

Lappeen alueraati

”Mistä rakennuspaikkoja Lappeelle”

ti 15.3.2022

Uutiset

ETELÄ-SAIMAA

Perustettu 1885
Julkaisija
Kaakon Viestintä Oy

Vastaava päätoimittaja
Eeva Sederholm,
0400 696 563

Uutistuottaja
Ida Tynniä, 040 8272215
Ilmiöryhmän tuottaja
Kati Pullinen, 040 141 6647
Iltan ja viikonlopun tuottajat
Joonas Tapaninen, 040 714 9630
Liisa Kukkola, 050 490 0428
Marianne Suntio, 044 454 0726
Verkkotuottaja
Jenni Hirvinen, 040 141 6526

UUTISVINKIT

uutinen@esaimaa.fi,
kulttuuri@esaimaa.fi
Uutisvinkkipuhelin 040 141 6530

YKSITYISHENKILÖIDEN ILMOITUKSET

05 2100 5500 ma-pe klo 8-16

TILAAJAPALVELU

05 2100 5600
ma-pe klo 8.00-21.00
Tallennamme puhelut
asiakaspalvelu-
tapahtumien
varmentamiseksi ja
sisäistä koulutusta varten.

JAKELUHÄIRIÖT

Varhaisjakelualueella
ma-pe klo 6.00-16.00,
la-su klo 6.00-12.00
0200 220 20 (pvm/mpm)
Imatran alue: 050 372 8330
ma-pe klo 6.00-8.30,
la-su klo 6.00-10.00



Valtteri Vanhatalo ja Johanna Ilvesaho asuvat lastensa Eeliksen ja Miron kanssa Lappeenrannan Ojala-Tuomelan asuinalueella, mutta haaveilevat talosta haja-asutusseudulla. Perheessä on myös kaksi koiraa, Tahvo ja Toma.

Kiinteistökauppa

Maallemuutto tyssännyt, kun taloa ei löydy

Johanna Ilvesahon ja Valtteri Vanhatalon lapsiperhe on etsinyt kotia maaseudulta jo kaksi vuotta tuloksetta. Kiinteistövälittäjien mukaan talot siirtyvät usein suvuissa eteenpäin, eikä niitä tule julkiseen myyntiin.



Hyväkuntoisille maaseutumaisemissa oleville kohteille olisi kysyntää, mutta tarjontaa vähäistä. Kuva lumitalvelta vuodelta 2011.



Arkeen vauhtia tuovat myös perheen labradorinnoutajat, joiden kanssa harrastamiseen väljemät seudut olisivat enemmän kuin toivottuja.

Lappeenranta Minna Hytti

Maalle muuttaminen voi olla Etelä-Karjalassa vaikeaa. Tämän ovat huomanneet Kouvolasta Lappeenrantaan muuttaneet Johanna Ilvesaho ja Valtteri Vanhatalo. He ovat lapsineen etsineet Lappeenrannan seudun haja-asutusseudulta taloa jo kaksi vuotta. Nyt perhe asuu paritalossa uudehkolla Ojala-Tuomelan asuinalueella. Unelmatalo se ei perheelle ole, vaan pikemminkin kompromissiratkaisu.

– Jo Kouvolassa yhteisenä haaveenamme oli löytää talo haja-asutusseudulta. Lappeenrantaan muuttaessa taloa etsittiin, mutta sopivaa ei löytynyt. Päätettiin hankkia asunto tältä alueelta, jotta

sen saisi myytyä eteenpäin nopeasti, kunnes sopivampi kohde löytyy, Ilvesaho kertoo menestyä.

Nyt aikaa on kulunut kaksi vuotta, eikä sopivaa taloa ole tullut eteen. Lisätillaa ja omaa rauhaa kaipaavien Ilvesahon ja Vanhatalon perheeseen kuuluvat myös lapset 7-vuotias Eelis ja 5-vuotias Miro. Arkeen vauhtia tuovat myös labradorinnoutajat Tahvo ja Toma, joiden kanssa harrastamiseen väljemät seudut olisivat enemmän kuin toivottuja.

