), DN200-maakaasuputkella vastaavasti 10 m tai 5 m. Paineenvähennysaseman ja venttiiliaseman suojaetäisyysvaatimukset rakennuksiin ovat 50 m (A) tai 25 m (B) ja moottori-, moottoriliikenne-, valta- ja kantatiehen sekä rautatiehen on 25 m.

Maakaasuputkiston suojaetäisyydet on otettava huomioon rakennuskortteleiden suunnittelussa ja rakennusten sijoittamisessa kaava-alueella. Rakennusalueiden rajat ja kaavamääräykset tulisi viimeistään asemakaavoituksen yhteydessä laatia yhdenmukaisesti asetuksen 551/2009 kanssa siten, että asetuksen vastainen rakentaminen ei ole mahdollista. Asetuksessa on määrätty asukastiheyteen perustuvasta maakaasuputkiston alueluokituksesta. Luokitus asettaa rajoituksia liike- ym. rakennusten, joissa oleskelee samanaikaisesti vähintään 20 henkilö, sijoittamiselle alle 100 m etäisyydelle maakaasuputkista. Esitetään, että osayleiskaavaan sisällytettäisiin maininta rajoituksista, esimerkiksi: ”Rakentaminen ja muu toiminta maakaasuputkiston läheisyydessä on rajoitettua asetuksen 551/2009 mukaisesti.”

Vastine:
Osayleiskaava-alueelle sijoittuva maakaasuputkisto venttiili- ja paineenvähennysasemineen on huomioitu kaavoituksessa, eikä näiden välittömään läheisyyteen ole osoitettu uuden rakentamisen mahdollistamia kaavavarauksia. Mikäli maakaasuputkiston läheisyyteen rakennetaan, esitetään hankkeen yhteydessä lausuntapyyntö. Kaavaselostukseen täydennettiin tietoja maakaasuputkiston huomioimisesta ja tarvittavista suojaetäisyyksistä.

FINGRID

1 (2)

Maankäyttö ja ympäristö

27.3.2017

1436/10.02.02.00/2014

Lappeenrannan kaupunki
Teknisen toimen kirjaamo
PL 38
53101 LAPPEENRANTA
kirjaamo@lappeenranta.fi

Lausuntopyyntö 14.2.2017 (Dnro 1436/10.02.02.00/2014)

Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030, itäinen osayleiskaava, ehdotus

Kiitämme lausuntopyynnöstänne.

Itäiselle osa-alueelle sijoittuvat Fingridin voimajohdot 2x 110 kV Pulp-Ylikkälä/ Imatra-Luukkala (suunnittelutunnus 1001), 110 kV voimajohto Ylikkälä-Luukkala (suunnittelutunnus 1884) sekä 110 kV Ylikkälä-Imatra (suunnittelutunnus 1040). Olemme lausuneet osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 13.8.2013 ja luonnoksesta 4.12.2015.

Olemme tutustuneet luonnoksesta antamamme lausunnon vastineeseen (vuorovaikutusraportti). Kaavaehdotuksessa on otettu huomioon Fingridin lausunnossa esiintuomia asioita. 110 kV Ylikkälä-Luukkala voimajohdon merkintää on täydennetty kaavaluonnokseen nähden. 400 kV voimajohtohanke Ylikkälä - Vuoksi on otettu huomioon merkinnällä *merkittävästi parannettu voimajohto*. Kaavakartalla merkinnän punainen viiva vaikuttaa kuitenkin katkeavan AM- ja M-1-alueiden kohdalla (kuva 1). Kyseessä kohdassa on myös luo-2 *alueen osa, jolla sijaitsee linnustolle tärkeä lepäily- ja pesimäalue*. Merkintään liittyvässä määräyksessä todetaan, että *alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka heikentävät alueen merkitystä lintujen elinolosuhteiden kannalta*. Pyydämme korjaamaan merkinnän ja huolehtimaan, että kaavamerkinnät mahdollistavat selkeästi uuden voimajohdon toteuttamisen.

Kuva 1. Voimajohdon merkintä AM- ja M-1-alueiden kohdalla

Fingridillä ei muutoin huomautettavaa kaavaehdotuksesta. Edellisissä lausunnoissa mainitut asiat voimajohtojen rajoituksista maankäytön suunnittelulle on kuitenkin otettava huomioon myös jatkosuunnittelussa. Muistutamme myös risteämälausuntojen tarpeesta, mikäli voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen rakennetaan (risteamalausunnot@fingrid.fi).

Fingrid Oyj
Käyntiosoite
Läkkisepänkatu 1
00620 Helsinki
Postiosoite
PL 530
00101 Helsinki
Puhelin
030 395 5150
www.fingrid.fi

FINGRID

Maankäyttö ja ympäristö 27.3.2017

Fingridin voimajohdot ovat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 22 § tarkoittamia voimajohtoja. **Tämä lausunto koskee ainoastaan Fingrid Oyj:n voimajohtoja.**

Pyydämme lähettämään meille tietoa kaavan etenemisestä. Tätä kaavoitusasiaa Fingrid Oyj:ssä hoitaa Mika Penttilä puh. 030 395 5230.

Yleis- ja asemakaaval, joissa on Fingrid Oyj:n voimajohtoja tai muita toimintoja, pyydämme lähettämään lausunnolle mieluiten sähköisenä osoitteeseen kirjaamo@fingrid.fi tai kirjallisena osoitteella Fingrid Oyj, Maankäyttö ja ympäristö, PL 530, 00101 HELSINKI.

Ystävällisin terveisin

Fingrid Oyj
Maankäyttö ja ympäristö

Mika Penttilä
projektipäällikkö

Fingrid Oyj
Käyntiosoite
Läkkisepänkatu 23
00620 Helsinki
Postiosoite
PL 530
00101 Helsinki
Puhelin
030 395 5000
Faksi
+358 30 395 5199
Y-tunnus 1077284-9, ALV rek
www.fingrid.fi

6. Fingrid Oy

Lausunto:
Osayleiskaava-alueelle sijoittuvat Fingridin voimajohdot 2x 110 kV Pulp-Yllikkälä/Imatra-Luukkala, 110 kV voimajohto Yllikkälä-Luukkala sekä 110 kV Yllikkälä-Imatra. Kaavaehdotuksessa on huomioitu Fingridin aiemmissa lausunnossa esiintuodut asiat. 400 kV voimajohtohanke Yllikkälä-Vuoksi on otettu huomioon merkinnällä Merkittävästi parannettava voimajohto. Kaavakartalla merkinnän punainen viiva näyttää kuitenkin katkeavan AM- ja M-1-alueiden kohdalla. Kyseisessä kohdassa on myös linnustolle tärkeä lepäily- ja pesimäalue luo-2. Pyydetään korjaamaan voimajohdon merkintä ja huolehtimaan, että kaavamerkinnät mahdollistavat selkeästi uuden voimajohdon toteuttamisen.

Vastine:
Ennen osayleiskaavan hyväksymiskäsittelyä merkittävästi parannettavan voimajohdon merkintä tarkistettiin ja korjattiin osayleiskaavakartalle siten, että se näkyy myös AM- ja M-1-alueiden kohdalla.

Osayleiskaavaan on merkitty luo-alueet osayleiskaavoitusta varten laaditun luontoselvityksen (Pöyry Finland Oy 2016) mukaisesti. Kyseinen luo-2-alue (kohde 11) ei estä voimajohtohankkeen toteuttamista eikä voimajohdon tai johtoalueen huoltamista. Alueen luontoarvot on kuitenkin pyrittävä huomioimaan hankkeen toteutuksessa mahdollisuuksien mukaan. Luontoselvityksessä todetaan kyseisestä luo-2-alueesta seuraavaa: ”Peltoalue on maakunnallisesti arvokas muuttolintujen levähdys- ja ruokailualue (MAALI-alue). Se liittyy eteläpuolella olevaan Karhusjärveen. Peltojen arvo linnustolle tulee ottaa huomioon maankäytön suunnittelussa. Ne on suositeltavaa säilyttää viljelyskäytössä.”

Lausunto:
Edellisissä lausunnoissa mainitut asiat voimajohtojen rajoituksista maankäytön suunnittelulle on otettava huomioon myös jatkosuunnittelussa. Muistutetaan myös risteämälausuntojen tarpeesta, mikäli voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen rakennetaan. Pyydetään lähettämään tietoa kaavan etenemisestä.

Vastine:
Merkitään tiedoksi.

Lauritsalan alueen asukasyhdistys ry
Puheenjohtaja Raimo Alaraatikka
Paavonkatu 5A
53300 LAPPEENRANTA

MUISTUTUS 27. 03. 2017
1436/10.02.02.00/2014
24.3.2017

Lappeenrannan kaupunki
Kaupunginhallitus
PL 11
53101 LAPPEENRANTA

MRA 19 § nähtävillä olo: LAPPEENRANNAN KESKUSTAAJAMAN OSAYLEISKAAVA 2030, ITÄINEN OSA-ALUE

Lauritsalan alueen asukasyhdistys ry on jättänyt Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaavasta 2030, itäinen osa-alue asukasmielipiteisiin perustuvan lausunnon luonnosvaiheen ennakkokuulemisen yhteydessä 4.12.2015. Asukasyhdistyksen mielestä kaupunkirakenteen tiivistäminen on kannatettava tavoite kaavaehdotuksessa (esim. Kanavansuun kärki). Antamamme lausunnon mukaisesti esitämme täydennysrakentamiseen myös Kanavansuun toteutumatta jäänyttä niemialuetta M-3 (maaperän puhdistustarve). Myös Tuosan saaren M-2 soveltuvuutta rakennuskäyttöön tulee tutkia.

Lauritsalan alueen maine ja vetovoimaisuus turvataan parhaiten huolehtimalla alueen asukkaiden hyvinvoinnista. Asukasyhdistys katsoo, että kaupungin asuntotuotantoa on tiivistämisperustein ohjattu jo vuosia ydinkeskustaan tukeutuvien palvelujen äärelle. Tämän vuoksi tarvittava uudisrakentamisen kaavoitus Lauritsalan alucella on ollut maltillista. Tiivistämistä voidaan toteuttaa mm. lausunnossa esitetyissä puitteissa.

Tärkeää on, että tiivistämistä ei tehdä viher- ja virkistysalueiden kustannuksella. Ne ovat kaupunkirakenteen ja asumisterveyden ja – viihtyvyyden kannalta korvaamattomia. Terveellinen ja viihtyisä asuinympäristö tarvitsee helposti saavutettavia virkistysalueita ja niiden riittävä määrä (vrt. valtioneuvoston mietinnöt) on turvattava. Viheralueiden reunamien kaavoittaminen asumiseen rasittaa ennen kaikkea niiden käyttötarkoitusta, mutta myös itse viheraluetta (esim. puuston juuriston vaurioituminen). Lausunnossaan asukasyhdistys esitti, että kaavasuunnitelman liian tarkasti rakennuskäyttöön ohjaamista alueista poistetaan Lauritsalan urheilupuistoa typistävät reunamat Kartanontien eteläpuolella (VU), Mälkiällä Kivipuiston aluetta (AK/res) sekä Mökkirivinkadun ja Muukontien välistä aluetta. Myös Lauritsalan telakan eteläpuolinen alue tulee säilyttää viher- ja virkistysalueena (VL) rantaraittiin tukeutuvien monipuolisten hyvinvointiaktiviteettien vuoksi (Luukkaan tila, Lauritsalan Kartano, palvelutalot, koulut ja päiväkodit). Luukkaansalmen sillan alikulku koirapuisto Tassurinteen puolelle on varmistettava.

Luontokartoituksissa mainitut arvokkaat alueet sekä liito-orava ym. kartoitukset tulee huomioida eikä tiedettyjä, jäljellä olevia arvokkaita kohteita enää turmella. Ekologiset käytävät on merkitty kaavaehdotukseen, mutta asemakaavavaiheessa on pidettävä huolta, että ne säilyvät.

Lauritsalan kulttuuriperinnön turvaamiseksi Luukkaan tilan rakennusten ja pihapiirin KTY-merkintä tulee muuttaa muotoon KTY/s. Osayleiskaavakartassa on jo joitakin suojelumerkintöjä, joista kookkaan pikselöinnin vuoksi ei saa selvää. Myös alueella sijainneen ilmaradan kaikki jäljellä olevat torniperustukset on merkittävä suojeluun.

Muistutukseen koottavia asioita hankaloitti kohtuuttomasti se, että asukasyhdistyksellä ei ollut mahdollisuutta maksullisen kaava-aineiston (Itäinen osa-alue selostus sekä osayleiskaavakartta) hankintaan. Kaavaehdotuksen laadinnasta puuttuu selkeästi myös paikallistuntemus.

7. Lauritsalan alueen asukasyhdistys ry

Lausunto:
Kaupunkirakenteen tiivistäminen on kannatettava tavoite, mm. Kanavansuun kärki. Esitetään täydennysrakennuspaikaksi Kanavansuun niemialuetta M-3. Myös Tuosan saaren soveltumista asuinrakentamiseen tulee tutkia.

Kaupungin asuntotuotantoa on ohjattu jo vuosia ydinkeskustaan tukeutuvien palveluiden äärelle, ja tämän vuoksi Lauritsalan alueella kaavoitus on ollut maltillista. Lauritsalan alueen maine ja vetovoimaisuus turvataan parhaiten huolehtimalla alueen asukkaiden hyvinvoinnista. Tiivistämistä voidaan toteuttaa esim. em. puitteissa.

Vastine:
Asuinpaikat on pyritty osoittamaan osayleiskaavassa olemassa olevien katu- ja vesihuoltoverkostojen sekä olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen sitä täydentäen. Osayleiskaavoituksessa tavoitteena on ollut vahvistaa Lauritsalan roolia aluekeskuksena mm. uusien palveluiden, rantarakentamisen, asuinrakentamisen, joukkoliikenneyhteyksien sekä jalankulku- ja pyöräilyreittien myötä, parantaa Lauritsalan kaupunkikuvaa, monipuolistaa alueen maankäyttöä ja asuntotarjontaa sekä tuoda vesistö ja rannat kiinteämmin osaksi Lauritsalaa.

M-3-aluevarauksella osoitetun Kanavansuun niemialueen, Varkaansaaren, maa-alueet on todettu pahoin pilaantuneiksi, minkä takia aluetta ei ole taloudellisesti kannattavaa rakentaa. Myös Tuosan saarelle sijoittuu pilaantuneita maita, Kaukaan tehdasalueeseen liittyvää teollisuustoimintaa sekä Natura-aluetta, mistä syystä näitä alueita ei voida osoittaa kaavassa asuinkäyttöön. Osayleiskaavaa on tarkoitus päivittää tulevaisuudessa, kun maankäytön tarpeet muuttuvat.

Lausunto:
On tärkeää, ettei tiivistämistä tehdä viher- ja virkistysalueiden kustannuksella. Esitetään, että seuraavat asuinrakentamisen aluevaraukset poistetaan kaavaehdotuksesta: Lauritsalan urheilupuistoa typistävät reunamat Kartanontien eteläpuolella (VU), Mälkiällä Kivipuiston alue (AK/res), Mökkirivinkadun ja Muukontien välinen alue.

Myös Lauritsalan telakan eteläpuolinen alue tulee säilyttää viher- ja virkistysalueena (VL) rantaraittiin tukeutuvien monipuolisten hyvinvointiaktiviteettien vuoksi (Luukkaan tila, Lauritsalan kartano, palvelutalot, koulut ja päiväkodit). Luukkaansalmen sillan alikulku koirapuiston puolelle on varmistettava.

Vastine:
Asuinalueiden varaukset ovat yleiskaavatasoisia. Varausten alueille tulee jäämään myös mm. virkistysalueita ja reittejä. Virkistysalueiden ja rakentamisen alueiden tarkempi sijoittuminen ratkaistaan asemakaavalla. Osayleiskaavassa on osoitettu alueita asumiselle kaavoitukselle asetetut tavoitteet huomioiden. Asumista on pyritty osoittamaan houkutteleville ja kaupunkirakenteellisesti keskeisille paikoille Saimaan kanavan, virkistysalueiden, Lauritsalan palveluiden ja rakennettavan Pontuksen koulun läheisyyteen. Samalla on huolehdittu laadukkaan, kattavan ja jatkuvan viher- ja virkistysverkoston säilymisestä ja kehittämisestä alueella. Lähialueen liikunta- ja virkistysmahdollisuuksia parantavat tulevaisuudessa mm. Rantaraitin ja sen varrella olevien kohteiden toteuttaminen, muut uudet virkistysyhteydet sekä Pontuksen koulukeskuksen yhteyteen suunnitellut urheilua ja virkistystä tukevat palvelut. Suunnittelualueen virkistysmahdollisuuksien ei siten voida katsoa heikentyvän osayleiskaavan toteutumisen myötä.

Lauritsalan telakan ympäristöön tulee jäämään virkistysaluetta VL-alueen lisäksi sekä nähtävillä olleessa osayleiskaavaehdotuksessa osoitettujen LS-, KTY- että A-2-aluevarausten alueille. Osayleiskaavaan on myös merkitty viheryhteystarve. Alueen tarkempi toteutus ja viheralueiden ja ulkoilureittien sijainti ratkaistaan asemakaavalla.

Luukkaansalmen silta on merkitty osayleiskaavaehdotukseen. Merkintää selkeytetään. Merkintä mahdollistaa alikulun. Reittiä koirapuistoon ei ole osoitettu, koska osayleiskaavaan on merkitty vain pääreitit. Reitti tullaan huomioimaan asemakaavoituksen yhteydessä.

Lausunto:
Luontokartoituksissa mainitut arvokkaat alueet sekä liito-orava- ym. kartoitukset tulee huomioida, eikä tiedettyjä, jäljellä olevia arvokkaita kohteita enää turmella. Ekologiset käytävät on merkitty kaavaehdotukseen, mutta asemakaavavaiheessa on pidettävä huolta, että ne säilyvät.

Vastine:
Osayleiskaavaa varten laaditussa luontoselvityksissä todetut luontoarvot on huomioitu osayleiskaavassa. Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue on todennut laaditut selvitykset sekä kaavassa esitetyt suojelumerkinnät ja -määräykset riittäviksi. Osayleiskaava ohjaa alueelle laadittavia asemakaavoja. Asemakaavavaiheessa huolehditaan luonto- ja virkistysarvojen säilymisestä ja laaditaan tarvittaessa tarkempia selvityksiä mm. luontoarvoista.

Lausunto:
Luukkaan tilan rakennusten ja pihapiirin merkintä KTY tulee muuttaa merkinnäksi KTY/s. Osayleiskaavakartassa on jo joitain suojelumerkintöjä, joista ei saa kookkaan pikselöinnin vuoksi selvää. Myös alueella sijainneen ilmaradan kaikki jäljellä olevat torniperustukset on merkittävä suojeluun.

Vastine:
Luukkaan tilan kulttuurihistoriallinen arvo on huomioitu osayleiskaavassa ja tilan rakennukset on osoitettu maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi merkinnällä ma-mk 10. Kohde on numerolla 10 osayleiskaavoituksen yhteydessä laaditussa rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä (Tmi Lauri Putkonen 2014/2016). KTY-merkintä koskee laajempaa aluetta Hyötiöntien itäpuolella, eikä tätä aluetta ole tarpeellista osoittaa merkinnällä /s.

Alueella sijainneen ilmaradan jäljellä olevat torniperustukset eivät ole luonteeltaan sellaisia kohteita, jotka tulisi merkitä osayleiskaavaan suojelumerkinnällä. Torniperustukset tullaan huomioimaan asemakaavoituksen yhteydessä.

Lausunto:
Muistutukseen koottavia asioita hankaloitti kohtuuttomasti se, että asukasyhdistyksellä ei ollut mahdollisuutta maksullisen kaava-aineiston (selostus sekä osayleiskaavakartta) hankintaan. Kaavaehdotuksen laadinnasta puuttuu selkeästi myös paikallistuntemus.

Vastine:
Osayleiskaavan aineisto on ollut ladattavissa pdf-muodossa kaupungin kaavoituksen internet-sivuilta sekä selailtavissa Lappeenrannan kaupungintalolla Kaavoituksen tiloissa. Näin ollen kaava-aineistoon on ollut mahdollisuus tutustua myös ilman maksullista kaava-aineistoa.

Osayleiskaava on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, jossa aluevaraukset ja muut merkinnät esitetään yleiskaavan tarkkuustaso huomioiden. Yleiskaavan mittakaavasta johtuen kaikkia paikallisia ja pienipiirteisiä yksityiskohtia ja ominaispiirteitä ei ole huomioitu, mikä saattaa antaa vaikutelman paikallistuntemuksen puuttumisesta. Osayleiskaava-aluetta tullaan tutkimaan tarkemmin ja yksityiskohtaisemmin asemakaavoituksen ja muun tarkemman suunnittelun yhteydessä.

Osayleiskaavatyössä ovat Lappeenrannan kaupungin kaavoituksen ja kaavakonsultin lisäksi olleet kiinteästi mukana kaupungin muut toimielimet sekä muut viranomaistahot. Osayleiskaavaan liittyvien yleiskaavatasoisten selvitysten laatijoilla on ollut poikkeuksellisen hyvä paikallistuntemus, ja he ovat vastanneet myös muiden samaan aikaan tekeillä olleiden osayleiskaavojen selvitysten tekemisestä. Lisäksi kaava-alueen asukkailla ja toimijoilla, joilla on hyvä paikallistuntemus elin- ja toimintaympäristöstään, on ollut mahdollisuus antaa palautetta kaavasta ja kaavaprosessista sen eri vaiheissa.

LAUSUNTO

27.3.2017

27. 03. 2017

1436/10.02.02.03/2014

Lappeenrannan kaupunki
Tekninen toimi

LAPPEENRANNAN KESKUSTAAJAMAN OSAYLEISKAAVA 2030, ITÄINEN OSA-ALUE

Lauritsala-seura ry:llä ei ole huomautettavaa otsikossa mainitusta kaavaehdotuksesta.

Yhdistyksen mielestä on hyvä, että kulttuurihistoriallisesti arvokas entinen kauppalantalo, Lauritsala-talo osoitteessa Hallituskatu 20 on kaavassa viimeinkin saanut sr1 -suojelumerkinnän.

Lauritsalassa 27.3.2017

Lauritsala-seura ry

Anne-Maija Laukas
puheenjohtaja

Sirkka Kaksonen
varapuheenjohtaja

8. Lauritsala-Seura-ry

Lausunto:
Ei huomautettavaa kaavaehdotuksesta. Pidetään hyvänä, että kulttuurihistoriallisesti arvokas entinen kauppalantalo, Lauritsala-talo, on saanut sr-1-suojelumerkinnän.

Vastine:
Merkitään tiedoksi.

Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki

Lähettäjä: eija.martikainen@upm.com
Lähetetty: 24. maaliskuuta 2017 15:23
Vastaanottaja: Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki
Kopio: kirsti.pekkala@upm.com
Aihe: Muistutus Lappeenrannan Itäosien osayleiskaavaan
Liitteet: skannaus .pdf; skannaus .pdf; skannaus .pdf

24 03 2017
M36/10 02 02 00 /2017

Hei

ohessa UPM:n kommentit nähtävillä olevaan rantayleiskaavaan.

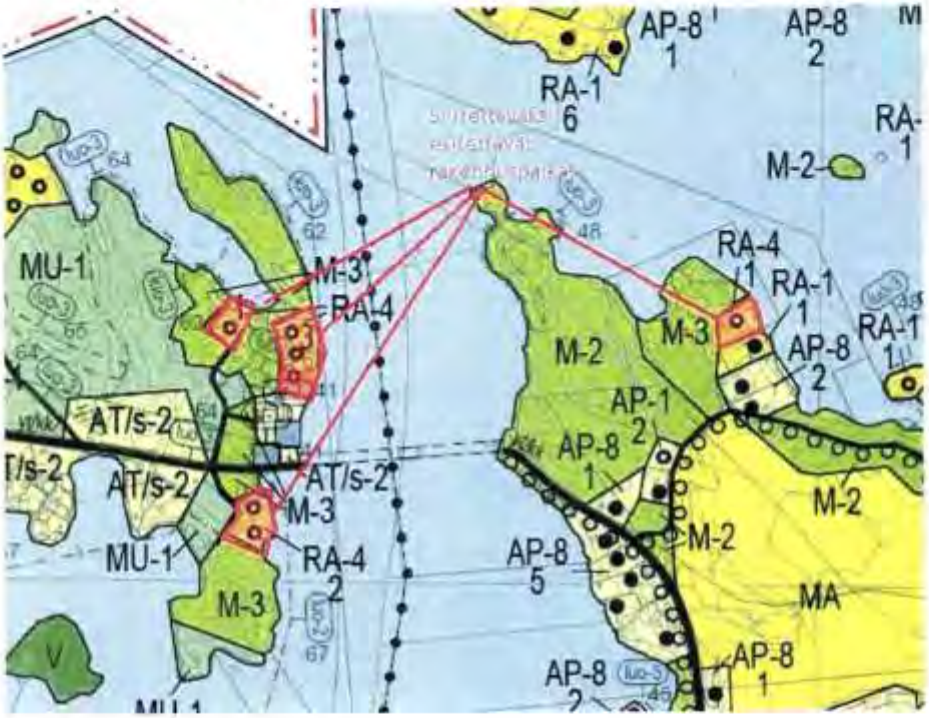
Ystävällisin terveisin

Eija Martikainen

Please note. The information contained in this message is confidential and is intended only for the use of the individual named above and others who have been specially authorized to receive it. If you are not the intended recipient, you are hereby notified that any dissemination, distribution or copying of this communication is strictly prohibited. The attachments have been scanned for viruses prior to leaving our E-mail system. UPM-Kymmene Corporation shall not be liable for any consequences of any virus being passed on.

Muistutus Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030, Itäinen osa-alue

UPM-Kymmene Oyj pyytää kaavaehdotuksessa esitettyjen ja alla olevassa kartassa punaisella merkittyjen rakennuspaikkojen siirtoa kartoissa 2 ja 3 esitetyille kiinteistöille.

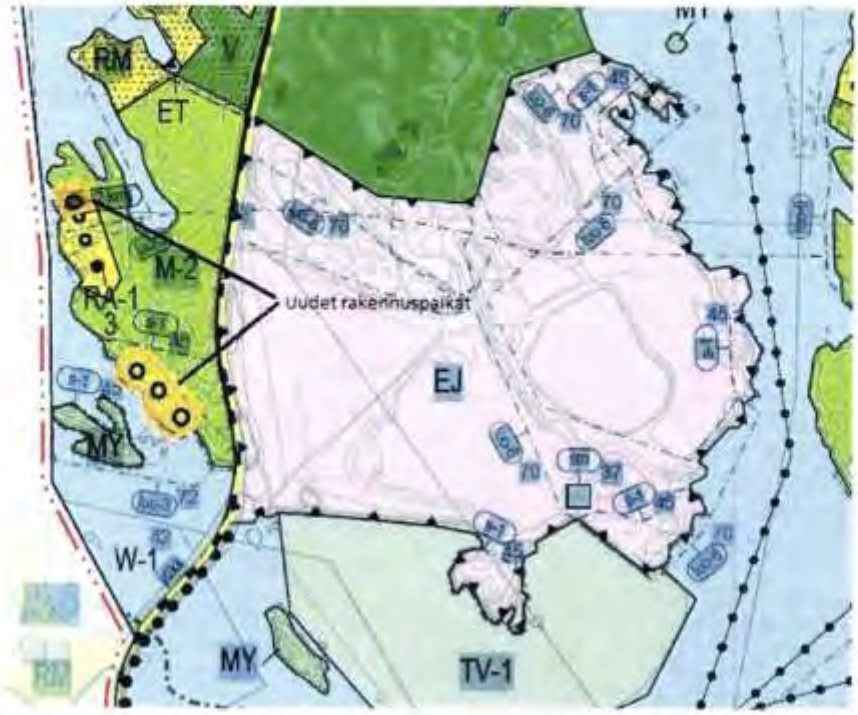


Kartta 1. Siirrettävät rakennuspaikat

Kiinteistölle **405-437-3-239** osoitetuista rakennuspaikoista Utrasaarentien pohjoispuolella yksi tontti on merkitty yhteiselle vesialueelle ja kaksi muuta ovat ns. rimatäytöllä, joten itäisimmässä korttelissa osoitetuista paikoista yksikään ei ole toteuttamiskelpoinen ja pohjoisin Soukionlahden pohjukkaan osoitettu tontti sijaitsee entisen sahan alueella. Nämä 4 rakennuspaikkaa voidaan siirtää Tuosansaareen kartta 2 osoitetuille paikoille kiinteistöille **405-467-1-11**.

Kiinteistölle **405-467-3-249** Utrasaarentien eteläpuolelle osoitettu rakennuskortteli (2 rakennuspaikkaa) puolestaan sijaitsee entisellä tapulialueella, joka ei aiemman teollisen käyttöhistoriansa takia sovellu rakennusalueeksi. Nämä kaksi rakennuspaikkaa voidaan siirtää Riutan saareen kiinteistölle **405-441-9-0**. (kartta 3)

Kiinteistölle 405-458-1-61 osoitettu rakennuspaikka on niin alava, ettei sille ole mahdollista rakentaa vaadittuun rakennuskorkoon ilman massiivisia täyttöjä, joten rakennusoikeus voidaan siirtää paremmin toteutettavaksi kiinteistölle **405-441-9-0**. (kartta 3)



Kartta 2. Kiinteistö 405-467-1-11

Kartta 3. Vaihtoehtoiset sijoituspaikat 4 rakennuspaikalle 405-441-9-0

Pyydämme kaavoittajan kirjallista vastinetta esitettyihin siirtoihin.

Helsingissä 21.3.2017

UPM-Kymmene Oyj

Eija Martikainen

Samuli Eerolainen

9. UPM-Kymmene Oyj

Lausunto:
Esitetään maanomistajan kiinteistöjen alueelle osoitettujen uusien rakennuspaikkojen siirtoa:

1) Lamposaaressa Utrasaarentien pohjoispuolelle kiinteistölle 405-437-3-239 osoitetuista rakennuspaikoista yksi on yhteisellä vesialueella ja kaksi muuta on ns. rimatäytöllä, joten paikat eivät ole toteutuskelpoisia. Pohjoisin Soukionlahden pohjukkaan osoitettu rakennuspaikka sijaitsee entisen sahan alueella. Esitetään näiden rakennuspaikkojen siirtoa saman maanomistajan toisen kiinteistön alueelle Tuosansaareen kiinteistöille 405-467-1-11.

2) Lamposaaressa kiinteistölle 405-457-3-249 Utrasaarentien eteläpuolelle osoitetut kaksi rakennuspaikkaa sijaitsevat entisellä tapulialueella, joka ei aiemman teollisen käyttöhistoriansa takia sovellu rakennusalueeksi. Esitetään, että nämä kaksi rakennuspaikkaa siirrettäisiin Riutansaareen kiinteistölle 405-441-9-0.

3) Muukonniemen itärannalle kiinteistölle 405-458-1-61 osoitettu rakennuspaikka on niin alava, ettei sille ole mahdollista rakentaa vaadittuun rakennuskorkoon ilman massiivisia täyttöjä. Esitetään, että rakennusoikeus siirrettäisiin Riutansaareen kiinteistölle 405-441-9-0.

Vastine:
Muistutuksessa siirrettäviksi esitetyt rakennuspaikat sijoittuvat pilaantuneelle maalle. Näille alueille sijoittuvat rakennuspaikat olivat nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa osoitettu kaavamääräyksellä RA-4.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen järjestetyssä viranomaisneuvottelussa 11.4.2017 Kaakkois-Suomen ELY-keskus totesi, ettei pilaantuneille ranta-alueille tule osoittaa rakennusoikeutta. Emätilaselvitystä tarkistettiin pilaantuneiden ranta-alueiden rakennusoikeuden osalta: pilaantuneiden ranta-alueiden rakennettavuuskertoimeksi tuli 0. Näin ollen osayleiskaavakartalta poistettiin RA-4-merkinnät ja niitä koskevat rakennuspaikat. Ko. RA-4-merkintää oli nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa käytetty loma-asuntoalueilla, joiden maaperä on pilaantunut ja joiden maaperä tuli puhdistaa ennen alueen rakentamista. Muutoksen myötä kaavasta väheni yhteensä seitsemän (7) uuden rantarakennuspaikan merkintää, jotka kaavaehdotusvaiheessa oli osoitettu pilaantuneille ranta-alueille (RA-4).

Pilaantuneiden maiden lisäksi maanomistajan ranta-alueista huomattava osa sijoittuu alueille, jotka ovat luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä (luo-3, luo-2, luo-6), eikä näille alueille voida rakentaa. Osa maanomistajan ranta-alueista on myös Salpa-asemaan kuuluvaa suojelualuetta (s-1), jyrkkiä kalliorantoja tai sijoittuu laivaväylän äärelle, jonne ei myöskään ole suositeltavaa rakentaa. Kiinteistöille kuuluvia laskennallisia rantarakennuspaikkoja on siirretty osayleiskaava-alueella saman maanomistajan kiinteistöjen välillä. Näin maanomistajalle on voitu osoittaa osayleiskaavan alueelle kymmeniä uusia rantarakennuspaikkoja rakennettavuudeltaan hyville alueille. Menettelyä voidaan pitää maanomistajan kannalta kohtuullisena.

Suomen luonnonsuojeluliitto Etelä-Karjala ry
Katariinantori 6
53900 LAPPEENRANTA
saimaa@sll.fi
p. 040 670 1771

LAUSUNTO 27.03.2017
1436/10032020/2014

27.3.2017

Lappeenrannan kaupunki
Tekninen toimi
Kirjaamo, PL 11
53101 Lappeenranta
kirjaamo@lappeenranta.fi

LAUSUNTO: Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030, itäinen alue

Etelä-Karjalan luonnonsuojelupiirin mielestä on hyvä, että kohdealueesta on tehty luontoselvitys ja se on otettu ehdotuksessa suurelta osin huomioon. Kohdealueella on runsaasti arvokkaita luontokohteita.

Lähimetsien säilyttäminen on tärkeää luonnoneliöstölle, mutta myös ihmisille. Erityisen tärkeää on, että esimerkiksi koulujen ja päiväkotien läheisyyteen jätetään - tai mikäli sellaisia ei ole - kehitetään hyviä lähiretkimetsiä ja muita luontokohteita. Kaavan kohdealueella sijaitsee useita kouluja, päiväkoteja ja senioriasuntoja.

Luonnonsuojelupiiri pitää erittäin hyvänä ja lausuu kiitokset kaavoittajille, että Murheistenrantaan on osoitettu SL-alue. Tämä palvelee myös viereen rakennettavaa Pontuksen koulua, joka voi käyttää metsikköä opetuksessa ja metsäretkikohteena.

Etenkin Lauritsalan alueelle on jätetty harmittavan vähän VL-alueita. Tiiviisti rakennetulla alueella lähimetsiä ja lähiluontoa ei välttämättä ole olemassa, mutta kaavassa voisi myös osoittaa alueita lähivirkistysalueiden kehittämiseksi ja luomiseksi. Erityisen tärkeää olisi tällä alueella myös säilyttää ne viheralueiden rippeet, joita vielä on.

Rantoja ja vesistöjä turvaava M-2 –merkintä kaavamääräyksineen on hyvä ja kannatettava.

Alla on yksittäisiä kohdekohtaisia huomioita.

1. **Luukkaanniemen kaakkoistyvi (kartta)**

Tässä itäisen osan kaavassa on erittäin vähän VL-alueiksi osoitettuja ranta- tai muita alueita. Tämän takia olisi erittäin tärkeä säilyttää niitä rakentamattomia alueita, joita rannoilla ja rantojen tuntumassa vielä on. Yksi tällainen on Luukkaanniemen kaakkoistyvi, johon on osoitettu kaavaehdotuksessa A-2 –alue. *Luonnonsuojelupiiri esittää, että tämä kartalla näkyvä alue osoitetaan VL-alueeksi.* Tiiviisti rakennetulla alueella on tärkeää säilyttää myös asukkaille laadukkaita virkistysalueita ja –reittejä.

Kartta. Luukkaanniemen kaakkoinen tyvi, joka tulisi säilyttää rakentamattomana.

2. Rakenteilla olevan Pontuksen koulun länsipuoleinen vanha urheilukenttä (kartta)

Rakenteilla olevan Pontuksen koulun länsipuoleinen urheilukentän alue on kaavaehdotuksessa osoitettu AK/res – alueeksi. *Luonnonsuojelupiiri esittää, että alue merkitään VL- tai VU-merkinnällä, ja alue säilytetään koululaisia palvelevana liikunta-alueena.*

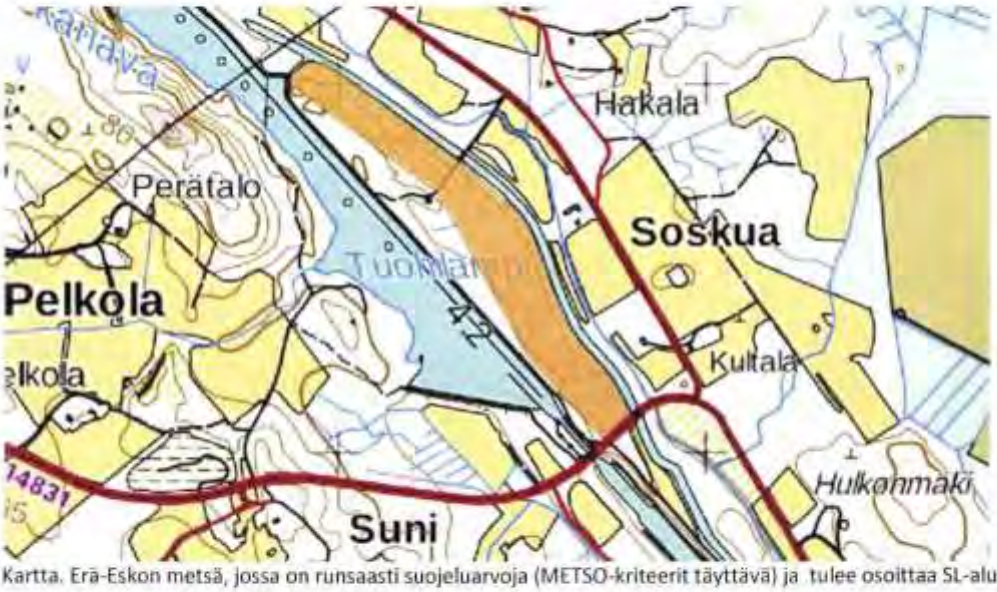
Kartta. Rakenteilla olevan Pontuksen koulun viereinen urheilukenttä.

3. Erä-Eskon alue Saimaan kanavan varressa

Liikenneviraston hallinnassa on uuden ja vanhan Saimaan kanavan viereisillä alueilla luonnonarvoiltaan merkittäviä, säilyttämisen arvoisia metsiä, joille vanhan kanavan luoma idylli antaa kauniin ja arvokkaan kokonaiskuvan. Kyseiset metsäalueet palvelisivat tulevaisuudessa luonnon monimuotoisuuden ylläpitämistä ja kansalaisten virkistyskäyttöä. Kartassa on esitetty alue, jolla on luonnoltaan erityisen arvokkaita vanhoja metsiä. Luonnonsuojelupiiri on kartoittanut aluetta ja todennut metsän METSO-kriteerit täyttäväksi.

Kaavaehdotuksessa ei ole lainkaan merkintää SL Luonnonsuojelualue. *Luonnonsuojelupiiri esittää, että kaavamerkintöihin ja –määräyksiin lisätään SL Luonnonsuojelualue. Lisäksi luonnonsuojelupiiri esittää, että kartalla rajattu alue osoitetaan SL-merkinnällä.*

Kartan rajaus on osittain suuntaa-antava. SL-esitys koskee ainoastaan valtion omistamia (Liikennevirasto) maita.



Kartta. Erä-Eskon metsä, jossa on runsaasti suojeluarvoja (METSO-kriteerit täyttävä) ja tulee osoittaa SL-alueeksi.

Suomen luonnonsuojeluliitto Etelä-Karjala ry:n puolesta,

Anna Vuori
vs. aluepäällikkö

10. Suomen luonnonsuojeluliitto Etelä-Karjala ry

Lausunto:
Etelä-Karjalan luonnonsuojelupiirin mielestä on hyvä, että kohdealueesta on tehty luontoselvitys ja se on otettu ehdotuksessa suurelta osin huomioon. Kohdealueella on runsaasti arvokkaita luontokohteita.

Lähimetsien säilyttäminen on tärkeää luonnoneliöstölle, mutta myös ihmisille. Erityisen tärkeää on, että esimerkiksi koulujen ja päiväkotien läheisyyteen jätetään - tai mikäli sellaisia ei ole - kehitetään hyviä lähiretkimetsiä ja muita luontokohteita. Kaavan kohdealueella sijaitsee useita kouluja, päiväkoteja ja senioriasuntoja.

Luonnonsuojelupiiri pitää erittäin hyvänä ja lausuu kiitokset kaavoittajille, että Murheistenrantaan on osoitettu SL-alue. Tämä palvelee myös viereen rakennettavia Pontuksen koulua, joka voi käyttää metsikköä opetuksessa ja metsäretkikohteena.

Vastine:
Merkitään tiedoksi.

