



19.1.2022

LPR/1641/10.02.03.00/2021

**54 KARHUVUORI KORTTELI 112 TONTTI 7 JA KORTTELI 111, KATUALUE SEKÄ
OSA LÄHIVIRKISTYSALUETTA****KAAVANLAATIJAN VASTINEET**

MRA 30 §:n kuulemisessa saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin

Kaavaluonnos 2.12.2021 oli nähtävillä 9.12.2021 –7.1.2022 välisen ajan.**LAUSUNNOT****1. Kaakkois-Suomen ELY-keskus**

Kaakkois-Suomen ELY-keskus on tutustunut toimitettuun aineistoon ja toteaa, että asemakaava on asiantuntevasti laadittu. Se toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita sekä täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa asetetut asemakaavan sisältövaatimukset (MRL 54 §). Valmisteluaineisto muodostaa hyvän pohjan asemakaavaehdotuksen laadintaan. Mikäli asemakaavan muutokseen ei tule merkittäviä muutoksia ennen hyväksymiskäsittelyä, ei asiassa tarvitse pyytää uutta lausuntoa Kaakkois-Suomen ELY-keskukselta.

Vastine: Ok.

2. Etelä-Karjalan liitto

Kaavaselostusta tulee täydentää tiedoilla erityisistä perusteista, joilla virkistysaluetta liitetään AO-tonttiin. Etelä-Karjalan liitolla ei ole huomautettavaa kaavaluonnoskarttaan eikä kaavamääräyksiin.

Vastine: Kaavaselostukseen on täydennetty perusteluja kohtaan 5.3.1.

Hillakatu 13:n omakotitalotontti laajenee 379 m²:n verran virkistysalueelle kiinteistönomistajan jättämän kaavamuuotosaloitteen pohjalta. Asemakaavamuutoksessa esitys on hyväksytty, koska muutos lisää tontin toimivuutta ja viihtyisyyttä, ja koska siitä ei ole todettu aiheutuvan haittaa. Alueen maisemallinen yleisilme säilyy ennallaan. Muutokset ovat pienialaisia ja ne kohdistuvat vain Hillakatu 13:n tontin pohjoispuolelle sekä kahden asuintontin rajalle. Laajennusalue on jo nyt pääosin hoidettua pihalueta, johon ei kohdistu yleistä virkistyskäyttöä. Virkistysalueelle muodostuneet yleiset polut sijoittuvat muualle kuin kyseiselle laajennusalueelle. Omakotitalotontin laajentaminen virkistysalueelle on Hillakatu 13:n kohdalla mahdollista myös maastollisesti. Korttelin muiden tonttien laajentaminen virkistysalueelle vastaavalla tavalla olisi hankalampaa, maaston laskeutuessa suhteellisen jyrkästi tonttien pohjoisrajalta.

Kaavan toteuttamisen vaikutuksia on arvioitu tarkemmin kaavaselostuksen kohdassa 6 *Asemakaavan toteuttamisen vaikutukset*.

3. Elinvoima ja kaupunkikehitys, Maaomaisuuden hallinta

Asemakaava-alue on kokonaan Lappeenrannan kaupungin omistuksessa ja tontit on vuokrattu asunto-osakeyhtiöille ja yksityishenkilölle. Maaomaisuuden hallinta tarkoittaa asunto-osakeyhtiön ja yksityishenkilön vuokrasopimusten pinta-alat ja vuokrat, kun asemakaavamuutos on saavuttanut lainvoiman.

Vastine: Ok.

4. Elinvoima ja kaupunkikehitys, Kadut ja ympäristö

Ei huomautettavaa.

Vastine: Ok.

5. Elinvoima ja kaupunkikehitys, Rakennusvalvonta

Ei huomautettavaa.

Vastine: Ok.

6. Lappeenrannan seudun ympäristötoimi, ympäristönsuojelu

Ei huomautettavaa.

Vastine: Ok.

7. Lappeenrannan seudun ympäristötoimi, ympäristöterveys

Ei huomautettavaa.

Vastine: Ok.

8. Lappeenrannan Energiaverkot Oy

Ei huomautettavaa.

Vastine: Ok.

9. Telia Finland Oyj

Ei huomautettavaa.

Vastine: Ok.

10. Elisa Oyj

Ei huomautettavaa.

Vastine: Ok.

11. Vanhusneuvosto

a) Vanhusneuvoston mielestä asemakaavamuutos on tarpeeton. Selvityksessä mainitaan, että päivitetään toteutuneen tilanteen mukaiseksi.

Vastine: Hillakatu 13:n omakotitalotontti laajenee 379 m²:n verran virkistysalueelle kiinteistönomistajan jättämän kaavamuutosaloitteen pohjalta. Lisäksi tonttien välinen rakentamaton katualue muuttuu tonttialueeksi. Asemakaavamuutoksessa esitys on hyväksytty, koska muutos lisää tontin toimivuutta ja viihtyisyyttä, ja koska siitä ei ole todettu aiheutuvan haittaa. Alueen maisemallinen yleisilme säilyy ennallaan. Muutokset ovat pienialaisia ja ne kohdistuvat vain Hillakatu 13:n tontin pohjoispuolelle sekä kahden asuintontin rajalle. Laajennusalue on jo nyt pääosin hoidettua piha-aluetta, johon ei kohdistu yleistä virkistyskäyttöä.