– On ollut turhauttavaa etsiä taloja, kun tarjontaa on niin vähäistä. Sen oikean kyllä tunnistaa, kun se tulee vastaan, toivottavasti pian, Vanhatalo toivoi.

Haaveissa olisi talo, jossa on vähintään neljä makuuhuonetta, takka sekä pihaassa autotalli tai muu vastaava vastaaksi sopiva tila. Ilvesaho kunnostaa mielellään vanhoja huonekaluja, eikä harrastukselle ole nykyisessä asunnossa tilaa. Säilytystilaa tarvittaisiin myös metsästys- ja kalastusvälineille, jotka molemmat kuuluvat

perheen harrastuksiin. Perhe muutti Lappeenrantaan Ilvesahon töiden perässä, eikä seutu tai sen ihmiset olleet heille ennestään tuttuja.

– En tiedä, onko meillä liian tiukat kriteerit vai eikö taloja vain tule myyntiin. Voi olla myös, ettei meillä ei ole oikeita kanavia etsiä niitä, Ilvesaho miettii.

Taltoa on etsitty monien eri kanavien kautta. Tutuille on vinkkailtu aslasta, ja Ilvesaho kertoo seuraavansa julkisessa myynnissä olevia kohteita lähes päivittäin.

– Jotkut talot ovat menneet ennen kuin olemme ehtineet katsomaan. Joissain taas pyyntihintaa ei ole vastannut rakennuksen kuntoa. Täysin remonttikohdetta emme kuitenkaan halua, hän kertoo.

Torin on myös laitettu ostoilmoitus sekä talolle että mahdolliselle tontille, mutta nekään eivät ole tuottaneet tulosta.

Haja-asutusseudujen talojen heikon tarjonnan ovat huomanneet myös alueen kiinteistönvälittäjät. Kiinteistömaailma Lappeenrannan yritys, kiinteistönvälittäjä Taina Uskin mukaan taajaman ulkopuolisille, vakituiseen asumiseen soveltuville hyväkuntoisille taloille ja tonteille olisi kysyntää. Niitä tulee kuitenkin myyntiin vähän.

– Hyväkuntoinen, uudehko tilava talo menee todennäköisesti nopeasti kaupaksi, jos talon sijainti ja kulkuyhteydet ovat hyvät. Kohtuullisen läheltä tulisi löytyä myös peruspalveluja, kuten koulu, päivähoito tai harrastusmahdollisuksia, Uski listaa.

Tällä hetkellä myyntiilistalla olevat ovat usein kuitenkin pääasiassa suurta remonttia vaativia taloja tai mummonmökkityypisiä vapaa-ajan käyttöön soveltuvia rakennuksia.

Taina Uskin mukaan maaseutujen myyntikohteiden vähyys ei ole uusi ilmiö. Talot kulkevat hänen mukaansa usein suvuissa ja siirtyvät ajan myötä nuorempien omistukseen. Suvun ulkopuolelle taloja päätyy harvemmin.

– Jos joku vain keksisi ratkaisun, miten kohteita saataisiin myyntiin enemmän. Vaikka meilläkin on tällä hetkellä osto-toimeksianto, yhteydenottoja ei tule.

Lemin Kuukanniemessä ja Luumäen Taavetissa toimipistettä pitävä kiinteistönvälittäjä Ilpo Parkkonen on huomannut saman kuin Uski. Hyväkuntoiset kohteet tekisivät kauppansa, sillä ostajat eivät ole enää niin valmiita tekemään suuria remontteja kuin aiemmin. Kysynnän mukaisia taloja ei kuitenkaan tule myyntiin paljon, ja haja-asutusseudujen tonttitarjontaa on vieläkin vähäisempää.