Lausunto:
Etenkin Lauritsalan alueelle on jätetty harmittavan vähän VL-alueita. Tiiviisti rakennetulla alueella lähimetsiä ja lähiluontoa ei välttämättä ole olemassa, mutta kaavassa voisi myös osoittaa alueita lähivirkistysalueiden kehittämiseksi ja luomiseksi. Erityisen tärkeää olisi tällä alueella myös säilyttää ne viheralueiden rippeet, joita vielä on.

Vastine:
Osayleiskaava on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma. Osayleiskaavassa on osoitettu alueita asumiselle ja muille toiminnoille kaavoitukselle asetetut tavoitteet huomioiden. Aluevarauksiin sisältyy mm. virkistysalueita ja -reittejä. Virkistysalueiden ja rakentamisen alueiden tarkempi sijoittuminen ratkaistaan asemakaavalla.

Lauritsalassa asumista on pyritty osoittamaan houkutteleville ja kaupunkirakenteellisesti keskeisille paikoille Saimaan kanavan, virkistysalueiden, Lauritsalan palveluiden ja rakennettavan Pontuksen koulun läheisyyteen. Samalla on huolehdittu laadukkaan, kattavan ja jatkuvan viher- ja virkistysverkoston säilymisestä ja kehittämisestä alueella yleiskaavatasolla. Lähialueen liikunta- ja virkistysmahdollisuuksia parantavat tulevaisuudessa mm. Rantaraitin ja sen varrella olevien kohteiden toteuttaminen, muut uudet virkistysyhteydet sekä Pontuksen koulukeskuksen yhteyteen suunnitellut urheilua ja virkistystä tukevat palvelut. Suunnittelualueen virkistysmahdollisuuksien ei siten voida katsoa heikentyvän osayleiskaavan toteutumisen myötä.

Lausunto:
Rantoja ja vesistöjä turvaava M-2-merkintä kaavamääräyksineen on hyvä ja kannatettava.

Alla on yksittäisiä kohdekohtaisia huomioita.

Vastine:
Merkitään tiedoksi.

Lausunto:
Olisi erittäin tärkeä säilyttää niitä rakentamattomia alueita, joita rannoilla ja rantojen tuntumassa vielä on. Luukkaanniemen kaakkoistyven alueelle, johon on osoitettu kaavaehdotuksessa A-2-alue, on osoitettu itäisen osan kaavassa erittäin vähän VL-alueeksi osoitettuja ranta- tai muita alueita. Luonnonsuojelupiiri esittää, että ko. alue osoitetaan VL-alueeksi. Tiiviisti rakennetulla alueella on tärkeää säilyttää myös asukkaille laadukkaita virkistysalueita ja -reittejä.

Vastine:
Osayleiskaavan aluevaraukset ovat yleispiirteisiä ja niihin sisältyy pienempiä asemakaavatason virkistysalueita ja -reittejä. Lauritsalan telakan ympäristöön, Luukkaanniemen kaakkoistyveen, tulee jäämään virkistysaluetta VL-alueen lisäksi sekä nähtävillä olleessa osayleiskaavaehdotuksessa osoitettujen LS-, KTY- että A-2-aluevarausten alueille. A-2-alue on muutettu osayleiskaavassa pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP-12). Osayleiskaavaan on myös merkitty viheryhteystarve. Alueen tarkempi toteutus ja viheralueiden ja ulkoilureittien sijainti ratkaistaan asemakaavalla.

Lausunto:
Rakenteilla olevan Pontuksen koulun länsipuoleinen urheilukentän alue on kaavaehdotuksessa osoitettu AK/res- alueeksi. Luonnonsuojelupiiri esittää, että alue merkitään VL- tai VU-merkinnällä, ja säilytetään koululaisia palvelevana liikunta-alueena.

Vastine:
Mälkiän urheilukentän alue on asumisen kannalta houkuttelevaa aluetta kaupunkirakenteellisesti keskeisellä paikalla Saimaan kanavan, virkistysalueiden, Lauritsalan palveluiden ja rakennettavan Pontuksen koulun läheisyydessä. AK/res-merkintä mahdollistaa kerrostalovaltaisen rakentamisen alueella kaavan tavoitevuoden 2030 jälkeen. Varaus on osayleiskaavatasoinen. Varauksen alueelle tulee jäämään mm. myös virkistysalueita. Lisäksi Pontuksen koulukeskuksen yhteyteen suunnitellut urheilua ja virkistystä tukevat palvelut monipuolistavat alueen liikunta- ja virkistysmahdollisuuksia. Virkistysalueiden ja rakentamisen alueiden tarkempi sijoittuminen ratkaistaan asemakaavalla.

Lausunto:
Liikenneviraston hallinnassa on uuden ja vanhan Saimaan kanavan viereisillä alueilla luonnonarvoiltaan merkittäviä, säilyttämisen arvoisia metsiä, joille vanhan kanavan luoma idylli antaa kauniin ja arvokkaan kokonaiskuvan. Kyseiset metsäalueet palvelisivat tulevaisuudessa luonnon monimuotoisuuden ylläpitämistä ja kansalaisten virkistyskäyttöä. Erä-Eskon alue Saimaan kanavan varressa on luonnoltaan erityisen arvokkaita vanhoja metsiä. Luonnonsuojelupiiri on kartoittanut aluetta ja todennut metsän METSO-kriteerit täyttäväksi. Luonnonsuojelupiiri esittää, että kaavamerkintöihin ja -määräyksiin lisätään SL Luonnonsuojelualue ja että ko. Erä-Eskon alue osoitetaan SL-merkinnällä. SL-esitys koskee ainoastaan valtion omistamia (Liikennevirasto) maita.

Vastine:
Osayleiskaavatyötä varten laaditun luontoselvityksen (Pöyry Finland Oy 2016) mukaisesti osayleiskaavaan on osoitettu Erä-Eskon alueelle kaksi luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta (luo-5), joilla sijaitsee liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkoja sekä muita luontoarvoja.

SL-aluevaraus vaatii yleensä erityistä lajistoa tai muita vastaavia luontoarvoja. Alueella sijaitsee luontoarvojen lisäksi myös muita arvoja. V/s-alueet ovat osa Saimaan kanavan valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä, alueelle sijoittuu kanavan rakenteita ja muuta rakennettua ympäristöä. Aluetta ei siten voida osoittaa pelkällä SL-merkinnällä.

Luontoarvot on pyritty turvaamaan luo-5-merkinnällä.

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo
13. 04. 2017

Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki

1436/10.02.02.00/2014

Lähettäjä: Saukkonen Marjo
Lähetetty: 13. huhtikuuta 2017 14:53
Vastaanottaja: Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki
Aihe: VL: Lappeenrannan osayleiskaavat

Hei,
alla viestiketjussa Museoviraston (Petri Halinen) kommentit koskien osayleiskaavaehdotuksia:

- LPR OYK 2030 Itäinen osa-alue Dnro 1436/10.02.02.00/2014
- LPR OYK 2030 Läntinen osa-alue Dnro 1434/10.02.02.00/2014
- Nuijamaantien oyk Dnro 580/10.02.02.00/2013
- Korvenkylän oyk Dnro 960/10.02.02.00/2013

Otetaan huomioon, vaikka kommentit tulivatkin nähtävilläolon jälkeen!

Terveisin:

Marjo Saukkonen
Yleiskaava-arkkitehti

Lappeenrannan kaupunki
Tekninen toimi
Lappeenrannan kaupungintalo
Villimiehenkatu 1 (PL 38)
53101 Lappeenranta

Gsm: 040-653 08 22
Puhelin (keskus): 05-6161
Telefax: 05-616 2559
http://www.lappeenranta.fi/

Lähettäjä: Pimiä Maarit
Lähetetty: 13. huhtikuuta 2017 12:01
Vastaanottaja: Saukkonen Marjo <Marjo.Saukkonen@lappeenranta.fi>
Aihe: Vl: Lappeenrannan osayleiskaavat

Tiedoksi Petrin viesti.

T.Maarit

Maarit Pimiä

kaupunginarkkitehti
arkkitehti SAFA
p. 040-653 0745
Lappeenrannan kaupunki
Tekninen toimi/ Kaavoitus
Villimiehenkatu 1 / PL 11
53101 LAPPEENRANTA

Lähetetty Samsung Galaxy -älypuhelimesta.

-------- Alkuperäinen viesti --------
Lähettäjä: "Halinen, Petri" <petri.halinen@museovirasto.fi>
Päivämäärä: 13.4.2017 11.05 (GMT+02:00)
Saaja: Pimiä Maarit <Maarit.Pimia@lappeenranta.fi>
Aihe: VS: Lappeenrannan osayleiskaavat

hei, kävin läpi nuo läntisen ja itäisen alueen kaavakartat ja –määräykset. Niissä oli hyvin huomioitu meidän aiemmin lausunnoissamme esitetyt asiat. Meillä ei tässä vaiheessa ole lisättävää asiaan.
-Petri

Lähettäjä: Pimiä Maarit [mailto:Maarit.Pimia@lappeenranta.fi]
Lähetetty: 11. huhtikuuta 2017 11:19
Vastaanottaja: Halinen, Petri <petri.halinen@museovirasto.fi>
Aihe: Lappeenrannan osayleiskaavat

Hei!

Oheisena linkit Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaavojen aineistoihin:

Korvenkylä:
http://www.lappeenranta.fi/fi/Palvelut/Rakentaminen-ja-maankaytto/Kaavoitus/Vireilla-olevat-kaavat/Osayleiskaavat/Korvenkylan-osayleiskaava-2030

Läntinen:
http://www.lappeenranta.fi/fi/Palvelut/Rakentaminen-ja-maankaytto/Kaavoitus/Vireilla-olevat-kaavat/Osayleiskaavat/Keskustaajaman-osayleiskaava-2030-lantinen-osa-alue

Itäinen:
http://www.lappeenranta.fi/fi/Palvelut/Rakentaminen-ja-maankaytto/Kaavoitus/Vireilla-olevat-kaavat/Osayleiskaavat/Keskustaajaman-osayleiskaava-2030-itainen-osa-alue

Nuijamaantie:
http://www.lappeenranta.fi/fi/Palvelut/Rakentaminen-ja-maankaytto/Kaavoitus/Vireilla-olevat-kaavat/Osayleiskaavat/Nuijamaantien-osayleiskaava-2030

Ystävällisin terveisin
Maarit

Maarit Pimiä
kaupunginarkkitehti
arkkitehti SAFA

p. 040-653 0745
Lappeenrannan kaupunki
Tekninen toimi/ Kaavoitus
Villimiehenkatu 1 / PL 11
53101 LAPPEENRANTA

2

11. Museovirasto

Lausunto:
Ei huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Vastine:
Merkitään tiedoksi

Kaavaehdotukseen (nähtävillä (MRL 62§, MRA 19§) 23.2.–27.3.2017) saadut muistutukset:

Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki 01. 03. 2017

1436/10.02.02.01/2014

Lähettäjä: [redacted]
Lähetetty: 28. helmikuuta 2017 20:32
Vastaanottaja: Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki Saukkonen Marjo
Kopio: [redacted]
Aihe: Muistutus itäisen osa-alueen osayle skaavaehdotukseen

Tekninen toimi/Kaavoitus
Lappeenranta

Viite: Keskustelu 27.2.2017 Marjo Saukkonen - [redacted]

Uudessa Keskusta-itäinen 2030 osayleiskaavaehdotuksessa on [redacted] sijaitsevalla [redacted] aikaisemmasta kaavaluonnoksesta poiketen jätetty kokonaan pois vakituisen asuinpaikan rakennuspaikkamerkintä AP-8. Tilalla on kuitenkin vanha päärakennus, navetta sekä aittarakennus. Vanhan saunan tilalle on rakennettu v. 1992 valmistunut uusi saunarakennus, joka on tulkittu vapaa-ajan asunnoksi, vaikka kyseessä on päärakennuksen talousrakennuksiin ja pihapiiriin kuuluva sauna. Päärakennuksen hirsirunko on peräisin mahdollisesti vuodelta 1916, jolloin tila on erotettu ja rekisteröity. Rakennusta on laajennettu nykyiseen muotoonsa (sokkelissa olevan merkinnän mukaan) 1949. Rakennus on talviasuttava ja on edelleen asumiskäytössä useita kuukausia ympäri vuoden. Näiden lisäksi tilalla on toisessa niemessä yksi erillinen vapaa-ajan asunto, joka on ehdotuksessa oikein merkitty RA 1:ksi.

Pyydämme palauttamaan kaavaehdotukseen aiemman luonnoksen mukaisen rakennuspaikkamerkinnän AP-8 päärakennukselle talousrakennuksineen, joihin nyt kuuluisi myös tuc uusi sauna. Tästä vapautuva toisen vapaa-ajan asunnon rakennuspaikkaoikeus voi mielestämme sijaita rakennuspaikkavarauksena kiinteistön pohjoisosan lounaisrinteellä.
Vielä vuonna 2014 meille on perinnönjakoselvityksen yhteydessä tilan arvoa arvioitaessa kaavatoimistosta ilmoitettu, että tialla on kolme rakennuspaikkaa, yksi pysyvälle asunnolle ja kaksi loma-asunnoille.

[redacted]

YKSITYISHENKILÖT (1.)

Muistutus:
Kyseiseltä tilalta on jätetty osayleiskaavaluonnoksesta poiketen pois vakituisen rakennuspaikan merkintä (AP-8). Tilalla on vanha päärakennus, navetta, aittarakennus sekä v. 1992 valmistunut saunarakennus, joka on tulkittu vapaa-ajan asunnoksi.

Päärakennuksen runko on peräisin mahdollisesti vuodelta 1916, ja rakennusta on laajennettu v. 1949. Rakennus on talviasuttava ja asumiskäytössä useita kuukausia ympäri vuoden. Näiden rakennusten lisäksi tilalle toiselle niemelle sijoittuu yksi vapaa-ajan asunto, joka on kaavaehdotuksessa oikein merkitty RA-1:ksi.

Pyydetään palauttamaan luonnoksen mukainen AP-8-merkintä päärakennukselle. Toinen vapaa-ajan asunnon rakennuspaikka voisi sijaita kiinteistön pohjoisosan lounaisrinteellä. V. 2014 perinnönjakoselvityksen yhteydessä kaavatoimistosta ilmoitettiin tilalla olevan kolme rakennuspaikkaa, yksi pysyvälle asunnolle ja kaksi loma-asunnolle.

Vastine:

Osayleiskaavaehdotuksessa tilan alueelle on osoitettu kaksi rakennuspaikkaa loma-asuntoa varten Maanmittauslaitoksen ylläpitämän kiinteistörekisterin perusteella. Ko. kiinteistörekisterin mukaan tilalla on kaksi rakennuspaikkaa. Emätilaselvityksen perusteella tilalla on muunnettua rantaviivaa 0,301 km, joten laskennallinen rakennusoikeus tilalla olisi 1,64 rakennuspaikkaa (alueen mitoitusnormina 5 rp/muunnettu rantaviiva-km). Tilalle ei näin ollen voida osoittaa kahden olemassa olevan rakennuspaikan lisäksi uutta rakennuspaikkaa.

Osayleiskaavaan korjataan päärakennuksen merkintä AP-8:ksi.

10.03.201
1436/10.02.02.00/2014

Lappeenrannan kaupunki

Tekninen toimi

Kirjaamo

PL 11

53101 Lappeenranta

Asia: muistutus Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava, Itäinen osa-alue

Viitaten oheistettuun 14.6.2016 Lappeenrannan kaupungille luonnosvaiheen osayleiskaava ehdotukseen tekemäämme muutosvaatimukseen jätämme muistutuksen vastaavin perusteluin. Vaadimme kiinteistömme RA-1 merkintää muutettavaksi AP-8 merkinnäksi. Kiinteistömme [redacted] ollen merkittävästi suurempi kuin usea kiinteistö [redacted] joille on osoitettu mahdollisuus rakentaa tai jo rakennettu asuinkiinteistö ympärivuotiseen käyttöön.

On suorastaan käsittämätöntä, että muutaman vuoden takaisen Lappeenrannan kaupungin itsensä puoltaman ja ympäristökeskuksen sen mukaisesti tekemä päätös poikkeusluvasta ympärivuotiselle asuinrakennukselle on menettänyt merkityksensä tässä osayleiskaavaehdotuksessa. Edellinen omistaja oli jo käynnistänyt luvanmukaisen rakennushankkeen toteuttamisen kaupungin asianomaisten viranhaltijoiden ohjeiden ja määräysten mukaisesti.

Mikäli muistutuksemme ei johda meille toivottuun muutokseen joudumme viemään asian hallinto-oikeuteen ja tarvittaessa korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Tulemme korostamaan tällöin myös merkittävää yhdenvertaisuuden loukkaamista Lappeenrannan kaupungin myönnettyä valtavan kokoiselle omakotitalolle ja sen lisäksi tosi suurelle talousrakennukselle rakennusluvan erittäin pienelle naapurikiinteistölle [redacted]

[redacted]

Lappeenrannan kaupunki,kaavoitus

Villimiehenkatu 1

PL 11

52101 Lappeenranta

Asia: muutosvaatimus

Viite: Lappeenrannan keskustataajaman osayleiskaava 2030

Itäinen osa-alue luonnos 26.10.2015

Omistamme kiinteistön [redacted], tilan koko 3 ha.

Viitaten oheistettuun kiinteistön aiemman omistajan 1.10.2004 rakentamista koskevaan Kaakkois-Suomen ympäristökeskuksen poikkeamispäätökseen esitämme muutosta laadittuun luonnokseen seuraavasti :

Luonnoksessa kiinteistöllemme esitetty RA-1 merkintä tulee muuttaa AP-1 merkinnäksi.

Edelliset omistajat [redacted] olivat jo aloittaneet rakennushankkeensa toteuttamista, mutta syystä tai toisesta päätyivätkin kiinteistön myymiseen. Allekirjoittaneet ostivat kiinteistön joulukuussa 2004. Poikkeamispäätöksen voimassaolon päättymisajankohtana Lappeenrannan rakennusvalvonnasta tiedusteltiin hakisimmeko poikkeamispäätökselle jatkoaikaa.

Olimme jo vuonna 2005 rakennuttaneet kiinteistöllä saunarakennuksen ja tarkoituksena oli aloittaa 2006 asuinrakennuksen rakentaminen. Samanaikaisesti meille perinnönjaon perusteella tuli iso lomakiinteistö omistukseemme [redacted] kunnassa. Rakennukset olivat erittäin huonossa kunnossa ja päädyimme ensin niiden kunnostamiseen eikä meillä ollut mitään taloudellisia eikä ajallisia mahdollisuuksia aloittaa kahden rakennushankkeen läpiviemistä. Vasta nyt 2015 on saneerashanke saatu päätökseen ja voimme jatkaa Lappeenrannan rakennushankkeen suunnittelua ja myöhempää toteutusta , todennäköisesti vv.2017-18.

Lappeenrannan kaupunki,kaavoitus

Villimiehenkatu 1

PL 11

52101 Lappeenranta

Asia: muutosvaatimus

Viite: Lappeenrannan keskustataajaman osayleiskaava 2030

Itäinen osa-alue luonnos 26.10.2015

Omistamme kiinteistön [redacted], tilan koko 3 ha.

Viitaten oheistettuun kiinteistön aiemman omistajan 1.10.2004 rakentamista koskevaan Kaakkois-Suomen ympäristökeskuksen poikkeamispäätökseen esitämme muutosta laadittuun luonnokseen seuraavasti :

Luonnoksessa kiinteistöllemme esitetty RA-1 merkintä tulee muuttaa AP-1 merkinnäksi.

Edelliset omistajat [redacted] olivat jo aloittaneet rakennushankkeensa toteuttamista, mutta syystä tai toisesta päätyivätkin kiinteistön myymiseen. Allekirjoittaneet ostivat kiinteistön joulukuussa 2004. Poikkeamispäätöksen voimassaolon päättymisajankohtana Lappeenrannan rakennusvalvonnasta tiedusteltiin hakisimmeko poikkeamispäätökselle jatkoaikaa.

Olimme jo vuonna 2005 rakennuttaneet kiinteistöllä saunarakennuksen ja tarkoituksena oli aloittaa 2006 asuinrakennuksen rakentaminen. Samanaikaisesti meille perinnönjaon perusteella tuli iso lomakiinteistö omistukseemme [redacted] kunnassa. Rakennukset olivat erittäin huonossa kunnossa ja päädyimme ensin niiden kunnostamiseen eikä meillä ollut mitään taloudellisia eikä ajallisia mahdollisuuksia aloittaa kahden rakennushankkeen läpiviemistä. Vasta nyt 2015 on saneerashanke saatu päätökseen ja voimme jatkaa Lappeenrannan rakennushankkeen suunnittelua ja myöhempää toteutusta , todennäköisesti vv.2017-18.

1

KAAKKOIS-SUOMEN YMPÄRISTÖKESKUS
Yhdyskunnat ja luonto
PL 1023, Kauppamiehenkatu 4
45101 KOUVOLA
Puhelin (05) 75 441
Telefax (05) 754 4455

PÄÄTÖS (2)

Annettu julkipanon jälkeen

[redacted]

ASIA Rakentamista koskeva poikkeamispäätös

HAKIJA [redacted]

Rakentamisrajoitus, josta poikkeusta haetaan
Rakentaminen ranta-alueelle ilman asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Rakennuspaikan sijaintikunta ja kylä
Lappeenranta, [redacted]

Tila ja pinta-ala
Pinta-alaltaan 3 ha:n suuruinen [redacted]

Rakennuksen laatu
Yksiasuntoinen ja kerrosalaltaan noin 175 m^2:n suuruinen asuinrakennus, kerrosalaltaan noin 15 m^2:n suuruinen saunarakennus ja kerrosalaltaan noin 15 m^2:n suuruinen varastorakennus.

LAUSUNNONANTAJAT

Lappeenrannan tekninen keskus

YMPÄRISTÖKESKUKSEN RATKAISU JA PERUSTELUT

Ympäristökeskus myöntää poikkeamisen rakentamisrajoituksesta seuraavilla ehdoilla:

- Jätevesihuolto järjestetään asianomaisen viranomaisen hyväksymällä tavalla sekä noudattaen 1.1.2004 voimaan tullutta talousvesien käsittelystä annettua valtioneuvoston asetusta (nro 542, annettu 11.6.2003), joka koskee vesihuoltolaitosten viemäriverkostojen ulkopuolisia alueita.

Ennen minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on hakijan saatava paikalliselta rakennusvalvontaviranomaiselta rakennuslupa.

Tämä päätös on voimassa 2 vuotta tästä päivästä lukien. Tätä poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava sanotun ajan kuluessa.

Perustelut

Kysymyksessä on vanha rakennuspaikka. Tilalle on vuonna 1995 myönnetty poikkeamislupa ja rakennuslupa loma-asunnon ja rantasaunan rakentamiseksi. Vuonna 2001 hakijat ovat saaneet poikkeamisluvan 140 m²:n suuruiselle lomarakennukselle ja 10 m²:n suuruiselle sauna-rakennukselle. Rakennuspaikalle on tehty lomarakennuksen perustukset siten, että rakennuksen kerrosalaksi tulisi 175 m².

Päätöksen mukainen rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muullekaan järjestämiselle. Kyse ei ole vaikutuksiltaan merkittävästä rakentamisesta eikä rakentaminen muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 72 §:n 1 ja 2 mom.
Maankäyttö- ja rakennuslaki 171 §:n 2 ja 3 mom.
Maankäyttö- ja rakennuslaki 172 §

MUUTOKSENHAKU Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla Kouvolan hallinto-oikeuteen.

Valitusosoitus on liitteenä (KAS 06).

Yhdyskunnat- ja luontoyksikön päällikkö, yliarkkitehti
Risto Suikki

Tarkastaja
Eeva-Liisa Kauppi

LIITTEET rakennuspaikkaa osoittava kartta

JAKELU JA MAKSU

Päätös

Maksu **340 euroa**

Peruste: Valtion maksuperustelaki (150/1992) 8 §, sellaisena kuin se on laissa 348/1994.

Ympäristöministeriön asetus aluecllisen ympäristökeskuksen
maksullisista suoritteista (annettu 17.12.2003)

TIEDOKSI Lappeenrannan tekninen keskus
Lappeenrannan rakenmisvalvontavirasto
Kaakkois-Suomen maanmittaustoimisto, Lappeenranta

Liite yn päätöksen

VALITUSOSOITUS

Valitusviranomainen

Tähän päätökseen tyytymätön saa hakea siihen muutosta valittamalla. Kirjallisesti tehtävä valitus on osoitettava **Kouvolan hallinto-oikeudelle.**

Valitusaika

Valitusaika on 30 päivää päätöksen antopäivästä siitä päivästä lukien, jolloin asianomaiselle on ilmoitettu päätöksestä. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, lauantai, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, jouluaatto tai juhannusaatto, valitusaika jatkuu vielä seuraavana arkipäivänä.

Valituksen sisältö

Valituskirjelmässä on ilmoitettava
- valittajan nimi ja kotikunta
- päätös, johon haetaan muutosta
  miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi ja millä perusteilla muutosta vaaditaan sekä
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.

Valituskirjelmä on valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitettava. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituskirjelmässä on mainittava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituksen liitteet

Valituskirjelmään on liitettävä
- ympäristökeskuksen päätös, johon muutosta haetaan alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisajankohdasta
  asiamiehen valtakirja. Asianajajan tai yleisen oikeusavustajan tulee esittää valtakirja ainoastaan, jos valitusviranomainen niin määrää.
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle

Valituksen toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava Kouvolan hallinto-oikeuden kirjaamoon. Lähettäjän vastuulla asiakirjat saadaan lähettää myös postitse tai lähetin välityksellä. Postiin asiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Valittajalta peritään Kouvolan hallinto-oikeudessa **oikeudenkäyntimaksu** 80 euroa. Tuomioistuinten ja eräiden oikeushallintoviranomaisten suoritteista perittävistä maksuista annetussa laissa (701/93) on erikseen säädetty eräistä tapauksista, joissa maksua ei peritä.

Kouvolan hallinto-oikeuden

käyntiosoite	**Kauppalankatu 43 C, 45100 KOUVOLA**
postiosoite	**PL 401, 45101 KOUVOLA**
puhelinvaihde	**(05) 537 2300**
telekopio	**(05) 537 2350**
aukioloaika	**klo 8 - 16.15**

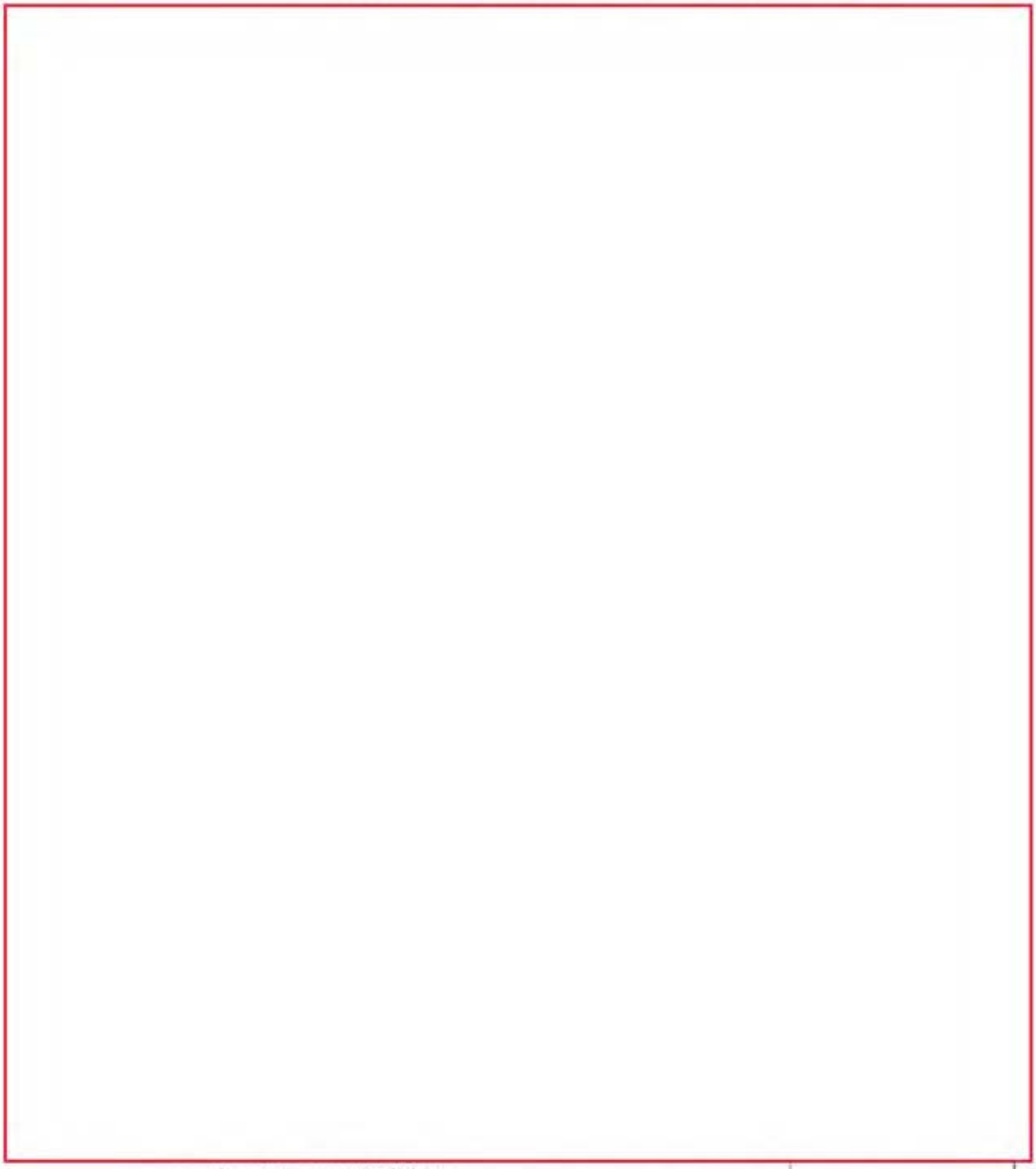
OIKAISUVAATIMUSOHJE

Jos maksuvelvollinen katsoo, että tästä päätöksestä perittävän maksun määräämisessä on tapahtunut virhe, hän voi vaalia **Kaakkois-Suomen ympäristökeskukselta** oikaisua kuuden kuukauden kuluessa maksun määräämisestä.

Oikaisuvaatimuksen tekemisessä on soveltuvin osin noudatettava, mitä edellä on kerrottu valituksen tekemisestä.

Ympäristökeskuksen yhteystiedot käyvät ilmi päätöksestä.

KAS 06



Liityy Kaakkois-Suomen ympäristökeskuksen
päätökseen / 10 2004
Kaakkois-Suomen
ympäristökeskuksessa / / 10 2004

Tarkastaja Eeva-Liisa Kauppi

POIKKEUSLUPATILANNEKARTTA
LAPPEENRANTA
№ 3134 10 B 1:10 000

YKSITYISHENKILÖT (2.)

Muistutus:
Esitetään kiinteistölle kaavaluonnoksessa osoitettua RA-1-merkintää muutettavaksi AP-1-merkinnäksi. Kaakkois-Suomen ELY-keskus oli myöntänyt vuonna 2004 poikkeamispäätöksen asuinrakennuksen rakentamiselle. Kiinteistö on ostettu vuonna 2004. Edelliset omistajat olivat jo toteuttaneet Lappeenrannan kaupungin hyväksynnällä viemärijärjestelmän, vesikaivon sekä rakentaneet mm. rakennuksen anturat, raivaustyöt sekä tie- ja sähköliittymän. Rakennushankkeen toteutusta olisi tarkoitus jatkaa todennäköisesti v. 2017–18. Pari vuotta sitten kaupunki on myöntänyt rakennusluvan ympärivuotiselle asuinrakennukselle naapurissa olevalle kiinteistölle, jonka on pinta-alaltaan selvästi pienempi. Näin ollen katsotaan, että yhdenvertaisuusperiaatetta loukataan merkittävästi, jos muistutuksessa esitettyyn muutokseen ei suostuta. Asiasta on keskusteltu myös yleiskaava-arkkitehti Marjo Saukkosen kanssa.

Vastine:
Maastokäynnillä toukokuussa 2017 todettiin, että rakennustyöt kiinteistöllä on aloitettu. Näin ollen kiinteistö voidaan merkitä osayleiskaavaan pysyvän asumisen mahdollistavalla AP-8-merkinnällä. Koska voimassa olevaa rakennuslupaa ei ole, on kiinteistölle haettava rakennusluvan uudelleen voimaansaattamista ennen kuin rakennustöitä voidaan jatkaa.

15. 03. 2017
1436/10.07.02.00/2017

Lappeenrannan kaupunki
Tekninen toimi
Yleiskaava-arkkitehti Marjo Saukkonen

Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030, Itäinen osa-alue

Muistutus / ehdotus

Kiinteistöt

[redacted]

Kiinteistöjen omistajina ehdotamme, että osayleiskaavan merkintä M-4 tekstiä korjattaisiin sallimaan laajemmat kiinteistön käyttömahdollisuudet.

Perusteluiksi esitämme:

- Ehdotettu kaavamerkintä ei kohtele kiinteistön omistajaa tasapuolisesti muihin kyseisen osayleiskaavan kiinteistön omistajiin verrattuna, kun M-4 merkinnöin varustetulle alueelle saa pystyttää vain telineitä aurinkopaneeleille.
- Alueelle tulisi varata mahdollisuus monipuoliseen tuotannolliseen toimintaan. Silloin ei kaavamääräyksistä johtuen tulisi esteitä ja viivytyksiä tulevaisuudessa suunnitella kiinteistöille tuotannollista toimintaa.
- Kyseinen kaavamerkintä aiheuttaisi ensimmäiseksi kaavamuutostarpeen.
- Kiinteistön [redacted] poikki kulkee raskaalle liikenteelle varustettu tie, johon kiinteistöjen omistajalla on käyttöoikeus.
- Maaperä on erinomaista rakentamistarkoituksiin.
- Kiinteistö rajautuu jo ET kaavamerkinnöin yhdyskuntateknisen huollon alueeseen.
- Lähinaapuriin on hyväksytty ja toteutettu tuulivoimalaitoksia.
- Korvauksetta kiinteistöille asetetut pohjavesialueen käyttörajoitukset eivät voi olla esteenä tulevaisuudessa tuotannollisen toiminnan suunnittelulle kaavamerkinnöistä johtuvina.

Olemme käytettävissä kyseessä olevan osayleiskaavan tekstien viimeistelyyn.

Lappeenrannassa 15.03.2017

Kunnioittavasti

[redacted]

YKSITYISHENKILÖT (3.)

Muistutus:
Esitetään, että osayleiskaavassa M-4-aluetta koskevaa kaavamääräystä muutetaan siten, että se sallii laajemmat kiinteistön käyttömahdollisuudet. Katsotaan, että kaavamerkintä ei kohtele kiinteistön omistajaa tasapuolisesti muihin kaava-alueen kiinteistöihin verrattuna, kun M-4-alueelle saa pystyttää vain telineitä aurinkopaneeleille. Alueella tulisi varata mahdollisuus monipuoliseen tuotannolliseen toimintaan, tällöin kaavamääräyksistä johtuen ei tulisi esteitä tai viivytyksiä tuotannollisen toiminnan suunnittelulle. Kyseinen kaavamerkintä aiheuttaisi ensimmäiseksi kaavamuutostarpeen.

Ensin mainitun kiinteistön poikki kulkee raskaalle liikenteelle varustettu tie, johon kiinteistön omistajalla on käyttöoikeus. Alueen maaperä on erinomaista rakentamistarkoituksiin. Kiinteistö rajautuu jo nyt yhdyskuntateknisen huollon alueeseen (ET), ja lähelle on hyväksytty ja toteutettu tuulivoimalaitoksia. Korvauksetta kiinteistöille asetetut pohjavesialueen käyttörajoitukset eivät voi olla esteenä tulevaisuudessa tuotannollisen toiminnan suunnittelulle kaavamerkinnöistä johtuvina.

Vastine:
M-4-aluetta koskevassa osayleiskaavamääräyksen mukaan kyseessä on maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolle saa sijoittaa aurinkoenergian hyödyntämiseen tarkoitettuja laitteita. M-4-alue sijoittuu osayleiskaava-alueen itäosaan erilleen olemassa olevasta kaupunki- tai kylärakenteesta. Alue on melualuetta (me-1), osittain arvokasta harjualuetta (ah), pohjavesialuetta (pv), vedenottamon kaukosuojavyöhykettä (ks) sekä osittain myös vedenottamon lähisuojavyöhykettä (ls). Alue ei ole maankäyttö- ja rakennuslain eikä Lappeenrannan kaupungin strategian perusteella otollista tuotannollisen toiminnan sijoittumista ajatellen. Etäinen sijainti on ollut edullinen tuulivoimaloiden sijoittumisen kannalta, sillä alueen tuulivoimaloiden aiheuttamat melu- ym. vaikutukset eivät kohdistu asuinalueille. M-4-alueelle ei ole suunniteltu uusia tuulivoimaloita tai Muukon tuulipuiston laajennusta.

Osayleiskaava-alueen itäosassa sijaitsevien Ilottulan ja Puslanmäen vedenottamoiden alueet on merkitty osayleiskaavassa yhdyskuntateknisen huollon alueeksi (ET). Näiden sijoittumisen kannalta ratkaisevassa roolissa ovat olleet alueen pohjavesiolot. Pohjavesien suojelu ei ole kunnan päätäntävallassa, eikä kunta myönnä korvauksia pohjavesialueelle sijoittuville kiinteistöille. Pohjavesien suojelusta on määrätty kansallisesti mm. ympäristönsuojelulaissa (YSL 17 §), vesilaissa (VL 4:11 §, VL 3:2 §) sekä laissa vesienhoidon ja merenhoidon järjestämisestä. Kansallisella vesienhoidon lainsäädännöllä toteutetaan EU:n vesipolitiikan puitedirektiiviä (2000/60 EY). Suojelun tavoitteena on pohjaveden hyvä määrällinen ja kemiallinen tila edistämällä vesivarojen kestävää käyttöä, estämällä pohjavesien pilaantuminen ja vähentämällä jo tapahtunutta pilaantumista. Suojelun valvomisesta ja ohjaamisesta vastaa kunta sekä ELY-keskus.

Ennen osayleiskaavan hyväksymiskäsittelyä M-4-alueen kaavamääräystä tarkennettiin vastaamaan kaava-alueen muiden maa- ja metsätalousvaltaisien alueiden kaavamääräyksiä: M-4-alueilla sallitaan myös maa- ja metsätaloutta palvelevat rakennukset, jotka eivät sisällä asuntoja.

Osayleiskaavaa on tarkoitus päivittää tulevaisuudessa tarpeen mukaan. Mikäli alueelle soveltuva rakennushanke tulee tulevina vuosina ajankohtaiseksi, voidaan kaavaa päivittää.

TEKNINEN TOIMI
Kaavoitus

20.03.2017
1436/10.02.02.00/2014

~~Mielipide~~ Muistutus / muutoshakemus
osayleiskaavan
~~asemakaavan~~ muutokseen:
Lappeenrannan Keskustaajaman osayleiskaava 2030 Itäinen osa-alue
muutoksen
~~Mielipiteen~~ sisältö:
Kiinteistötunnus [redacted]
Hakemus-ala 16,3600 ha
[redacted]

Onko mahdollista varata Kaukaiitteeseen (2kiTE1) puolisella rasitteella merkittyyn kohtaan pientaloalue AP-8 ja olemassa olevan pientalotontin laajentamiseksi?