- b) Onko tontilla käytetty liikaa rakennusoikeutta tai rakennukset sijoitettu rakennusoikeuden vastaisesti ja näin rakennuksen taakse on jäänyt omistajan mielestä liian vähän tonttimaata?

Vastine: Tontin rakennusoikeus ei ole ylittynyt. Nykytilanteessa autotalli/varastorakennus ei sijoitu rakennusalan rajojen sisään. Tämä ei kuitenkaan ole peruste asemakaavamuutoksen käynnistämiseksi.

- c) Vanhusneuvostoa arveluttaa nämä toteutuneen tilanteen vuoksi tehtävät muutokset, joilla viedään yhteisestä virkistysalueesta osa yksityiseen käyttöön. Perustelu pitää olla parempi kuin toteutuneen tilanteen mukaan.

Vastine: Tontin laajennusalueelle ei kohdistu yleistä virkistyskäyttöä eikä kaavamuutos heikennä mahdollisuuksia laajempien virkistysalueiden yleiseen käyttöön. Virkistysalueelle muodostuneet polut sijoittuvat muualle kuin kyseiselle tontin laajennusalueelle. Kaavaselostukseen on täydennetty kaavamuutoksen perusteluja kohtaan 5.3.1. Kaavan toteuttamisen vaikutuksia on arvioitu tarkemmin kaavaselostuksen kohdassa 6.

- d) Mikäli päätöksiä ja myönnytyksiä tehdään aina toteutuneen tilanteen mukaan, voi käytäntö yleistyä.

Vastine: Jokainen esitys asemakaavan muuttamisesta tutkitaan huolella tapauskohtaisesti. Kaavamuutosprosessissa selvitetään työn lähtökohdat ja punnitaan asemakaavamuutoksen vaikutukset asetettuihin tavoitteisiin.

- e) Vanhusneuvoston mielestä asia pitää selvittää, minkä toteutuneen tilanteen vuoksi ja määrätä sanktioita, mikäli jotakin on tehty vastoin kaavaa tai rakennusoikeutta, myös lisätontille on määriteltävä hinta ennen kaavan toteuttamista.

Vastine: Hillakatu 13:n kiinteistö ei ole ylittänyt asemakaavan mukaista rakennusoikeutta. Tonttien laajennusalueista kiinteistöt maksavat kaupungin maapoliittisen ohjelman mukaisen vuokrankorotuksen neliömäärän mukaan. Lisäksi hakija (Hillakatu 13) ja Hillakatu 4, joiden tontteja kaavassa laajennetaan, maksavat korvauksen kaavamuutostyöstä kaupunkisuunnittelun hinnaston mukaisesti. Asemakaavamuutoksen lisäksi heille tulee maksettavaksi kuulutus- ja mahdolliset asemakaavaan liittyvät erillisselvityksistä, esim. luontoselvitys, koituvat kustannukset. Lisäksi molemmille tonteille tulevat maksettavaksi tonttijako- ja lohkomiskustannukset.

- f) Kun katsoo tuota asemakaavaa voi myös tulla siihen päätökseen, että kohta on tulossa lisää asemakaavan muutoshakuja lähitonteille, jos tämä menee läpi.

Vastine: Jokainen esitys asemakaavan muuttamisesta tutkitaan huolella tapauskohtaisesti. Kaavamuutosprosessissa selvittää työn lähtökohdat ja punnitaan asemakaavamuutoksen vaikutukset asetettuihin tavoitteisiin. Korttelin muiden tonttien laajentaminen virkistysalueelle vastaavalla tavalla olisi hankalampaa, maaston laskeutuessa niillä suhteellisen jyrkästi tonttien pohjoisrajalta.

- g) Yleisestikään ei ole suotavaa, että näitä lähivirkistysalueita kaavoitetaan lisäämaksi tonteille, vaikka kyseessä olisi alue, joka on merkitty kevyenliikenteen väyläksi. Tämähän voi tarkoittaa, että kevyenliikenteen väylälle on tehtävä uusi asemakaava.

Vastine: Väylälle ei ole todettu liikenteellistä tarvetta, sillä yhteystarve Hillakadun pohjoispuolisille metsäalueille on vähäinen, ja nämä ovat saavutettavissa useasta eri suunnasta muutenkin. Rakentamaton jalankulkuyhteys vie Hillakadulta lähivirkistysalueelle, joka on nykytilanteessa polkuinen metsä. Hillakadun kaikki yhdeksän tonttia rajautuvat kyseiseen lähivirkistysalueeseen, eli jokaiselta tontilta on suora pääsy lähivirkistysalueelle. Voimassa olevan asemakaavan mukainen jalankulkuyhteys palvelisi siten pääasiassa alueen ulkopuolisia lenkkeilijöitä ja muita kulkijoita. Karhuvuorella on kattavat kevyenliikenteen verkostot ja kyseisellä lähivirkistysalueella, jolle jalankulkuyhteys johtaisi, on runsaasti polkuja. Kyseiselle jalankulkuyhteydelle ei verkostollisesti ole sanottavaa tarvetta eikä kyseiseen kohtaan ole myöskään vaikeakulkuisuuden, puiden ja rinteen vuoksi muodostunut epävirallista polkua, joka johtaisi lähivirkistysalueelle.

Lausunto pyydettiin myös:

- Lappeenrannan Eteläalueen asukasyhdistys ry
- Alue- ja asukasneuvosto
- Vammaisneuvosto
- Etelä-Karjalan pelastuslaitos

Mielipiteitä asemakaavaluonnokseen ei saapunut.