– Rakentamattomia paikkoja on hirveän paljon, mutta jostakin syystä yksityiset maanomistajat eivät anna niitä myyntiin, hän pohtii.

Koronapandemialla ja etätömahdollisuuksien lisääntymis-

sellä on ollut oma vaikutuksensa haja-asutusalueiden kiinteistöjen kysynnän nousuun. Ostajat ovat Parkkonen mukaan kuitenkin hintatietoisia, eikä kauppa käy, jos talon hinta ei ole kohdillaan. Huonokuntoiselle kohteelle voi silti löytyä ostajia, jos hinta on tarpeeksi alhainen.

Etelä-Karjalaan on jo muuttanut väkeä esimerkiksi pääkaupunkiseudulta, mutta Parkkonen arvioi, että tulijoita voisi olla vieläkin enemmän.

– Jos aiemmin on asuttu esimerkiksi kerrostalossa ja kaupungissa, niin ostajat haluaisivat ehkä tältä seudulta muuta, eikä liian samankaltaista kuin mistä on tullut. Parkkonen mukaan olisi hyvä myös miettiä, miten vapaa-ajan asuntojen ja tonttien käytötarvikkeiden muuttamista vakituiseen asumiseen soveltuviksi voisi helpottaa. Käytötarvikkeiden muutokset pitäisi hänen mielestään kuitenkin tehdä tapauskohtaisesti ja tarkasti harkiten.

– Mökkiläiset voivat ostaa palveluja paikallisilta yrittäjiltä, mutta väkittäiset asukkaat toisivat lisää verotuloja kunnille, Parkkonen miettii.

” Jos joku vain keksisi ratkaisun, miten kohteita saataisiin myyntiin enemmän.

Taina Uski

Haja-asutusseudun asutopula ei ole vain paikallinen. Naapurimaakunnassa oleva kiinteistövälitysyritys Puumalan LKV teki tammikuun lopulla Facebook-päivityksen, jossa pyytii apua kunnan asuntotarjonnan lisäämiseksi. Viestin mukaan Puumalassa kysyntää olisi niin vapaa-ajan kuin vakituistakin asunnoista, mutta myytävät kohteet ovat vähissä. Kuten Puumalan haluavat, myös Johanna Ilvesaho ja Valtteri Vanhatalo perheineen jatkavat kodin etsintää väljemmistä maista.

Ojala-Tuomelan sijainti on tunnetun heistä sopivalle, ja taloa etsitäänkin ensisijaisesti lähialueilta kuten Hanhijärveltä tai Kasukalaista, joista on hyvät kulkuyhteydet kuntosidelle. Luumäki on myös käynyt mielessä, sillä Valtteri Vanhatalo käy edelleen Kouvolassa töissä.

– Taipalsaari ja Vehkatalpaale vaikuttavat alueina myös miellyttäviltä, ja talotarjontaa siellä olisi, mutta kulkeminen töihin lisäisi työmatkan pituutta liikaa, hän miettii.

Toiveena olisi myös, että viime syksynä koulutalpaaleen aloittanut Eelis voisi talon löydyttyä jatkaa tutussa Myllymäen koulussa.

– Toki, jos unelmakohde tulee myyntiin jostakin muualta, niin sitten pitää harkita ja punnita vaihtoehtoja uudelleen, Ilvesaho tuumii.

Pahoinspitelyt työllistivät poliisia viikonloppuna

Juha Silventoinen

Useat väkivallanteot työllistivät poliisia viikonloppuna Etelä-Karjalassa.

Perjantaina aamupäivällä alaikäinen henkilö ilmoitti poliisille häneen itseensä kohdistuneesta läheisuhdosta. Kivallasta Lappeenrannassa. Alaikäinen sai teosta vammoja, ja poliisi tutki tapausta pahoinspitelyinä.