Kaukaiitteeseen merkittyyn kohtaan on maastollisesti ja ympäristöllisesti (2kiTE2) helppo lähteä rakentamaan (tie, infrastruktuuri, putkistot, sähkölinjan läheisyys)

Mahdollinen uudelle rakennuspaikalle rakentaminen ei ole

—>

Lappeenrannassa 20. 3 ~~2016~~ 2017

[redacted]

Allekirjoitus ja nimen selvennös osoite
(ei pakollinen)

[redacted]

sähköpostiosoite

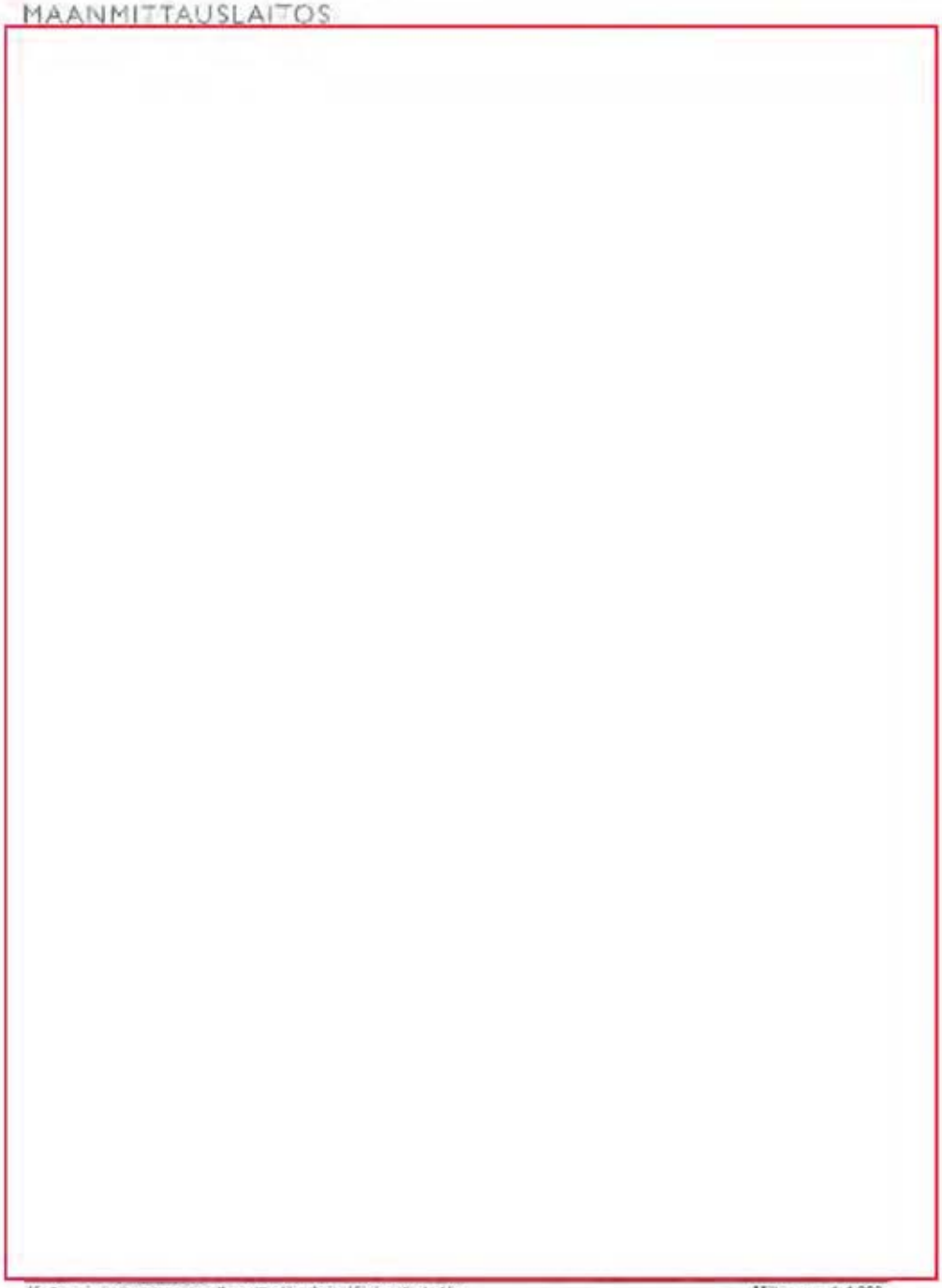
Lisätilaa kääntöpuolella

Suunnitelmissa lähtevissä, Haemme rakennuspaikkaa lähinnä
Jälkikasvua ajatellen.
Tilaa ei ole tarkoitus pilkkoa.

LIITE 1

KARTTATULOSTE 2013-10-14

MAANMITTAUSLAITOS



Kartan sisältöosissa voi olla epätarkkuuksia. Kiinteistön tarkka
alueellinen ulottuvuus selvitä tonttirajoista maastossa

Mittakaava 1:4 000
Koordinaatijärjestelmä: ETRS-TM35FIN

YKSITYISHENKILÖT (4.)

Muistutus:
Kiinteistön alueelle sijoittuu pientalotontti (AP-8). Esitetään toisen pysyvän rakennuspaikan osoittamista kiinteistön pohjoisosaan karttaliitteen osoittamalle paikalle. Paikalle olisi maaston ja ympäristön kannalta teknisesti helppo rakentaa (tie, imeytyskenttä, porakaivo, sähkölinjan läheisyys). Rakennuspaikkaa haetaan tulevaisuutta ja jälkikasvua ajatellen. Tilaa ei ole tarkoitus pilkkoa.

Vastine:
Kiinteistöllä on yksi ranta-alueelle sijoittuva rakennuspaikka, joka on varattu pysyvälle asumiselle (AP-8). Alueelle laaditun rantamitoituksen ja emätilatarkastelun perusteella rantavyöhykkeelle ei voida osoittaa uutta rakennuspaikkaa. Rantavyöhykkeen ulkopuolelle laaditun tasapuolisuustarkastelun perusteella kiinteistölle ei ole myöskään tarvetta osoittaa uutta rakennuspaikkaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumiseksi, koska kiinteistölle sijoittuvan M-1-alueen laajuus mahdollistaa poikkeamispäätöksen hakemisen ympärivuotisen asuinrakennuksen rakentamiseksi liitekartan osoittamalle paikalle. Poikkeamispäätöstä kannattaa hakea vasta, kun rakentaminen on tulossa ajankohtaiseksi. Poikkeamispäätös on voimassa enintään kahden vuoden ajan, jonka kuluessa poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava.

Muutosehdotus Lappeenrannan itäiseen osayleiskaavaan 2030

20 -03- 2017
1436/10.02.02.00/2017

Lappeenrannan [redacted] sijaitsevaan maa-alueeseen, jonka kiinteistötunnus on [redacted] (noin 2,3 ha), kaavaan on merkitty noin 2400 m² (kuva 1) aluetta rakentamista varten. Tämä alue ei ole riittävän suuri loma-asunnon rakentamista varten.

Esitän muutosta tähän rakennus alueeseen (kuva 2) niin, että rakennus - aluetta tulee kaavaan noin 5600 m² lähes neliön muotoon. Lisäksi siihen merkittäisiin riittävästi rakennusoikeutta loma-asunnon rakentamista varten (noin 100 m²). Rakennusalueen laajennuksen muoto mahdollistaisi loma-asunon sijoittamisen huomattavasti suojaisempaan ja sopivampaan paikkaan maastossa, noin 50-70 m rantaviivasta loivaan rinteeseen. Matala puusto suojaisi näkyvyyden naapureihin ja järvelle päin.

Lappeenrannassa 15.3.2017

[redacted]

Valtakirja

Valtuutan [ ] hoitamaan omistamani maa-alueen loma-asunto asiaa.

Alue sijaitsee [ ] ja sen kiinteistötunnus on [ ]

Valtuuttaja : [ ], maa-alueen omistaja.

Lappeenrannassa 15.3.2017

[ ]

Todistajat

[ ]

YKSITYISHENKILÖT (5.)

Muistutus:
Esitetään kiinteistön alueelle [redacted] osoitettavaksi uutta rakennuspaikkaa loma-asunnon rakentamista varten. Kaavaehdotuksessa kiinteistöstä n. 2400 m² kokoinen alue on merkitty rakentamista varten. Esitetään alueen suurentamista noin 5600 m² kokoiseksi, mikä mahdollistaisi loma-asunnon sijoittamisen sopivaan paikkaan maastossa.

Vastine:
Osayleiskaavaehdotuksessa on osoitettu naapurikiinteistön olemassa oleva rakennuspaikka RA-1-alueelle lähelle kyseessä olevan kiinteistön rajaa. Aluevarausmerkinnät ovat yleiskaavatasoisia, eikä niiden ole tarkoitus noudattaa tarkasti kiinteistörajoja. Tästä syystä RA-1-alue on merkitty kaavaehdotukseen hieman todellista laajempana, ja aluevaraus ulottuu myös kyseisen kiinteistön puolelle, vaikka sille ei ole osoitettu uusia rakennuspaikkoja.

Rantavyöhykkeelle on osoitettu rakennuspaikkoja osayleiskaavan yhteydessä laaditun emätilaselvityksen ja mitoitusrantaviivan perusteella, mikä takaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun rakennuspaikkoja osoitettaessa. Emätilaselvityksessä kyseessä olevalle kiinteistölle ei ole osoitettu uusia rakennuspaikkoja, koska rantaviiva on liian lyhyt. Näin ollen uutta rakennuspaikkaa ei voida osoittaa osayleiskaavassa. Sen sijaan maanomistajan muille tiloille [redacted] alueelle osoitetaan osayleiskaavassa huomattava määrä uutta rakentamista, mikä takaa tasapuolisen kohtelun.

Ennen osayleiskaavan hyväksymiskäsittelyä RA-1-alueen rajausta tarkistettiin noudattamaan tarkemmin kiinteistörajoja ko. kohdassa asian selkeyttämiseksi ja väärinkäsitysten välttämiseksi.

[redacted]

MUISTUTUS

[redacted]
28 -03- 2017
1436/10.02.02.00/2014

Lappeenrannan kaupunki

Kaupungin kanslia

PL 11

53101 Lappeenranta

LAPPEENRANNAN KESKUSTAAJAMAN OSAYLEISKAAVA 2030

ITÄINEN OSA-ALUE

Viite: Lappeenrannan kaupungin tekninen lautakunta 08.02.2017 § 33

Lappeenrannan kaupunginhallitus 13.02.2017 § 62

MUISTUTUS [redacted] **osalta** [redacted] **koskien Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaavan itäisen osa-alueen kaavaehdotusta**

Muistutus perustuu pääsääntöisesti allekirjoittaneen 02.12.2015 tekemään mielipiteenilmaisuun, joka on tämän muistutuskirjeen liitteenä 1.

[redacted] ranta-alueen mitoituksen perusteella tilalle kuuluu yhteensä 3 rakennuspaikkaa. Tällä hetkellä tilan rantavyöhykkeellä on yksi todellinen rakennuspaikka ja näin ollen [redacted] voidaan osoittaa kaksi uutta rantarakennuspaikkaa, joita edelleen vaaditaan merkittäväksi kaavaan. Tässä viitataan Serum-Arkkitehdit Oy:n projektipäällikkö Anna Kaisa Aallon 3.12.2015 lähettämään sähköpostiin, jossa todetaan että emätilan rakennuspaikkojen tarkistuksessa oli havaittu virheitä. Uuden laskelman mukaan tilalle [redacted] kuuluu vielä kaksi uutta rantarakennuspaikkaa yhden olemassa olevan lisäksi ja että tilan rantaviivan pituuden perusteella voidaan arvioida että jaossa olevat kaksi paikkaa kuuluvat [redacted] tilalle. Konsultin sähköpostissa on myös esitetty laskelmat, joiden avulla em. johtopäätökseen on päädytty.

Nyt käsittelyssä olevassa kaavaluonnoksessa on [redacted] tilalle esitetty kuitenkin vain yhtä uutta rantarakennuspaikkaa poiketen em. sähköpostissa esitetystä kahdesta paikasta. Mitoitusperusteen muutosta ei ole millenkään perustellu eikä sen tueksi ole esitetty mitään laskelmia. Jotta voidaan turvata

vuorovaikutuksen, vaikuttamisen ja tiedonsaannin toteutuminen allekirjoittanut edellyttää että kaavoittaja esittää mitoitustaskelman (rantaviiva, muunnettu eli mitoittava rantaviiva ja mitoituslukuu) ja selvityksen siitä mikä on muuttunut valmisteluvaiheen jälkeen. Sorum-arkkitehdit Oy:n sähköposti on muistutuksen liitteenä 2.

LUO- merkintöjen osalta allekirjoittanut viittaa mielipiteenilmaisussaan 02.12.2015 lausumaansa ja vaatii niiden poistamista kaavasta. Lisäksi pitää myös perustella, miksi avohakkuualueen kaavamerkintänä on M-1, vaikka alueen keskisen osan etäisyydet mahdollistavat myös M-2 merkinnän

LIITE 1 MIELIPIDE 02.12.2015

LIITE 2 SÄHKÖPOSTI 03.12.2015 SORUM-ARKKITEHDIT Oy/ ANNA KAISA AALTO

vuorovaikutuksen, vaikuttamisen ja tiedonsaannin toteutuminen allekirjoittanut edellyttää että kaavoittaja esittää mitoitustaskelman (rantaviiva, muunnettu eli mitoittava rantaviiva ja mitoituslukuu) ja selvityksen siitä mikä on muuttunut valmisteluvaiheen jälkeen. Sorum-arkkitehdit Oy:n sähköposti on muistutuksen liitteenä 2.

LUO- merkintöjen osalta allekirjoittanut viittaa mielipiteenilmaisussaan 02.12.2015 lausumaansa ja vaatii niiden poistamista kaavasta. Lisäksi pitää myös perustella, miksi avohakkuualueen kaavamerkintänä on M-1, vaikka alueen keskisen osan etäisyydet mahdollistavat myös M-2 merkinnän

LIITE 1 MIELIPIDE 02.12.2015

LIITE 2 SÄHKÖPOSTI 03.12.2015 SORUM-ARKKITEHDIT Oy/ ANNA KAISA AALTO

[redacted]-tilaan kuuluvat saaret [redacted] (osa saarta) ja [redacted] (liitteet 1 ja 2). Nämä saaret on jätetty kaavan suunnittelualueen ulkopuolelle ja näin ollen niiden rakennuspaikkoja mitoittavaa vaikutusta ei ole huomioita kaavaluonnoksessa. Saaret ovat niin suuria että niillä on mitoittavaa vaikutusta. Maanomistaja haluaisi kuulla perustelut niiden suunnittelualueesta poisjättämiselle.

[redacted]-niminen saari (liite 3) kuuluu myös [redacted]-tilaan. [redacted] on 1990-luvun lopulla myönnetty rakentamiselle poikkeamislupa, jota ei silloin ehditty käyttää. Saarta ei ilmeisesti ole huomioitu kaavaluonnoksen rakentamispaikkojen mitoituksessa?

[redacted] nimisen emätilan (kiinteistötunnus [redacted]) rantaviivan todellinen pituus on 2180 metriä ja muunnettu pituus on 1480 metriä. Kun mitoitusvyöhyke on 5 rakennuspaikkaa muunnettua rantaviivakilometriä kohden, saadaan rakennuspaikkoja yhteensä 7 kappaletta. Todellisia rakennuspaikkoja on nyt 5 kappaletta.

[redacted]-tilan ranta-vyöhykkeellä on tätlä hetkellä 1 todellinen rakennuspaikka. Kun ranta-alueen mitoituksen mukaisesti tilalle kuuluu yhteensä 3 rakennuspaikkaa, niin näin ollen [redacted]-tilalle voidaan osoittaa 2 uutta rantarakennuspaikkaa, joita vaaditaan merkittäväksi kaavaan. Liitteeseen 4 on merkitty kaavaan merkittäväksi vaadittavat rantarakentamispaikat.

[redacted]

LIITE 2

Lähettäjä:
Lähetetty:
Vastaanottaja:
Aihe:
Liitteet:

---- Forwarded message from Anna-Kaisa Aalto <anna-kaisa.aalto@serum.fi> ----

From: Anna-Kaisa Aalto <anna-kaisa.aalto@serum.fi>
Date: Thu Nov 26 15:44:56 EET 2015
To:
Cc: Saukkonen Marjo <Marjo.Saukkonen@lappeenranta.fi>
Subject: Re: Itäisen osa-alueen oyk Mäkilinna

Hei,

kanssa oli puhetta asiasta ja kaavaluonnoksen asukastilaisuudessa Lauritsalassa. Olemme tarkistaneet ko. emätilan nykyiset rakennuspaikat ja myönnetyt poikkeusluvat. Nässä huomattiin virheitä - kaupungin rekisterissä on emätilan alueella ollut ainakin kaksi rakennuspaikkaa, joita ei todellisuudessa ole olemassa. Laskelmien mukaan tilalle kuului vielä kaksi uutta rantarakennuspaikkaa yhden olemassa olevan lisäksi.

Tässä luvut:

EMÄTILA
todellinen rantaviiva: 2180 m
muunnettu rantaviiva: 1480 m
laskennallinen rakennusoikeus 7,4 = 7 (mitoitus: 5 rak. paikkaa / 1 muunnettu rantakm) Käytetty rakennusoikeus: vakituiset 2, loma-asunnot 3, poikkeusluvat 0 = yht. 5 Jäljellä oleva rakennusoikeus: 2

todellinen rantaviiva: 1028 m, muunnettu rantaviiva: 787 m) -> luvut suuntaa-antavia, näitä ei käytetä laskentaperusteena Käytetty rakennusoikeus: vakituiset 0, loma-asunnot 1, poikkeusluvat 0 = yht. 1 Tilalle voidaan osoittaa emätilan jäljellä olevat kaksi (2) uutta rakennuspaikkaa.

rantaviivan perusteella tilalle olisi voinut mitoituksen perusteella osoittaa vielä kolmannen/n uuden paikan (787 / 200 = 3,935
-> pyöristettynä 4), mutta koska sen emätilan alueella rakennusoikeutta
on jo käytetty 5 kpl, voidaan siitä muodostetuille tiloille osoittaa enää yhteensä kaksi uutta paikkaa. Yksittäisen tilan rantaviivan pituutta ei voida suoraan käyttää rakennusoikeuden määrittämisen perusteena, vaan rakennusoikeus johdetaan emätilan rantaviivasta. Tilan rantaviivan pituuden perusteella voidaan kuitenkin arvioida, kenelle jaossa olevat paikat kuuluvat.

kysyi aiemmin myös -nimisen emätilan tietoja.

todellinen rantaviiva: 262 m
muunnettu rantaviiva: 234 m
laskennallinen rakennusoikeus 1,2 = 1 (mitoitus: 5 rak. paikkaa / 1 muunnettu rantakm) Käytetty rakennusoikeus: vakituiset 1, loma-asunnot 0, poikkeusluvat 0 = yht. 1 Jäljellä oleva rakennusoikeus: 0

Tuo yksi käytetty rakennuspaikka sijaitsee -emätilasta muodostetulla tilalla nimeltä
Eli uusia rakennuspaikkoja ei tämän lisäksi voida Linnamäki-emätilan alueelle osoittaa.

[Sivu 9]

Toivotcavasti saitte mistä tarvittavat tiedot - olkaa yhteydessä, mikäli kysyttävää ilmenee. Muunnetun rantaviivan laskentaperiaate löytyy emätilaselvityksestä. Uudet rakennuspaikat merkitään työn alla olevaan kaavaehdotukseen, josta voitte ne aikanaan tarkistaa. Voitte myös sitä ennen ehdottaa, mihin kohtaan [redacted] rakennuspaikat tulisi meilestänne osoittaa.

Ystävällisin terveisin

Anna-Kaisa Aalto
projektipäällikkö | project manager
maisema-arkkitehti MARK | landscape architect M.Sc.

Serum arkitehdit Oy | Serum architects Ltd.
tel. +358 50 466 1500
Nilsiänkatu 11-13 F6
00510 Helsinki, Finland
www.serum.fi

25.11.2015, 17:29, [redacted] kirjoitti:
> Tervehdys
>
> Lähestyn asiassa tilan [redacted] omistajan [redacted] toimeksiantoon perustuen.
>
> Olen tutustunut Lappeenrannan kaupungin sivuilla esillä olevaan aineistoon ja lisätietopyyntöni koskee emätilaselvitystä. En pystynyt julkisen aineiston perusteella todentamaan emätilatarkastelun poikkileikkausvuoden 1969 laskennallista rakennusoikeutta enkä po. tilan nykyistä laskennallista rakennusoikeutta. Sama koskee rantaviivan pituutta ja muunnettua rantaviivan pituutta emätilan ja toimeksiantajani tilan osalta.
>
> Pyydän toimittamaan vastausviestinä Lappeenrannan keskustaajaman nykyn itäisen osa-alueen emätilaselvitykseen liittyen tilojen [redacted] (lakannut) seuraavat tiedot: rantaviivan ja muunnetun rantaviivan pituuden sekä emätilan laskennallisen rakennusoikeuden sekä sitä rasittavien rakennuspaikkojen määrän.
>
> ystävällisin terveisin
>
> [redacted]
>

- - End forwarded message -----

YKSITYISHENKILÖT (6.)

Muistutus:
Tilalle kuuluu ranta-alueen mitoituksen perusteella kolme rakennuspaikkaa. Tällä hetkellä tilan rantavyöhykkeellä on yksi todellinen rakennuspaikka. Näin ollen tilalle voidaan osoittaa kaksi uutta rantarakennuspaikkaa, joita vaaditaan esitettäväksi kaavassa. Viitataan kaavakonsultin kanssa käytyyn kirjeenvaihtoon (Serum arkkitehdit Oy, Anna-Kaisa Aalto 3.12.2015). Kyseisessä sähköpostissa esitettiin laskelmia, joiden perusteella tilalle kuuluisi kaksi uutta rakennuspaikkaa. Osayleiskaavaehdotuksessa uusia rantarakennuspaikkoja on kuitenkin esitetty vain yksi. mitoitusperusteen muutosta ei ole mitenkään perusteltu eikä sen tueksi ole esitetty laskelmia. Edellytetään, että kaavoittaja esittää mitoituslaskelman ja selvityksen siitä, miten mikä on muuttunut valmisteluvaiheen jälkeen.

Vastine:
Kaavaehdotusvaiheessa laadittiin rantamitoitus (FCG Oy 2016), joka korvaa luonnosvaiheessa tehdyn ranta-alueen mitoitusta koskevan selvityksen. Ehdotusvaiheen rantamitoitus on laadittu kaavakonsultin kanssa 3.12.2015 käydyn kirjeenvaihdon jälkeen. Ehdotusvaiheessa rantamitoitukseen kuuluvan emätilaselvityksen selvitysaluetta laajennettiin, rakennusrekisterin tiedot tarkistettiin sekä tarkennettiin mitoitusta huomioimalla mm. rantojen rakennettavuus. Ehdotusvaiheessa tehdyssä rantamitoituksessa on esitetty siinä käytetyt lähtötiedot ja mitoitusluvut, laaditut laskelmat ja lopputulos. Rantamitoitukseen voi tutustua tarkemmin Lappeenrannan kaupungin kaavoituksessa.

Ehdotusvaiheen rantamitoituksen rantaviivanmuunnot on tarkistettu. Kyseisen emätilan alueella tarkistuksen yhteydessä havaittiin tulkintavirhe, joka on korjattu. Tarkistuksen jälkeen päädyttiin, että esitetään osayleiskaavassa kiinteistölle toinenkin uusi rakennuspaikka luonnosvaihetta vastaavalla tavalla.

Muistutus:
Vaaditaan kiinteistön alueelle sijoittuvien luo-alueiden merkintöjen poistamista kaavasta. Viitataan luonnosvaiheessa annettuun mielipiteeseen.

Vastine:
Maankäyttö- ja rakennuslain yleiskaavan sisältövaatimukset (39 §) edellyttävät, että yleiskaavassa on otettava huomioon luonnonarvojen vaaliminen. Näin ollen osayleiskaavaa varten tehdyssä luontoselvityksessä todettuja luontokohteita ei voi jättää pois osayleiskaavasta.

Luontoselvityksen kohteiden [redacted] tila on kuitenkin tarkistettu ja samalla tutkittu luo-merkintöjen tarpeellisuus. Kohteen [redacted] tila todettiin muuttuneeksi ja kohde poistettiin. Kohteen [redacted] rajausta tarkistettiin. Kohde [redacted] on ennallaan.

Muistutus:
Vaaditaan perusteluja, miksi avohakkuualueen kaavamerkintänä on M-1, vaikka alueen keskisen osan etäisyyden mahdollistavat myös M-2-merkinnän.

Vastine:
Rantavyöhykkeellä kaikki rantarakennusoikeus osoitetaan osayleiskaavassa rantarakennuspaikkoina mitoituksen perusteella, jolloin muille rantavyöhykkeen alueille ei jää enää rakennusoikeutta. Tämän takia rantavyöhykkeen maa- ja metsätalousalueet on osoitettu osayleiskaavassa M-2 -alueena, jolla ei ole hajarakennusoikeutta.

Rantavyöhykkeen katsotaan vakiintuneen tavan mukaan ulottuvan noin 200 m päähän rantaviivasta. Vyöhyke saattaa olla myös tätä suppeampi tai laajempi, mikäli rantaintressin katsotaan ulottuvan suppeammalle tai laajemmalle alueelle. Kyseisen tilan alueella rantaintressi ulottuu maastonmuotojen ja rantaviivan perusteella koko [redacted] alueelle. [redacted] puolella rantavyöhykkeen leveys on noin 200 metriä rantaviivasta. Rantavyöhykkeellä olevat maa- ja metsätalousalueet on osoitettu osayleiskaavassa näin ollen M-2-alueiksi. Itäisin osa tilasta on osoitettu M-1-alueeksi, jolla on

hajarakennusoikeus.

Kaavakartalle lisättiin tälle alueelle M-1-symboli parantamaan kaavakartan luettavuutta.

Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki

Lähettäjä: [redacted]
Lähetetty: 21. maaliskuuta 2017 17:30
Vastaanottaja: Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki
Aihe: Muistutus

21.03.2017
1436/10.02.02.00/2017

ITÄINEN OSAYLEISKAAVA
Kaavaehdotus 8.2.2017

Kaavaehdotus haittaa merkittävästi rantakaavan laatimista.

Ehdotus ei huomioi jättämäämme mielipidettä.

[redacted]

YKSITYISHENKILÖT (7.)

Muistutus:
Todetaan, että kaavaehdotus haittaa merkittävästi rantakaavan laatimista. Ehdotus ei huomioi jättämäämme mielipidettä.

Vastine:
Luonnosvaiheessa jätetyn mielipiteen mukaan tarkoituksena on ollut laajentaa alueella harjoitettavaa kesämökkivuokraustoimintaa ja osayleiskaavan toivottiin mahdollistavan toiminnan kehittämisen. Mielipiteessä esitettiin myös pysyvän asutuksen rakennuspaikkojen osoittamista alueelle sekä uuden, toimivamman ja turvallisemman tieliittymän muodostamista [redacted] tiestä.

Luonnosvaiheessa laaditussa kaavoittajan vastineessa todettiin, ettei alueelle voida emätilaselvityksen perusteella osoittaa uusia rakennuspaikkoja. Uusia rakennuspaikkoja ei voida osoittaa myöskään ehdotusvaiheessa laaditun uuden rantamitoituksen perusteella.

Mökkivuokraustoiminnan mahdollistamiseksi alueelle on kaavaehdotuksessa osoitettu varaus matkailupalvelujen alueelle (RM). Alueelle tulee laatia ranta-asemakaava, jonka yhteydessä alueelle voidaan osoittaa uusia rakennuspaikkoja. Tämän osalta katsotaan, että mielipiteessä esitetty on otettu hyvin huomioon.

Mahdollisuutta laajentaa RM-alueen rajausta tutkittiin vielä ennen osayleiskaavan hyväksymiskäsittelyä. Aluevarauksen laajuus päädyttiin säilyttämään ennallaan. RM-alueen merkittävä laajennus sisämaahan päin vaikuttaisi huomattavasti lähikiinteistöihin, eikä toisi alueelle uusia rantarakentamismahdollisuuksia. Kaavoittajan näkemyksen mukaan ranta-asemakaavan laatimiselle on olemassa hyvät lähtökohdat.

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
23 03 201
1434/10.02.00.00/2017

Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki

Lähettäjä:
Lähetetty: 23. maaliskuuta 2017 8:14
Vastaanottaja: Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki
Aihe: Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030, itäinen osa-alue

Lappeenrannan kaupunki

Tekninen toimi, Kirjaamo

PL 11
53101 Lappeenranta

MUISTUTUS

Asiani koskee kylässä .

Osallistuin Lauritsalassa 6.3.2017 klo 18-20 pidettyyn asiakastilaisuuteen. Sen jälkeen kävin vielä 10.3. tapaamassa yleiskaava-arkkitehti Marjo Saukkosta. Karttojen perusteella näyttää, että nykyisin omistamallani tilalla ei ole yhtään rakennuspaikkamerkintää. Sen sijaan samankokoisella naapuripalstalla niitä näyttää olevan 7-8. Mielestäni kaavan laadinnassa pitäisi ottaa huomioon edes jonkinlainen tasapuolisuus.

n alkuaan kuulunut osana omistamaan jumiseen maanviljelystilaan (kiinteistötunnusta en tiedä). saivat sen, noin 10 hehtaaria, perinnöksi, kun jäi hoitamaan tilaa. Perintöjen ja ostojen kautta se siirtyi omistukseen ja häneltä minulle, hänen perilliselleen. Minä lahjoitin sen työn ja pienten lasten takia päässyt aiemmin mainittuun tilaisuuteen vaan pyysi minua hoitamaan asiaa.

tila jaettiin joitakin vuosia sitten perintönä kesken. Niitä palstoja on kolme heti päin. vieressä olevan palstan ensisi , joka oli jo viime kesänä myymässä vapaa-ajan taloaan ja siihen kuuluvaa maa-aluetta. Kiinnostuneita ei ilmaantunut, ja hän otti sen talveksi pois varsinaisesta myynnistä. Talvella kuitenkin kiinteistönvälittäjälle ilmestyi innokas ostaja - ja kaupat tehtiin!

Juuri tuo palsta on saanut kartassa olevan tonttikeskittymän. En ole suinkaan kateellinen, mutta minusta kaavassa ei toteudu oikeudenmukaisuus. Ja tietenkin hiukan harmittaa sekin, että ainoa perintömaapalsta, joka ei ole tällaisessa vaan joka juuri siirtyi vieraalle omistajalle, sai heti hyvän, rahanarvoisen edun. Alueita ei tietenkään kaavoiteta tunnepohjalta, mutta oikeudenmukaisuuden pitäisi olla tärkeä periaate.

Kun tietä siirrettiin tasoristeyksestä alikulkuun vajaa kymmenen vuotta sitten, joudutin luovuttamaan yhteiskunnalle melkoisen metsäalueen vaatimattomalla hinnalla. Samalla tila pilkkoutui kahteen osaan. Sitä ennen valtio oli vaatinut radan kunnossapitoa varten leveämpää rata aluetta - ilman mitään korvausta.

Kaiken edellä kirjoittamani jälkeen pidän kohtuullisena, että tilalle merkitään 3-4 rakennuspaikkaa. Se toteuttaisi oikeudenmukaisuus- ja tasapuolisuusperiaatetta.

Kunnioittavasti,

YKSITYISHENKILÖT (8.)

Muistutus:
Kyseiselle tilalle ei ole osoitettu yhtään yhtäkään rakennuspaikkaa. Sen sijaan samankokoisella naapuripalstalla rakennuspaikkoja näyttää olevan 7-8. [redacted] hallussa ollut tila jaettiin perintönä [redacted] [redacted] kesken. Yksi näistä on muistutusta koskeva tila. Yksi tiloista myytiin talvella [redacted] ulkopuoliselle, ja juuri tälle tilalle on osoitettu em. tonttikeskittymä. [redacted] tietä siirrettäessä muistutusta koskevasta tilasta on jouduttu luovuttamaan metsä-aluetta vaatimattomalla hinnalla. Tätä ennen valtio oli vaatinut radan kunnossapitoa varten leveämpää rata-aluetta ilman korvausta.

Esitetään, että tilalle osoitetaan 3-4 rakennuspaikkaa. Se toteuttaisi oikeudenmukaisuus- ja tasapuolisuusperiaatetta.

Vastine:
Kyseisen tilan alueelle on osayleiskaavaehdotuksessa osoitettu kaksi uutta rakennuspaikkaa. Rakennuspaikat sijoittuvat kaavassa esitetyn uuden ohjeellisen tieyhteyden varrelle. Esitettyjen uusien tieyhteyksien ja niiden varren uusien rakennuspaikkojen sijainti perustuu vesihuollon toiminta-alueen laajennukseen: uudet rakennuspaikat on liitettävissä Lappeenrannan Energian vesi- ja viemäriverkkoon.

Kyseisestä tilasta suuri osa on melualuetta (me). Asuinrakentamista on mahdollista osoittaa vain tilan pohjoisosiin.

Asia tutkittiin ja lisättiin kyseiselle tilalle yksi uusi rakennuspaikka.

Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki

Lähettäjä: [redacted]
Lähetetty: 23. maal skuuta 2017 9:17
Vastaanottaja: Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki
Aihe: Muistutus

1436/10.03.02.00/2017

Pyydän muuttamaan [redacted] alueet takaisin M 1 alueiksi. Alueesta [redacted] itäpuoli on uudehkoa 2015, joten luontoarvotkin on muuttuneet .Alueelle on myös vedetty kunnan viemäri ja vesijohto.Siellä on uutta ja vanhempaa asutusta.
Vetoan tässä asiassa myös teknisen lautakunnan näkemykseen , ettei tuulivoimalat haittaa kaavoitusta eikä muuta alueen käyttöä.(etelä-saimaa 19.3.2017).
Terveisin [redacted]

YKSITYISHENKILÖT (9.)

Muistutus:
Pyydetään muuttamaan tilan alueet takaisin M-1-alueiksi. Alueen luontoarvot ovat muuttuneet avohakkuun myötä 2015. Alueella on uutta ja vanhempaa asutusta, ja alueelle on vedetty kunnan viemäri ja vesijohto. Vedotaan teknisen lautakunnan näkemykseen, etteivät tuulivoimalat haittaa kaavoitusta eivätkä muuta alueen käyttöä (Etelä-Saimaa 19.3.2017).

Vastine:
Tilan alueet ovat melualuetta (me-1) meluselvityksen perusteella (Ramboll Finland Oy 2015). Selvityksessä todettiin, että alueelle kohdistuu liikenteen, ampumaradan ja/tai tuulivoimalan aiheuttamaa melua. Tilan alueelle ei tästä syystä voida osoittaa uutta asumista, eikä myöskään maa- ja metsätalousvaltaista aluetta M-1, jolla on hajarakennusoikeutta. Tasapuolisuuden toteutumisen varmistamiseksi luonnosvaiheen jälkeen on saman maanomistajan toisen tilan alueelle osoitettu yksi uusi rakennuspaikka. Rakennuspaikka on pysyvää asumista varten (AP-1) ja sijoittuu lähelle rantavyöhykettä.

Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki

23. 03. 2017
1436/10.02.02.04/2017

Lähettäjä: [redacted]
Lähetetty: 23. maaliskuuta 2017 9:47
Vastaanottaja: Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki
Aihe: Muistutus

Toivon kesämökkitontin [redacted] kokoa pienennettäväksi aiemman esityksen kaavaluonnos 26.10.2015 mukaan. Tähän viimeiseen osayleiskaavaan 8.2.2017 se on piirretty puolet isommaksi. Eli haluan, että mökkitontin koko piirretään samaan kokoon kuin se oli 26.10.2015.
Terv [redacted]

YKSITYISHENKILÖT (10.)

Muistutus:
Toivotaan kesämökkitontin kokoa pienennettäväksi kaavaluonnoksessa 26.10.2015 esitetyn mukaiseksi.

Vastine:
Osayleiskaava on tarkkuudeltaan yleispiirteinen, eivätkä aluevaraukset noudata kiinteistörajoja. Kyseiselle tilalle on osayleiskaavassa osoitettu pientalovaltaista asuntoaluetta (AP-8), mikä mahdollistaa pysyvän asumisen alueella. Olemassa oleva rantarakennuspaikka, jonka aluevarausta RA-1 on laajennettu luonnosvaiheesta, on saman maanomistajan omistamalla tilalla.

Luonnosvaiheen jälkeen rakennusrekisterin virheet rakennuspaikkojen suhteen on korjattu ja lisätty puuttuvat rakennuspaikat sekä rantojen aluevarauksia on yhtenäistetty ja selkeytetty yleiskaavan tarkkuustaso huomioiden.

Omistajien yhteystietoja

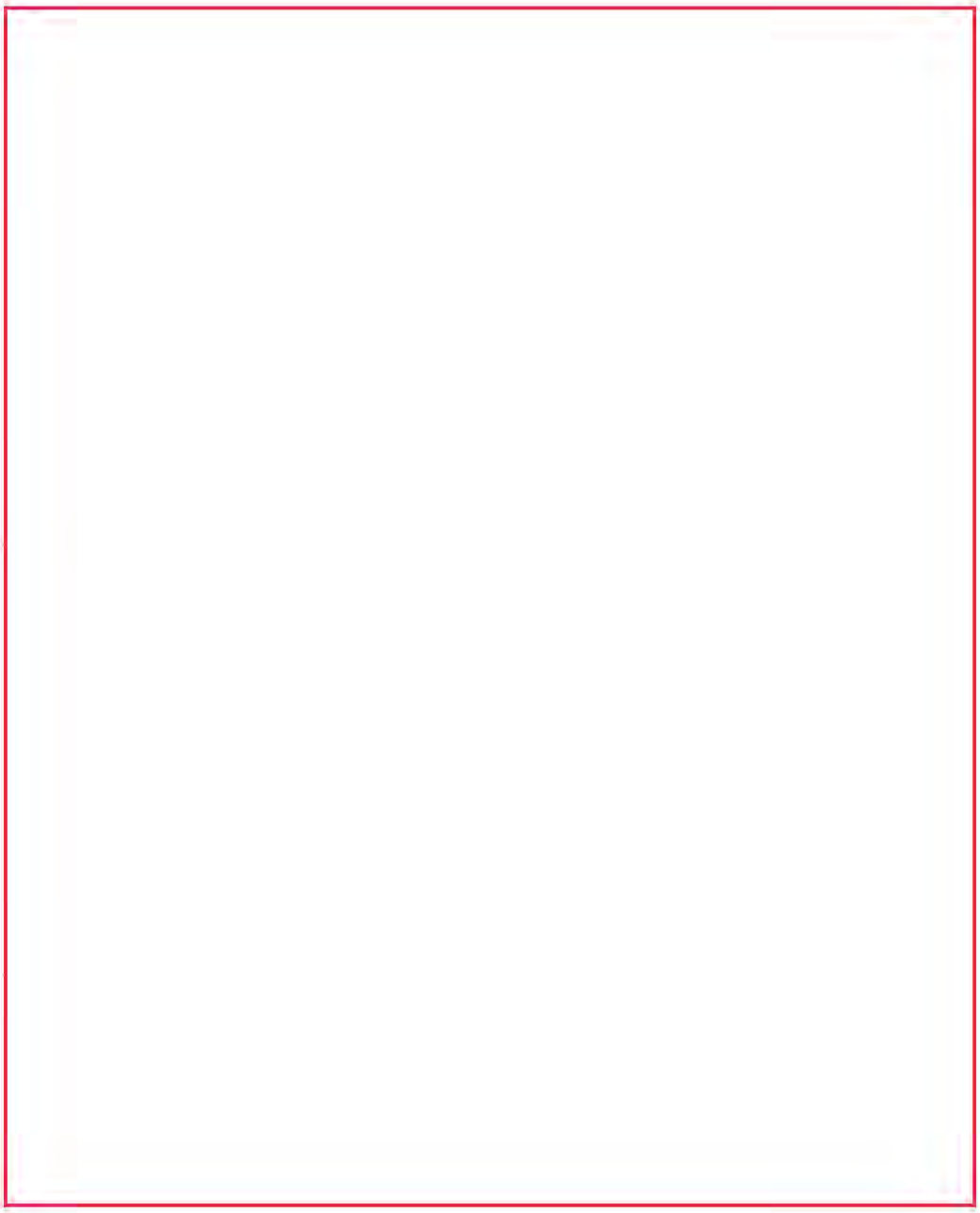
[redacted]

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
23. 03. 2017
HSG/10.02.02.00/244

Kirjataan muistutukseksi
Itäisen osayleiskaavan luonnos-
ehdotukseen.
Luonnosvaiheessa soviin rakennus-
paikka [redacted] kuuluu
vesi ja viemäri.

23.3.2017

[redacted]



Päätösasiakirja

Sivu 1

Todistus kirjaamisasiassa tehdystä ratkaisusta, jota on haettu
Kohteen muut voimassaolevat kirjaamistiedot näkyvät lainhuuto- tai rasitustodistuksella.

Kiinteistötunnus: Nimi: Rekisteriyksikkölaji: Kunta: Arkistoviite:	

Lainhuuto

Omistusoikeus: Omistajat:	
Saanto: Saanto: Luovuttajat:	

Kiinteistötunnus: Nimi: Rekisteriyksikkölaji: Kunta: Arkistoviite:	

Lainhuuto

Omistusoikeus: Omistajat:	
Saanto: Saanto: Luovuttajat:	
Virolle: Asiakirjanro / arkistoviite:	
Ratkaistu: Ratkaisija:	

LAINHUUTOTODISTUS 25.11.2015

Sivu 1 (1

Perustiedot

Kiinteistötunnus:
Nimi:
Rekisteröintiyksikköläji:
Kunta:
Arkistoviite:

Lainhuutotiedot

1) Lainhuuto

Asiamumero:
Arkistoviite:

Omistusosuus:
Omistajat:

Omistusosuus:
Omistajat:

Määräalojen lainhuutotiedot

Ei erotettavilla määräaloja tai erillisinä luovutettuja yhte saluosuuksia.

Lainhuudattamattomat luovutukset

Ei kirjaamisvirkamiehen tiedossa olevia lainhuudattamattomia luovutuksia.

Tulostettu kiinteistörekisteristä 25.11.2015

Todistuksesta käyvät ilmi ainakin kaikki ne hakemukset, jotka ovat saapuneet kirjaamisvirkamiehelle todistuksen antikon päivänä edeltävänä arkipäivänä omien virastojen aukioloajan päättymistä. Mahdolliset valitusrajoitukset on kerrottava nostodistuksella.

Rekisteriyksikön pinta-alatiedoissa voi olla epätarkkuuksia.
Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot

Tarjama-
alue.

Lappeenrannan kaupungin
kaavoitusranta 11.1.2016

-Urheälle alueelle mahdollisesti kaavoitus
aikaisintaan 2030 jälkeen

YKSITYISHENKILÖT (11.)