Läheisuhdenvälikästä tehtiin Lappeenrannassa viikonloppuna muutoinkin. Kaikkiin tietoon tullessiin väkivallanteoihin perjantaaamupäivää lukuun ottamatta liittyy alko-holi, kertoo rikosyksikönsuhteellisen Ilkka Vainikka poliisin tiedotteessa.

Lauantain vastaisena yönä Lappeenrantaan alkoavalla ilalla alaikäinen henkilö ilmoitti poliisille rikosyksikönsuhteellisen. Riidan seurauksena nainen sai vammoja, jotka viittaavat poliisin mukaan pahoinspitelyyn.

Joutsenolaisessa ravintolassa pahoinspitelyä lauantai-iltaa miehen henkilöllä. Häntä hyötiin myrkyllä kasvoihin. Poliisi tutki tapausta pahoinspitelyinä. Ruokolahtelaisessa ravintolassa pahoinspitelyä miehen henkilöllä. Nainen kuristi miestä ravintolassa ja löi tätä myrkyllä kasvoihin.

Pahoinspitelyä tutkitaan myös kahden miehen välillä selvitettävä ruokolahtelaisessa yksityisasunnossa. Uhria oli poliisin mukaan kuristettu. Poliisi ei tiedota vammoista tarkemmin.

Sunnuntai vastaisena yönä mies pahoinspiteli avopuolisoaan Lappeenrannassa. Poliisin mukaan mies kuristi ja löi puolisoaan. Tapausta tutkitaan pahoinspitelyinä.

Lauantaiyönä kahdelle nuorelle miehelle tuli Lappeenrannassa riitaa koskien polkupyörää. Riita johti käsirysyn. Poliisi tutki tapausta lievästi pahoinspitelyn ja laittoman uhkauksen rikosnimikkeillä.

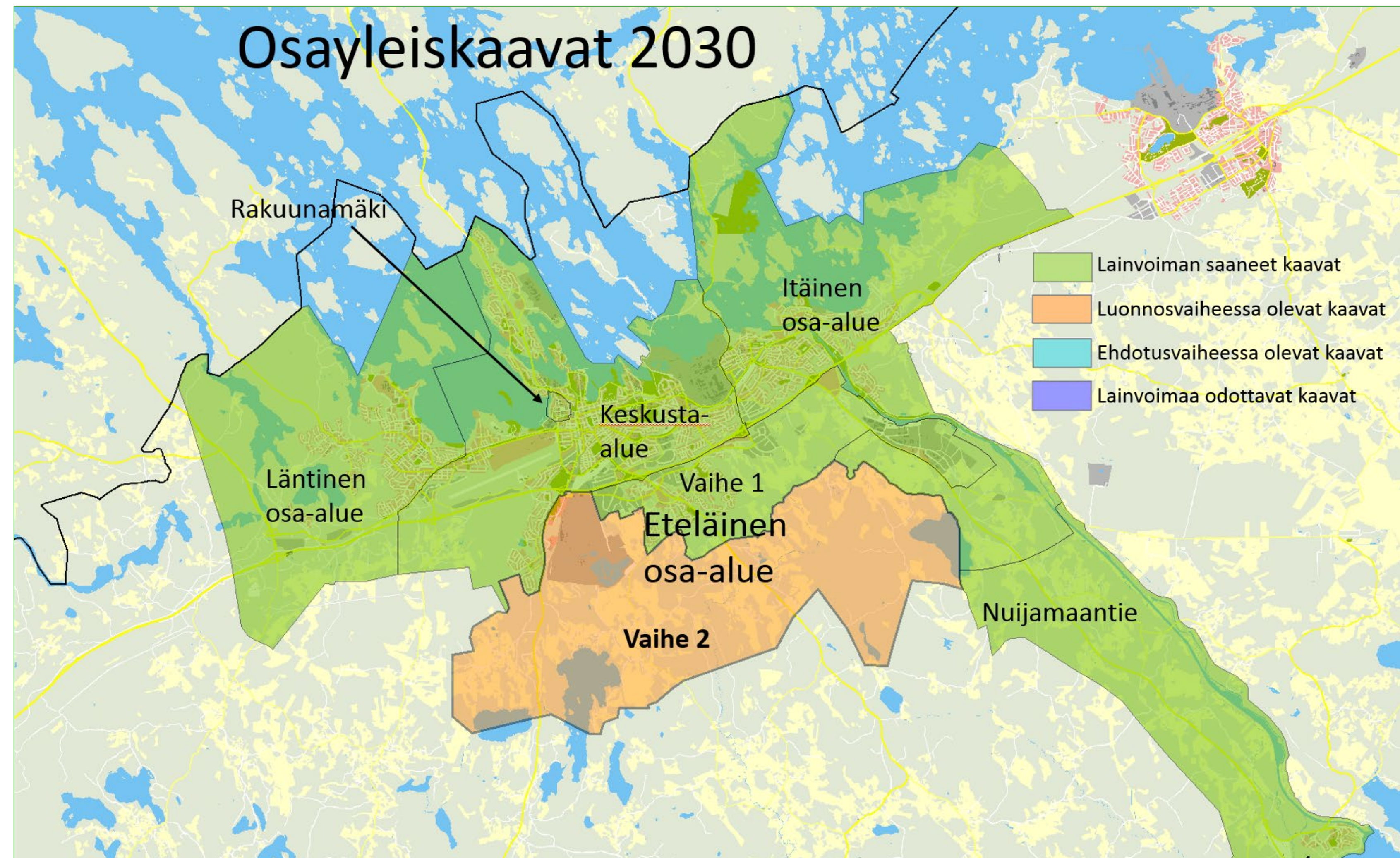
” Kaikkiin tietoon tullessiin väkivallanteoihin perjantaaamupäivää lukuun ottamatta liittyy alko-holi.

LAPPEENRANNAN KESKUSTAAJAMAN

OSAYLEISKAAVAT 2030

- Kyläalueella rakennusluvut voidaan myöntää suoraan **oikeusvaikutteisen** kaavan perusteella, kun yleiskaavassa on osoitettu rakennuspaikat ja rakennusoikeus

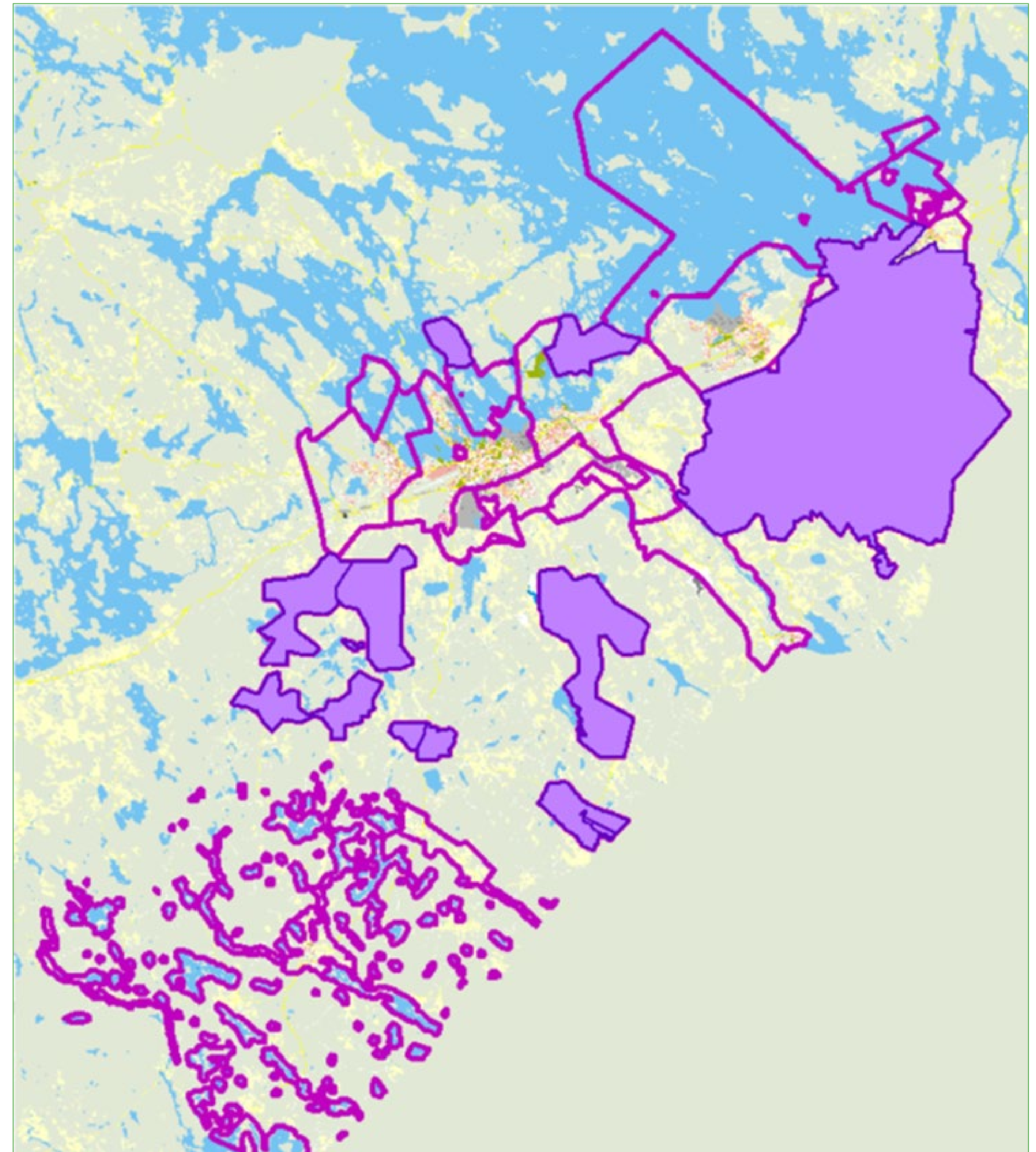
→ maanomistajalle aika- ja kustannussäästöä, kun ei tarvita enää rakennuslupaa edeltävää toista lupaa



VOIMASSAOLEVAT YLEISKAAVAT

Merkittäväällä osalla
Lappeenrannan haja-asutusaluetta
ei ole voimassa yleiskaavaa
lainkaan tai yleiskaavat eivät ole
oikeusvaikutteisia

Valtaosalla maaseutua ei siis ole
suoraan rakentamista ohjaavaa
kaavaa.



VIREILLÄ ON USEITA YLEISKAAVOJA

- Haja-asutusalueella on vireillä mm.:
 - Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava, eteläinen osa-alue vaihe 2
 - Lappeenrannan pienet vedet ja kylät
 - Mikonsaaren, Vehkasalon ja Riihilahden osayleiskaava
- Kaikki vireillä olevat kaavat näkee Lappeenrannan karttapalvelusta ja kaavoitusohjelmasta <https://lappeenranta.fi/kaavoitus/ajankohtaista>

HAJA-ASUTUSALUEEN RAKENTAMISEN OHJAUS

RAKENNUS-
VALVONTA
RATKAISEE
LUVAN TARPEEN

- **Suunnittelutarveratkaisu**

Kun haja-asutusalueella ei ole oikeusvaikutteista kaavaa tai sen oikeusvaikutteisen yleiskaavan perusteella ei voi hakea suoraan rakennuslupaa, ennen rakennuslupaa tarvitaan suunnittelutarveratkaisu. (10-20 vuodessa)

- **Poikkeamislupa**

Haja-asutusalueella poikkeamislupaa tarvitaan pääasiassa silloin, kun rakennetaan rannoille. (muutamia vuosittain vanhoille rakennuspaikoille)

- **Rakennuslupa**

Mikäli alueella on oikeusvaikutteinen yleiskaava ja haettua rakentamista ohjaava kaavamääräys, voidaan hakea suoraan rakennuslupaa.