Muistutus:
Esitetään rakennuspaikan osoittamista kyseiselle tilalle. Luonnosvaiheessa on sovittu rakennuspaikasta. Tien vieressä kulkee vesi ja viemäri.

Vastine:
Kaavaehdotusvaiheessa on laadittu emätilaselvitys (FCG Oy, 2016), jossa on tutkittu ranta-alueelle sijoittuville tiloille laskennallisesti kuuluvat rakennuspaikat. Osayleiskaavaan on osoitettu rantarakennuspaikat emätilaselvityksen perusteella, jotta tasapuolisuus maanomistajien kesken toteutuisi.

Kyseiselle tilalle ja saman maanomistajan tilalle ei emätilaselvityksen perusteella kuulu laskennallista rakennusoikeutta. Naapuritilalla on olemassa oleva rakennuspaikka. Osayleiskaavassa ei näin ollen voida osoittaa uutta rakennuspaikkaa tilan alueelle. Alueen rakentaminen tullaan tutkimaan tarkemman suunnittelun yhteydessä, mikäli alue päätetään tulevaisuudessa asemakaavoittaa.

Lappeenrannan Kaupunki

Tekninen toimi kaavoitus

27 -03- 2014

1436/10.02.02.00/2014

Mielipide Lpr:n keskustaajaman osayleiskaavan 2030 itäisen osa-alueen kaavaehdotukseer

ASIA 1) koskien [redacted]

Omistan tämän n.5500 m2 [redacted] jolla sijaitsee vuonna 1949 rakennettu Emätilan kivirakenteinen asuinkäytössä oleva päärakennus kerrosalaltaan n.320m2 ,joka on merkitty osayleiskaavaehdotuseen AP-8 alueeksi sekä suojeltu merkinnällä sr-1 [redacted]

Rakennusta o isi tulevaisuudessa tarkoitus hyödyntää lähialueen juhlatilana sekä aamiais-majoitusmahdollisuudella,koska rakennuksessa on toisessa kerroksessa 9mh ja kaksi kph tilaa sekä ykköskerroksessa iso tupa,keittiö ,ruokasali, toinen sali,kirjasto,takkahuone ,pikku keittiö sekä järvenpuolella katettu terassi ja Wc tilat sekä kellarissa tekn.tilat ja sauna.

Vuonna 1943 tehty rantasauna siirtyi 2013 [redacted] rantarajamuutosten takia [redacted] omistukseen asuu [redacted] Pyytäisin muuttamaan kaavamerkintää, joka mahdollistaisi rantasaunan rakentamisen tälle tilalle [redacted] koska AP-8 kaavassa (300) k-m2 määrä ylityy tällä vanhalla emätilalla. Rantasauna on olennainen osa tulevaa maatila- ja aamiaismatkailua.

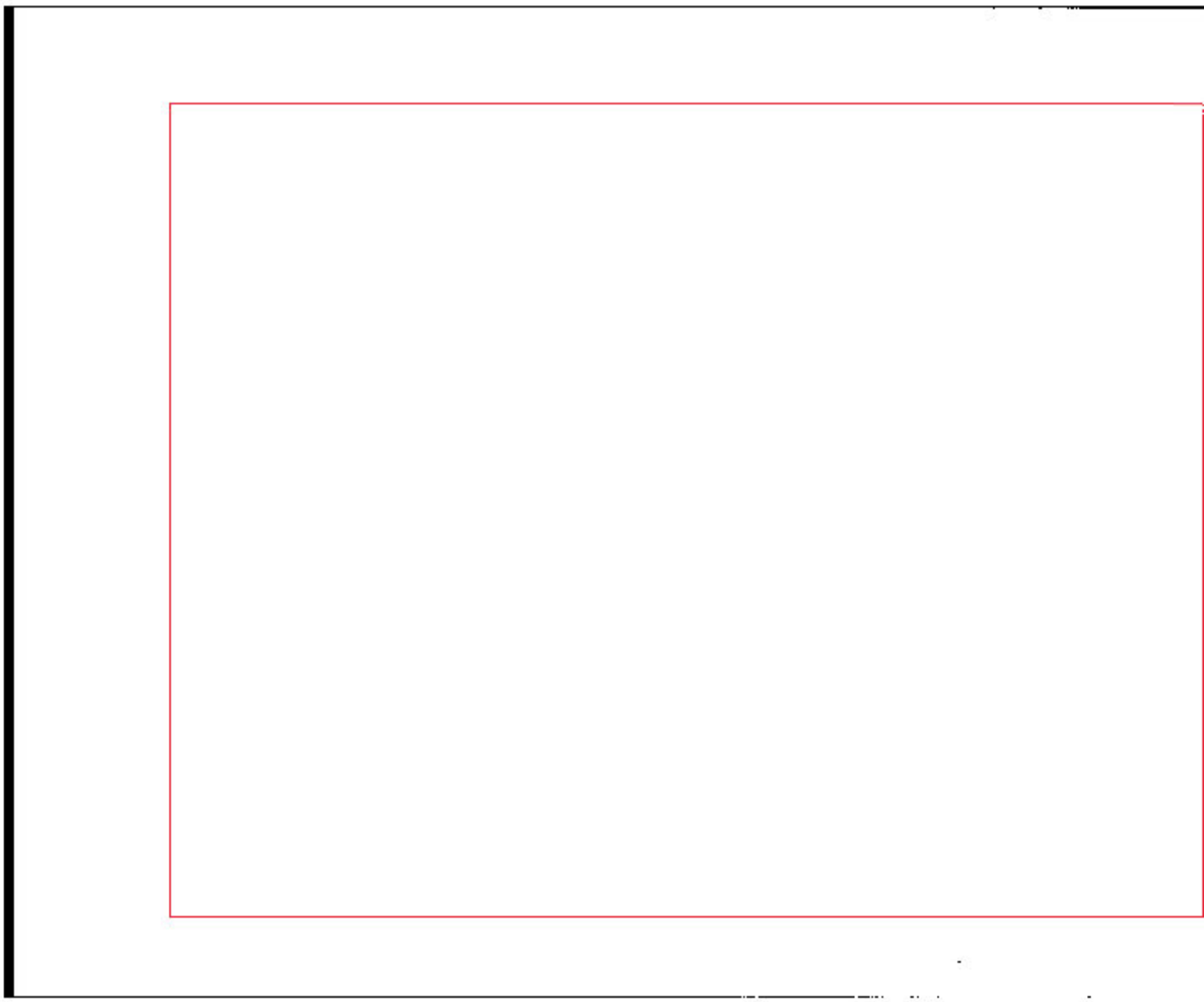
ASIA 2) AP-8 alue koskien osaa tilasta [redacted]

Omistan tilan jolle on vanhalle rakennuspaikalle ehdotettu AP-8 merkintää.Paikalla on v.1943 [redacted] pehtoorin ja palkollisten kolme asuntolinen hirsitalo,mutta talo sijaitsee tulipalossa 1978 tuhoutuneen entisen karjakartanon länettyvillä. AP-8 mukaisen uuden asuinrakennuksen paikka on alueen keskellä tilojen [redacted] välissä. Inten pyytäisin muuttamaan AP-8 aluetta mukaan liitämäni karttaotteen mukaiseksi; kokoalueeksi edellämainittujen tilojen [redacted] välissä.

ASIA 3) RA-1 alue tilasta [redacted]

Omistamaliani tilalla on nyt pieni rantasauna, koska uusi ehdotus antaisi mahdollisuuden rakentaa tila lle myös loma-asunnon ,mutta kaavaehdotuksessa alue on liian pieni alle 3000m2 pyytäisin laajentamaan aluetta liitämäni karttaotteen mukaiseksi. Kaava ehdotuksen alue on myös rinne ja kauempana rannasta on tasainen alue jol.e loma-asunto olisi helpompi sijoittaa.

[redacted]



YKSITYISHENKILÖT (12.)

Muistutus:
Kiinteistölle sijoittuu emätilan asuinkäytössä oleva päärakennus, joka on merkitty osayleiskaavaehdotukseen AP-8-alueeksi ja suojelumerkinnällä sr-1. Rakennus on kooltaan noin 320 k-m², ja sitä olisi tulevaisuudessa tarkoitus hyödyntää lähialueen juhlatilana sekä aamiaismajoitukseen. Rantasauna siirtyi perinnönjaossa naapurikiinteistön puolelle. Pyydetään, että kaavaa muutettaisiin siten, että se mahdollistaisi rantasaunan rakentamisen kyseessä olevalle tilalle. 300 k-m² ylittyy tällä tilalla. Rantasauna olisi olennainen osa tulevaa maatila- ja aamiaismatkailua.

Vastine:

Muutetaan alueen kaavamääräystä siten, että se mahdollistaa asumisen lisäksi muistutuksessa kuvatun matkailuun liittyvän yritystoiminnan (juhlatila ja aamiaismajoitus) kyseisellä tilalla.

RM-1 Matkailupalvelujen alue.

Alue on tarkoitettu matkailuun liittyvälle yritystoiminnalle ja asumiseen. Alueelle saa rakentaa matkailupalveluihin liittyen rantasaunan ja talousrakennuksia siten, että alueen yhteenlaskettu

rakennusoikeus on 350 k-m². Mikäli alueella sijaitseva suojeltu päärakennus tuhoutuu, rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 250 k-m² suuruisen päärakennuksen ja sen lisäksi talousrakennuksia siten, että yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 300 k-m². Rakennukset on rakennettava vähintään 30 m päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Enintään 30 k-m² suuruisen rantasaunan tai muun talousrakennuksen saa sijoittaa kuitenkin vähintään 15 m päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Rannan ja rakennusten välissä tulee säilyttää riittävä suojapuusto, jota on tarvittaessa täydennettävä istutuksin. Mikäli alue sijaitsee keskitetyn vesi- ja jätevesiverkoston piirissä, verkostoon tulee liittyä. Aluetta ei ole tarkoitus asemakaavoittaa.

Muistutus:
Kaavassa tilalle on osoitettu rakennuspaikka kahden naapuritilan välille lähelle rantaa. Paikalla sijaitseva kolmeasuntoinen hirsitalo sijoittuu tulipalossa tuhoutuneen entisen karjakartanon lähettyvillä. Pyydetään laajentamaan AP-8-alueen rajausta karttaotteen mukaisesti naapuritilan rajaan asti.

Vastine:
Osayleiskaavassa esitetään olemassa oleva rakennuspaikka. Entinen asuinrakennus on mahdollista korvata uudella. AP-8 -aluetta ei ole perusteltua laajentaa, koska vakituista asumista ei haluta viedä lähemmäs loma-asutusta.

Muistutus:
Tilalla on tällä hetkellä vain rantasauna. Kaava mahdollistaisi loma-asunnon rakentamisen. Koska tilan pinta-ala on alle 3000 m², pyydetään laajentamaan aluetta karttaotteen mukaisesti. Kaavaehdotuksen alue on rinnettä. Kauempana rannasta on tasainen alue, jolle loma-asunto olisi helpompi sijoittaa.

Vastine:
Ranta-alueella sijaitsevat rantasaunat, jotka eivät liity ranta-alueella olevaan päärakennukseen, tulkitaan oikeuskäytännössä yleisesti loma-asunnoiksi. Näin ollen osayleiskaavaehdotuksessa ollut olemassa oleva rakennuspaikka on asianmukainen. Yksi rakennuspaikka mahdollistaa varsinaisen loma-rakennuksen lisäksi rantasaunan.

Laajennettiin RA-1-aluetta hyvän rakennuspaikan mahdollistamiseksi.

27. 03.

1436/10.02.02.00/2014

Lappeenrannan kaupunki
Tekninen toimi, kirjaamo
PL 11
53101 Lappeenranta
S-posti: kirjaamo@lappeenranta.fi

Muistutus Lappeenrannan keskustaajama osayleiskaavaan 2030, itäinen osa-alue.

Tässä kirjelmässä esitetään Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaavaa 2030 (itäinen osa-alue) ja tarkemmin sekä Lampo- että Ihrasaaren aluella koskevu muistutus.

Pidämme myönteisenä, että alueelle on osoitettu uusia rakennuspaikkoja. Maistraatin vuonna 2013 antaman selvityksen mukaan saarissa on yhteensä 13 vapaa-ajanasuntoa. Muita eli pysyviä asuntoja on merkittävästi enemmän; yhteensä 34 kpl. Kunnioksumme sitä, että osayleiskaavalla pyritään lisäämään vain lomarakentamista (RA-1). Tämä on ristiriidassa alueen muiden kaavamääräysten kanssa, joissa velvoitetaan säilyttämään olemassa oleva arvokas kulttuuriympäristö (AT/s 2), joka muodostuu vakinaisesta pientaloasumisesta.

Alueen kunnalliset palvelut on vähennetty olemattomiin. Lappeenrannan kaupungin tulee kuitenkin tästä riittävät palvelut sekä kehittää niiden saatavuutta ja edelleen alueen elinvoimaisuutta. Pelkästään kausiluonteisen vapaa-ajanasumisen edistämisen voidaan nähdä olevan ristiriidassa näiden velvoitteiden kanssa; vrt, esim. lossiyhteyksien säilyminen. 6.3.2017 järjestetyssä yleisötilaisuudessa Lappeenrannan kaupunki perusteli ratkaisuaan sillä, että lomarakentuminen mahdollistaa tiivimmän kaavoittamisen. Tämä ratkaisu palvelee kuitenkin vain maanomistajan, ei asukkaiden etua. Siksi muistutamme, että alueelle tulisi kaavoittaa pysyviä asuinrakennuksia lomarakennusten sijaan.

Lampo- ja Utrasaaren vesialuilla veden virtaus on voimakas. Talvella jäät ovat heikot eikä saarten pohjoispuolelle pääse jäitä pitkin saaret kiertämällä, koska sekä lossiväylä että ns. Kiiunvirta ovat sulat läpi talven. Asukkaat ja muut lappeenrantalaiset käyttäväckin saaria läpikulkuun pohjoisille jäälueille. Nyt uusi rakennuspaikka kaikaisee esim. Kiikunniemen ulkoilureittiin. Muiden reittien osalta vaikutusta on vaikea arvioida karttojen mittakaavasta johtuen. Yleisen turvallisuuden nojalla pyydämme, että osayleiskaavassa varmistetaan myös aiempien kulkureittien säilyminen.

Lopuksi ilmoitelemme Lamposaaressa, Utrasaarentien pohjoispuolella olevaa kaavamääräystä AT/s-2 sekä MU-1 alueelle, jonka UPM-Kymmene Oyj esitti jo vuonna 2006 kokonaan suojeltaviksi (luokka F). Alueella ei ole aiempaa rakennuskantaa eivätkä sen luontoarvotkaan ole muuttuneet, joten toivomme alkuperäisen luokan palauttamista.

YKSITYISHENKILÖT (13.)

Muistutus:
Pidetään myönteisenä, että Lampo- ja Utrasaareen on osoitettu uusia rakennuspaikkoja. Vuonna 2013 saarissa oli yhteensä 13 vapaa-ajanasuntoa, pysyviä asuntoja oli merkittävästi enemmän, 34 kpl. Kummeksutaan sitä, että osayleiskaavalla pyritään lisäämään vain lomarakentamista (RA-1). Tämä on ristiriidassa alueen muiden kaavamääräysten kanssa, joissa velvoitetaan säilyttämään arvokas kulttuuriympäristö (AT/s-2), joka muodostuu vakinaisesta pientaloasumisesta, sekä sen kanssa, että kaupungin tulee taata riittävät palvelut ja kehittää alueen elinvoimaisuutta. Alueen kunnalliset palvelut on kuitenkin vähennetty olemattomiin.

Asukastilaisuudessa kaavoittaja perusteli ratkaisua kaavoittaa loma-asumista sillä, että mahdollistaa tiiviimmän kaavoittamisen. Tämä ratkaisu palvelee kuitenkin vain maanomistajan, ei asukkaiden etua.

Vastine:
Kaupungin strategisena tavoitteena kuten myös osayleiskaavan yhtenä tavoitteena on tiivistää ja eheyttää yhdyskuntarakennetta hyödyntäen olemassa olevia infraverkostoja. Laajemman pysyvän asutuksen osoittaminen Lampo- ja Utrasaareen, etenkään saarten ranta-alueille, ei ole tämän tavoitteen mukainen. Kunnalle koituu kustannuksia siitä, että alueet ovat etäällä palveluista, mm. koulukyytien ja vanhuspalveluiden järjestäminen. Lamposaaren lossin liikennöinnistä vastaa valtio. Loma-asuntojen kaavoittamisen syynä ei ole tiiviimmän rakenteen tavoittelu. Kaavoittajan ratkaisu perustuu maanomistajien tarpeiden sijaan kaupungin strategisiin linjauksiin.

Uudet loma-asunnot sijoittuvat maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön ulkopuolelle, selkeästi erilleen siitä. Näin ollen osayleiskaavalla ei vaaranneta AT/s-2-merkityllä alueella olevia kulttuuriympäristön arvoja.

Muistutus:
Lampo- ja Utrasaaren vesialueilla veden virtaus on voimakas, ja talvella jäät ovat heikot. Asukkaat ja muut lappeenrantalaiset käyttävät saaria läpikulkureittinä pohjoisille jääalueille. Nyt uusi rakennuspaikka kuitenkin katkaisee Kiikunniemen ulkoilureitin. Muiden reittien osalta vaikutusta on vaikea arvioida karttojen mittakaavasta johtuen. Yleisen turvallisuuden nojalla pyydetään, että osayleiskaavassa varmistetaan aiempien kulkureittien säilyminen.

Vastine:
Lampo- ja Utrasaareen sijoittuu useita luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä alueita (luo-3, luo-2), joille uusia rakentamispaikkoja ei voida sijoittaa. Ulkoilureitti sen sijaan voi näillä alueilla kulkea. Yleiskaavan tarkkuustaso on yleispiirteinen, kaavassa osoitetaan vain pääreittien ohjeelliset linjaukset/yhteystarpeet. Ulkoilureitit ovat uudelleen järjestettävissä.

Muistutus:
Ihmetellään Lamposaaressa Utrasaarentien pohjoispuolella olevaa kaavamääräystä AT/s-2 sekä MU-1-alueelle, jonka UPM esitti jo vuonna 2006 kokonaan suojeltaviksi (luokka F). Alueella ei ole aiempaa rakennuskantaa eivätkä sen luonnonarvotkaan ole muuttuneet, joten toivotaan alkuperäisen luokan palauttamista.

Vastine:
Utrasaarentien pohjoispuolelle osoitettu AT/s-2 -aluevaraus mahdollistaa kyläalueen pienimuotoisen täydentämisen ja ympärivuotisen asutuksen lisäämisen.

Tiedossa ei ole, että alueella olisi luonnonsuojelualueita. Osayleiskaavoitusta varten tehdyssä luontoselvityksessä on todettu paljon luontoarvoja Lampo- ja Utrasaaren alueella. Luontoarvot on huomioitu osayleiskaavaa laadittaessa ja ne on osoitettu osayleiskaavassa luo-merkinnöin.

MUISTUTUS 27. 03. 201[illegible]

1436/10 02 02.00/2014

Lappeenrannan kaupunki

Tekninen toimi

LAPPEENRANNAN KESKUSTAAJAMAN OSAYLEISKAAVA 2030, ITÄINEN OSA-ALUE

Kaavaluonnoksessa 26.10.2015 kiinteistöllemme [redacted] oli merkitty 1 uusi rakennuspaikka, jota nykyisessä osayleiskaavaehdotuksessa kartalla ei enää näy. Haluaisimme kyseisen uuden paikan olevan edelleen kaavaehdotuksessa, ranta-alueelle rakentamisen määräysten mukaisesti se kiinteistölle mahtuisi.

[redacted]

YKSITYISHENKILÖT (14.)

Muistutus:
Tilalle oli osayleiskaavaluonnoksessa osoitettu rantarakennuspaikka, jota kaavaehdotuksessa ei enää näy. Esitetään rantarakennuspaikan palauttamista kaavaehdotukseen, ranta-aluetta koskevien määräysten mukaisesti se kiinteistölle mahtuisi.

Vastine:
Osayleiskaavaehdotuksessa tilalle on osoitettu yksi olemassa oleva rantarakennuspaikka.

Kaavaehdotusvaiheessa laadittiin rantamitoitus (FCG Oy 2016), joka korvaa luonnosvaiheessa tehdyn ranta-alueen mitoitusta koskevan selvityksen. Ehdotusvaiheessa rantamitoitukseen kuuluvan emätilaselvityksen selvitysaluetta laajennettiin, rakennusrekisterin tiedot tarkistettiin sekä tarkennettiin mitoitusta huomioimalla mm. rantojen rakennettavuus. Ehdotusvaiheessa tehdyssä rantamitoituksessa on esitetty siinä käytetyt lähtötiedot ja mitoitusluvut, laaditut laskelmat ja lopputulos. Rantamitoituksen perusteella kyseisen emätilan rantaviivan pituus oikeuttaa yhteen rantarakennuspaikkaan. Tämä on jo käytetty kyseisen lohkotilan alueella ja merkitty olemassa olevaksi rakennuspaikaksi. Rantamitoitukseen voi tutustua tarkemmin Lappeenrannan kaupungin kaavoituksessa.

Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki

27. 03. 20[illegible]

1436/10.02.02.00/2017

Lähettäjä: [redacted]
Lähetetty: 26. maaliskuuta 2017 23:48
Vastaanottaja: Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki
Aihe: Muistutus Lappeenrannan itäisen alueen osayleiskaavaan

Hyvä Kirjaamo,

Asumme osoitteessa [redacted]

Asuinpaikkamme talo ja tontti on jäänässä Lappeenrannan itäisen alueen osayleiskaavassa valkoiselle alueelle, jonka luokitus on T-1/res. Mitä kyseinen luokitus käytännössä tarkoittaa? Olemme huolissamme kyseisestä osayleiskaavasta ja kaavan aiheuttamasta vaikutuksesta kiinteistömme jälleenmyyntiarvoon (= arvontaakin). Toinen kysymys on, onko kaupunki valmis lunastamaan kiinteistömme markkinahintaan, koska myyminen yksityiselle ostajalle tulee varmasti olemaan vaikeaa kaavamääritellyn vuoksi. Miksi alueeksi on määritelty epämääräinen T-1/res, joka jättää alueen kiinteistöjen omistajien tulevaisuuden epävarmalle pohjalle?

Esitämme, että T-1/res alueen kiinteistöt muutetaan osayleiskaavassa

1) joko AP-alueeksi ja ympäröivät maa-alueet M-luokalle eli maa- ja metsätalousalueeksi

2) tai koko ko. T-1/res alue puhtaasti teollisuusalueeksi.

[redacted]

[Sivu 2]

YKSITYISHENKILÖT (15.)

Muistutus:
Asuinpaikka on jäämässä kaavaehdotuksessa esitetyn T-1/res-varauksen alueelle. Mitä tämä varaus käytännössä tarkoittaa? Osayleiskaava ja sen aiheuttama kiinteistön arvonlasku huolettavat. Olisiko kaupunki valmis lunastamaan kiinteistön markkinahintaan, sillä myynti yksityiselle omistajalle tulisi varmasti olemaan vaikeaa kaavan vuoksi?

Esitetään, että T-1/res-alueen kiinteistöt muutetaan osayleiskaavassa joko AP-alueeksi ja ympäröivät maa-alueet maa- ja metsätalousalueeksi tai koko ko. T-1/res-alue muutetaan teollisuusalueeksi.

Vastine:
T-1/res alue muutettiin kaavaehdotuksen toisen, rajatun nähtävilläolon jälkeen M-6/T-1/res –alueeksi. Kaavamääräystä muutettiin niin, että aluevaraus osoittaa selvästi maa- ja metsätalouden alueen maankäytön pääkäyttötarkoitukseksi:

M-6/T-1/res: Maa- ja metsätalousvaltainen alue./Teollisuuden ja varastoinnin reservialue. Alueen maankäytön pääkäyttötarkoitus on maa- ja metsätalous. Alueelle saa rakentaa maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia, jotka eivät sisällä asuntoja. Merkintä osoittaa teollisuusalueen laajenemissuunnan sen jälkeen, kun Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaavan 2030 ensisijaiset teollisuusalueet ovat toteutuneet. Teollisuusalueen ja valtatien 13 välinen ajoneuvoliikenne tulee ohjata Soskuan sulkutien kautta.

Osayleiskaavan merkinnällä M-6/T-1/res osoitetaan vain teollisuusalueen mahdollinen laajenemissuunta tulevaisuudessa sen jälkeen, kun Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaavan 2030 osa-alueilla osoitetut varsinaiset teollisuusalueet ovat toteutuneet. Mikäli teollisuusalue aiotaan otta käyttöön tulevaisuudessa, se edellyttää kaupungin erillistä asiaa koskevaa päätöksentekoa ja jatkosuunnittelua.

Koska asuinpaikka sijoittuu M-6/T-1/res-alueen reunaan [redacted] varteen, osoitettiin kyseinen olemassa oleva rakennuspaikka (AP-7) osayleiskaavaan.

Mu stukus

24.03.201

M36/10.02.02.00/2017

Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030.
itäinen osa-alue.

Tilan [redacted] kaavamerkintä AP-1 on tilan omistajien mielestä väärä, sillä tilalla on viereisen maatilan varastotiloja ja käytössä oleva lämminilmakuivaamo ja viljavarastosiiloja. Tilat on vuokrattu yhdelle omistajista joka käyttää varastoja maatilansa tuotantotarvikkeiden, sadon ja koneiden varastointiin. Maatila joka vuokraa tiloja sijaitsee aivan tilan [redacted] vieressä [redacted] toisella puolella. Tämän vuoksi ehdotan, että tilan [redacted] kaavamerkinta muutetaan kaavamerkinnäksi AM.

Onko kaavassa otettu tarpeeksi huomioon kaavan ulkopuolella, mutta aivan välittömässä läheisyydessä olevien maatilojen tarpeet ja mahdolliset laajentumiset?

Tilan [redacted] alueella sijaitsee suuri maatila, jolla on lypsykarjaa, ihanautoja, hiehoja ja vasikoita noin 250 eläinyksikköä. Tilan lähiympäristössä sijaitsee suuri sikala. Niinpä toiveena olisi, että uusia rakennuspaikkoja ei sijoitettaisi lähelle omistamaani maatilaa ollenkaan, tässä itäisen alueen osayleiskaavassa, eikä jatkossa suunnitteluun tulevassa eteläisen alueen osayleiskaavavaiheessa 3. Tilalla [redacted] oleva uusi rakennuspaikka tulisi siirtää myös kauemmaksi kotieläinyksiköstä, esimerkiksi kiinteistön toiseen reunaan maakaasulinjan toiselle puolelle jotta rakennuspaikasta ei tulisi kotieläintuotantoyksikön uusi lähin naapuri ja näin ollen hajuhaitat vähenisivät myös rakennuspaikan osalta.

Toiveena olisi, että tilalla [redacted] sijaitsevalle maatilalle laitettaisiin eteläisen osayleiskaavan 3 suunnitteluvaiheessa sellainen merkintä joka mahdollistaa suuren karjatilan toiminnot myös jatkossa ja ei sulje laajenemisvaihtoehtoakaan pois sekä jättää tarpeeksi suuret suojaetäisyydet uusiin rakennuspaikkoihin. Esimerkiksi ME-merkintä joka on käytössä Partalan osayleiskaavassa voisi olla sopiva maatilalle.

Kiinteistöllä [redacted] sijaitsee omistamani pelto. Alueelle on laitettu V/s merkintä, joka on mielestäni tarpeeton. Pellolla viljellään viljelykierron mukaisesti viljakasveja ja säilörehuheinää. Pellolle levitetään myös lietelantaa ja käytetään kasvinsuojeluaineita kasvintuhoojien torjuntaan. Merkintä ei saa aiheuttaa normaaleille viljelytoimenpiteille haittaa tai V/s merkintä tulee poistaa kyseisen kiinteistön alueelta.

Lappeenrannassa 24.3.2017

[redacted]

YKSITYISHENKILÖT (16.)

Muistutus:
Ensimmäisenä mainitun tilan kaavamerkintä AP-1 on omistajan näkökulmasta väärä, sillä tilalla on viereisen maatilan varastotiloja, lämminilmakuivaamo sekä viljavarastosiiloja. Ehdotetaan, että tilan kaavamerkintä muutetaan merkinnäksi AM.

Vastine:
Muutetaan kaavamerkinnäksi AM, maatilojen talouskeskusten alue.

Muistutus:
Onko kaavassa otettu tarpeeksi huomioon kaavan ulkopuolella, mutta aivan välittömässä läheisyydessä olevien maatilojen tarpeet ja mahdolliset laajentumiset?

Vastine:
Osayleiskaavoituksessa on pyritty varmistamaan maatalouden sekä muiden elinkeinojen nykyiset ja tulevat tilantarpeet. Tavoitteena on ollut myös osoittaa haja-asutusalueille maltillista täydennysrakentamista maanomistajien välinen tasapuolisuus huomioiden.

Muistutus:
Toisena mainitun tilan alueella sijaitsee suuri maatila, jolla on lypsykarjaa, lihanautoja, hiehoja ja vasikoita noin 250 eläinyksikköä. Tilan lähiympäristössä sijaitsee suuri sikala. Toiveena on, ettei tilan lähiympäristöön osoitettaisi uusia rakennuspaikkoja tässä tai eteläisen alueen vaiheen 3 osayleiskaavassa. Läheiselle tilalle Pajarilantien varteen osoitettu uusi rakennuspaikka tulisi siirtää kauemmaksi kotieläinyksiköstä kiinteistön toiseen reunaan maakaasulinjan toiselle puolelle, jotta rakennuksesta ei tulisi tilalle uusi lähinaapuri ja hajuhaitat vähenisivät rakennuspaikalla.

Suuren maatilan alueelle tulisi eteläisen alueen osayleiskaavassa osoittaa sellainen merkintä, joka mahdollistaa suuren karjatilan toiminnot ja laajentumisen myös jatkossa ja jättää riittävät suojaetäisyydet uusiin rakennuspaikkoihin. Esimerkiksi Partalan kaavassa käytetty ME-merkintä voisi olla sopiva tilalle.

Vastine:
Merkitään tiedoksi. Tila, jolla kyseinen maatila sijaitsee, ei sijaitse Itäisellä osa-alueella. Tilan kaavamerkintä ratkaistaan Eteläisen osa-alueen 3. vaiheen osayleiskaavassa muistutuksessa mainitut seikat huomioiden. [redacted]väliselle alueelle on osoitettu muutama uusi rakennuspaikka täydennysrakentamista varten nykyisen kylärakenteen yhteyteen. Rakennuspaikkojen sijoittumisen lähtökohtina ovat olleet myös maiseman ja maaston olosuhteet sekä maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Alue on maisemallisesti arvokasta peltoaluetta (MA) sekä osa [redacted]maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (ma-mk).

Siirretään osoitettavaa uutta rakennuspaikkaa siten, että se sijoittuu mahdollisimman kauas tilakeskuksesta.

Muistutus:
Kolmantena mainitulla kiinteistöllä sijaitsee pelto, jolle on osayleiskaavaehdotuksessa laitettu V/s-merkintä. Pellolla viljellään viljakasveja ja säiliörehuheinää. Pellolle levitetään myös lietelantaa ja käytetään kasvinsuojeluaineita kasvituhoojien torjuntaan. Merkintä ei saa aiheuttaa haittaa normaaleille viljelytoimenpiteille tai merkintä tulee poistaa alueelta.

Vastine:
Alueen suojelumerkintä /s liittyy kulttuurihistoriallisiin arvoihin ja alueen merkitykseen osana Saimaan

kanavan rantamaisemaa. Alueen viljelykäyttö ei kuitenkaan heikennä valtakunnallisesti merkittävän Saimaan kanavan arvoja, joten muutettiin kaavamääräys maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi M-2, jolla ei ole hajarakentamisoikeutta.

Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki

27. 03. 2017
1436/10.02.02.00/2017

Lähettäjä: [redacted]
Lähetetty: 27. maaliskuuta 2017 15:56
Vastaanottaja: Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki; Saukkonen Marjo
Aihe: MUISTUTUS

Lappeenranta osayleiskaava 2030 Itäisen osa-alueen osayleiskaavaehdotus

Anomme rakennusoikeutta rantatontille [redacted]

Terveisin,
[redacted]

YKSITYISHENKILÖT (17.)

Muistutus:
Anomme rakennusoikeutta kyseiselle tilan rantatontille.

Vastine:
Kaavaehdotusvaiheessa on laadittu emätilaselvitys (FCG Oy, 2016). Osayleiskaavaan on osoitettu rantarakennuspaikat emätilaselvityksen perusteella, jotta tasapuolisuus maanomistajien kesken toteutuisi. Kyseiselle tilan rantatontille ei emätilaselvityksen perusteella kuulu laskennallista rakennusoikeutta. Tilan toinen palsta sijoittuu [redacted] itäpuolelle melualueelle, joten sinnekään ei ole voitu osoittaa tasapuolisuustarkastelun perusteella uusia rakennuspaikkoja eikä lohkolla ole hajarakennusoikeutta. Tilan alueelle ei näin ollen ole mahdollista osoittaa rakennuspaikkaa.

[redacted]

Muistutus

27.3.2017

27 -03- 2017

Lappeenrannan kaupunki, tekninen toimi
Kirjaamo, PL 11,
53101 Lappeenranta

27.03.2017
1436/10.02.02.00/2017

Muistutus Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030, Itäinen osa-alue kaavaehdotus

Kaavan aluevaraus teollisuuden reservialueeksi (T-1/res)

Tilojani, koskee neljää erillistä tilaa, on Lappeenrannan itäosan osayleiskaavassa suunniteltu teollisuuden ja varastoinnin reservialuella (T-1/res). Kannan huolta varauksen vaikutuksista harjoittamaani maa- ja metsätalouselinkeinoon.

Tilan elinkelpoisuus

Omistamieni tilojen kokonaispinta-alasta on jäämässä yli puolet reservialuevaraukseen, n. 50 ha. Suurin osa siitä on peltoa. Lisäksi varausalueeseen on jäämässä elinkeinon edellytysten turvaamiseksi vuokraamiani peltoalueita. Nyt tämä vuokraus on paljon epävarmemmalla pohjalla.

Elinkeinon ylläpito vaatii myös jatkuvasti investointeja, niin kalustoon kuin peltojen viljelyskelpoisena pitämiseen. Suunnitteilla on ollut salaojittaa peltoja. Teollisuusalueenreservivaraus aiheuttaa huolta, että saako investointeihin rahoitusta tai että ne menevät hukkaan.

Näin suuren pinta alan varaaminen yhden tilan osalta on mielestäni kohtuutonta. Nyt suunnitteilla oleva varaus aiheuttaa jatkuvaa epävarmuutta ja todella suurta huolta, siitä miten tila säilyy elinkelpoisena. **Onko reservialuevarauksella vaikutuksia maa- ja metsätalouden käyttöön ja niistä saataviin tuloihin?**

Suurta huolta aiheuttaa myös se, miten seuraava sukupolvi voi jatkaa elinkeinona maa- ja metsätaloutta. Teollisuusalueen toteutuminen tulevaisuudessa vie tilan pinta-alasta niin suuren osan, että mahdollistuuko jatkossa sukupolvenvaihdokseen vaadittavan elinkelpoisen tilan vaatimus.

> **Koska maa- ja metsätalous on elinkeinoni, niin vaadin, että kyseinen aluevaraus ei saa millään tavalla vaikuttaa harjoittamaani maa- ja metsätalous elinkeinoon.**
>
> **Vaadin selvitystä mitä vaikutuksia reservialuevarauksella on sukupolvenvaihdokseen.**

Epävarmuus alueen käyttötarkoituksesta, rakentamiseen ja investointeihin

Aluevarausmerkintä on epäselvä. Epäselvyys aiheuttaa epävarmuutta siihen, että uskaltaako maatalouteen ja tilanpitoon investoida, voiko tilalla jatkaa sianlihantuotantoa, voiko alueelle rakentaa maa- ja metsätalouteen liittyviä rakennuksia tai muutakaan rakentamista.

> **Vaadin, että kaavassa on tarkemmin mainita siitä mitä alue on nyt, mikä on alueen käyttötarkoitus nyt ja mikä aluevarausmerkintä on niin kauan, kunnes reservialue tulee voimaan.**

27 -03-

Vaadin myös, että kaavassa tulee selvittää mitä vaikutuksia ja milloin reservialuevarauksella on maankäyttöön, maa- ja metsätalouteen, rakentamiseen, maatalouden ym. investointeihin nyt ja tulevaisuudessa.

Kaavan selvitykset ovat puutteelliset

Kaupungilla on käsittääkseni olemassa tyhjää teollisaluetta riittävästi pitkälle tulevaisuuteen. Epämääräisesti ilmaistu reservivarautuminen kaavan 2030 jälkeiseen tilanteeseen ei vastaa kaavalta vaadittavia riittäviä selvityksiä. Kaavasta ja sen asiakirjoista ei myöskään käy selville mitä aluevaraus vaikuttaa nykyiseen alueen maankäyttöön. Reservialueen kaavoittamiseen liittyvä tarveselvitys on mielestäni täysin riittämätön.

Kaavan selvityksissä tulee olla vaihtoehtoselvitys, onko reservialueen kaavoittaminen tässä vaiheessa ollenkaan tarpeellista. Samalla on oltava yksityiskohtaisemmat perusteet, jos aluevaraus nähdään tarpeellisena ja milloin se ylipäätään tulee voimaan?

YKSITYISHENKILÖT (18.)

Muistutus:
Neljälle omistuksessa olevalle tilalle on kaavailtu teollisuuden reservialuetta T-1/res. Kannetaan huolta varauksen vaikutuksista maa- ja metsätalouselinkeinoon. Tilojen pinta-alasta yli puolet, n. 50 ha, on jäämässä reservialueelle. Suurin osa tästä on peltoa. Lisäksi reservialueelle sijoittuu vuokrattuja peltoalueita, ja nyt vuokraus on paljon epävarmemmalla pohjalla. Aiheuttaa myös huolta, saako elinkeinon ylläpidon vaatimiin investointeihin rahoitusta tai menevätkö investoinnit hukkaan.

Näin suuren pinta-alan varaaminen yhden tilan osalta nähdään kohtuuttomana. Onko reservialuevarauksella vaikutuksia maa- ja metsätalouden käyttöön ja niistä saataviin tuloihin? Huolestuttaa myös, säilyykö tila elinkelpoisena ja onko sukupolvenvaihdos mahdollinen tulevaisuudessa?

Vaaditaan, ettei kyseinen aluevaraus saa millään tavalla vaikuttaa harjoitettuun maa- ja metsätaloselinkeinoon. Vaaditaan kaavaan merkintää alueen nykyisestä käyttötarkoituksesta, mikä aluevarausmerkintä on niin kauan, kunnes reservialue tulee voimaan. Vaaditaan selvitystä reservialuevarauksen vaikutuksista alueen maankäyttöön, maa- ja metsätalouteen, mm. sukupolvenvaihdokseen ja maatalouden investointeihin, sekä alueen rakentamiseen.

Reservialueen kaavoittamiseen liittyvä tarveselvitys nähdään täysin riittämättömänä. Kaupungilla on käsityksen mukaan olemassa tyhjää teollisuusaluetta riittävästi pitkälle tulevaisuuteen. Tulisi olla vaihtoehtoselvitys, onko reservialueen kaavoittaminen tässä vaiheessa ollenkaan tarpeellista. Samalla on oltava yksityiskohtaisemmat perusteet, jos aluevaraus nähdään tarpeellisena. Milloin se ylipäätään tulee voimaan?

Vastine:
T-1/res alue muutettiin kaavaehdotuksen toisen, rajatun nähtävilläolon jälkeen M-6/T-1/res –alueeksi. Kaavamääräystä muutettiin niin, että aluevaraus osoittaa selvästi maa- ja metsätalouden alueen maankäytön pääkäyttötarkoitukseksi: *M-6/T-1/res: Maa- ja metsätalousvaltainen alue./Teollisuuden ja varastoinnin reservialue. Alueen maankäytön pääkäyttötarkoitus on maa- ja metsätalous. Alueelle saa rakentaa maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia, jotka eivät sisällä asuntoja. Merkintä osoittaa teollisuusalueen laajenemissuunnan sen jälkeen, kun Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaavan 2030 ensisijaiset teollisuusalueet ovat toteutuneet. Teollisuusalueen ja valtatien 13 välinen ajoneuvoliikenne tulee ohjata Soskuan sulkutien kautta.*

Osayleiskaavan merkinnällä M-6/T-1/res osoitetaan vain teollisuusalueen mahdollinen laajenemissuunta tulevaisuudessa sen jälkeen, kun Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaavan 2030 osa-alueilla osoitetut varsinaiset teollisuusalueet ovat toteutuneet. Mikäli teollisuusalue aiotaan ottaa käyttöön tulevaisuudessa, se edellyttää kaupungin erillistä asiaa koskevaa päätöksentekoa ja jatkosuunnittelua.

M-6/T-1/res -aluevaraus perustuu Teknisen lautakunnan 11.12.2013 hyväksymään Lappeenrannan kaupungin Asumis- ja maankäyttöohjelman 2013–2016, jonka mukaan teollisuustonttien (T, TY, TP) tarjonta painottuu Joutsenonkankaalle, Mustolaan, Pajarilaan, Hyrymäkeen sekä Lavolan ja Suolahden alueille. Nuijamaantien varsi (Mustola) on teollisuuden kannalta keskeinen sijoittumispaikka nyt ja tulevaisuudessa, koska alueelle on hyvät liikenneyhteydet niin raide-, tie- kuin vesiliikenteen ja satamatoimintojen osalta. Näin ollen osayleiskaavaan on osoitettu alustava tulevaisuuden reservivaraus teollisuudelle (M-6/T-1/res).

Osayleiskaavan vaikutuksia maa- ja metsätaloudelle on arvioitu vastaavalla osayleiskaavan tarkkuustasolla kuin muita kaava-alueeseen kohdistuvia vaikutuksia. Koska M-6/T-1/res -alueen pääkäyttötarkoitus on maa- ja metsätalous, alueella voi edelleen harjoittaa maa- ja metsätaloutta entiseen tapaan. Merkintä ei estä maataloustukien saamista, mikä on tarkistettu Kaakkois- Suomen ELY-keskuksesta Maaseutupalvelut-

yksiköstä. Alueella saa rakentaa myös maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia, jotka eivät sisällä asuntoja. Olemassa olevia rakennuksia saa laajentaa ja korjata.

25 -03- 2017

1436/10.02.02.00/2014

MUISTUTUS

25.03.2017

Keskustaajaman osayleiskaava 2030, itäinen osa-alue
Suunnitelma Lauritsalassa sijaitsevan nykyisen Luukkaanrannan venesataman ja Vapon entisen telakan eteläpuolisen rantapuistoalueen ja peltoaukean kaavamuutoksesta osayleiskaavaesityksessä

Viittaus 86 yksityishenkilön ja yhden taloyhtiön mielipiteeseen
(Mielipide 8, kaavaluonnos 2.12.2015. Kirjaamo 2.12.2015.)

Vastineessanne mainittu Kanavakaupunkisuunnitelman poisto osayleiskaavaehdotusvaiheessa tulee kirjata koskemaan myös tulevaa asemakaavavaihetta.

Näkemyksemme on, että Lauritsalan alueen rantapuistot tulee jättää virkistyskäyttöön alueen maisemalliset, kulttuurilliset ja virkistysarvot huomioiden. Telakan toimintaa tulee kehittää palvelemaan mm. kanavalta saapuvia veneilijöitä. Katsomme, että rantapuistot tulee jättää Lauritsalan kaupunginosan puolella yleiseen virkistyskäyttöön, koska puistot ovat Lauritsalan keskustassa vähäisiä tehdasalueen vuoksi.

Yhtenäinen laaja viheralue Furulundin kautta Lauritsalan kartanolle aina Ison Luukkaan talolta alkaen on tärkeä ja se tukee ajatusta kansallisesta kaupunkipuistoalueesta. Alueen rantaosilla tulee toteuttaa yhtenäisenä mainitulle puisto-virkistysalueelle.

Haluamme varmistaa lauritsalalaisten pääsyn nauttimaan Saimaa-näkymistä. Rantapuistot palvelevat jo tällä hetkellä virkistys- ja ulkoilualueena.

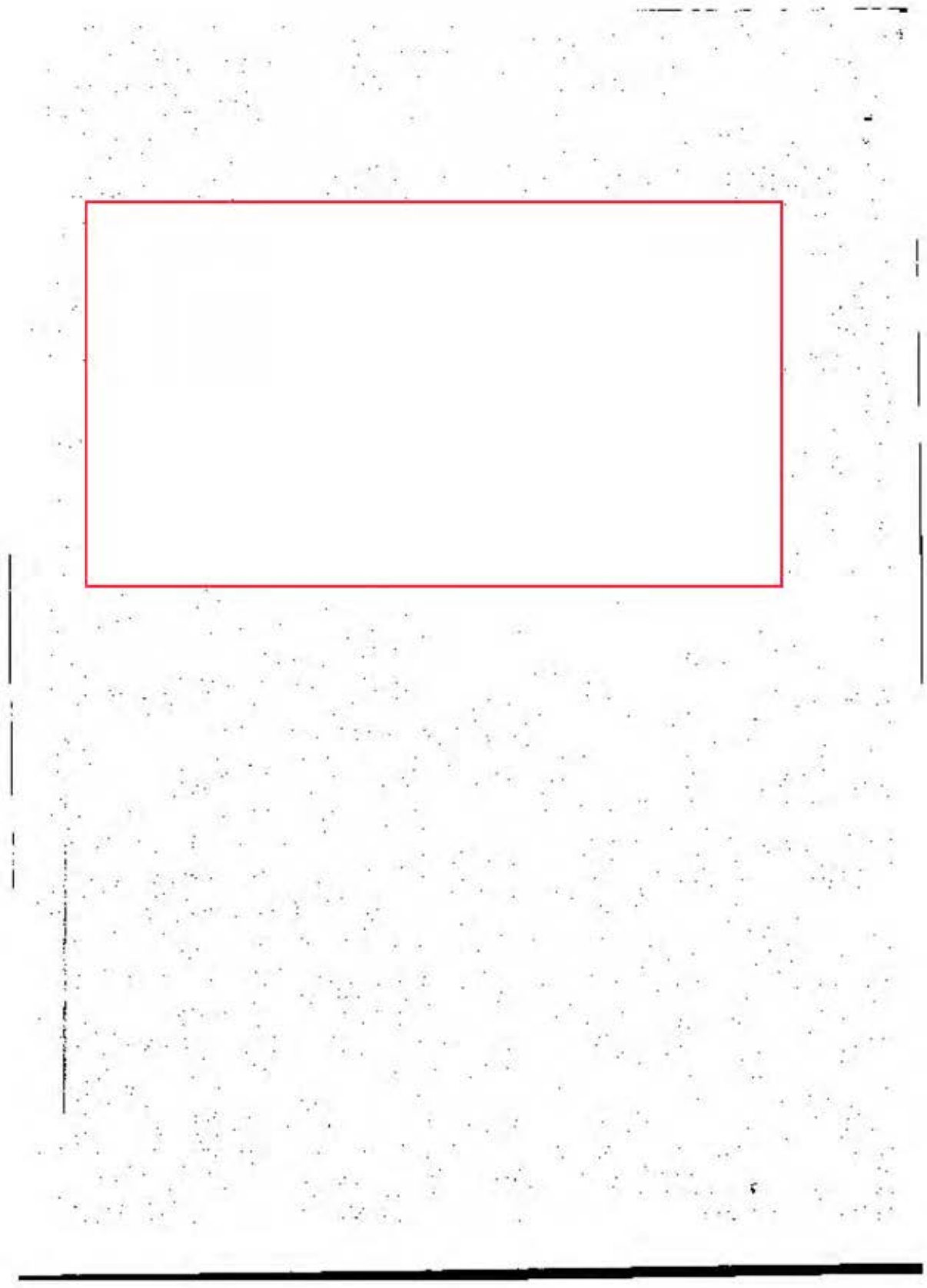
Lauritsalan urheilukeskuksen esitetty urheilualueen pienennös toteutuessaan vaatii myös laajempia hiihtoon ja muuhun liikuntaan sopivia ulkoilureittejä muualle. Laduille ja poluille on tärkeää saada tilaa myös rantareiteille Luukkaanniemeen, josta on yhteys kanavalle.

Alueen virkistystoiminnalliset edellytykset ovat myös parantuneet huomattavasti ranta-alueiden vesistön puhdistuttua. Alueen virkistyksellisiä ja vapaa-ajan käyttömahdollisuuksia on kehitettävä.

Osayleiskaavamerkinnässä A-2 edellytetään "rakentamisen sovittamista ympäröivään rakennuskantaan". Kaavan laatijan lausuman perusteella tällä turvataan nykyisten pientaloasukkaiden keskeisten elementtien säilyminen, kuten näkymät Saimaalle ja pihapiirien pulstoliittymät. Näiltä osin kaavamääräystä tulee täsmentää.

Kaavamääräyksessä tulee myös selkeästi osoittaa yhtenäisen Kanavansuu – Luukkaan talo - Luukkaansalmi – rantapuistokäytävän monipuolisten toiminnallisten alueiden tarpeet (lenkkeily, retkeily, hiihto, lemmikkien ulkoilutus, lasten ja vammaisten ulkoilu, ratsastus ja muut vastaavat aktiviteetit).

Mikäli **kaavamerkintä A-2** estää alueen käytön ihmisten hyvinvointia edistäviin toimintoihin, edellisiin seikkoihin perustuen osayleiskaavaesityksen kaavamerkintä tulee muuttaa **VL -lähivirkistysalueeksi.**



LAPPEENRANNAN KAUPUNKI - KESKUSTAAJAMAN OSAYLEISKAAVA 2030
ITÄINEN OSA-ALUE - EHDOTUSVAIHEEN VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

MIELIPIDE

Keskustaajaman osayleiskaava 2030, itäinen osa-alue

Suunnitelma Lauritsalassa sijaitsevan nykyisen Leukkaanraman vanhan vanhasataman ja Vapon entisen pelakan eteläpuolisen rantapuistoalueen ja pelto-aukean laajamittuksesta osayleiskaavaesityksessä

Mielipide
Aikaisemmat
yhteydet

Liitteet

89

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI - KESKUSTAAJAMAN OSAYLEISKAAVA 2030
ITÄINEN OSA-ALUE – EHDOTUSVAIHEEN VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

Mielipide

28.11.20..

[illegible]

[illegible] Lauritsalasso ja [illegible] nykyisen [illegible] rantapuistojen ja [illegible] pelastuksen [illegible]

[illegible]

[illegible]

[

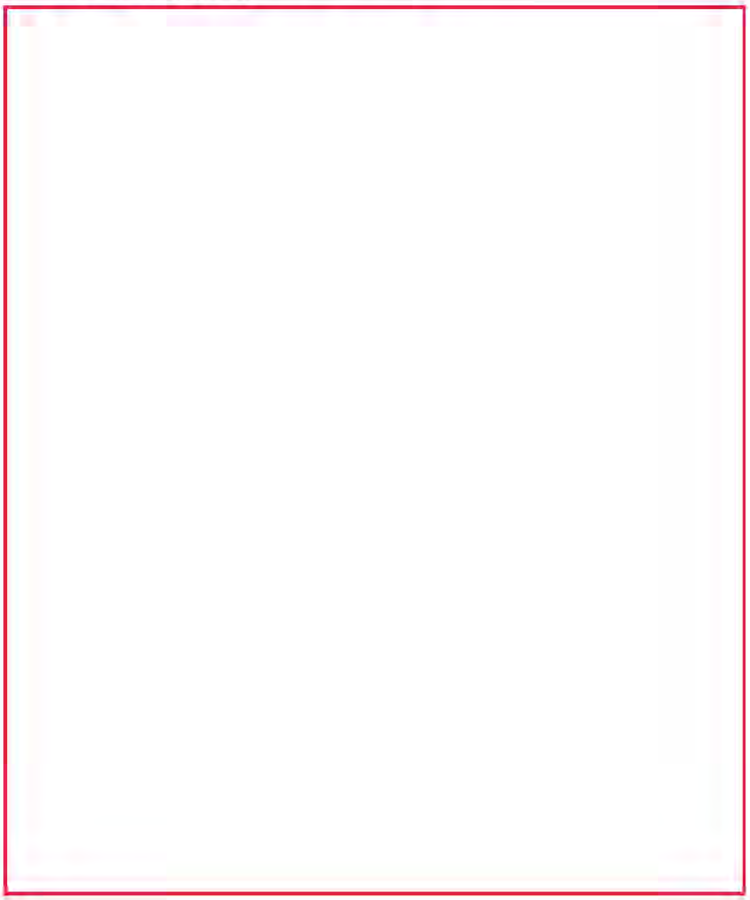
LAPPEENRANNAN KAUPUNKI - KESKUSTAAJAMAN OSAYLEISKAAVA 2030
ITÄINEN OSA-ALUE – EHDOTUSVAIHEEN VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI - KESKUSTAAJAMAN OSAYLEISKAAVA 2030
ITÄINEN OSA-ALUE – LUONNOSVAIHEEN VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

PALAUTE

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI KESKUSTAAJAMAN OSAYLEISKAAVA 2030
ITÄINEN OSA-ALUE – LUONNOSVAIHEEN VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

MIELIPIDE



LAPPEENRANNAN KAUPUNKI - KESKUSTAAJAMAN OSAYLEISKAAVA 2030
ITÄINEN OSA-ALUE – EHDOTUSVAIHEEN VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

MIELIPIDE

94

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI - KESKUSTAAJAMAN OSAYLEISKAAVA 2030
ITÄINEN OSA-ALUE – LUONNOSVAIHEEN VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

MIELIPIDE

95

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI - KESKUSTAAJAMAN OSAYLEISKAAVA 2030
ITÄINEN OSA-ALUE - LUONNOSVAIHEEN VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

MIELIPIDE

[redacted]

96

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI - KESKUSTAAJAMAN OSAYLEISKAAVA 2030
ITÄINEN OSA-ALUE – EHDOTUSVAIHEEN VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

MIELIPIDE

A

37

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI - KESKUSTAAJAMAN OSAYLEISKAAVA 2030
ÄINEN OSA-ALUE - EHDOTUSVAIHEEN VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

MIELIPIDE

[redacted]

98

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI KESKUSTAAJAMAN OSAYLEISKAAVA 2030
ITÄINEN OSA-ALUE – LUONNOSVAIHEEN VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

MIELIPIDE

99

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI - KESKUSTAAJAMAN OSAYLEISKAAVA 2030
ITÄINEN OSA-ALUE – EHDOTUSVAIHEEN VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

MIELIPIDE

100

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI - KESKUSTAAJAMAN OSAYLEISKAAVA 2030
ITÄINEN OSA-ALUE – EHDOTUSVAIHEEN VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

MIELIPIDE

101

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI - KESKUSTAAJAMAN OSAYLEISKAAVA 2030
ITÄINEN OSA-ALUE - LUONNOSVAIHEEN VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

MIELIPIDE

[redacted]

12

102

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI - KESKUSTAAJAMAN OSAYLEISKAAVA 2030
ITÄINEN OSA-ALUE – EHDOTUSVAIHEEN VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

MIELIPIDE

103

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI - KESKUSTAAJAMAN OSAYLEISKAAVA 2030
ITÄINEN OSA-ALUE – LUONNOSVAIHEEN VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

MIELIPIDE

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI KESKUSTAAJAMAN OSAYLEISKAAVA 2030
ITÄINEN OSA-ALUE – LUONNOSVAIHEEN VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

MIELIPIDE

16

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI - KESKUSTAAJAMAN OSAYLEISKAAVA 2030
ITÄINEN OSA-ALUE – LUONNOSVAIHEEN VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

MIELIPIDE

17

136

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI - KESKUSTAAJAMAN OSAYLEISKAAVA 2030
ITÄINEN OSA-ALUE – LUONNOSVAIHEEN VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

MIELIPIDE

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI - KESKUSTAAJAMAN OSAYLEISKAAVA 2030
ITÄINEN OSA-ALUE – LUONNOSVAIHEEN VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

MIELIPIDE

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI KESKUSTAAJAMAN OSAYLEISKAAVA 2030
ITÄINEN OSA-ALUE – EHDOTUSVAIHEEN VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

20

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI - KESKUSTAAJAMAN OSAYLEISKAAVA 2030
ITÄINEN OSA-ALUE – EHDOTUSVAIHEEN VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

MIELIPIDE

12

21

110

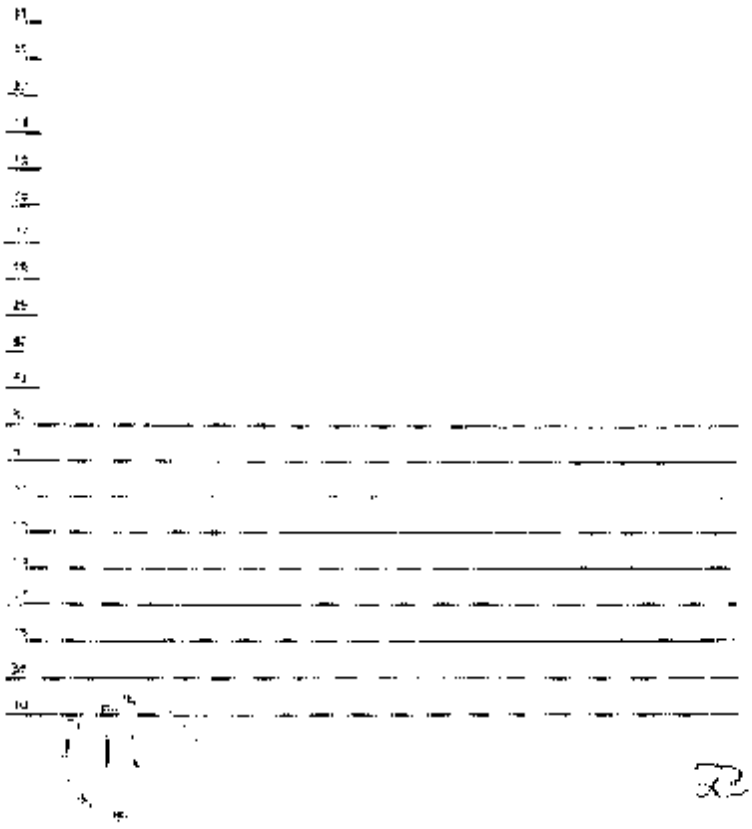
LAPPEENRANNAN KAUPUNKI - KESKUSTAAJAMAN OSAYLEISKAAVA 2030
ITÄINEN OSA-ALUE – LUONNOSVAIHEEN VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

MIELIPIDE

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI KESKUSTAAJAMAN OSAYLEISKAAVA 2030
ITÄINEN OSA-ALUE – LUONNOSVAIHEEN VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

MIELIPIDE

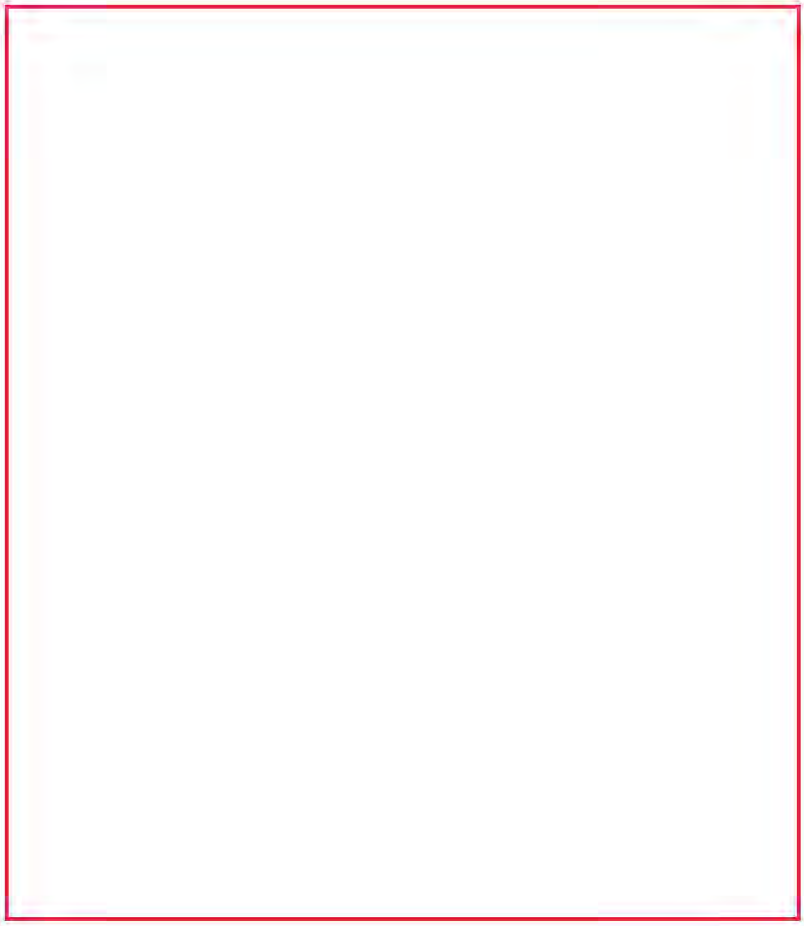
Suunnittelualue Lauritsalan sijaitsee nykyisen Lauritsankadun varressa ja Vapaudenkadun eteläpuolisen rantaosuudella. Alueella on kaksi asemakaavaa.



LAPPEENRANNAN KAUPUNKI - KESKUSTAAJAMAN OSAYLEISKAAVA 2030
ITÄINEN OSA-ALUE - LUONNOSVAIHE- N VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

24

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI - KESKUSTAAJAMAN OSAYLEISKAAVA 2030
ITÄINEN OSA-ALUE – EHDOTUSVAIHEEN VUOROVAIKUTUSRAPORTTI



LAPPEENRANNAN KAUPUNKI - KESKUSTAAJAMAN OSAYLEISKAAVA 2030

JITC 2

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI KESKUSTAAJAMAN OSAYLEISKAAVA 2030

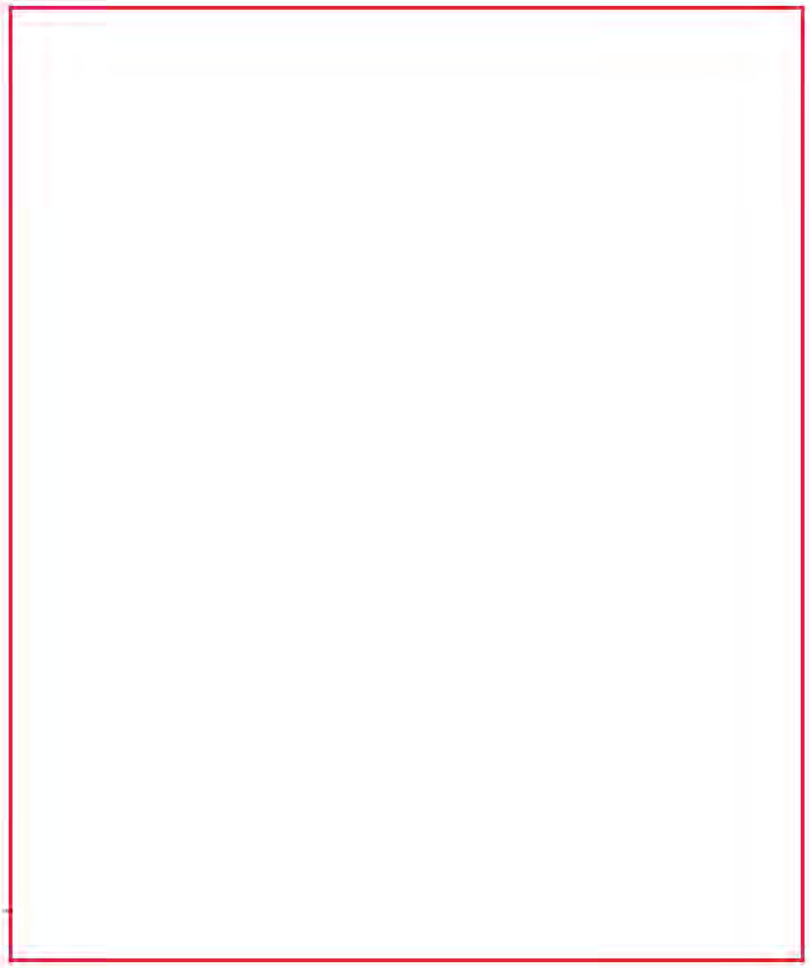
LAPPEENRANNAN KAUPUNKI - KESKUSTAAJAMAN OSAYLEISKAAVA 2030

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI KESKUSTAAJAMAN OSAYLEISKAAVA 2030

APPEENRANNAN KAUPUNKI - KESKUSTAAJAMAN OSAYLEISKAAVA 2030

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI - KESKUSTAAJAMAN OSAYLEISKAAVA 2030

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI - KESKUSTAAJAMAN OSAYLLISKAAVA 2030
ITÄINEN OSA-ALUE – EHDOTUSVAIHEEN VUOROVAIKUTUSRAPORTTI



121

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI - KESKUSTAAJAMAN OSAYLEISKAAVA 2030
ITÄINEN OSA-ALUE – EHDOTUSVAIHEEN VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI - KESKUSTAAJAMAN OSAYLEISKAAVA 2030
ITÄINEN OSA-ALUE – LUONNOSVAIHEEN VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

[redacted]

123

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI - KESKUSTAAJAMAN OSAYLEISKAAVA 2030
ITÄINEN OSA-ALUE – EHDOTUSVAIHEEN VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

Mielipide 8, kaavaluonnos
2.12.2015. Kirjaamo 2.12.2015.

Nykyisen Luukkaanrannan venesatamaa ja Vapon entisen telakan eteläpuolisen rantapuistoalueen ja peltoaukean alueet on osoitettu kaavaluonnoksessa asuntoalueeksi A-2, jolla laaditaan asemakaava noudattaen Kanavakaupungin viitesuunnitelman periaatteita. Viitesuunnitelmassa Pyösöntien ympäristöön, telakan alueelle, rinteeseen ja peltoalueelle on osoitettu 2-5-kerroksista rakentamista, joka on liian massiivista ympäröivään lähinnä 1-kerroksiseen omakotitaloalueeseen nähden. Korkeatasoinen rakentaminen tulisi sijoittaa muualle kuin rantapuistoon tai Luukkaan peltomaisemaan. Rantapuistot tulisi jättää Lauritsalassa yleiseen virkistyskäyttöön alueen maisemalliset arvot ja virkistysarvot huomioiden. Alueelle tulisi muodostaa yhtenäinen, laaja viheralue Ison Luukkaan talolta Faruladin kautta Lauritsalan kartanolle. Tämä tekisi myös ajatuksi kansallisesta kaupunkipuistosta ja tarjoaisi lauritsalalaisille pääsyn neuttimaan Saimaa-näkymistä. Vesien jälleen puhdistuttua Luukkaanrantaan voitaisiin perustaa uudelleen uimala. Jos Lauritsalan omeilualue pienennetään osayleiskaavassa esitetyllä tavalla, tarvitaan laajempaa hiihtoura sopivia ulkoilureitteja muualle. Ladulle olisi tarpeen vaada oma rantareitelle Luukkaanniemeen, josta on yhteys kanavalle. Luukkaan peltomaisema on jälleen avarrettava. Rantapuistossa sijaitseva Luukkaan entisen "koysiradan" perustukset tulisi tuoda alueen teollisuushistoriaan liittyvänä kohteena esiin.

Lisäksi [redacted] toteaa mielipiteessään seuraavasti: Lauritsalanrannan osalta luonnoksissa, suunnitelmissa ja havainnekuvissa on edelleen uusia rakennuksia selvitysalueeksi merkityllä alueella. Luontoarvoista johtuen alueelle ei kuitenkaan olla rakentamassa, joten laadittuja suunnitelmakuvia tulisi päivittää.

Vastine:

Nykyisen Luukkaanrannan venesatamaa ja Vapon entisen telakan eteläpuolista rantapuistoaluetta ja peltoaukean alustaa koskevaa kaavamerkintää A-2 muokataan ja poistetaan merkinnän selityksestä viitteen Kanavakaupungin viitesuunnitelmaan. Kanavakaupungin viitesuunnitelmaa ei enää avata kasvaen ehdotusvaiheessa. Alueen rakentamisen määrä, korkeus ja sijoittuminen ratkaistaan asemakaavalla. Rannan puistoalueita ja niillä kulkevia reittejä kehitetään ja mahdollistetaan sekä virkistyskäytön kehittyminen (esim. uimala, hiihtoreitit) että telakan tuotannan säilyminen alueella. Myös uuden asuinrakentamisen sijoittumista alueelle tutkitaan alueen ma sema , virkistys-, luonto- ja kulttuurihistoriallisat arvot sekä nykyiset käyttäjät huomioiden.

YKSITYISHENKILÖT (19.)

Muistutus:
Lauritsalan alueen rantapuistot tulee jättää virkistyskäyttöön alueen maisemalliset, kulttuurilliset ja virkistysarvot huomioiden. Puistot ovat Lauritsalan keskustassa vähäisiä tehdasalueen vuoksi. Telakan toimintaa tulee kehittää palvelemaan mm. kanavalta saapuvia veneilijöitä.

Yhtenäinen laaja viheralue Ison Luukkaan talolta Furulundin kautta Lauritsalan kartanolle on tärkeä ja tukee ajatusta kansallisesta kaupunkipuistoalueesta. Alueen rantareitti tulee toteuttaa yhtenäisenä tälle alueelle. Laduille ja poluille on tärkeää saada tilaa rantareiteille Luukkaanniemeen, josta on yhteys kanavalle.

Lauritsalalaisten pääsy nauttimaan Saimaa-näkymistä tulee varmistaa. Kaavamääräyksessä tulee selkeästi osoittaa Kanavansuu – Luukkaan talo – Luukkaansalmi -rantapuistokäytävän monipuolisten toiminnallisten alueiden tarpeet (lenkkeily, retkeily, hiihto, lemmikkien ulkoilutus, lasten ja vammaisten ulkoilu, ratsastus ja muut vastaavat aktiviteetit). Mikäli kaavamerkintä A-2 estää alueen käytön ihmisten hyvinvointia edistäviin toimintoihin, kaavamerkintä tulee muuttaa VL-lähivirkistysalueeksi.

Osayleiskaavamerkinnässä A-2 edellytetään ”rakentamisen sovittamista ympäröivään rakennuskantaan”. Kaavan laatijan lausuman perusteella tällä turvataan nykyisten pientaloasukkaiden keskeisten elementtien säilyminen, kuten näkymät Saimaalle ja pihapiirien puistoliittymät. Näiltä osin kaavamääräystä tulee täsmentää.

Lauritsalan urheilukeskuksen esitetty urheilualueen pienennös toteutuessaan vaatii myös laajempia hiihtoon ja muuhun liikuntaan sopivia ulkoilureittejä muualle.

Vastine:
Rannan puistoalueita ja niillä kulkevia reittejä tullaan kehittämään tarkemman suunnittelun yhteydessä ja samalla mahdollistetaan sekä virkistyskäytön kehittyminen (mm. uimala, hiihtoreitit) että telakan toiminnan säilyminen alueella. Alueen asemakaavoituksen yhteydessä myös uuden asuinrakentamisen sijoittumista alueelle tutkitaan tarkemmin huomioiden alueen maisema-, virkistys-, luonto- ja kulttuurihistorialliset arvot sekä nykyiset ja tulevat käyttäjät.

Kaavaehdotuksen aluevarausmerkintä A-2 muutettiin ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen merkinnäksi AP-12. Merkintä on yleiskaavatasoinen, ja tarkoittaa, että alue on pääkäyttötarkoitukseltaan pientalovaltaista asumista. Asuinaluevaraus liittyy Lauritsalan aluekeskuksen kehittämiseen. Tavoitteena on osoittaa Lauritsalan keskustan yhteyteen uutta asuinrakentamista sekä turvata näin Lauritsalan alueen palveluiden ja joukkoliikenteen säilyminen ja mahdollistaa näiden kehittyminen tulevaisuudessa. Tavoitteena on tuoda alueelle uutta elinvoimaa ja vetovoimaa ja liittää Lauritsalan keskusta nykyistä onnistuneemmin Saimaan rantaan.

Esitetty AP-12-aluevaraus sijoittuu hyvien palveluiden, liikenneyhteyksien ja viheralueiden äärellä ja täyttää siten Maankäyttö- ja rakennuslain sekä Lappeenrannan kaupungin strategian tavoitteet. Osayleiskaavan AP-12-alue sisältää myös esim. virkistysalueita ja mahdollisia lähipalveluita. Alueen rakentamisen määrä, korkeus ja sijoittuminen ratkaistaan asemakaavalla.

Osayleiskaavan määräyksen mukaan AP-12-alueen rakennukset pyritään toteuttamaan pääosin puurakenteisina. Kaavamääräys edellyttää rakentamisen sovittamista ympäröivään maisemaan, mikä tarkoittaa, että uuden rakentamisen tulisi olla esim. värisävyjen, julkisivumateriaalien, kattomuotojen ja/tai rakentamisen mittakaavan osalta ympäristöään vastaava tai muuten luontevasti ympäristöönsä sopeutuva. Ympäristöllä tarkoitetaan tässä välittömästi naapurissa olevien rakennusten lisäksi lähikortteleiden rakennuskantaa ja niille tunnusomaisia piirteitä.

Lauritsalan urheilukeskuksen alueelle esitetty asuinaluevaraus koskee vain urheilukeskuksen itäisintä kulmaa. Nykyisestä latulenkistä vain pieni osa sijoittuu tälle alueelle, eikä asuinalue toteutuessaan estä hiihtämistä urheilukeskuksen alueella. Lähialueen liikunta- ja virkistysmahdollisuuksia parantavat tulevaisuudessa mm. Rantaraitin ja sen varrella olevien kohteiden toteuttaminen, muut uudet

virkistysyhteydet sekä mm. Pontuksen koulukeskuksen yhteyteen suunnitellut urheilua ja virkistystä tukevat palvelut. Suunnittelualueen virkistysmahdollisuuksien ei siten voida katsoa heikentyvän osayleiskaavan toteutumisen myötä. Alueen ulkoilureitistö tutkitaan tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä.

Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

24.03.2017

1436/10.02.02.00/2017

Lähettäjä: [redacted]
Lähetetty: 24. maaliskuuta 2017 14:51
Vastaanottaja: Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki
Aihe: Muistutus Lappeenrannan Itäisen alueen osayleiskaavaan

Hyvä Kirjaamo,

Lähestyn otsikonmukaisella asialla.

Asumme osoitteessa [redacted]

Asunpaikkamme -talo, tontti ja pala peltoa, on jäämässä Lappeenrannan Itäisen alueen osayleiskaavassa valkoiselle alueelle, jonka luokitus on T 1/res. Olen yrittänyt etsiskellä tietoa mitä kyseinen luokitus yleisesti kaavoituksessa merkitsee, mutta huonolla menestyksellä. Ei tunnu löytyvän instanssia, joka tuntisi kyseisen luokituksen saatikka sen sisäänpitämät rajoitukset ja/tai oikeudet. Rohkenenkin arvella täsäkohtaa, että kyseinen luokitus on tämän kaavoittajan itse keksimä.

Itse kartta-luokitusyhdistelmä on siinä mielessä kiusallinen, että se antaa kuvan kuin ulkoisin teollisuusalueella kuitenkaan siellä olematta. Olemme siis välinpitoaja-alueella. Emme voi hyödyntää teollisuustonttihinnoitteluja, mutta emme myöskään voi rakentaa tulevaisuutta omakoti-/maatalousasumisen varaan. Mielestäni tässä on nyt liikaa tulevaisuutemme kyseenalaistamista. Vanha "käysähirsivetäus" kuvannee tilannetta parhaiten.

Minulle on kerrottu puhelimitse kaavoittajien toimesta, että tässä tähdätään vuodelle 2030 tai sen jälkeisiin mahdollisiin tapahtumiin. Ja että asemakaavahan voi muuttua mihin suuntaan tahansa. Eihän tarvetta osaa vielä ennustaa. Kunhan varaudutaan.

Nyt kysäisenkin, että miksi siis pitäisi rakentaa epämääräinen T 1/res.? Se kun ei tarkoita mitään ja voi mahdollisessa asemakaavassa muuttua mihin suuntaan vain. Miks emme jata aluetta nyt vihreäksi ja anna alueen asujille loyalista mieltä. Voihan sen sitten asemakaavalla muuttaa mihin tarvitsee. Jos tarvitsee. Vai **onko nyt perustetta varata teollisuusaluetta?** Alkavatko tontit olla vähissä? Onko teollisuustonttien kysyntä ylittänyt tu ylitämässä tarjonnan? Mikäli näin, niin kaavoitettakoon sitten teollisuusalueita. Epämääräisiä, ilmeisesti kaikille tuntematoman luokituksen omaavia alueita.

Esitän, että unohdetaan tuo T-1/res ja annetaan ainakin olemassaolevien talojen tonttien liittyä AP-kehoon, asuntoalueeksi ja muut alueet ympärillä M-luokalle, maa- ja metsätalousalueeksi.

Jätän tuohon ulle sähköpostinvaihtoa aiheesta.

[redacted]

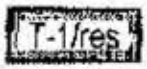
From: Pimiä Maarit [mailto:Maarit.Pimia@lappeenranta.fi]
Sent: 24. maaliskuuta 2017 8:50
To: [redacted]
Subject: VS: Itäkaava

Hei!

Oheisena ote itäisen osayleiskaavan merkinnoista, jossa T-1/res on määritelty.

Tutkimme asiaa tarkemmin sitten, cun kaavaehdotuksen kuulemisaika on loppunut. Eli tuossa vaiheessa pohdimme onko mahdollisuuksia tarkentaa/ muuttaa kaavamerkintöö tai sen aluerajausta. Tässä vaiheessa emme voi muuttaa kaavaa, ennen kuin tiedämme minkälaista palautetta olemme siitä saaneet.

Eli suosittelen teitä jättämään osayleiskaavaehdotusta koskevan vapaamuotoisen muistutuksen meille. Tämä turvaa sen, että muistutukseen vastataan virallisesti ja se menee myös päättäjien hyväksyttäväksi. Eli lopullinen linjanveto on kuitenkin luottamushenkilöillä.



"eollisuuden ja varastoinnin reservialue.
Alueen ja valtatien 13 välinen ajoneuvoliikenne tulee ohjata Soskuan suikutien kautta.

Ystävällisin terveisin
Maarit

Maarit Pimiä
kaupunginarkkitehti
arkkitehti SAFA

p. 040-653 0745
Lappeenrannan kaupunki
Tekninen toimi / Kaavoitus
Villmiehenkatu 1 / PL 21
53101 LAPPEENRANTA

Lähettäjä: [redacted]
Lähetetty: 24. maaliskuuta 2017 8:36
Vastaanottaja: Pimiä Maarit <Maarit.Pimia@lappeenranta.fi>
Aihe: RE: Itäkaava

Maarit,

Oletko saanut tämän sähköpostin?

Meinaa aika käydä vähiin.

[redacted]

From: [redacted]
Sent: 20. maaliskuuta 2017 14:32
To: 'Pimiä Maarit' <Maarit.Pimia@lappeenranta.fi>
Subject: RE: Itäkaava

Kiitoksia Maarit,

Olemme yrittaneet etsiskellä määritelmää luokitukselle T-1/res, mitä saa tehdä ja mitä ei saa tehdä. Ja ihan yleisesti, miten määritellään luokitus **T-1**/res. Emme ole löytäneet.

Voitko laittaa määritelmän vaikka liitteenä tai linkin mistä löytyy.

Kiitos taas.

[SNIP]

[redacted]

From: Pimia Maarit [mailto:Maarit.Pimia@lappeenranta.fi]
Sent: 14. maaliskuuta 2017 14:50
To: [redacted]
Subject: VL: Itäkaava

Hei

Oheisessa vastauksia kysymyksiisi:

- Osaatko kertoa mitä tuo luokitus käytännössä tarkoittaa? Milloin asumisen loppuu? *Alueelle tullaan laatimaan asemakaava ja vasta sen jälkeen alueen rakentaminen teollisuus- ja varastoalueeksi voi käynnistyä. Nöllä näkymin kaupungilla ei ole välitöntä tarvetta laajentaa Musiolan teollisuusaluetta. Sen vuoksi alue on osoitettu reservialueeksi.*
- Onko reservialue jo teollisuusaluetta? *Ei ole ennen kuin asemakaava laaditaan alueelle.*
  Jossain kohtaa oli suunnitelmissa rakentaa uusi talo, kun tuo nykyinen on vähän harvahko. Saako rakentaa? Kannattaneeko enää? *Asuminen teollisuusalueella ei ole pitemmän aikavälin tavoitteena. Kyseisen alueen toteuttamisessa voi mennä hyvinkin 20-30 vuotta ellei kaupunki ole aktiivisesti hankkimassa kiinteä maata. Osayleiskaava ei kuitenkaan estä uuden talon rakentamista. Saako alueen toteutus ratkaistaan asemakaavalla.*
- Jos pientä lisävajaa meininki pihalle laittaa. Saako rakentaa? *Ihan normaalin käytännön mukaan, osayleiskaava ei sitä estä. Ole yhteydessä rakennusvalvontaan.*
- Minun on annettu ymmärtää, että asumme pohjavesialueella. Haittaako/vaikeuttaako tontin myymistä teollisuuskäyttöön? *Alueen toteuttaminen ja minkälaista teollisuus- ja varastotoimintaa alueelle lopulta sijoittuu, ratkaistaan asemakaavassa.*
- Milloin voi aloittaa kauppaamaan teollisuustonttia? *Sitten, kun alueelle on laadittu asemakaava.*
  Olenko tehnyt jotain pahaa, kun ainoana talona tuolla peltoaukiolla taisimme jäädä teollisuuden jalkoihin? Muilla näyttäisi olevan AP-10. *Ei syinkään; tarkimme asiaa voihn kiinteistönne kaavamerkintää vielä tarkastaluun nyt esiteltyä.*
- Voiko tähän oikeasti saada muutosta, esim. tontille AP 10? *Tutkimme asiaa.*
  Kannattaako muistutus tehdä? Onko siihen joku nettilomake? *Meille voi tehdä vapaamuotoisen kirjeen, joka toimitetaan joko sähköpostilla kirjaamo@lappeenranta.fi, postitse (Kirjaamo, PL 11, 53101 LAPPEENRANTA) tai asiakaspalvelu Winkkiin kaupungintalon aukiotalon. Myös tämän lähettämäsi viestin voi kirjata muistutukseksi. Toki voit sitkeästä halutessasi esittää (alkuperäiset muistutukset säilyvät kaavaaineistoi: mukana myös hyväksymiskäsittelyssä).*

Ystävällisin terveisin
Maarit

Maarit Pimia
kaupunginarkkitehti
arkkitehti SAFA

p. 040-653 0745
Lappeenrannan kaupunki
Tekninen toimi/ Kaavoitus
Villimiehenkatu 1 / PL 11
53101 LAPPEENRANTA

[sivu 4]

Lähettäjä: [redacted]
Lähetetty: 9. maaliskuuta 2017 11:18
Vastaanottaja: Pimiä Maarit <Maarit.Pimiä@lappeenranta.fi>
Aihe: Itäkaava

Terve,

Valitettavasti jouduin jättämään 6.3. kaavaesittelytilaisuuden kesken joten en päässyt kyselemään. Kokeillaan näin.