*Kaavoitustilanne ja
rakennuspaikan sijainti
määrää sen, minkälaisen
lupamenettelyn suunnitteilla
oleva rakentaminen tarvitsee
tai onko rakennusluvan
saaminen edes mahdollista.*



ESIMERKKI RAKENTAMISTA OHJAAVISTA MERKINNÖISTÄ

AP-14

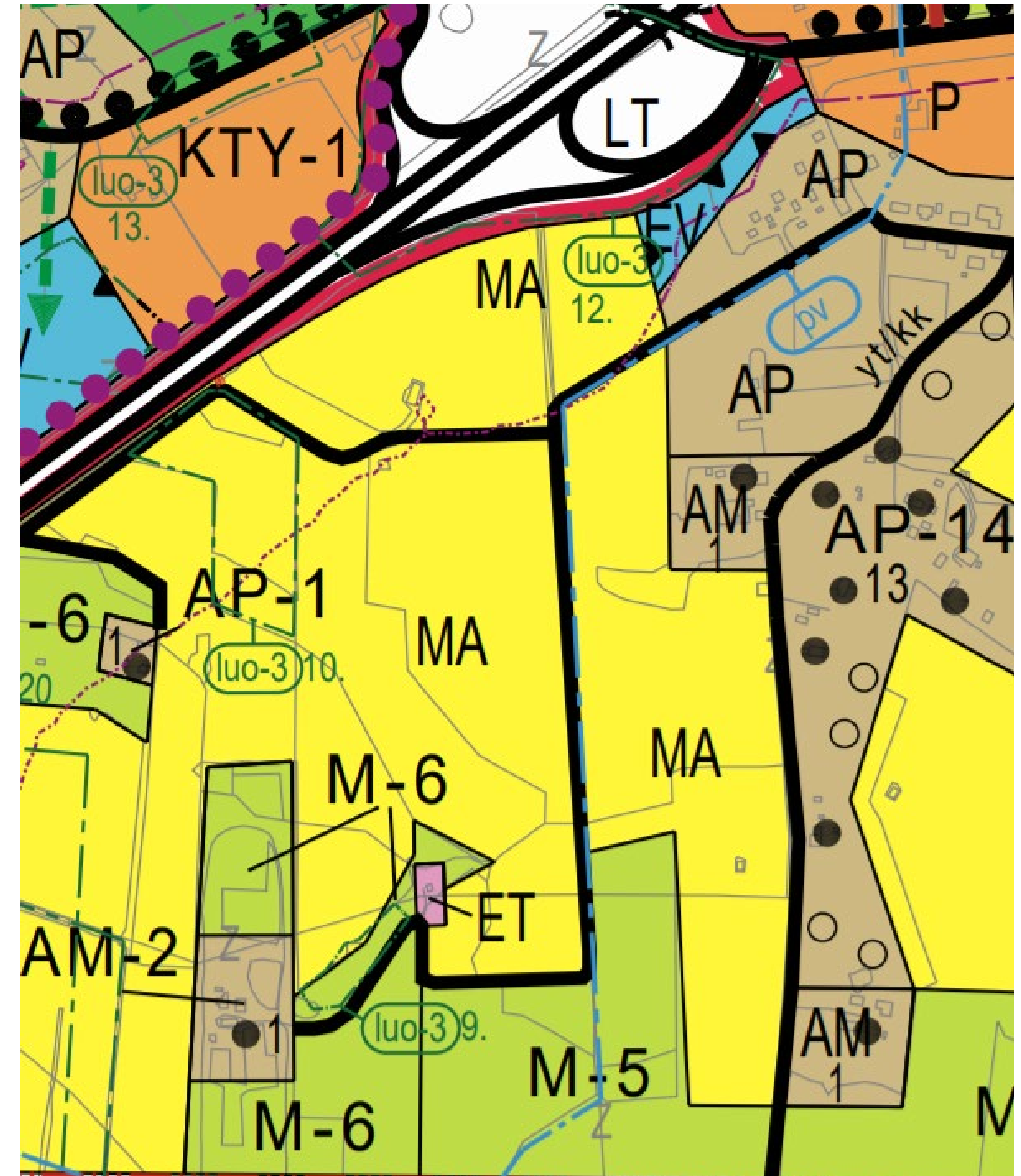
Pientalovaltainen asuntoalue.