Asumme osoitteessa [redacted] Alueemme on saanut merkinnän T-1/res. Eli ilmeisesti teollisuuden varaalue.

Olen kokeillut etsiskellä netistä lisätietoja, että mitä kyseisen luokituksen omaavalla tontilla saa tehdä. En ole löytänyt. Siispä muutama kysymys näin alkuun:

- Osaatko kertoa mitä tuo luokitus käytännössä tarkoittaa? Milloin asuminen loppuu?
- Onko reservialue jo teollisuusaluetta?
- Jossainkohtaa oli suunnitelmissa rakentaa uusi la o, kun tuo nykyinen on vähän harvahko. Saako rakentaa? Kannattanecko enää?
- Jos pientä lisävajaa meininki pihalle laittaa. Saako rakentaa?
- Minun on annettu ymmärtää, että asumme pohjavesialueella. Haittaako/valkeuttaako tontin myymistä teollisuuskäyttöön?
- Milloin vni aloittaa kauppaamaan teollisuustonttia?
- Olenko tehnyt jotain pahaa, kun ainoana talona tuolla peltoaukiolla taisimme jäädä teoll suuden jalkoihin? Muilla näyttäisi olevan AP-10.
- Voiko tähän oikeasti saada muutosta, esim. tontille AP-10?
- Kannattaako muistutus tehdä? Onko siihen joku nettilomake?

Kiitos jo etukäteen.

Ystävällisin Terveisin,

[redacted]

This e-mail and any files attached are intended solely for the use of the addressee. They may contain privileged or confidential information. If you are not the intended recipient, you are hereby notified that any use, disclosure, copying or distribution of this e-mail is strictly prohibited. If you receive this message in error, please notify the sender immediately and delete the message and any attachments from your system. Thank you.

[Sivu 5]

YKSITYISHENKILÖT (20.)

Muistutus:
Asuinpaikka ja peltoa on jäämässä osayleiskaavassa esitetylle T-1/res-alueelle. Ei ole selvinnyt, mitä kyseinen luokitus merkitsee tai mitä rajoituksia ja/tai oikeuksia se pitää sisällään. Arvellaan, että luokitus on kaavoittajan itse keksimä. Kaavakartta antaa nyt kuvan, että asuinpaikka on teollisuusalueella. Teollisuustonttihinnoittelua ei kuitenkaan voida hyödyntää, eikä rakentaa tulevaisuutta omakoti-/maatalousasumisen varaan.

Kaavoittaja on kertonut puhelimitse, että varaus toteutetaan mahdollisesti vuonna 2030 tai sen jälkeen. Miksi kaavassa käytetään epämääräistä merkintää T-1/res? Se kun ei tarkoita mitään ja voi mahdollisessa asemakaavassa muuttua mihin suuntaan vain. Miksi aluetta ei nyt jätetä vihreäksi ja anneta alueella asujille levollista mieltä? Voihan alueen muuttaa tarvittaessa asemakaavalla tarpeen mukaan. Onko alueella perustetta varata teollisuusaluetta, alkavatko tontit olla vähissä ja onko kysyntä ylittämässä tarjonnan? Mikäli näin on, tulisi kaavoittaa teollisuusalueita, ei epämääräisiä reservialueita.

Esitetään, että unohdetaan T-1/res-varaus, osoitetaan olemassa olevat talot AP:ksi ja ympäröivät alueet maa- ja metsätalousalueeksi.

Vastine:
T-1/res alue muutettiin kaavaehdotuksen toisen, rajatun nähtävilläolon jälkeen M-6/T-1/res –alueeksi. Kaavamääräystä muutettiin niin, että aluevaraus osoittaa selvästi maa- ja metsätalouden alueen maankäytön pääkäyttötarkoitukseksi:

M-6/T-1/res: Maa- ja metsätalousvaltainen alue./Teollisuuden ja varastoinnin reservialue. Alueen maankäytön pääkäyttötarkoitus on maa- ja metsätalous. Alueelle saa rakentaa maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia, jotka eivät sisällä asuntoja. Merkintä osoittaa teollisuusalueen laajenemissuunnan sen jälkeen, kun Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaavan 2030 ensisijaiset teollisuusalueet ovat toteutuneet. Teollisuusalueen ja valtatien 13 välinen ajoneuvoliikenne tulee ohjata Soskuan sulkutien kautta.

Osayleiskaavan merkinnällä M-6/T-1/res osoitetaan vain teollisuusalueen mahdollinen laajenemissuunta tulevaisuudessa sen jälkeen, kun Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaavan 2030 osa-alueilla osoitetut varsinaiset teollisuusalueet ovat toteutuneet. Mikäli teollisuusalue aiotaan ottaa käyttöön tulevaisuudessa, se edellyttää kaupungin erillistä asiaa koskevaa päätöksentekoa ja jatkosuunnittelua.

M-6/T-1/res -aluevaraus perustuu Teknisen lautakunnan 11.12.2013 hyväksymään Lappeenrannan kaupungin Asumis- ja maankäyttöohjelman 2013–2016, jonka mukaan teollisuustonttien (T, TY, TP) tarjonta painottuu Joutsenonkankaalle, Mustolaan, Pajarilaan, Hyrymäkeen sekä Lavolan ja Suolahden alueille. Nuijamaantien varsi (Mustola) on teollisuuden kannalta keskeinen sijoittumispaikka nyt ja tulevaisuudessa, koska alueelle on hyvät liikenneyhteydet niin raide-, tie- kuin vesiliikenteen ja satamatoimintojen osalta. Näin ollen osayleiskaavaan on osoitettu alustava tulevaisuuden reservivaraus teollisuudelle (M-6/T-1/res).

Yleis- ja osayleiskaavatasolla on usein tarpeen varautua pitkälle tulevaisuuteen ja huolehtia laajojen aluekokonaisuuksien varaamisesta tuleviin tarpeisiin. Mikäli näin ei tehdä ja kaavamuutokseen ryhdytään vasta siinä vaiheessa, kun toteuttaminen tulee ajankohtaiseksi, on laajojen kokonaisuuksien toteuttaminen ja alueiden varaaminen yhdelle maankäyttömuodolle useimmiten mahdotonta.

Yleiskaava ohjaa asemakaavoitusta. Tästä kaavatasojen hierarkiasta johtuen alueen tulevaan maankäyttöön on varauduttava jo osayleiskaavoituksessa, pelkällä asemakaavalla alueen käyttötarkoitusta ei voida muuttaa. Kaupunki pyrkii hankkimaan maa-alueita omistukseensa alueelta vapaaehtoisin kaupoin ennen asemakaavoitusta. Maanhankinnasta vastaa kaupungingeodeetti.

Muutosehdotus Lappeenrannan itäiseen osayleiskaavaan 2030

Lappeenrannan Utrasaaressa sijaitsevaan maa-alueeseen, jonka kiinteistötunnus on [redacted] (noin 2,3 ha), kaavaan on merkitty noin 2400 m² (kuva 1) aluetta rakentamista varten. Tämä alue ei ole riittävän suuri loma-asunnon rakentamista varten.

Esitän muutosta tähän rakennus alueeseen (kuva 2) niin, että rakennus - aluetta tulee kaavaan noin 5600 m² lähes neliön muotoon. Lisäksi siihen merkittäisiin riittävästi rakennusoikeutta loma-asunnon rakentamista varten (noin 100 m²). Rakennusalueen laajennuksen muoto mahdollistaisi loma-asunon sijoittamisen huomattavasti suojaisempaan ja sopivampaan paikkaan maastossa, noin 50-70 m rantaviivasta loivaan rinteeseen. Matala puusto suojaisi näkyvyyden naapureihin ja järvelle päin.

[redacted]

KUVA 1 KAAVASSA OLEVA ALUE

KUVA 2 KAAVAAN EHDOTETTU LAAJENNUSAL

YKSITYISHENKILÖT (21.)

Muistutus:
Esitetään kiinteistön alueelle [redacted] osoitettavaksi uutta rakennuspaikkaa. Kaavaehdotuksessa kiinteistöstä n. 2400 m² kokoinen alue on merkitty rakentamista varten. Esitetään alueen suurentamista noin 5600 m² kokoiseksi, mikä mahdollistaisi loma-asunnon sijoittamisen sopivaan paikkaan maastossa.

Vastine:
Rantavyöhykkeelle on osoitettu rakennuspaikkoja osayleiskaavan yhteydessä laaditun rantamitoituksen (emätilatarkastelu ja mitoitettu rantaviiva) perusteella, mikä takaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun rakennuspaikkoja osoitettaessa. Emätilaselvityksessä kyseessä olevalle kiinteistölle ei ole osoitettu uusia rakennuspaikkoja, koska rantaviiva on liian lyhyt. Näin ollen uutta rakennuspaikkaa ei voida osoittaa osayleiskaavassa. Sen sijaan maanomistajan muille tiloille Saikkolan ja Liesharjun alueelle osoitetaan osayleiskaavassa huomattava määrä uutta rakentamista, mikä takaa tasapuolisen kohtelun.

Osayleiskaavaehdotuksessa on osoitettu naapurikiinteistön olemassa oleva rakennuspaikka RA-1-alueelle lähelle kyseessä olevan kiinteistön rajaa. Aluevarausmerkinnät ovat yleiskaavatasoisia, eikä niiden ole tarkoitus noudattaa tarkasti kiinteistörajoja. Tästä syystä RA-1-alue on merkitty kaavaehdotukseen hieman todellista laajempana, ja aluevaraus ulottuu myös kyseisen kiinteistön puolelle, vaikka sille ei ole osoitettu uusia rakennuspaikkoja.

Ennen osayleiskaavan hyväksymiskäsittelyä RA-1-alueen rajausta tarkistettiin noudattamaan tarkemmin kiinteistörajoja ko. kohdassa asian selkeyttämiseksi ja väärinkäsitysten välttämiseksi.

27.03.20[illegible]
1436/10.02.02/2014

Muistutus.

Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030, itäinen osa-alue.

Lappeenrannan [redacted] noin 2,3 ha maa-aluetta, jonka rekisteritunnus on [redacted] **ja se on hänen omistamansa tilan ainoa ranta-kohde.** Tälle maa-alueelle on merkitty kaavaan noin 2400 m² rakennusaluetta ja käsittää rantaviivaa noin 40 metriä, mutta ei rakennusoikeutta. Siinä olevalle kalliolle ei voi rakentaa rakosuojassa olevaa loma-asuntoa. Muutosehdotus on jätetty 17.3.2017 kaupungin arkkitehti Maarit Pimiälle. Muutosehdotuksessa on esitetty, että rakennusaluetta lisättäisiin noin 3200 m² eli yhteensä noin 5600 m² neliön muotoinen alue. Lisäksi ehdotukseen pyydetään loma-asunnon rakennusoikeutta noin 100 m². Loma-asunto tulisi noin 50-70 metriä rantaviivasta suojaiseen paikkaan kallioalueen pohjoispuolelle. Alueen puusto ja pusikko suojaisi näkyvyyden naapureille ja järvelle päin. Kuva 1 ja 2 muutosehdotuksessa.

[redacted] alueen vieressä, kiinteistötunnus [redacted] on kaavassa noin 2600 m² loma-asunto tontti. Tälle tontille johtava tie on rakennettu maa-alueille [redacted] ja on [redacted] omistaman maa-alueen ulkopuolella.

Kaavoittajan kartassa olevat kiinteistöjen [redacted] tiet merkitty alkavan [redacted] maa-alueelta [redacted] tieltä. Niitä ei ole olemassa, eikä niihin ole annettu lupaa rakentaa ja ne on poistettava kaavoittajan kartoista. Tiet alueella ovat niin kuin kansalaisen karttapaikan kartoissa näkyy.

[redacted] on kaavaan merkitty toistakymmentä loma-asuntotonttia. Yksi maanomistaja on saanut kaavaan eniten tontteja ja yksi meikä suuren maa-alueen omistaja ei saa eres yhtä loma-asunto tonttia alueelleen [redacted] Kuva 3

Maanomistajien kesken tulee käyttää yhdenvertaista ja tasapuolista kohtelua loma-asuntojen maa-alueita ja rakentamisoikeuksia määriteltäessä kaavoituksessa.

[redacted]

Liitteet: - Muutosehdotus Lappeenrannan itäiseen osayleiskaavaan 2030, laadittu 15.3.2017 / [redacted]
jätetty myös kaupungin arkkitehti Maarit Pimiälle 17.3.2017 käydyn keskustelun yhteydessä

YKSITYISHENKILÖT (22.)

Muistutus:
Esitetään kiinteistön alueelle [redacted] osoitettavaksi uutta rakennuspaikkaa. Kaavaehdotuksessa kiinteistöstä n. 2400 m² kokoinen alue on merkitty rakentamista varten. Esitetään alueen suurentamista noin 5600 m² kokoiseksi, mikä mahdollistaisi loma-asunnon sijoittamisen sopivaan paikkaan maastossa.

Vastine:
Rantavyöhykkeelle on osoitettu rakennuspaikkoja osayleiskaavan yhteydessä laaditun rantamitoituksen (emätilatarkastelu ja mitoitettu rantaviiva) perusteella, mikä takaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun rakennuspaikkoja osoitettaessa. Emätilaselvityksessä kyseessä olevalle kiinteistölle ei ole osoitettu uusia rakennuspaikkoja, koska rantaviiva on liian lyhyt. Näin ollen uutta rakennuspaikkaa ei voida osoittaa osayleiskaavassa. Sen sijaan maanomistajan muille tiloille [redacted] ja [redacted] alueelle osoitetaan osayleiskaavassa huomattava määrä uutta rakentamista, mikä takaa tasapuolisen kohtelun.

Osayleiskaavaehdotuksessa on osoitettu naapurikiinteistön olemassa oleva rakennuspaikka RA-1-alueelle lähelle kyseessä olevan kiinteistön rajaa. Aluevarausmerkinnät ovat yleiskaavatasoisia, eikä niiden ole tarkoitus noudattaa tarkasti kiinteistörajoja. Tästä syystä RA-1-alue on merkitty kaavaehdotukseen hieman todellista laajempana, ja aluevaraus ulottuu myös kyseisen kiinteistön puolelle, vaikka sille ei ole osoitettu uusia rakennuspaikkoja.

Ennen osayleiskaavan hyväksymiskäsittelyä RA-1-alueen rajausta tarkistettiin noudattamaan tarkemmin kiinteistörajoja ko. kohdassa asian selkeyttämiseksi ja väärinkäsitysten välttämiseksi.

Muistutus:
Kyseisen kiinteistön länsipuoliselle naapurikiinteistölle sekä saaren itärannalla olevalle kiinteistölle on kaavoittajan kartassa esitetty tieyhteydet, jotka on merkitty alkamaan kyseisen maanomistajan maa-alueelta. Tieyhteyksiä ei ole olemassa, niihin ei ole annettu lupaa rakentaa ja ne on poistettava kaavoittajan kartoista. Tiet ovat alueella kansalaisen karttapaikan karttojen mukaisesti.

Vastine:
Osayleiskaavassa osoitetut kiinteistöille johtavat tieyhteydet ovat ohjeellisia ja yleispiirteisiä. Lähinnä tarkoituksena on osoittaa, että kiinteistölle tulee olla tieyhteys.

Länsipuoliselle kiinteistölle johtava tieyhteys on korjattu osayleiskaavaan maastokartan (Maanmittauslaitos) mukaiseksi. Itäiselle kiinteistölle johtavan tien linjausta on tarkistettu ja se on esitetty pohjakartan (Lappeenrannan kaupunki) tietojen mukaisesti osayleiskaavassa.

Muistutus:
[redacted] on merkitty toistakymmentä loma-asuntotonttia. Yksi maanomistaja on saanut kaavaan eniten tontteja ja melko suuren maa-alueen omistaja ei saa edes yhtä loma-asuntotonttia alueelleen. Maanomistajien kesken tulee käyttää yhdenvertaista ja tasapuolista kohtelua kaavoituksessa.

Vastine:
Rantavyöhykkeelle on osoitettu asuinpaikkoja kaavan yhteydessä laaditun rantamitoituksen (emätilatarkastelu ja mitoitettu rantaviiva) perusteella. Näin eri maanomistajat tulevat kohdelluksi yhtäläisellä tavalla myönnettävien rakennuspaikkojen lukumäärän osalta. Emätilaselvityksessä muistutuksen jättäjän omistamalle tilalle ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja, koska rantaviivaa ei ole riittävästi.

[redacted] on osoitettu useita rantarakennuspaikkoja toisen maanomistajan alueelle. Koska kyseisen maanomistajan omistamilla osayleiskaava-alueella sijaitsevilla kiinteistöillä on huomattava määrä rantaviivaa, maanomistajalle kuuluu rantamitoituksen perusteella useita rantarakennuspaikkoja. Rakennuspaikkoja voidaan siirtää saman maanomistajan kiinteistöltä toiselle, jos esim. luontoarvot estävät rakentamisen alkuperäiselle kiinteistölle. Suuri osa [redacted] olevista tämän maanomistajan rakennuspaikoista on muilta kiinteistöiltä siirrettyjä rakennusoikeuksia.

LPR:n keskustaajaman osayleiskaava 2030,
Itäinen osa-alue.

27.03.XXX
1436/10.02.00/2015

Muistutus osayleiskaavaehdotuksesta koskien tilaa [redacted] viitaten 4.12.2015 päivättyyn vastineeseen LPR:n itäisestä osayleiskaavaluonnoksesta 2030 rakennuspaikkojen saamiseksi.

Osayleiskaavaehdotuksessa ei ole myönnetty yhtään uutta rakennuspaikkaa tilalle [redacted]

Kaavoitusosastolta saamamme palautteen ja neuvojen perusteella haemme neljää (4) uutta rakennuspaikkaa karttaliitteen osoittamalla tavalla numeroituna mielestämme tärkeysjärjestyksessä sijainti ja tieliittymät huomioonotettuina.
Tilan suojeltavan päärakennuksen sitomaa rakennuspaikkaa kompensoisi ensisijaisena pitämämme rakennuspaikka ns 1. Talon suojelurakennukseksi asettamista ei ole kyseenalaistettu mutta sen asuinkäyttöön korjaaminen olisi taloudellisesti liian raskasta. Rakennuspaikalle on suora kulkuyhteys pihatieltä.
Rakennuspaikalle ns 2 on myös kulkuyhteys talon pihatien kautta tai vaihtoehtoisesti tilalle [redacted] ohtavan tien kautta.
Rakennuspaikoille ns 3 ja 4 tulisi kulkuyhteys [redacted] rakennuttamamme virallisen tieliittymän kautta ja rakennuspaikalle ns 3 tulisi kyseeseen myös vaihtoehtoinen yhteys [redacted] kautta.
Uusilla rakennuspaikoilla saisimme resurssit ja motivaation jatkaa vuosikymmeniä kestänyttä yhteistä projektiamme suojelutalon ja vanhan pihapiirin säilyttämiseksi arvoisellaan tavalla myös tulevaisuudessa.

LIITTEET: Karttaliite rakennuspaikoista
Osayleiskaavaluonnoksen kysTine 4.12.2015

COPY!

Vastine Lpr:n itäiseen osayleiskaavaluonnokseen - 2030
ja hakemus rakennuspaikkojen saamiseksi tilalle [redacted].
Omistajat: [redacted]

- Kaavan tarkoituksenahan on Lpr:n itäisen osa-alueen kehittäminen ja elävöittäminen mm. sijoittamalla uudisrakentamista tarkoituksenmukaisesti ja ajoissa ennakkoon suunnitellusti.
- Tilan kaksi perikuntaa ovat valmiit antamaan oman panoksensa [redacted] kylän alueella.
  Lähtökohtana on hakemiemme rakennuspaikkojen merkitseminen kaavaan tarkkaan harkituilla paikoilla tilan mailla lähelle jo olemassa olevia teitä ja tieliittymiä tai jo rakennettujen paikkojen rajanaapuriksi.
- [redacted] vesi- ja viemäriverkostokin on nyt ohjannut ajatuksiamme, joten tilan takamaat on jätetty suunnitelmista pois. Verkoston jatkaminen Joutsnoon asti mahdollisimman pian olisi luonnollisesti tärkeää kaikille lisäten huomattavasti potentiaalisten järjestelmään liittyjien määrää.
- Omia suunnitelmiamme asuintonttien muodostamiseksi tilan mailla on ollut koko 2000-luvun. Maaperä on kallioista ja kivikkoista soveltuen huonosti maanviljelyyn. Tilan pellot ovat ollaet vuokrattuina vuosikymmeniä ja vuokraaja on pitänyt pellot ns. kesantona. Ennakkovalmisteluja on tehty mm. rakentamalla omalla kustannuksella virallinen tieliittymä [redacted] tilan länsipuoliselle pellolle ja pihapiirin kahta pihaliittymää leventämällä ja loiventamalla sekä ajonäkyvyyttä pihalta [redacted] parantamalla mm. penkkoja madaltamalla. (LIITTEET I & II)
- Tässä vaiheessa rakennuspaikkojen merkitseminen uuteen kaavaan juuri luo varmuutta tulevaisuuteen vahvistaen suunnitelmiamme ja tilan alueella voisi tehdä pitkän tähtäyksen suunnittelua lähtökohtana tilan pysyminen suvun omistuksessa; [redacted]
- Tilan pinta-ala on n. 18 ha, joten tonttien koot pystytään muodostamaan riittävän suuriksi (esim. 5000 m² - 10.000 m²) myös pihapiirin lähistölle. Viimeisin toteutettu metsäsuunnitelma oli välillä 1999-2009 Et-Saimaan MHY:n ja UPM-Kymmenen kanssa.

rakennuspaikkojen saaminen kaavaan antaisi myös lisää motivaatiota arvostamamme suojeltavaksi merkityn pihapiirin hoitamiseen kohentamalla sitä ansaitsemallaan tavalla; mm. talon romahtanut tiilisavupiippu on paraikaa korjaustyön alla ja peltikattojen vuotokohtia on korjattu. Talo on kuitenkin huonokuntoinen ja asumiskelvoton.

- Kaavossa suunniteltu tilan naiden käyttäminen yleishyödyllisiin tarkoituksiin mm. [redacted] herättää tietenkin ajatuksia ja huoltakin [redacted] alueella Sepänlahden puro ja merkitty näkymä Haukiselälle; myös pihapiirin suojelumerkintä kuuluvat samaan kategoriaan). Tässä vaiheessa olisi vähintään kohtuullista saada varmuutta omien suunnitelmien toteutusmahdollisuuksista tulevaisuudessa kun periaatteellisella tasolla suhtaudumme kuitenkin myönteisesti kehityksen kulkuun.
- Kaavaluonnokseen ei ole merkitty [redacted] tilalle yhtään uutta rakennuspaikkaa, mikä luonnollisesti tuntuu melkoisen kohtuuttomalta. Maanomistajilla on nyt oman rantakaavan kautta yhteensä 3 loma-asuntopaikkaa joista yksi on [redacted], ja mantereella yksi rakennettu ja yksi rakentamaton. Eli ei yhtään rakennuspaikkaa ympärivuotiseen asumiseen; suojellun päärakennuksen remontointi asumiseen olisi täysin kannattamatonta.
- Kantatilaperiaatetta ja mitoitusta selvitetään liitteessä III.

Esitämme tarkkaan mietityille sijaintipaikoille seitsemää (7) uutta rakennuspaikkaa karttaliitteen osoittamalla tavalla (LIITE IV). Ensisijaisena ovat lähimpänä [redacted] olevat kaksi paikkaa [redacted] itäpuolella pihapiirin pohjois- ja eteläpuolella. Seuraavana ovat läntisen pellon kaksi paikkaa (toinen sen pohjois- ja toinen etelälaidalla), jotka sijaitsevat lähimpänä jo rakennettuja naapurien tontteja. Pohjoisin paikka (5.) on rantakaava-alueen ulkopuolella ja sinne myös on tieyhteys.

[redacted]

LIITE 1.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

[redacted]

LUPAPÄÄTÖS 1 (3)

7.7.2011 [redacted]

Postituspvm
7.7.11

Hakemuksenne 27.5.2010

Nykyisen asuinkiinteistön liittymän parantaminen yhdystiellä [redacted], Lappeenranta

1 Hakemus

[redacted] perikunnan puolesta [redacted] on pyytänyt lupaa nykyisen asuinkiinteistön liittymän parantamiseksi yhdystiellä nro [redacted]. Samalla omistusmuutoksista johtuen halutaan vahvistaa ko. liittymä uudelle liittymäluvan saajalle. Nykyisen liittymän näkemiä parannetaan etelän suuntaan maaleikkauksin ja mahdollisen puuston poistolla sekä harvennuksella.

2 Päätös

Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY) myöntää pyydetyn luvan seuraavasti.

Liittymän paikka
[redacted]

Liittymän käyttötarkoitus
Asuinkiinteistön liittymä (YA)

Tämän liittymän käyttö on sallittava myös muille, mikäli kulkuyhteyksien järjestäminen sen kautta viereiselle alueelle myöhemmin niin vaatii ja mikäli tienpitoviranomainen katsoo sen tarpeelliseksi.

Jos liittymän käyttötarkoitus muuttuu tai liikenne kasvaa merkittävästi, luvansaajan on otettava yhteys tienpitoviranomaiseen.

Päätöksen voimassaoloaika
Liittymän parannustyöt on tehtävä valmiiksi 7.7.2012 mennessä, tai tämä päätös raukeaa. Päätös sisältää maantielain 42 § mukaisen työluvan tiealueella työskentelyyn.

Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Liikenne ja infrastruktuuri
Salpausselänkatu 22
PL 1041
45101 KOUVOLA
Puhelin
020 636 0000

*LIITE II.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

[redacted]

LUPAPÄÄTÖS 1 (3)

7.7.2011 [redacted]

Postituspvm
7.7.11

Hakemuksenne 27.5.2010

3. **Liittymän rakentaminen yhdystielle nro** [redacted]

1 **Hakemus**

[redacted] **perikuntien puolesta** [redacted] [redacted] **ovat pyytäneet lupaa uuden käyttötarkoitukseltaan asuinkiinteistön liittymän rakentamiseksi yhdystielle nro** [redacted]

2 **Päätös**

Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY) myöntää pyydetyn luvan seuraavasti.

Liittymän paikka
[redacted]

Liittymän käyttötarkoitus
Asuinkiinteistön liittymä (YA)

Tämän liittymän käyttö on sallittava myös muille, mikäli kulkuyhteyksien järjestäminen sen kautta viereiselle alueelle myöhemmin niin vaatii ja mikäli tienpitoviranomainen katsoo sen tarpeelliseksi.

Jos liittymän käyttötarkoitus muuttuu tai liikenne kasvaa merkittävästi, luvansaajan on oletettava yhteys tienpitoviranomaiseen.

Päätöksen voimassaoloaika
Liittymä on tehtävä valmiiksi 7.7.2012 mennessä, tai tämä päätös raukeaa. Päätös sisältää maantielain 42 §:n mukaisen työluvan tiealueella työskentelyyn.

3 Ohjeet liittymän rakentamisesta ja kunnossapidosta

Liittymä on rakennettava liitteenä olevan ohjeen mukaisesti. Ennen työn aloittamista rakentamisesta on ilmoitettava tienpitoviranomaisen edustajalle. Tiealueella saattaa olla telekaapeleita, vesijohtoja yms. ra-

Kaakkois-Suomen ELY

31.05.2010

Dnro KASELY/

PIHATIELIITTYMÄHAKEMUS.

[redacted]

- Hakemus koskee kahta nykyistä käytössä olevaa liittymää ja yhtä uutta liittymää [redacted] Tilaa ollaan jakamassa kahdeksi eri tilaksi, tilan omistavien [redacted] kesken ja yksi jakoviiva kulkee tilan pihapiirin keskeltä siten että kahdesta nykyisestä liittymästä jää yksi liittymä kummankin perikunnan puolelle.
- Alustava katselmus ko. tieliittymäasioissa tehtiin 19.4.-10. Osallistujat [redacted]

Käytössä olevien tieliittymien 1 ja 2 näkyvyyden parantamiseksi tehdään seuraavat työt:

- NYKYISTÄ LIITTYMÄÄ 2 LEVENNETÄÄN USEITA METREJÄ KAATAMALLA ISOJA PUITA LIITTYMÄN VIERESTÄ, KARSIMALLA OKSISTOJA SEKÄ MADALTAMALLA TIENPENGERTÄ ETELÄÄN PÄIN. POHJOISEEN PÄIN NÄKYVYYTTÄ ON RUNSAASTI.
- TIENPENGERTÄ LEIKATAAN MYÖS LIITTYMÄSTÄ 1 ETELÄÄNPÄIN JOLLOIN MYÖS SEN NÄKYVYYS PARANEE.
- UUSI LIITTYMÄ 3 TULISI [redacted] LÄNSIPUOLELLE JAKOLINJAN KESKELLE [redacted] YHTEISKÄYTTÖÖN MAHDOLLISTA TULEVAA RAKENNUSTOIMINTAA INS. SILMÄLLÄPITÄEN.

Lappeenranta 27.5.2010

[redacted]

[redacted]

4 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS /.2006 *LIITE III.

4.1 Mitoitus

4.11 Kantatilaperiaate

Kaavoitus edeltäneiden viranomaisneuvottelujen yhteydessä (kohta 3.21) on sovittu, että kantatilatarkasteluun liittyvä poikkileikkausajankohta on vuosi 1969 (19.9.1969), jolloin rakennuslakiin lisättiin rantakaavan tarpeellisuutta koskevat säädökset. Tämä periaate merkitsee sitä, että [redacted] tilasta ennen 19.9.1969 muodostettuja rakennuspaikkoja ei oteta huomioon tilan käyttämänä rakennusoikeutena.

4.12 Tilojen muodostumishistoria ja vaikutus mitoituksen perusteisiin

[redacted] (kantatila) 19.9.1969 tilanteen mukainen alue on osoitettu seuraavassa kuvassa punaisella yhtenäisellä viivalla.

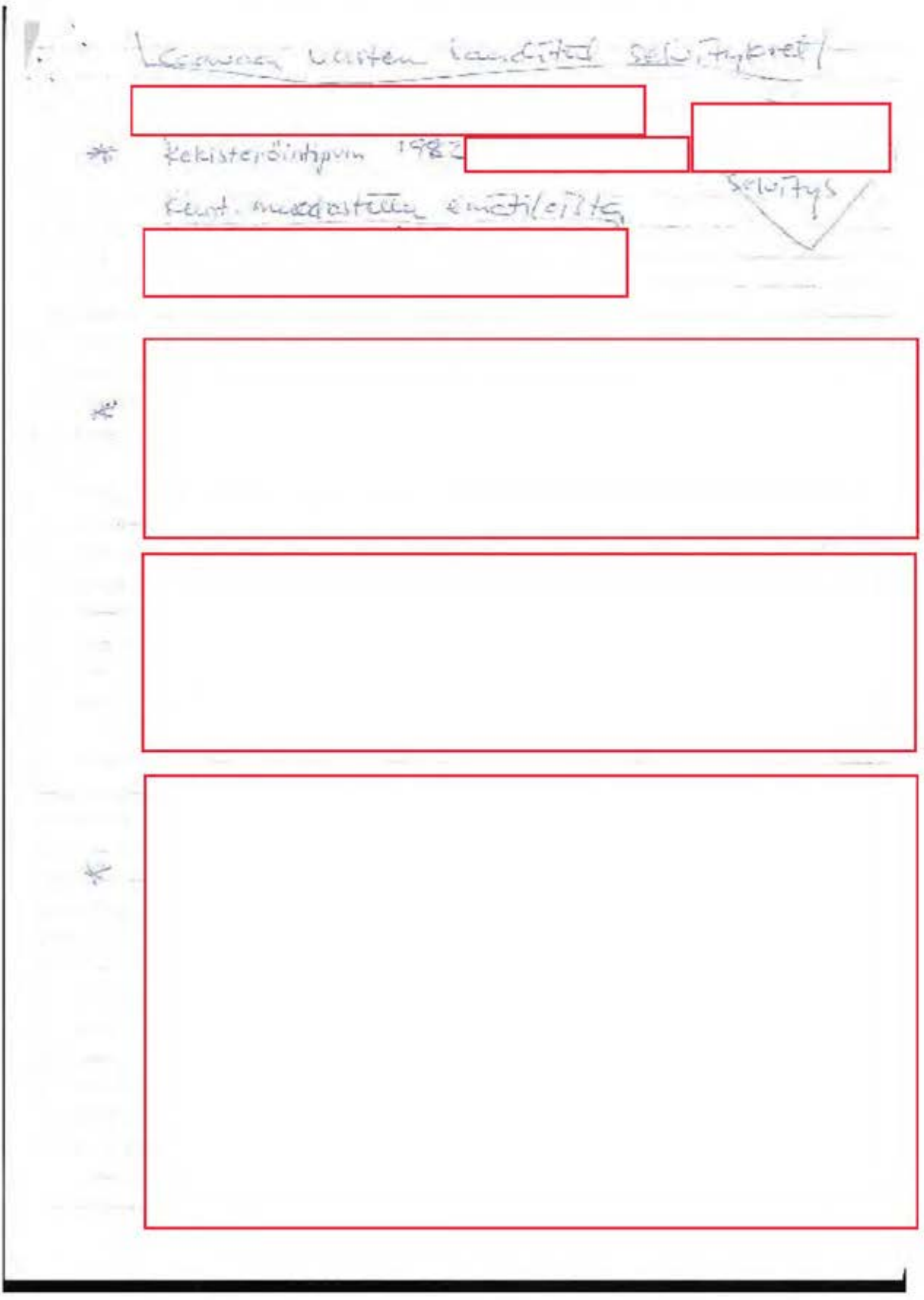
Tilasta on erotettu 14.12.1990 rekisteröidyllä lohkomilla yksi taustamaaston rakennuspaikka [redacted] joka on osoitettu punaisella katkoviivalla. Rakennuspaikan etäisyys rannasta on 80 m ja asuinrakennuksen etäisyys rannasta on 120 m. Muita rakennuspaikkoja ei emätilasta ole muodostettu.

[redacted]

Aikaisemman poikkeamislupakäsittelyn yhteydessä (kohta 3.21) tilat [redacted] ja [redacted] luettiin [redacted] tilan käyttämäksi rakennusoikeudeksi. Kyseisten tilojen muodostumishistoria on seuraava:

- Tilasta [redacted] erotettiin [redacted] 1966 rekisteröidyllä lohkomisella tila [redacted].
- Tilasta [redacted] erotettiin [redacted] 1982 rekisteröidyllä lohkomisella [redacted] [redacted] Tilan [redacted] udeksi kiinteistötunnukseksi tuli [redacted]

Kantatilaperiaatteen mukaan tiloja [redacted] ei lueta [redacted] tilan käyttämäksi rakennusoikeudeksi.



YKSITYISHENKILÖT (23.)

Muistutus:
Kiinteistölle ei ole myönnetty yhtäkään uutta rakennuspaikkaa osayleiskaavaehdotuksessa. Haetaan neljää uutta rakennuspaikkaa karttaliitteen mukaisesti.

Tilalla on yksi olemassa oleva rakennuspaikka, tilan päärakennus, joka on kaavassa esitetty sr-1-suojelumerkinnällä. Rakennuksen korjaaminen asuinkäyttöön olisi taloudellisesti liian raskasta. Suojeltavan päärakennuksen sitomaa rakennuspaikkaa kompensoisi liitekartassa esitetty uusi rakennuspaikka no. 1. Rakennuspaikalle olisi suora kulkuyhteys pihatieltä. Muistutuksessa on esitetty kiinteistölle myös kolme muuta uutta rakennuspaikkaa tieyhteyksineen. Uusien rakennuspaikkojen myötä saataisiin resursseja ja motivaatiota jatkaa projektia suojelutalon ja vanhan pihapiirin säilyttämiseksi myös tulevaisuudessa.

Vastine:
Kiinteistö kuuluu ranta-alueensa osalta emätilaselvityksen (FCG Oy 2016) piiriin. Selvityksen perusteella tilalle ei kuulu uusia rantarakennuspaikkoja. Muu osa kiinteistöstä on tarkasteltu osayleiskaavan ehdotusvaiheessa laaditussa tasapuolisuustarkastelussa (FCG Oy 2016). Tarkastelun perusteella tasapuolisuus toteutuu periaatteessa kiinteistöllä olevan yhden olemassa olevan suojeltavaksi osoitetun (sr-1) rakennuspaikan myötä. Kiinteistöllä olevan M-1-alue on pinta-alaltaan niin pieni (alle 10 000 m²), ettei sillä ole hajarakennusoikeutta. Muu osa kiinteistöä on maisemallisesti arvokasta peltoaluetta (MA) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M-2), joilla ei ole hajarakennusoikeutta. Näistä syistä johtuen nähtävillä olleessa osayleiskaavaehdotuksessa ei esitetty uusia rakennuspaikkoja.

Tilan päärakennus on suojeltu ja tilalla ei ole hajarakennusoikeutta johtuen MA- ja M-2-aluevarauksista ja M-1-alueen pienuudesta. Kompensaationa osoitetaan tilalle yksi uusi rakennuspaikka muistutuksessa esitetylle paikalle 2. Rakennuspaikka osoitetaan osayleiskaavassa uutena rakennuspaikkana (AP-1).

Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki

Lähettäjä: [redacted]
Lähetetty: 27. maaliskuuta 2017 16:10
Vastaanottaja: Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki
Aihe: Muistutus osayleiskaavaehdotuksesta
Liitteet: Kartta muistutukseen.pdf

27. 03. 2017
1436/10.02.02.00/2014

Lappeenrannan kaupunki
osayleiskaavaehdotukseen
Tekninen toimi
Kirjaamo
PL 11
53101 Lappeenranta

MuisLulus

[redacted]

Koskien [redacted]lle kaavailtua luo-3:a; muistuttaisin
että minulla on lammen lähellä etelä-itäsuunnassa metsätie joka kulkee luo-3:n poikki ja siitä noin 10 metrin päässä kaivo.
Kaivolta lähtee myös vesijohto. Kaivon kohdalta uomaa alaspäin uoma on aikanaan ojitettu. Näiden käyttömahdollisuuden tulevaisuudessakin haluan turvata. Lisäksi kaavailtu luo-3:n leveys on mielestäni liian suuri ja sitä tulisi keventää ettei metsänkasvatukselle tule liikaa haittaa.

Liitteet: 1kpl

YKSITYISHENKILÖT (24.)

Muistutus:
Tilan alueelle on osoitettu luo-3-merkintä. Muistutetaan, että esitetyn luo-3-alueen poikki kulkee etelä-itäsuunnassa metsätie. Siitä noin 10 metrin päässä on kaivo, jolta lähtee vesijohto. Kaivon kohdalta alaspäin uoma on aikanaan ojitettu. Näiden käyttömahdollisuus halutaan turvata tulevaisuudessa. luo-3-alue on esitetty liian leveänä. Sitä tulisi kaventaa, ettei metsänkasvatukselle tule liikaa haittaa.

Vastine:
Osayleiskaavan luo-3-merkintä ei estä metsätien, kaivon tai vesijohdon käyttöä. Osayleiskaavan luo-3-varaukset on esitetty laaditun luontoselvityksen (Pöyry Finland Oy 2016) mukaisesti. Maankäyttö- ja rakennuslain yleiskaavan sisältövaatimukset (39 §) edellyttävät, että yleiskaavassa on otettava huomioon luonnonarvojen vaaliminen. Näin ollen osayleiskaavaa varten tehdyssä luontoselvityksessä todettuja luontokohteita ei voi jättää pois osayleiskaavasta eikä aluerajauksia voi muuttaa ilman perusteita. Luontoalueet esitetään yleiskaavan tarkkuustasolla.

Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki

Lähettäjä: Saukkonen Marjo
Lähetetty: 28. maaliskuuta 20.7 14:32
Vastaanottaja: Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki
Kopio: [redacted]
Aihe: VL Kaavoitus [redacted]
Liitteet: Kiydyt sähköpost Lomrsta ta osta.pdf

28. 03. 20?
M36/10.02.02.00/2014

Hei,
viell Lydennys öskan lähettämäni muistutukseen koskien tilaa [redacted]

Marjo Saukkonen
Yksikönpäällikkö

Lappeenrannan kaupunki
Yksikön nimi
Lappeenrannan kaupungintalo
Valtuustotalo (3.krs.)
53101 Lappeenranta

Gsm: 040-680 08 24
Puhelin (vaihde): 05-6262
Telefax: 05-616 7599
http://www.lappeenranta.fi/

Lähettäjä: [redacted]
Lähetetty: 28. maaliskuuta 2017 14:31
Vastaanottaja: Saukkonen Marjo <Marjo.Saukkonen@lappeenranta.fi>
Aihe: Re: Kaavoitus [redacted]

Hei

Vaadimme että kiinteistömme [redacted] kaavoitetaan kuten jo 26.5.2016 aloitetussa sähköpostitteluissa näkyy jossa sähköpostissa todetaan asuntoalueeksi AP-8. jota sitten jatkoin 16.3.2017 8 (liite 1)

MRL 39§ 4 momentin mukaisesti aiheutuisi tästä täysin kohtuuton haitta meille. Esim. tulipalon tai muun tuhon takia ennne voisi enää rakentaa taloa vaan pitäisi muuttaa jonnekkin muualle ilman mitään korvausta.

Kyseinen teollisuusalue voi rajoittua meidän tonttiin kyseisestä toiminnasta ei ole meille haittaa, täällä ei ole mielestämme tehty mitään ympäristösuojelulain 5§ vaatimia melumittauksia. Kyseinen korjaamo ei aiheuta melua tänne. Tonttimme on aidattu selvästi.

Talokaupat [redacted] 2011 tehdyssa sopimuksessa on nimeenomaan mainintana että viereisen tilan Omistaman yhtiön vuokraoikeus ei ole rasitteita meidän määräalalle.

[redacted]

28. maaliskuuta 2017 klo 13.53 Saukkonen Marjo <Marjo.Saukkonen@lappeenranta.fi> kirjoitti:

Sivu 2/

Hei,

ymmärsin puhelun (28.3.2017) perusteella, että tämä 15.3.2017 lähettämänne sähköposti tulee kirjauttaa mielipiteeksi Itäisen osa-alueen osayleiskaavaehdotukseen. Ennen kuin toimitan tämän kirjaamon, pyydän kuitenkin teitä täydentämään mielipidettä siten, että siitä käy selvästi ilmi vaatimus/toivomus, jonka haluatte mielipiteessänne ilmaista.

Ystävällisin terveisin

Marjo Saukkonen

Yleiskaava-arkkitehti

Lappeenrannan kaupunki

[redacted]

Lappeenrannan Lausunto-Palvelu

[redacted]

[redacted]

Lähettäjä: [redacted]
Lähetetty: 16. maaliskuuta 2017 15:06
Vastaanottaja: Saukkonen Marjo <Marjo.Saukkonen@lappeenranta.fi>
Kopio: [redacted]; Pirnia Maarit <Maarit.Pirnia@lappeenranta.fi>
Aihe: Fwd: Kaavoitus [redacted]

Hei

En vahingossa pääsyt nuonne 6.3 pidettyyn asukastilaisuuteen Lauritsalan koulun musiikkisali jalkaleikkauksen vuoksi.

Joten kysyisin vaikuttaako tämä uusi osayleiskaava meidän tontille miten luo rajaus näkyy menevän aika lailla meidän tontilla.

[Sivu 2]

[redacted]

---------- Forwarded message ----------
From: [redacted]
Date: to 26. toukokuuta 2016 klo 15.23
Subject: VS: Kaavoitus
To: [redacted]
Cc: Pimiä Maarit <Maarit.Pimia@lappeenranta.fi>, [redacted]

Hei

Sittenhän olin aiven turhaan huolissani että meidän omakoti tontti onkin yhtäkkiä teollisuus tontti täällä Saimaan rannalla. Kiitos tästä.

[redacted]

Lähettäjä: [redacted]
Lähetetty: 25.5.2016 15:00
Vastaanottaja: [redacted]
Kopio: Pimiä Maarit
Aihe: VS: Kaavoitus

Terveiset,

Kiinteistönne [redacted] on Lappeenrannan keskustaajaman itäisen osa-alueen kaavaluonnoksessa osoitettu määräyksellä *Pientalovaltainen asuntoalue AP-S*

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 26.10. – 4.12.2015. Kaava-aineista tarkistettiin saatujen mielipiteiden, lausuntojen ja lisäselvitysten perusteella. Kaavaehdotus on tarkoitettu seuraavaksi teknisen lautakunnan käsittelyyn syksyllä 2016 ja edelleen kaupunginhallitukseen ja sen jälkeen nähtäville.

Täysin ei vielä ole selvillä miten lautakunnan ja selvitykset vaikuttavat kiinteistönne kaavamerkintään. Yleiskaava-arkkitehti Marjo Suikkunen on ollut tavattavissa tällä viikolla, joten tarkistuksen saamiseksi voitte ottaa häneen yhteyttä ensi viikolla.

Ystävällisin terveisin

[redacted]

[Sivu #]

Kaavasuunnittelija

Lappeenrannan kaupunki

Tekninen toimi / kaavoitus

Villimiehenkatu 2, PL 38

53101 Lappeenranta

P. puh. 040 517 0264

Lähettäjä: Pimiä Maarit
Lähetetty: 26. lokakuuta 2016 12:18
Vastaanottaja:
Kopio:
Aihe: VS: Kaavoitus

Hei

Välitän viestisi tiedoksi kaavasuunnittelija Aarni Hiltoselle. Hän selvittää vahtiosio tarvetta ja ottaa sinuun sitten yhteyttä.

Ystävällisin terveisin

Maarit

Maarit Pimiä

kaupunginarkkitehti

erikoistehti SAFA

p. 040-653 0745

Lappeenrannan kaupunki

Teknisen toimi/ Kaavoitus

Villimiehenkatu 1 / PL 11

53101 LAPPEENRANTA

Lähettäjä: [redacted]
Lähetetty: 26. toukokuuta 2016 8:49
Vastaanottaja: Pimiä Maarit <Maarit.Pimia@lappeenranta.fi>
Kopio: [redacted]
Aihe: Fwd: Kaavoitus

Hei

Kenen kanssa voisi jutella kaava asioista koskien tonttiamme [redacted]

Olen saanut tietooni että meidän omistama tontti olisi tarkoitus kaavoittaa teollisuusalueeksi. ??

[redacted]

[Sivu 4]

Gmail [redacted]

Fwd: Kaavoitus [redacted]

Saukkonen Mario <Mario.Saukkonen@lappeenranta.fi> 27. maaliskuuta 2017 klo 14.34
Vast. ott [redacted]

Hei,

osayleiskaavaluonnoksesse kiinteistönne [redacted] eli merkitty AP 8 - alueeksi, mutta ELY-keskuksella ja ympäristötoimella tulisan pakattisen perusteella maakotien osaksi TY-1 -aluetta. Tämän syynä on se, että kiinteistönne sijaitsee aivan teollisuusalueen välittömässä läheisyydessä, mihin ei voi osoittaa asumista. Merkintä ei estä asumista olevien mutta myös rakennusten korjaamista sekä vähäistä laajentamista. Mutta ei käytännössä huoltoasemalle ei voi enää osoittaa rakennusluvan.

Ystävällisin terveisin

Mario Saukkonen

Yleiskaavoitusarkkitehti

Lappeenrannan kaupunki

Tekninen virasto

Lappeenrannan kaupunginkonttori

Villimiehenkatu 13, 2. krs.
53101 Lappeenranta

Gsm: 040 653 03 22

Puhelin (kesko): 05 6161
Telefax: 05 616 2509

mario.saukkonen@lappeenranta.fi

Lähettäjä: [redacted]
Lähetetty: 16. maaliskuuta 2017 15:06
Vastaanottaja: Saukkonen Mario <Mario.Saukkonen@lappeenranta.fi>
Kopio: [redacted] Pirnä Maarit
<Maarit.Pirnä@lappeenranta.fi>
Aihe: Fwd: Kaavoitus

Hei

[redacted]

[redacted]

From [redacted]
Date [redacted]
Subject [redacted]
To [redacted]
Cc: Pirnes Marjo; Mikael.Pirnes@lappeenranta.fi>, [redacted]

Hei

Suunnan olin aiyen tarkoin huolissani että meidän omakoti tontti onko yhtäkkiä teollisuus tontti tuolla Saimaan rannalla. Kiitos tästä.

[redacted]

Lähettäjä: [redacted]
Lähetetty: [redacted]
Vastaanottaja: [redacted]
Kopio: Pirnes Maarit
Aihe: VS: Kaavoitus

Tervetuloa

Kaavoitus [redacted] on Lappeenrannan keskustaajaman itäisen osa-alueen kaavaluonnoksessa esitetty määräyksellä *Pientalovaltainen asuntoalue AP-8*.

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 26.10. – 4.12.2015. Kaavaluonnosta tarkistettiin saatujen mielipiteiden, lausuntojen ja kaavoitusyksikön perusteella. Kaavaehdotus on tavoitteena saada tekemisen kautta kunnan käsittelyyn syksyllä 2016 ja edelleen. Asiaan pyydetään kiinnittämään huomiota ja sen jälkeen ehdotus tarkistetaan.

YKSITYISHENKILÖT (25.)

Muistutus:
Vaaditaan, että kiinteistö osoitetaan asuntoalueeksi AP-8, kuten osayleiskaavaluonnoksessa. Kiinteistön osoittaminen teollisuusalueeksi aiheuttaisi MRL 39 § 4 momentin mukaisesti kohtuutonta haittaa maanomistajalle. Esim. tulipalon takia emme voisi enää rakentaa taloa, vaan pitäisi muuttaa muualle ilman korvausta. Kyseinen teollisuusalue voi rajoittua kiinteistöön, sen toiminnasta ei ole koettu haittoja.

Vastine:
AP-8-merkinnästä luovuttiin ELY-keskuksen sekä Lappeenrannan seudun ympäristötoimen kaavaluonnoksesta antamien palautteiden perusteella. Palautteissa todettiin, ettei välittömästi teollisuusalueen viereen voida osoittaa asumista. Merkintä ei estä asumista eikä rakennuksen korjaamista tai laajentamista. TY-1-merkinnän kaavamääräyksen mukaan alueelle ei saa rakentaa uusia asuntoja tai asuinrakennuksia. Kaavamääräys kuitenkin mahdollistaa alueen yhteensä 4700 m² rakennusoikeudesta 650 m² muuhun käyttöön kuin teollisuus- ja varastointitoimintaan.

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
LAPPEENRANNAN KESKUSTAAJAMAN OSAYLEISKAAVA 2030, ITÄINEN OSA-ALUE

Kaavaehdotuksen ylimääräinen nähtävilläolo (MRL 62§, MRA 19§) 5.6.–27.6.2017

SAAPUNEET YKSITYISHENKILÖIDEN MUISTUTUKSET:

Numerointi viittaa vastinetaulukkoon

	MUISTUTUKSEN ANTAJA	MUISTUTUKSEN KOHDE	SAAPUNUT
1.			20.6.2017
2.			26.6.2017
3.			26.6.2017
4.			26.6.2017
5.			26.6.2017
6.			26.6.2017
7.			12.7.2017

Kirjaamo
20 -06- 2017
1436/10.02.02.00/2014

LPR:n keskustaajaman osayleiskaava 2030, itäinen osa-alue
Muistutus korjatun osayleiskaavaehdotukseen
koskien tilaa [redacted].

Koemme kaavaehdotuksessa lähes nollalinjan
toteutuneen kohdallamme saatavamme käytännössä
vain suojelurakennuksen rakennusoikeuden siirron
yhdeksi rakennuspaikaksi koska suojellun pää-
rakennuksen säilyttäminen on meille ehdoton asia.

Meitä huolestuttaa myös se, onko "Tavoitetila 2030"-
kuvaus vain kauniita sanoja: "Edesautetaan kylä-
alueita pysymään asuttuina ja elinvoimaisina!"
"... saada vetovoimaa alueelle ja nopeuttaa projek-
teja..." kun kunnallistekniikan eteneminenkin
on vain ajan kysymys, "rantaraittien ja
luontopolkujen suunnittelu edellyttää yhteis-
työtä maanomistajien kanssa..." Juuri nämä
kulkisivat myös [redacted] tilan läpi ja rannalla
on myös "luo-3"-merkintä.
Me ainakin olemme ottaneet kuvauksen vakavissamme.

Haemme kolmea (3) uutta rakennuspaikkaa kartta-
liitteen osoittamalla tavalla numeroituna tärkeys-
järjestyksessä sijainti ja tieliittymät huomioituna.
Paikka 1:säkin nyöreästi 200m etäisyys täyttyy
kun tonttikin sijaitsee korkealla mäellä [redacted]-
tien takana rantaan nähden.
Rakennuspaikkojen 2 ja 3 kohdalla ilmeni
ettei v. 2011 rakentamaamme ELY:n virallis-
tamaa tieyhteyttä [redacted] lähtiselle
peltoalueelle oltu huomattu huomioida
ollenkaan. Liittymä johtaa juuri paikoille 2 ja 3.

Vuonna 1977 jäi huomioimatta oleellinen seikka
ja sama asia v. 1997 toisen kerran kun RVV
"myönsi rakennusluvan toisen maalle".
Ja ilman mitään naapurikuulemisia jolloinka
yritykset olisivat tyssänneet alkuunsa.

RVV antoi aloitteestamme v. 1997 luvan saanelle rakentamisen aloittamiskiellon ja ilmoitti helpointa olevan (RVV:n kannalta) antaa luvan raueta kahden vuoden päästä myöntämisestä itsestään. Sitten saimmekin olla seuraajan luvansaajan pommituksen kohteena saaden melkein haasteen raastupaan. Tässä tunsimme kokeneemme syyttöminä asiaan todellista vääryyttä. Liitteet valaisevat asian. V. 1977 luvansaaja ehti jopa rakentaa saunan lupapaikalle...! Nyt toivomme miclestämme hyvin perustellusti huolellista paneutumista tähän meille hyvin tärkeään asiaan osayleiskaavan ratkaisuissa.

LIITTEET: Karttaliite rakennuspaikoista
Rakennusluvat v. 1977 ja 1997 ym.

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Rakennusvalvontavirasto

LÄHETE

12.8.1997

Liitteet, kpl

[redacted]

Viite

☐ Kirje
☒ Puhelinkeskustelu
☐

☐ Tiedoksi
☐ Hyväksyttäväksi
☐ Allekirjoitettavaksi
☐ Lausuntoa varten
☐ Tarkastettavaksi
☐ Toimeenpantavaksi
☐ Pyydetään palauttam
☐ Pyydetään soittamaa
☐ Palautus
☐ Säilytettäväksi

Lisätietoja

Oheisen on rakennusvalvonta dopiotoiveina rakennuslupien hilkkäämisestä oleva- [redacted] maisimmiksi rakennuslain asetäyksistä. Lupahakemusten käsittelyn tarkastelu [redacted] tuo esille aina uusia täydennyksiä. [redacted] lupa "jäätää" aiheuttaa [redacted] mahdollisuuden että siitä ilmoitetaan luvan saajalle. [redacted] kanssa keskustelin [redacted] asian ja rantaulottuvuuden [redacted] asioista mielestäni viime vuonna, aikaisintaan [redacted]. Valitettavasti [redacted] asiasta ei ole mitään mainintaa [redacted] ovat kuitenkin saaneet [redacted] luvanvaraan ja joulukuussa 1994 [redacted] tästä käsitin keskustelemani tärkeistä [redacted] asioista. Suhdun tarkistamaan [redacted] [redacted] asiakirjat. Koska esim. tilastoihin ei kuulunut saunat ajasin mm. [redacted] rakennustoimistoon. Tämän jälkeen sain lakkaamattomia kyselyitä [redacted] [redacted] [redacted] vajan (="verkkosauna") paikalle... Omaksi yllätyksekseni tunnustan tuolla sen [redacted] ettei vesihuoli sauna lähtemättä tarkoittaa pyydän [redacted] [redacted] (Selitteen rakennusjärjestyksestä" on mahdollista - tässä tapauksessa alle 10 [redacted] metrin etäisyys rannasta) [redacted] - nyt jälkeenselöitä [redacted] [redacted] [redacted]

VIRASTON PÄÄLLIKKÖ PÖYTÄKIRJA

Lupanumero .1997 § 40 Sivu 2

RAKENNUSPAIKKA LAPPEENRANTA

Rakentamismääräykset Yleiskaava M

HAKIJA

TOIMENPIDE SAUNARAKENNUKSEN RAKENTAMINEN
Uusi kerrosala 13 m2

Lisäselvitys Rakennusluvan hakijat asuvat omistamallaan noin 2650 m2:n tilalla joka sijaitsee noin 35 metrin etäisyydellä rakennuspaikasta. kaupassa on siirtynyt entisten omistajien kauppakirjaan sisältynyt ja maarekisteriin rasitteena merkitty rantaoikeus.

Kyseisen kauppakirjan kohdan nojalla ostajalla on oikeus käyttää nykyisen tilan alueella olevaa rantaa (noin 1,5 aaria) ja rakentaa siihen rantasauna sekä kalastustarvikkeiden säilyttämistä varten tarvittava katos. Vanhan kalastustarvikevajan paikalle suunniteltu sauna on siten katsottava tilan talousrakennukseksi, joka voidaan rakentaa hallintaoikeuden nojalla kauppakirjassa olevan ehdon mukaisesti.

Suunnittelija

LAUSUNNOT
Tekninen keskus 05.02.97 puoltava
Mittausosasto 10.02.97 puoltava
Vesihuolto-osasto 05.02.97 puoltava

LIITTEET
Hallintaoik.selvitys
Piirustukset
Ulkoväritysselvitys
RH-ilmoitus
Esitetyistä asiakirjoista, niitä itse pöytäkirjaan liittämättä, kootaan erillinen asiakirjavihko.

Rämän, samoin kuin lupaan liittyvän hallintaoikeusselvityksen lähettäminen muutkin asiakirjoina ollenkin tiedoksi tarkoitettu. Siksi kuitenkin ole lupavalmistelijana rätöksen tehnyt enää uudelleen tämänkin.
Etelän rajaukseen todetaan, jokaisen ympäristöä muuta oma hölmöys hanuilla eräs.
Minua pidetään yleensä hankaloiden lupamenettelijoa tuskaapoisempana erikseen esitöiden suhteen, mutta tämän tapauksen jälkeen en tiedä kuuntelemaan seuraavia "Hera ensin" kirjauksia. Olemme jeskus määrgäelleet, että kuka nyt toisen maalle yritäisi rakentaa, nyt sekin on nähty! Toivotaan jonkinlaista sopua asiassa.

183/223

KAUPPAKIRJA

Myyjä:

Ostaja:

Kaupan kohteena on [redacted] kylässä sijaitseva [redacted] niminen tila pinta-alaltaan n.2650 m².

Kaupan ehdot:

1. Kauppahinta [redacted]. Em kauppahintaan sisältyy käsirahana maksettu [redacted]. Kauppahinta kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksella.
2. Omistusoikeus kiinteistöön siirtyy kaupanteosta alkaen.
3. Kiinteistö vapautuu kaupanteosta alkaen.
4. Kaupassa siirtyy mukana [redacted] kauppakirjan kohdassa 3. mainittu ranta oikeus. Samoin siirtyy oikeus kalastaa päätilan vesillä.
5. Ostaja on tutustunut kiinteistöön ja hyväksyy sen siinä kunnossa kuin se on kaupanteko hetkellä.
6. Tilaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista Kaupantekopäivän jälkeen vastaa ostaja.
7. Tästä kaupasta mahdollisen luovutusvoiton maksaa ostaja.
8. Tila myydään velkarasituksista vapaana.
9. Tätä kauppaa ei seuraa liitännäistoja eikä [illegible] myynnistä ole tehty eri sopimusta.

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme samanlaista kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

[redacted]

Edellä olevan kauppakirjan allekirjoittajat

[redacted]

Joiden henkilöllisyyden olen todennut, ovat yhtäaikaa läsnäollleina myöntäneet edellä olevan kauppakirjan oikeaksi ja sen omakätisesti allekirjoittaneet, minkä täten julkisena kaupanvahvistajana todistan.

[redacted]

Kaupanvahvistajan kutsumana todistamassa ol[illegible] samanaikaisesti läsnäollla

[redacted]

Lappeenrannan käräjäoikeus, 15.12.1994/1546.
Tämän saantokirjan nojalla on annettu lainhuuto.
Lainhuuto on merkitty lainhuutorekisteriin.
Huudatettu kiinteistö:
Lainhuudon saaja:

toimistosihteeri

COPY

[redacted]

TUNNUS	
SAAPUI	
PÄÄTÖS	

LAPPEENRANNAN KAUPUNGIN

MAISTRAATILLE

Haen lupaa seuraavaan rakennustoimenpiteeseen:

1. RAKENNUS-PAIKKA *)	
2. HAKIJA, rakennuspaikan haltija	
3. VELOITUS-OSOITE	sanaatti / postiosoite
4. TOIMENPIDE	selostus niistä toimenpiteistä, joille lupaa haetaan: Vakuutusaja
	tilavuus 22 m³ / kerrosten lukumäärä I / yhteenlaskettu kerrosala 9 m²
5. SELVITYS VESI- JA JÄTE-HUOLLOSTA Tarvittaessa käytettävä eri liitettä	veden hankinta, viemäröinti (jäte-, sade- ja perustusten kuivatusvedet) sekä jätteiden keräämisen säilyttämisen ja poistamisen

Hakemus jätetään kolmena kappaleena rakennustarkastusvirastoon

*) Merkitään x:llä asi. mukaan

1 - 1

Rak.valv. lomake 1... 2002. 76-02 Seppo

TUNNUS	
LUPA-PÄÄTÖS	
KATSELMUS TOIMITETTU	pvm. 27.5.1977

LOPPUKATSELMUSPÖYTÄKIRJA

1. RAKENNUS-PAIKKA	kaupunginosa tai kylä / korttelin n:o tai tilan nimi / tont. n:o tai tilan RN:o
2. RAK.PAIKAN HALTIJA	
3. KATSELMUK-SEN KOHDE	kalustovaja
4. KÄYTTÖÖN HYVÄKSYMI-NEN JA ASETETUT EHDOT	hyväksyttiin
5. SUORITETTA-VAT MUUT TOIMEN-PITEET JA MÄÄRÄAJAT	kiukaan ympärillä oleviin puuseiniin tehtävä kevytverhous määräysten mukaisesti. Em. työt sovittiin tehtäväksi 15.6.1977 mennessä. Tehty 30.5.1977
6. ILMOITTAMIS-VELVOLLISUUS	Tässä pöytäkirjassa mainittujen toimenpiteiden tultua suoritetuksi on siitä kirjallisesti ilmoitettava rakennustarkastajalle.
7. KATSEL-MUKSEN TOIMITTAJAT	nimet tarkastusrakennusmestari Kaarlo Rautio ja palotarkastaja Henrik Hagelberg

Lappeenrannassa touko kuun 27 p:nä 19 77

Kaarlo Rautio

rakennustarkastusviranomainen

RAKENNUSTARKASTUSVIRASTO **LUPAHAKEMUKSEN TUNNUS** [redacted]

Tarkastuskertomus maistraatille

[redacted]:n rakennuslupahakemuksesta.

Sähkölaitos ja vesilaitos ovat lausunnoissaan ilmoittaneet, että rakennus voidaan liittää kaupungin sähkö-, kaukolämpö-, vesi- ja viemäriverkostoon.

Hakemuksesta on lisäksi hankittu lausunnot kaupunginhallitukselta, sosiaali- ja terveyslautakunnan valvontaosastolta, väestönsuojelulautakunnalta, julkisivulautakunnalta,

Rakennustarkastajan lausunto: LUJAN HAKIJALLA ON KÄYTTÖOIKEUS RAKENNUS PAIKKAAN. KOSKA KYSYMYKSESSÄ ON VÄHÄINEN KOLAUSTUKSESSA TARVITTAVA MAJA RAKENNUSLUPA VOIDANEE HYVÄKSYÄ.

Rakennustyötä ei saa aloittaa, ennen kuin maistraatti on hyväksynyt vastaavan työnjohtajan rakennustyötä varten.
Ennen rakentamiseen ryhtymistä tulee kiinteistöinsinöörin toimesta maalle merkitä rakennuksen paikka ja sen korkeussasema. Perustustyön ja jalustan rakennustyön valmistuttua rakentamista ei saa jatkaa ennen kuin kiinteistöinsinöörin toimesta sijaintikatselmuksessa on todettu rakennuksen paikka ja sen korkeusasema.
Rakennustarkastajan tarkastettavaksi tulee ennen perustukalan rakentamista esittää pohjatutkimus lausuntoineen sekä ennen asianomaista rakennusvaihetta rakennepiirustukset lujuuslaskelmineen, työ- ja porraspiirustukset sekä ilmanvaihtolaitteiden piirustukset.
Rakennustarkastajan toimesta tulee suorittaa
pohjakatselmus, kun maankaivuutyö on suoritettu,
perustuskatselmus, kun perustukset on rakennettu ennen niiden peittämistä,
rakennekatselmus rakennuksen rungon ja muiden kantavien rakenteiden valmistuttua niiden ollessa vielä näkyvissä,
hormikatselmus savuhormien ja ilmanvaihtolaitteiden valmistuttua niiden ollessa vielä näkyvissä sekä
loppukatselmus ennen rakennuksen tai sen osan käyttöönottoa.
Paloviranomaisen tulee tarkastaa hormit ja nuohoojan lisäksi savuhormit ennen loppukatselmusta.

23.6 19 76 [signature]

Palopäällikön/palotarkastajan lausunto: puollan/en puolla

23.6 19 76 [signature]

Maistraatin jäsenen lausunto: puollan/en puolla

23.6 19 76 [signature]

Terveystarkastajateknikon lausunto: puollan/en puolla

23/6 19 76 [signature]

2000/2. 75-88 Seppo

COPY

Kauppakirja.

Tällä kauppakirjalla myymme ja luovutamme me allekirjoitt
neet Lappeen kunnasta olevalle [redacted] omistamastamme [redacted] ti
lasta [redacted] suuruisen määräalan, jonka rajat o
paikan päällä sovittu, seuraavilla ehdoilla:

1) kauppahinta on [redacted] tuhatta), mikä kaupantekotilaisuudessa kuitataan käteisellä m
setuksi;

2) ostaja hoitaa myydyn määräalan ympäkillä olevan aidan kunnollisesti paikkakunnan tavan mukaisesti;

3) ostajalla on oikeus käyttää myydyn määräalan alapuolel olevaa rantaa myt tehdyn sopimuksen mukaisesti ja rakentaa si hen rantasauna sekä veneiden ja kalastustarvikkeiden säilyttä mistä varten tarvittava katos;

korj. V.S. (=m. 1½ aarna)

4) ostajalla on oikeus kalastukseen päätilan vesialueella

5) myyjät vastaavat siitä, ettei myytyä määräalaa rasita kään kiinnitykset tai muut rasitteet;

6) omistus- ja hallintaoikeus myytyyn määräalaan siirtyy ost jalle heti ja myyjät vastaavat siitä menevistä veroista tähän päivään asti ja siitä lähtien ostaja;

7) tätä kauppaa ei seuraa mitään irtaimistoa eikä siitä o tehty eri sopimustakaan.

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme samasanaista kappaletta,

yksi myyjille yhteisesti, toinen ostajalle ja kolmas julkiseli
kaupanvahvistajalle.

1962.

Tähän kauppaan tyydyh. Aika ja paikka kuten edellä.

[redacted]

COPY

[redacted]

53100 LAPPEENRANTA

KIRJE

10.02.1999 1 (2)

[redacted]

Päämieheni [redacted] ovat ostaneet 25.11.1994 tehdyllä kauppakirjalla [redacted] Lappeenrannan kaupungin [redacted] kylässä sijaitsevan [redacted] toniemi, [redacted] -nimisen tilan ehdolla, että kaupassa siirtyy mukana [redacted] sekä [redacted] välisessä kauppakirjassa mainittu rantaoikeus samoinkuin oikeus kalastaa päätilan vesillä.

Ehto 3)

Ko. kauppakirjan kohdan perusteella päämieheni ovat hakeneet rantasaunan rakennuslupa [redacted] -tilan alueelle ja kauppakirjaan perustuvan hallintaoikeuden nojalla heille on myös rakennuslupa myönnetty.

Rakennusluvan myöntämisen jälkeen on asetettu kyseenalaiseksi, onko [redacted] sekä [redacted] välisessä kauppakirjassa heinäkuun 25. päivänä 1962 sovittu oikeus käyttää rantaa ja rakentaa siihen rantasauna, siirtokelpoinen oikeus. Tässä uskossa ainakin päämieheni ovat ko. kaupan [redacted] tehneet.

Kaikki kaupan ehdot voi siirtokelp.!

Päämieheni ovat kuitenkin enemmän riitelyn välttämiseksi, halukkaat edelleen ostamaan ko. määräalan ostotarjouksessa 09.05.1997 esitetyillä ehdoilla.

Toivon, että suhtaudutte asiaan myötämielisesti. Päämieheni ovat halukkaita neuvottelemaan asiasta.

Asemakaavoitus käyttöoik. on pysyvä ja sen voi siirtää!

Totean, mikäli asiassa ei päästä neuvotteluteitse kaikkia asianosaisia tyydyttävään ratkaisuun, ei käyttöoikeuden pysyvyyden ratkaisemiseksi ole muuta keinoa kuin hankkia asiasta oikeuden

[redacted]

päätös. Kyseessäolevanlaisessa, tulkinnanvaraisessa asiassa oikeudenkäyntikulut, ainakin hävinneen osapuolen osalta, saattavat olla merkittävätkin.

Lappeenrannassa helmikuun 10. päivänä 1999

Kunnioittavasti

Asianajaja
Lappeenranta

[redacted]

copy

[redacted]

KIRJE

09.03.1999

[redacted] -TILAN SAUNARAKENNUKSEN PAIKKA / [redacted]

[redacted]

Helmikuun 15. päivänä 1999 käytyyn keskusteluun viitaten pyydän Teitä ystävällisesti kirjallisesti ilmoittamaan, minne ja millä perusteella [redacted] mielestänne voisivat rakennusluvan edellyttämän saunarakennuksen rakentaa.

Kuten keskustelussamme kävi ilmi, olitte sitä mieltä, että saunarakennus voidaan rakentaa alueelle, johon [redacted] rasitusoikeus kohdistuu.

Lappeenrannan rakennusvalvontavirasto on pyytänyt ko. kirjallista lausumaa asian käsittelyä varten.

Kirjallisen lausumanne pyydämme saada ensi tilassa ja viimeistään tiistaina 16.03.1999. AIKA NOPEESTI tuli 10.3.

Lappeenrannassa maaliskuun 11. päivänä 1999

Kunnioittavasti

[redacted]

Asianajaja
Lappeenranta

[redacted]

COPY

[redacted]

[redacted]

Vastaus ostotarjoo 18.8-99

Kuten maanomistajat ovat
Liemmiinkin useasti ilmoit-
taneet, tarvitaan ostohalut-
kuudella lisäksi myös myynti-
halukkuutta. Rantaraitin
arvoa ei ole helppo mitata
rahassa, se kavi tarjoust-
sestamme vaiveilla selville.

Ostotarjo[illegible]

Olemme halukkaita ostamaan omistamastanne [redacted] ranta-alueen, noin 1500 m2 hintaan 10,- / m2. Mikäli kesäasunnoille vievää tiealuetta ei voi sisällyttää alueeseen ja liittää jo omistamaamme kiinteistöön, pienenee ala 150-200 m2:llä.

Liitteenä esitämme eräitä perusteluita hintatarjoukselle sekä tiedoksi [redacted] v. 1976 ja meille v. 1997 myönnettyjen rakennuslupien asemapiirrokset, joista selvinnee vahvistetun luvan rakennuksen sijainnin määräytyminen.

28-99 viitelain [redacted] ehdot vedota koska ei perustu!

Toivomme Teidän miettivän esitystämme ja ottavan pikaisesti yhteyttä, jotta voimme neuvotella edelleen asiasta.

[redacted]

Liite ostotarjoukseen

Ostotarjouksen selvitykseksi

1,5 a

Kyseessä on ranta-alue, johon meillä on maarekisterin mukainen venepaikka- ym. oikeus ja kahdella peräkkäisellä kauppakirjalla siirtynyt oikeus käyttää rantaa ja rakentaa siihen mm. rantasauna.

Koska on kysymyksessä rasitealue, ei siihen tulla myöntämään muille minkäänlaista rakennuslupaa; lisäksi Lappeenrannan rakennusvalvontavirastossa selviteltiin kiinteistön rantarakennusoikeuksien olevan niin käytetyt, ettei rantarakentamiseen enää lupia myönnetä ilman rantakaavaa.

Täten päättelemme, että ko. alue ei ole ns. rantatontti Saimaan rannalla vapailla markkinoilla. Lappeenrannan maanmittauslaitokselta saatujen viitteiden mukaan esitämme em. hintatarjousta (vrt. vesijättömaa 5,- / m2, puuton metsämaa muutamia kymmeniä pennejä / m2).

/ COPY

[redacted]

22.8.1999

[redacted]

Toivomme Teidän merkitsevän oheiseen karttahahmotelmaan paikan, johon hyväksytte meille myönnetyn rakennusluvan mukaisen pohja-alaltaan 22 m2:n saunarakennuksen rakennettavaksi (tarvittaessa korjannette tai täydentänette karttaa).

Lappeenrannan rakennusvalvontatoimiston mukaan tässä tapauksessa ei huomioida mm. määräystä saunarakennuksen etäisyydestä vesilinjasta eikä ns. 5 metrin sääntöä (etäisyyttä tontin rajasta), koska kyseessä ei ole määräala tai kiinteistö vaan rasiteala.

Ellemme saa Teiltä kirjallisesti ilmoitusta osoittamastanne rakennuspaikasta kahden viikon kuluessa, oletamme, että hyväksytte sen rakennuspaikan, jonka tulemme sopimaan Lappeenrannan rakennusvalvontaviraston kanssa.

Ja hiljaa!

Lappeenrannassa 22. Elokuuta 1999

[redacted]

YKSITYISHENKILÖT (1.)

Muistutus:

Kiinteistölle on myönnetty vain yksi uusi rakennuspaikka osayleiskaavaehdotuksessa. Haetaan kolmea uutta rakennuspaikkaa karttaliitteen mukaisesti.

Vastine:

Kiinteistö kuuluu ranta-alueensa osalta emätilaselvityksen (FCG Oy 2016) piiriin. Selvityksen perusteella tilalle ei kuulu uusia rantarakennuspaikkoja. Muu osa kiinteistöstä on tarkasteltu osayleiskaavan ehdotusvaiheessa laaditussa tasapuolisuustarkastelussa (FCG Oy 2016). Tarkastelun perusteella tasapuolisuus toteutuu periaatteessa kiinteistöllä olevan yhden olemassa olevan suojeltavaksi osoitetun (sr-1) rakennuspaikan myötä. Kiinteistöllä olevan M-1-alue on pinta-alaltaan niin pieni (alle 10 000 m²), ettei sillä ole hajarakennusoikeutta. Muu osa kiinteistöä on maisemallisesti arvokasta peltoaluetta (MA) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M-2), joilla ei ole hajarakennusoikeutta. Näistä syistä johtuen nähtävillä olleessa osayleiskaavaehdotuksessa ei esitetty uusia rakennuspaikkoja.

Tilan päärakennus on suojeltu ja tilalla ei ole hajarakennusoikeutta johtuen MA- ja M-2-aluevarauksista ja M-1-alueen pienuudesta. Kompensaationa tilalle osoitettiin kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen yksi uusi rakennuspaikka muistutuksessa esitetylle paikalle 2. Korjattua kaavaehdotusta koskeneen kuulemistilaisuuden jälkeen tilalle osoitettiin kompensaationa vielä toinenkin uusi rakennuspaikka, joka sijoittuu muistutuksessa esitetylle paikalle 3. Rakennuspaikat osoitetaan osayleiskaavassa uusina rakennuspaikkoina (AP-1).

Muistutus:

Esitetyille rakennuspaikoille 2 ja 3 johtavaa tieyhteyttä ei ole huomioitu lainkaan. Kaavaselostuksen Tavoitetila 2030 -kappaleen käytännön merkitys mietityttää.

Vastine:

Osayleiskaavalla ohjataan maankäytön sijoittumista yleispiirteisesti. Osayleiskaava toimii pohjana alueelle laadittaville asemakaavoille ja muille tarkemmille suunnitelmille. Kaavaselostuksen Tavoitetila 2030 -kappale kuvaa osayleiskaavan sisältöä aihealueittain. Osayleiskaavan rooli on mahdollistava, ja kaavassa esitettyjen varausten toteutuminen riippuu useammasta tekijästä, mm. talouden suhdanteista ja maanomistajien tahdosta. Osayleiskaavan yleispiirteisestä mittakaavasta johtuen tiestöstä esitetään vain kokoojakadut ja tätä ylemmän tason tieyhteydet sekä pääsytiet rakennuspaikoille.

Muistutus:

Vuosina 1977 ja 1997 rakennusvalvontavirasto ”myönsi rakennusluvan toisen maalle” ilman naapurien kuulemista. Vuonna 1997 rakennusluvan saaneelle annettiin rakentamisen aloittamiskielto muistutuksen jättäjien aloitteesta, mikä johti lähes oikeustoimiin. Vuonna 1977 paikalle ehdittiin rakentaa sauna. Muistutuksen jättäjät tunsivat kokeneensa syyttöminä vääryyttä.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

26 -06- 2017

1436/10.02.02.00/2014

Elinvoima ja kaupunkirakenne, Kaupunkisuunnittelu

LAPPEENRANNAN KESKUSTAAJAMAN OSAYLEISKAAVA 2030, ITÄINEN OSA-ALUE

MUISTUTUS OSAYLEISKAAVAEHDOTUKSEEN

1. Pyytäisin suhtautumaan [redacted] RM-1 rakennusoikeuden 350 m² → 450 m², koska suojellun rakennuksen koko on nyt yli 400m². 450 m² rakennusoikeus sallisi vaikeuttaa tilalle rantasaunaa, tulevaa maatilamatkailu toimintaa varten.

2. [redacted] vieressä AP-8 tontin rakennuspaikkaa tulisi siirtää länteenpäin, koska korjatussa kaavassa tontilla sijaitsee kuivaamo rakennus. Rakennuspaikka olisi nykyisestä vankasta rakennuksesta länteen.

Lappeenrannassa 13 / 6 2017

[redacted]

Allekirjoitus ja nimen selvennös

MUISTUTUKSET VIIMEISTÄÄN 26.6.2017:
Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkirakenne, Kirjaamo
PL 11, 53101 Lappeenranta
kirjaamo@lappeenranta.fi

YKSITYISHENKILÖ (2.)

Muistutus:

Pyydetään kasvattamaan kiinteistön rakennusoikeutta 350 k-m² → 450 k-m². Suojellun rakennuksen koko on yli 400 m². Suurempi rakennusoikeus sallisi rakentaa tilalle rantasaunan tulevaa maatilamatkailutoimintaa varten.

Vastine:

Kaavaehdotuksesta saadun palautteen perusteella alueen kaavamääräystä muutettiin siten, että se mahdollistaa asumisen lisäksi rantasaunan rakentamisen ja muistutuksessa kuvatun matkailuun liittyvän yritystoiminnan kyseisellä tilalla. Kiinteistörekisterin tietojen mukaan olemassa olevan, suojellun rakennuksen kerrosala on 320 k-m² . Tarkistusmittauksen mukaan ko. rakennuksen kerrosala on 370 k-m². Kiinteistön rakennusoikeutta on kasvatettu 350 k-m²:stä 450 k-m² :n.

Muistutus:

Pyydetään siirtämään AP-8-alueelle osoitettua rakennuspaikkaa länteen päin.

Vastine:

AP-8-aluetta laajennetaan länteen päin ja rakennuspaikka osoitetaan alueen länsiosaan.

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo
26. 06. 2017
1436/10.02.02.00/2014

LAPPEENRANNAN KESKUSTAAJAMAN OSAYLEISKAAVA 2030,
Itäinen osa-alue

Muistutus

Korjatun osayleiskaavaehdotuksen lisäkuuleminen 13.06.2017 kokoustila Venlassa.

Nykyinen esitys haittaa merkittävästi alueemme kokonaisvaltaista tarkastelua ja kaavoittamista. Uusimme aiemmin jätettyn muistutuksen.

Olemme hakeneet kaavaan muutosta tavoitteena mahdollistaa aloittamamme yritystoiminnan, matkailu- ja loma-asutus, kehittämisen pitkällä aika jänteellä.

Esitämme alueellemme merkinnäksi RM/RA *(matkailupalvelujen alue/ loma-asuntoalue, alueen lopullinen käyttötarkoitus ratkaistaan asemakaavoituksen yhteydessä)*, tällöin nykyinen tilanne ja alueen kehittäminen tulee parhaiten huomioitua.

Esitämme alkuperäisen ehdotuksemme mukaisesti, jossa nykyinen ehdotus RM/RA alue laajeneee ja takaraja jatkuu pellon [redacted] kulmalta tilan : [redacted] rajanpyykkiin.