Alue varataan enintään kaksiasuntoisille pientaloille ja niihin liittyville talousrakennuksille. Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 250 k-m² suuruisen asuinrakennuksen ja sen lisäksi talousrakennuksia siten, että yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 600 k-m², tai enintään 12 % rakennuspaikan pinta-alasta. Uuden rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 5000 m². Aluetta ei ole tarkoitus asemakaavoittaa.

AP-1

Pientalovaltainen asuntoalue.

Alue varataan enintään kaksiasuntoisille pientaloille ja niihin liittyville talousrakennuksille. Lisäksi alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen. Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 250 k-m² suuruisen asuinrakennuksen ja sen lisäksi talousrakennuksia siten, että yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 300 k-m². Uuden rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 5000 m². Aluetta ei ole tarkoitus asemakaavoittaa.



LAPPEENRANNAN KAUPUNGIN MAHDOLLISUUDET EDISTÄÄ RAKENTAMISTA LAPPEELLA

- Lappeenrannan kaupungin omistamat maa-alueet rajoittuvat pääsääntöisesti kaupungin lähialueille ja taajamiin Nuijamaa, Ylämaa, Vainikkala ja Vilkjärvi ja näissä on tarjolla vapaita tontteja varattavaksi. **Vapaat tontit** löytyvät kaupungin verkkosivuilta.
- Käynnissä maanmittausopiskelijan tekemänä lopputyö Lappeenrannan kaupungin omistamalla maalla olevien oikeusvaikutteisten rakennuspaikkojen kartoitus.
- Neuvontaa rakentamisen lupaprosessiin saa rakennusvalvonnasta ja kaupunkisuunnittelusta
- ***Yksityisten maanomistajien halukkuus myydä rakentamiskelpoista maata on ratkaisevaa kylien kasvulle.***



Pientalorakentajan opas 2021

2.3 HAJA-ASUTUSALUEEN TONTTI RAKENTAMINEN HAJA-ASUTUSALUEELLA

Pientalorakentamisen opas on tarkoitettu Lappeenrannan kaupungissa toimiville pientalojen rakennuttajille, suunnittelijoille sekä työnjohtajille.

Oppaaseen on koottu pientalojen suunnitteluun ja rakentamiseen liittyvää tietoa, jota voidaan soveltaa myös pientalojen korjaushankkeissa.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän kannattaa lisäksi aina ennen lupahakemuksen jättämistä neuvotella hankkeeseen liittyvistä asioista rakennusvalvonnan lupavalmistelijoiden kanssa.



Lisätietoja

Yleiskaavainsinööri
Annamari Kauhanen
Puh. 040 575 5590

Kaava suunnittelija
Tarja Luukkonen
Puh. 040 650 3340

Tonttivastaava
Kimmo Lehtonen
puh. 040 740 0376

Internet

[https://www.lappeenranta.fi/fi/Palvelut/
Rakentaminen-ja-
maankaytto/Kaavoitus](https://www.lappeenranta.fi/fi/Palvelut/Rakentaminen-ja-maankaytto/Kaavoitus)



Kuvalähde: Kastelli Kataja E