Tällöin alueen tarkastelu ja kaavoitus voidaan tehdä kokonaisvaltaisesti.

Lappeenrannassa 24.6.2017

[redacted]

YKSITYISHENKILÖT (3.)

Muistutus:

Esitetään alueelle kaavamerkintää RM/RA (Matkailupalvelujen alue / loma-asuntoalue, alueen lopullinen käyttötarkoitus ratkaistaan asemakaavoituksen yhteydessä.). Esitetään RM/RA-alueen laajentamista aiemmassa muistutuksessa osoitetulle alueelle.

Vastine:

Luonnosvaiheessa jätetyn mielipiteen mukaan tarkoituksena on ollut laajentaa alueella harjoitettavaa kesämökkivuokraustoimintaa, ja osayleiskaavan toivottiin mahdollistavan toiminnan kehittämisen. Mielipiteessä esitettiin myös pysyvän asutuksen rakennuspaikkojen osoittamista alueelle.

Luonnosvaiheessa laaditussa kaavoittajan vastineessa todettiin, ettei alueelle voida emätilaselvityksen perusteella osoittaa uusia rakennuspaikkoja. Uusia rakennuspaikkoja ei voida osoittaa myöskään ehdotusvaiheessa laaditun uuden rantamitoituksen perusteella.

Mökkivuokraustoiminnan mahdollistamiseksi alueelle on kaavaehdotuksessa osoitettu varaus matkailupalvelujen alueelle (RM). Alueelle tulee laatia ranta-asemakaava, jonka yhteydessä alueelle voidaan osoittaa uusia rakennuspaikkoja. Tämän osalta katsotaan, että mielipiteessä esitetty on otettu hyvin huomioon.

Mahdollisuutta laajentaa RM-alueen rajausta tutkittiin vielä ennen osayleiskaavan hyväksymiskäsittelyä. Aluevarauksen laajuus päädyttiin säilyttämään ennallaan. RM-alueen merkittävä laajennus sisämaahan päin vaikuttaisi huomattavasti lähikiinteistöihin, eikä toisi alueelle uusia rantarakentamismahdollisuuksia. Kaavoittajan näkemyksen mukaan ranta-asemakaavan laatimiselle on olemassa hyvät lähtökohdat. Mikäli mökkivuokraustoimintaa on jatkossa tarpeen laajentaa, voidaan osayleiskaavaa tarvittaessa päivittää.

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo
26. 06. 2017
1436/10.02.02.00/2014

Elinvoima ja kaupunkirakenne, Kaupunkisuunnittelu

LAPPEENRANNAN KESKUSTAAJAMAN OSAYLEISKAAVA 2030, ITÄINEN OSA-ALUE

MUISTUTUS OSAYLEISKAAVAEHDOTUKSEEN

ref: Korjatun osayleiskaavaehdotuksen lisäkuuleminen 13.6.2017 / Maarit Pimiä

Jätämme muistutuksen yo. oikeusvaikutteisen kaavaehdotuksen osalta. Omistamamme tilan [redacted] osalta. Kaavaehdotuksessa tila on merkitty merkinnällä KP-13/SE. Vaadimme SE-merkinnän poistamista. SE-merkintää on perusteltu yleisen teollisuustonnin aiheuttamalla häiriöllä. Olemme asuneet kt. tilalla vuodesta 2010 lähtien eikä meluhaittaa yleisestä teollisuudesta ole ollut meille havaittu. SE/TY-merkintää on perusteltu mm. melulukemilla. Olemme mitanneet työpaikkamme pihalta kuuluvaa ääntä virtamittarilla (Cirrus CR 264 A) äänimittarilla ja melutaso on 35-43 dB (tuuli 4m/s). Tässä ei ole huomioitu tuulisuuntaa. Vaadimme, että tarpeelliset selvitykset tehdään heti ja kaava määritään AP ksv.

[redacted]

Allekirjoitus ja nimen selvennös

MUISTUTUKSET VIIMEISTÄÄN 26.6.2017:
Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkirakenne, Kirjaamo
PL 11, 53101 Lappeenranta
kirjaamo@lappeenranta.fi

YKSITYISHENKILÖT (4.)

Muistutus:

Vaaditaan SE-merkinnän poistamista asuinpaikalta. Viereinen teollisuus ei ole aiheuttanut häiriötä asumiselle.

Vastine:

SE-merkintä poistetaan ja alue osoitetaan pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi. Aluetta koskevaa kaavamääräystä tarkennetaan siten, että uudisrakentaminen alueella tulee mahdolliseksi, mikäli viereisestä teollisuusalueesta ei aiheudu haittaa asumiselle.

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo
26. 06. 20
1754/10.03.02.00/2017

Lähettäjä:
Lähetetty: 22. kesäkuuta 2017 15:00
Vastaanottaja: Pimiä Maarit <Maarit.Pimia@lappeenranta.fi>
Aihe: Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030, Itäinen osa-alue

Hei!
Pyytäisin huomioimaan mahdollisuuden lisätä liitteessä merkitsemääni kohtaan paikan asuintalotontille. Maa-alue on omistuksessa, heidän kiinteistönsä on tien vastakkaisella puolella. Paikka on vanhaa peltoa ja juuri sopiva mahdollinen paikka omakotitalolle.
Kunnallinen viemäriverkosto kulkee tontin kohdalla tienvieressä.
Etukäteen kiittäen,

YKSITYISHENKILÖT (5.)

Muistutus:

Pyydetään lisäämään uusi rakennuspaikka karttaliitteen osoittamalle paikalle. Kunnallinen viemäriverkosto kulkee tontin kohdalla.

Vastine:

Vedenottamon välittömään läheisyyteen ei ole kaavassa osoitettu uusia rakennuspaikkoja. Maanomistajien välinen tasapuolisuus toteutuu kuitenkin kiinteistön osalta, sillä kaava-alueelle maanomistajan omistamille tiloille on osoitettu yhden olemassa olevan rakennuspaikan lisäksi kaksi uutta rakennuspaikkaa.

Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

26. 06. 2017
1436/10.02.02.00/2017

Lähettäjä:
Lähetetty: 26. kesäkuuta 2017 20:29
Vastaanottaja: Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki
Aihe: vapaa-ajan tontin koko

rannalla olevan tontin kokoa jos olisi mahdollista kasvattaa kantatilan suuntaan rannan suuntaisesti

YKSITYISHENKILÖT (6.)

Muistutus:

Pyydetään kasvattamaan tontin kokoa rannan suuntaisesti kantatilan suuntaan.

Vastine:

Rakennuspaikka on väljä, pinta-alaltaan yli kolminkertainen RA-1-alueiden vähimmäiskokoon nähden, joten rakennuspaikan kokoa ei ole tarvetta kasvattaa. Uudet rakennuspaikat on pyritty sijoittamaan olemassa olevien tieyhteyksien ja kylärakenteen yhteyteen. Rakentaminen on tässä tapauksessa ohjattu sijoittumaan Kotaniementien varteen.

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo
12. 07. 2017

Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki

1436/10.02.02.00/2014

Lähettäjä: [redacted]
Lähetetty: 12. heinäkuuta 2017 11.21
Vastaanottaja: Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki
Aihe: Kaavahanke 2017

Koskien [redacted]
Olen jo aiemmin pyytänyt että tontin koko pienennetään alkuperäiseen ,aiemmassa kartassa olevaan kokoonsa. En halua että suurennatte
sen koskemaan koko aluetta naapurin tonttiin asti.
Tarkistakaa tämä asia ja korjatkaa se tähän viimeiseen kaavahankkeeseen.Kiitos.
[redacted]

YKSITYISHENKILÖT (7.)

Muistutus:

Toivotaan kesämökkitontin kokoa pienennettäväksi osayleiskaavan luonnosvaiheen kaavakartan mukaiseksi niin, että se ei ulotu naapuritontille asti.

Vastine:

Osayleiskaava on tarkkuudeltaan yleispiirteinen, eivätkä aluevaraukset noudata kiinteistörajoja. Kyseiselle tilalle on osayleiskaavassa osoitettu pientalovaltaista asuntoaluetta (AP-8), mikä mahdollistaa pysyvän asumisen alueella. Olemassa oleva rantarakennuspaikka, jonka aluevarausta RA-1 on laajennettu luonnosvaiheesta, on saman maanomistajan omistamalla tilalla.

Luonnosvaiheen jälkeen rakennusrekisterin virheet rakennuspaikkojen suhteen on korjattu ja lisätty puuttuvat rakennuspaikat sekä rantojen aluevarauksia on yhtenäistetty ja selkeytetty yleiskaavan tarkkuustaso huomioiden.

ASUKASTILAISUUKSIEN MUISTIOT:

Muistio ehdotusvaiheen asukastilaisuudesta 6.3.2017

serum

6.3.2017

Serum arkkitehdit Oy
Nilsiänkatu 11-13 F6, 00510 Helsinki,
puh. 050 466 1500, etunimi.sukunimi@serum.fi

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
KESKUSTAAJAMAN OSAYLEISKAAVA – ITÄINEN OSA-ALUE
EHDOTUSVAIHEEN ASUKASTILAISUUS, MUISTIO

Paikka ja aika	Lauritsalan koulu, musiikkisali 6.3.2017 klo 18–20	
Osallistujat	Lappeenrannan kaupunki:	
	Maarit Pimiä	kaupunginarkkitehti
	Marjo Saukkonen	yleiskaava-arkkitehti
	Pasi Leimi	tekninen johtaja vt.
	Pia Haakana	asukasyhteyshenkilö
	Serum arkkitehdit Oy:	
	Maarit Virkkunen	projektipäällikkö
	Asukkaita paikalla 79 henkeä	

1. Tilaisuuden ohjelma

- Pasi Leimi avasi tilaisuuden.
- Marjo Saukkonen esitteli Keskustaajaman osayleiskaavoituksen tilannetta ja aikataulua. Tarkoituksena on tarkastella koko keskustaajaman alueen maankäyttöä ja tulevaisuuden tilantarpeita sekä kytkeä keskustaajaman eri osa-alueet kokonaisuudeksi. Keskustaajaman kehittyminen on tarpeen turvata varaamalla riittävät ja tarkoituksenmukaiset alueet asumiselle, palveluille, elinkeinotoiminnalle, virkistykselle ja matkailulle. Kaavaehdotus on nähtävillä 23.2.-27.3.2017, jolloin on mahdollista antaa palautetta.
- Maarit Virkkunen esitteli itäisen osa-alueen osayleiskaavoituksen tilannetta. Käytiin läpi suunnittelun lähtökohtia ja esiteltiin osayleiskaavaluonnoksen sisältöä osa-alueittain. Kaava mahdollistaisi 2800 uutta asukasta alueella, lisäksi reservialueita lähes 1900 asukkaalle. Laajemmat uudet asuinrakentamisen varaukset sijoittuvat ns. Kanavakaupungin alueelle sekä Mustolaan. Haja-asutusalueille on osoitettu maltillista täydennysrakentamista; kaava mahdollistaa rakennuslupien myöntämisen suoraan osayleiskaavan perusteella. Teollisuudelle ja kaupalle on osoitettu laajennusalueita Nuijamaantien läheisyyteen. Nuijamaantietä parannetaan yleissuunnitelman mukaisesti (Sito Oy 2016). Virkistysalueisiin ja -reitteihin on esitetty parannuksia.

2. Yleisön kysymyksiä ja kommentteja

- Osoitetaanko syväväylien rannoille uusia rantarakentamispaikkoja?
  Väylien rannoille sijoittuu lähinnä vain vanhoja rakentamispaikkoja. Joitakin yksittäisiä uusia rantarakentamispaikkoja osoitetaan, mm. Riutansaareen 2 kpl, jotka ovat etäällä väylästä.
- Ilottulaan osoitettu pyöräreitti sijoittuu yksityiselle maalle. Tullaanko alueelle rakentamaan reitti?
  Reitti on osayleiskaavan yleispiirteinen ulkoilureittivaraus/reittitarve, ei pyörätie. Yhteyden toteutus ei ole varma, ei ole rakentamispäätöstä, rahoitusta tai tiesuunnitelmaa.
- Paljonko Utrasaareen on osoitettu uusia rakentamispaikkoja?

1(3)

serum

6.3.2017

Serum arkkitehdit Oy
Nilsiänkatu 11-13 F6, 00510 Helsinki,
puh. 050 466 1500, etunimi.sukunimi@serum.fi

Utrasaareen on osoitettu emätilaselvityksen perusteella viisi uutta rantarakentamispaikkaa lomarakennuksia varten (RA-1). Osa paikoista on siirretty muualta saman maanomistajan alueelta.

- Lampo- ja Utrasaareen on osoitettu uutta loma-asumista (RA-1). Olisiko mahdollista osoittaa myös pysyvää asumista? Mitä haittaa kaupungille olisi pysyvästä asumisesta Lampo- ja Utrasaaressa?

  Toistaiseksi kaupungin strateginen tavoite ei ole ollut osoittaa pysyvää asutusta saarille. Kunnalle koituu kustannuksia siitä, että alueet ovat etäällä palveluista, mm. koulukyytien ja vanhuspalveluiden järjestäminen. Maankäyttö- ja rakennuslakia ollaan muuttamassa, mikä tuo todennäköisesti kunnille lisää valtaa ja joustavoittaa vapaa-ajan asuntojen muuttamista pysyvään asuinkäyttöön. Linjaus, että alue muutettaisiin vakituiseen asuinkäyttöön, olisi tarvittaessa mahdollista tehdä lain muututtua.
- Onko Vehkataipaleentien varteen suunniteltu kevyen liikenteen reittiä? Tiellä kulkeminen kävellen tai pyörällä on tällä hetkellä vaarallista.

  Osayleiskaavassa ei ole reittiä osoitettu, mutta se ei estä hankkeen toteuttamista, jos se tulee ajankohtaiseksi. Reitin esittämistä osayleiskaavassa voidaan vielä harkita.
- Millä perusteella osayleiskaavaan osoitetaan ns. kuivaan maan rakennuspaikkoja?

  Rantavyöhykkeen ulkopuoliset haja-asutusalueiden uudet rakennuspaikat on pyritty sijoittamaan nykyisen kylärakenteen yhteyteen maiseman ja maaston kannalta sopiville paikoille . Lähtökohtana on ollut mahdollistaa maltillinen lisärakentaminen siten, että kylissä kahta olemassa olevaa rakennuspaikkaa vastaisi yksi uusi rakennuspaikka. Ehdotusvaiheessa on laadittu ns. tasapuolisuustarkastelu (FCG Oy 2016), jolla on pyritty varmistamaan eri maanomistajien mahdollisimman tasapuolinen kohtelu.
- Muukon seisakkeen pohjoispuolelle on osoitettu uutta asuinrakentamista (AP-9). Millä aikataululla rakentaminen toteutuu?

  Alueella ei ole kaupungin maanomistusta, joten toteutus riippuu maanomistajien halusta. Toisaalta osayleiskaava mahdollistaa rakennuslupien myöntämisen suoraan, joten alue voi toteutua nopeallakin aikataululla.
- Miten Laihian kylän asemakaava edistyy? Onko alueelle tulossa muita asemakaavoja?

  Laihianrannan asemakaava on valmistelussa. Tarkoituksena on asettaa tämän vuoden aikana kaavaluonnos uudelleen nähtäville. Pontuksen koulun ympäristössä on yksittäisiä tontteja, joita kaavoitetaan, mutta ei muuta. Tällä hetkellä ei ole tulossa asemakaavoja Laihian itäpuolelle.
- Muukon suunnalla on paineviemäri. Riittääkö kapasiteetti uudelle rakentamiselle?

  Rakennuspaikkojen määrä ja sijoittuminen on katsottu yhdessä Lappeenrannan Energian kanssa ja varmistettu, että kapasiteetti riittää.
- Mikä on Lamposaaren lossin tulevaisuus, onko alueelle tehty siltasuunnitelmia?

  Alueelle ei ole siltasuunnitelmia. Paikalla on syytä säilyttää laivaväylä. Pitkän jännevälin takia sillanrakentaminen olisi kallista.
- Mitä Muukonniemen entisen koulun alueelle on suunniteltu?

  Koulun kiinteistö on osoitettu osayleiskaavassa merkinnällä P/A, mikä mahdollistaa alueen käytön joko palvelujen tai asumisen alueena.
- Entä Kanavansuun koulun uusi käyttö? Alueella olevan hallin käytöstä olisi intressejä.

  Alue on osoitettu osayleiskaavassa merkinnällä P/A, mikä mahdollistaa alueen käytön joko palvelujen tai asumisen alueena. Kanavansuulla asemakaavoitus on käynnissä. Kaavalla tutkitaan koulun alueen uusi käyttö. Asia ratkeaa tämän vuoden aikana.

serum

6.3.2017

Serum arkkitehdit Oy
Nilsiänkatu 11-13 F6, 00510 Helsinki,
puh. 050 466 1500, etunimi.sukunimi@serum.fi

3. Keskustelua karttojen äärellä

- Tilaisuuden lopuksi keskustelua käytiin pienemmissä ryhmissä karttojen äärellä. Esille nousseita osayleiskaavoitukseen liittyviä kysymyksiä on kirjattu alle.
- Kirjastolle tulisi toimittaa printtiversiot selvityksistä selattaviksi nähtävilläolon ajaksi.
- Yksittäisiä kiinteistöjä koskeviin merkintöihin pyydettiin täsmennyksiä.
- Lauritsalan pohjoispuolelle osoitettu asuinaluevaraus A-2: Alueelle ei tulisi osoittaa asuinrakentamista, vaan viheraluetta. Nykyisten asukkaiden näkymiä Saimaalle ei saisi vaarantaa.

  Asuinaluevaraus liittyy Lauritsalan aluekeskuksen kehittämiseen. Tavoitteena on osoittaa Lauritsalan keskustan yhteyteen uutta asuinrakentamista sekä turvata Lauritsalan alueen palveluiden ja joukkoliikenteen säilyminen ja mahdollistaa näiden kehittyminen tulevaisuudessa. Tavoitteena on tuoda alueelle uutta elinvoimaa ja vetovoimaa ja liittää Lauritsalan keskusta nykyistä onnistuneemmin Saimaan rantaan. Esitetty aluevaraus sijoittuu hyvien palveluiden, liikenneyhteyksien ja viheralueiden äärellä ja täyttää siten Maankäyttö- ja rakennuslain sekä Lappeenrannan kaupungin strategian tavoitteet.

  Aluevaraus on yleiskaavatasoinen ja mahdollistaa myös mm. viheralueiden osoittamisen alueelle. Samoin viereiselle telakkaa varten osoitetun LS-varauksen alueelle voidaan sijoittaa myös viheraluetta. Alueen toteutus ratkaistaan vasta asemakaavalla. Osayleiskaavassa alueelle on myös osoitettu viheryhteystarve. Kaavaehdotuksessa olevan kaavamääräyksen mukaan alueen rakennukset pyritään toteuttamaan pääosin puurakenteisina, ja rakentaminen sovitetaan ympäröivään rakennuskantaan. Kaavamääräystä voidaan vielä tutkia ja tarvittaessa tarkentaa ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä. Lähialueen liikunta- ja virkistysmahdollisuuksia parantavat tulevaisuudessa mm. Rantaraitin ja sen varrella olevien kohteiden toteuttaminen, muut uudet virkistysyhteydet sekä mm. Pontuksen koulukeskuksen yhteyteen suunnitellut urheilua ja virkistystä tukevat palvelut. Suunnittelualueen virkistysmahdollisuuksien ei siten voida katsoa heikentyvän osayleiskaavan toteutumisen myötä.
- Mitä ja millä edellytyksillä saa rakentaa haja-asutusalueelle?

  Haja-asutusalueelle on osoitettu uusia rakennuspaikkoja, joille voi hakea suoraan rakennuslupaa osayleiskaavan perusteella. Rakennuspaikka-merkintä (olemassa oleva rakennuspaikka musta täytetty ympyrä, uusi rakennuspaikka musta avoin ympyrä) on ohjeellinen: rakennus voidaan sijoittaa myös muualle AP-alueella, kunhan se on samalla kiinteistöllä. AP-alueilla rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5000 m². M-1-alueilla on voimassa hajarakennusoikeus, jolle voi hakea suunnittelutarveratkaisua ja sen jälkeen rakennuslupaa. M-1-alueilla rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 1 ha. M-2-alueilla sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen, johon ei liity asumista. Kun rakentaminen tulee ajankohtaiseksi, kannattaa olla yhteydessä rakennusvalvontaan.
- Yksityistiejärjestelyistä tuli keskustelua. Kysyttiin mm. sitä, ottaako kaupunki hoitaakseen yksityistien.

  Kaupunki ei ota yksityisteitä hoitaakseen. Kaupunki hoitaa katuja, jotka ovat asemakaavassa. Tietoimituksella kaupunki voi olla tiekunnan osakas.

Muistion kirjasi Maarit Virkkunen, Serum arkkitehdit Oy

Viranomaisneuvottelujen muistiot

Muistio ehdotusvaiheen (MRL 66 §, MRA 18 §) viranomaisneuvottelusta 11.4.2017

serum

12.4.2016

Serum arkkitehdit Oy
Pälkäneentie 19 A, 00510 Helsinki,
puh. 050 466 1500, etunimi.sukunimi@serum.fi

LAPPEENRANNAN KESKUSTAAJAMAN OSAYLEISKAAVA 2030
ITÄINEN OSA-ALUE

VIRANOMAISNEUVOTTELU, MUISTIO

Paikka ja aika	Lappeenrannan kaupungintalo ti 11.4.2017 klo 9:30–14:30, 15:30–17:30	
Osallistujat	Maarit Pimiä	Lappeenrannan kaupunki, kaavoitus, pj.
	Marjo Saukkonen	Lappeenrannan kaupunki, kaavoitus
	Sara Piutunen	Lappeenrannan seudun ympäristötoimi
	Pertti Perttola	Kaakkois-Suomen ELY-keskus
	Petri Halinen	Museovirasto
	Maarit Virkkunen	Serum arkkitehdit Oy

1. **Kokouksen avaus ja järjestäytyminen**

- Maarit Pimiä avasi kokouksen. Läsnäolijat esittäytyivät.

2. **Itäisen-osa-alueen osayleiskaava 2030**

- Kaavakonsulttina toimiva Serum arkkitehdit Oy esitteli Itäisen osa-alueen osayleiskaavoituksen tilanteen sekä osayleiskaavaehdotuksesta saadut muistutukset, lausunnot sekä niiden vastineet. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 23.2.-27.3.2017 välisen ajan, ja siitä on saatu 25 yksityishenkilöiden tekemää muistutusta sekä 10 muuta muistutusta tai lausuntoa.

  Keskustelua saapuneista lausunnoista ja yritysten ja yhdistysten jättämistä muistutuksista:

- Kaakkois-Suomen ELY-keskus: Lausunnossa esitettiin, että viittaukset lakipykäliin lisättäisiin kaavaselostukseen, sillä niitä ei enää esitetä kaavamääräyksissä.
  - Kaavaselostus on kaavaratkaisun peruste. Kaavamääräyksellä on velvoittava vaikutus, kaikki tarvittavat evästykset tulee löytyä määräyksestä, jotta toteutus voi edetä sujuvasti.
- Liikennevirasto: Lausunnossa huomautettiin ulkoilureitistä, joka on kaavassa osoitettu kanava-alueelle, ja esitettiin, että mikäli ulkoilureitti kaavassa esitetyn mukaisesti toteutetaan, kaupungin on vastattava reitin kunnossapidosta kaikkine vastuineen.
  - Todettiin, että kyseinen reitti on olemassa oleva huoltotie. Se on osoitettu ulkoilureitiksi Etelä-Karjalan maakuntakaavassa, joka ohjaa yleiskaavoitusta. Osayleiskaavan reitit ovat ohjeellisia yhteystarpeita. Ulkoilureitin voi toteuttaa monen tasoisena. Reittitoimitusta ei edellytetä.

  Riutansaareen on osoitettu loma-asuntoaluetta kummelin kohdalle. Merenkulun turvalaitteet tulee huomioida alueita kehitettäessä, eikä niiden näkyvyyttä vesilläliikkujalle saa estää tai häiritä rakenteilla tai rakennuksilla.
  - Harkitaan merenkulun turvalaitteita koskevan yleisen määräyksen lisäämistä kaavaan.
- Etelä-Karjalan liitto:

  LVM:n rahoittama selvitys Joukkoliikennemyönteinen aluerakenne (v. 2014) puuttuu lähdeluettelosta.

Serum arkkitehdit Oy
Päikäneentie 19 A, 00510 Helsinki,
puh. 050 466 1500, etunimi.sukunimi@serum.fi

- Tarkistetaan vastinetekstiä: LVM:n rahoittama selvitys Joukkoliikennemyönteinen aluerakenne (v. 2014) on lisätty luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen.

- Metsänhoitoyhdistys Etelä-Karjala:

  Lausunnossa pyydettiin poistamaan maisematyölupavelvoite sekä luo- ja vastaavat aluerajaukset kaavasta maa- ja metsätalousvaltaisilta alueilta vedoten maankäyttö- ja rakennuslain muutokseen.

  - Todettiin, että lakimuutoksen voimaantulon ajankohdasta ei ole tietoa. Kaava laaditaan voimassa olevan lain mukaisesti. Maisematyölupavelvoite poistetaan, mikäli laki maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta astuu voimaan kaavaprosessin aikana. Sen sijaan kaikki luo- ja vastaavat aluerajaukset säilytetään informatiivisina lakimuutoksen voimaantulon jälkeenkin.

- Gasum Oy:

  Pyydettiin huomioimaan osayleiskaavassa maakaasuputkisto ja sen vaatimat suojaetäisyydet.

  - Osayleiskaavassa on huomioitu maakaasuputkisto suojaetäisyyksineen. Osayleiskaavaan ei lisätä tätä koskevaa yleistä määräystä, vaan menetellään vastaavasti kuin Keskusta-alueen ja Eteläisen osa-alueen vaiheen 1 osayleiskaavoissa. Kaasuputkien lähelle rakennettaessa pyydetään joka tapauksessa lausunto Gasumilta. Tietoa kaava-alueella olevista maakaasuputkistoista ja näiden suojaetäisyyksistä lisätään kaavaselostukseen.

- Lauritsalan asukasyhdistys:

  Muistutukseen koottavia asioita hankaloitti kohtuuttomasti se, että asukasyhdistyksellä ei ollut mahdollisuutta maksullisen kaava-aineiston (selostus sekä osayleiskaavakartta) hankintaan.

  - Aineisto on ollut ladattavissa kaupungin nettisivuilta ja selattavissa mm. kaupungintalolla. Kaavoituksesta on myös saanut ilmaiseksi A3-kokoisia tulosteita kaavakartasta ja määräyksistä. Käytäntöä ei pidetä kohtuuttomana asukkaiden kannalta.

- UPM-Kymmene Oyj:

  Esitetään yhteensä seitsemän kaavaehdotukseen osoitetun uuden rantarakennuspaikan siirtämistä Tuosansaareen ja Riutansaareen. Kyseiset rantarakennuspaikat sijoittuvat huonosti rakennettaville paikoille, jotka ovat joko pilaantuneella maa-alueella, liian alavalle paikalla tai rimatäytöllä. Yksi paikoista sijoittuu todellisuudessa vesialueen puolelle.

  - Vastineissa on esitetty, että ainoastaan vesialueelle sijoittuva paikka voidaan siirtää Tuosansaareen. UPM:n mailla on paljon pilaantuneita ranta-alueita sekä luonto- ym. arvoja, joten sopivia paikkoja rantarakentamiselle ei ole riittävästi. Maanomistajalle on osayleiskaavan alueelle osoitettu kymmeniä uusia rantarakennuspaikkoja rakennettavuudeltaan hyville alueille. Maanomistajan kiinteistöjen alueilla on paljon ranta-aluetta, jonka maaperä on maanomistajan harjoittaman aiemman maankäytön takia pilaantunut. Näistä syistä johtuen katsotaan kohtuulliseksi, että pienellä osalla osoitettavista uusista rakennuspaikoista edellytetään maaperän puhdistamista ja/tai rakennettavuuden parantamista ennen rakentamista.
  - Tällä hetkellä pilaantuneita maita ei ole eritelty rantamitoituksessa. Ranta-alueille muodostuva rantarakennusoikeus on osoitettu maanomistajan eri kiinteistöjen alueille mahdollisimman hyville rakennuspaikoille, vain muutama paikka on jouduttu osoittamaan pilaantuneelle ranta-alueelle (RA-4).

serum
12.4.2016

Serum arkkitehdit Oy
Päiväneentie 19 A, 00510 Helsinki,
puh. 050 466 1500, etunimi.sukunimi@serum.fi

- Kaakkois-Suomen ELY-keskus totesi, etteivät pilaantuneet maa-alueet saa olla rakennusoikeutta muodostavaa rantaa, ts. pilaantuneet osuudet tulisi huomioida emätilaselvityksessä kertoimella 0. Emätilaselvitystä tarkistetaan pilaantuneiden rantojen osalta. Kaavasta poistetaan ns. myrkkyrakennuspaikkojen merkintä RA-4.

- Suomen Luonnonsuojeluliitto Etelä-Karjala ry:

  Esitetään Saimaan kanavan varressa valtion omistuksessa olevien metsäalueiden, mm. Erä-Eskon alueen, muuttamista SL-alueiksi. Metsäalueita on kartoitettu ja ne on todettu pääosin METSO-kriteerit täyttäviksi.
  - Vastineessa on todettu, että SL-aluevaraus vaatii yleensä erityistä lajistoa tai muita vastaavia luontoarvoja. Osayleiskaavatyötä varten laaditussa luontoselvityksessä todetut luontoarvot on turvattu luo-3-merkinnöin.
  - Todettiin, että METSO on metsiensuojeluohjelma, jossa suojelu tapahtuu vapaaehtoisesti maanomistajan toimesta. METSO-kohteeksi soveltuminen ei siten laukaise SL-suojeluperustetta. Valtion tarkoituksena ei ole osoittaa kyseisiä metsiä tarkempaan suojeluun.

- Museovirasto:

  Museovirasto ei ole saanut lausuntopyyntöä eikä siten ole voinut lausua kaavaehdotuksesta. Museovirasto ei todennäköisesti näe estettä kaavan etenemiselle hyväksymiskäsittelyyn, mikäli luonnosvaiheen lausunnossa esitetyt asiat on huomioitu.
  - Pontuksen kaivannon kohdalle on kaavassa esitetty alikulku. Alikulkumerkinnän pohjoispuolelle sijoittuu hautapaikka. Alikulun suunnittelussa ja toteutuksessa on oltava varovainen, jottei kaivanto tai hautapaikka vaarannu. Asemakaavavaiheessa on tutkittava, hautapaikan tarkka sijainti.
  - Arkeologinen tutkimus näyttäisi olevan tehty jo siinä vaiheessa, kun tiedossa on ollut vasta osayleiskaava-alueen rajaus, ei vielä painopistealueita. Varsinaisen inventoinnin jälkeen olisi hyvä toteuttaa tarkempi korjausinventointi muuttuvan maankäytön alueilla, muuten osayleiskaavan inventointien mittakaava on liian suuri. Tämä huomioidaan tulevissa osayleiskaavoissa.
  - Museovirasto toimii tällä hetkellä lausunnon antajana myös rakennetun kulttuuriympäristön kohteiden osalta. Kaavoittaja totesi, että Etelä-Karjalan luonnosvaiheessa antamassa lausunnossa esitetyt tarkistukset on huomioitu ja korjattu kaavaehdotukseen. Uusi intendentti Etelä-Karjalan museossa on valittu ja aloittaa toukokuussa.
  - Petri Halinen välitti Timo Kantosen kommentin osayleiskaavasta: Rakennussuojelu on sovitettu hyvin yhteen muihin maankäytön intresseihin. Johtuen Etelä-Karjalan museon tilanteesta, Museovirasto ei tällä hetkellä ota tarkemmin kantaa osayleiskaavan kaavamerkintöihin.
  - Museovirastolle annetaan mahdollisuus lausua osayleiskaavaehdotuksesta nähtävilläolon jälkeen. Petri Haliselle lähetetään sähköpostilla linkit osayleiskaavojen aineistoihin mahdollista lausuntoa varten. Lausunnon voi toimittaa sähköpostilla kaavoitukseen Maarit Pimiälle. (Lisäys 21.4.2017: Museovirasto antoi lausunnon arkeologisen perinnön osalta 13.4.2017.)

Keskustelua saapuneista yksityishenkilöiden jättämistä muistutuksista:

- 1. [redacted]
  - Tilaa koskeva merkintä RA-1 voidaan muuttaa AP-8:ksi. Hiotaan vastinetta.
- 2. [redacted]

serum

12.4.2016

Serum arkkitehdit Oy
Päiväneentie 19 A, 00510 Helsinki,
puh. 050 466 1500, etunimi.sukunimi@serum.fi

- Tilaa koskeva merkintä RA-1 voidaan muuttaa AP-8:ksi, vaikka poikkeamispäätös ei ole enää voimassa, mikäli rakennustyöt on aiemmin ehditty aloittamaan. Asia tulee tarkastaa paikalla. Rakennustöiden jatkaminen edellyttää rakennusluvan uudelleen voimaan saattamista. Päivitetään vastine.

- 5. [redacted]
  - Tilan eteläpuolelle osoitetun RA-1-alueen rajausta tarkistetaan.
- 7. [redacted]: Mökkivuokraustoimintaa varten osoitettu RM-alue tulisi olla selvästi laajempi.
  - Muistutuksessa vaadittu RM-alueen laajennus ulottuisi kauas ranta-alueelta, ja vaikutus ympäristöön olisi suuri, jos alue rakennetaan täyteen. Luonnosvaiheen palautteen perusteella osoitetun RM-alueen laajuus on luonteva, rajaus säilytetään. Kaavassa RM-alueen läpi osoitettu tieyhteysmerkintä poistetaan.
- 12. [redacted]: Kiinteistölle sijoittuu emätilan asuinkäytössä oleva suojeltu päärakennus (AP-8, sr-1). Rakennusta olisi tulevaisuudessa tarkoitus hyödyntää juhlatilana sekä aamiaismajoitukseen. Pyydetään, että kaavaa muutettaisiin siten, että se mahdollistaisi rantasaunan rakentamisen.
  - Kiinteistö osoitetaan merkinnällä RM-1: *Matkailupalvelujen alue. Alue on tarkoitettu matkailuun liittyvälle yritystoiminnalle ja asumiseen. Alueelle saa rakentaa matkailupalveluihin liittyen rantasaunan ja talousrakennuksia siten, että alueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 350 k-m².*
  - Todettiin, että suojelutavoitteetkin mahdollistaisivat rakennusoikeuden ylityksen. Kaavamääräystä tulee muokata siten, että rakennusoikeus on sidoksissa suojeltuun rakennukseen.
- 12. [redacted]: Pyydetään laajentamaan AP-8-alueen rajausta, jotta uudisrakennuksen toteuttaminen helpottuu.
  - Ei ole perustetta laajentaa aluetta RA-1-alueen suuntaan. Uuden asuinrakennuksen voi rakentaa vanhan paikalle, alueelle sijoittuu kaavassa vain yksi rakennuspaikka.
- 12. [redacted]: Pyydetään laajentamaan RA-1-alueen rajausta.
  - Supistetaan RA-1-aluetta niemen itärannalta. Itäisempi rakennuspaikka sijoitetaan keskelle kiinteistöä.
- 15. [redacted]: Asuinpaikka on jäämässä kaavaehdotuksessa esitetyn T-1/res-varauksen alueelle. Muistutuksen jättäjä pyytää selvennystä, mitä ko. varaus käytännössä tarkoittaa. Osayleiskaava ja sen aiheuttama kiinteistön arvonlasku huolettavat.

  18. Neljä kiinteistöä, joilla peltoalueita: Kannetaan huolta varauksen vaikutuksista maa- ja metsätalouselinkeinoon. Muistutuksen jättäjä pohtii, miten T-1/res-aluevaraus vaikuttaa mahdolliseen sukupolvenvaihdokseen tulevaisuudessa. Tilojen pinta-alasta yli puolet, n. 50 ha, on jäämässä reservialueelle.

  20. [redacted]: Asuinpaikka ja peltoa on jäämässä osayleiskaavassa esitetylle T-1/res-alueelle. Alueelle tulisi kaavoittaa teollisuusalueita tai osoittaa olemassa olevat talot AP:ksi ja ympäröivät alueet maa- ja metsätalousalueeksi.
  - Eteläisin rakennuspaikka ([redacted]) on mahdollista osoittaa kaavassa (AP-7 tai AP-10). Tällä ei ole merkittävää vaikutusta.
  - T-1/res-varauksella esitetään kaupungin pääkäyttötarkoituksen laajentumissuunta. Toteutusajankohdasta ei ole tietoa. Vastinetta tarkistetaan yhdessä kaupungingeodeetti Riitta Puurtisen kanssa.

serum
12.4.2016

Serum arkkitehdit Oy
Päiväneentie 19 A, 00510 Helsinki,
puh. 050 466 1500, etunimi.sukunimi@serum.fi

- 17. [redacted]: Tilalle anotaan yhtä rakennuspaikkaa.
    - Kiinteistöllä on kaksi palstaa, joista toinen sijoittuu melualueelle me-1 ja toinen ranta-alueelle. Tasapuolisuuden toteutumiseksi tilalle tulisi osoittaa yksi rakennuspaikka, mutta se ei ikävä kyllä ole mahdollista. Melualueelle ei voida osoittaa rakennuspaikkoja. Myöskään ranta-alueelle ei voida osoittaa uutta rakennuspaikkaa, sillä emätilalle kuuluva rakennusoikeus on jo käytetty toisen lohkotilan alueella.
- 23. [redacted]: Tilalla on yksi olemassa oleva rakennuspaikka, tilan päärakennus, joka on kaavassa esitetty sr-1-suojelumerkinnällä. Rakennus on huonokuntoinen. Esitetään alueelle osoitettavaksi neljää uutta rakennuspaikkaa.
    - Tilan päärakennus on suojeltu ja tilalla ei ole hajarakennusoikeutta johtuen MA- ja M-2-aluevarauksista ja M-1-alueen pienuudesta. Kompensaationa osoitetaan tilalle yksi uusi rakennuspaikka muistutuksessa esitetylle paikalle 2, ei rannan puolelle.
- 25. [redacted]: Muistutuksessa vaaditaan, että kiinteistö osoitetaan asuntoalueeksi AP-8, kuten osayleiskaavaluonnoksessa, ei TY-1-alueeksi.
    - Välittömästi teollisuusalueen viereen ei voida osoittaa asumista. Merkintä ei estä nykyistä asumista eikä olemassa olevan rakennuksen korjaamista tai laajentamista.

Yleisesti:

- Ranta-alueelle sijoittuvat RA-1- ja AP-8-alueet:
    - Aluevarausten tulee olla riittävän syviä kiinteistörajoista välittämättä. Etenkin AP-8-alueiden olisi mielellään oltava 100 m syviä, jotta talousrakennukset voidaan sijoittaa takamaalle. Aluevarausten ei kannata olla kovin leveitä rantaviivan suunnassa, jotta rakennukset eivät levittäydy pitkin rantamaisemaa.
    - Rakennusvalvonta tulkitsee RA-1-alueen rajausta tiukasti myös talousrakennusten osalta.
    - Osayleiskaavaan on lisätty yleinen määräys: *Rakentamiseen osoitettujen alueiden rajoista ja rakennuspaikan yksityiskohtaisesta sijainnista kiinteistöllä voidaan poiketa ilman poikkeuslupamenettelyä pohjakartan tarkkuusvaatimusten puitteissa tai mikäli teiden ja rakennusten sijoittaminen ja maasto-olosuhteet sitä edellyttävät.*
- Rakennuspaikan merkinnän ei kaavassa tarvitse sijoittua olemassa olevan rakennuksen kohdalle, vaan ne kannattaisi sijoittaa melko keskelle RA- tai AP-varauksia. Tärkeää on vain, että rakennuspaikat sijoittuvat oikean kiinteistön alueelle.

Muuta:

- Lappeenrannan seudun ympäristötoimi ei ole saanut lausuntopyyntöä eikä siten ole lausunut kaavaehdotuksesta. Ympäristötoimelle annetaan mahdollisuus antaa lausunto kaavaehdotuksesta nähtävilläolon jälkeen.

3. Jatkotoimet

- Seurataan maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen voimaan astumisen aikataulua ja esitetään osayleiskaavassa maisematyölupavaatimus voimassa olevan lain mukaisesti.
- Emätilaselvitystä (FCG Oy) ja kaavassa osoitettavia uusia rantarakennuspaikkoja tarkistetaan pilaantuneiden rantojen osalta.
- [redacted]: Tarkistetaan paikalla, onko rakennustyöt on aiemmin

serum

12.4.2016

Serum arkkitehdit Oy
Pälkäneentie 19 A, 00510 Helsinki,
puh. 050 466 1500, etunimi.sukunimi@serum.fi

ehditty aloittamaan. Mikäli työt on aloitettu, tila voidaan osoittaa AP-8-merkinnällä.
- Museovirasto käy läpi kaavaehdotusaineiston ja antaa tarvittaessa palautetta.
- Ympäristötoimi käy läpi kaavaehdotusaineiston ja antaa tarvittaessa palautetta.

Jakelu osallistujat

Muistion laati Maarit Virkkunen 12.4.2017