LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

Dnro LPR/692/10.02.03.00/2019

TIURUNIEMEN CAPRINTIE 52-54 ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS

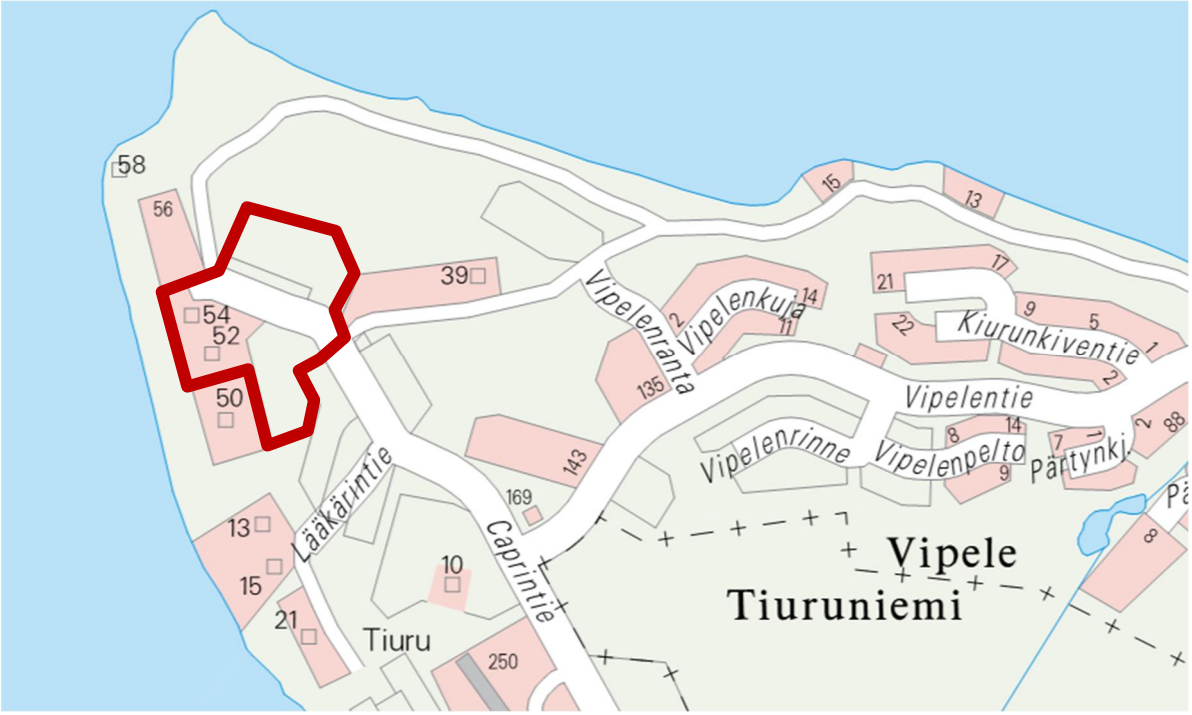
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 30.3.2021

ALOITE

Asemakaavamuutos on käynnistynyt kiinteistön omistajan aloitteesta.

SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Tiuruniemen kärjessä noin 35 kilometriä Lappeenrannan keskustasta koilliseen. Asemakaavan muutos koskee Rauhan kaupunginosan korttelin 743 tontteja 2 ja 4 sekä pysäköintialuetta ja osia viher- ja katualueista. Suunnittelualue rajautuu Caprintiehen, kahteen rivitalokiinteistöön ja virkistysalueisiin. Suunnittelualue käsittää kaksi asuinkerrostaloa ja niiden välisen autotallisiiven sekä piha- ja metsäalueita. Pinta-alaltaan kaavamuutosalue on 2,66 hehtaaria. Alueen sijainti ja alustava rajaus näkyvät oheisessa kartassa. Rajaus voi muuttua suunnittelun edetessä.



Kuva 1 Kaavamuutosalueen aluerajaus opaskartassa.

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

SUUNNITTELUN TAUSTA JA TAVOITTEET

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueen kehittäminen kerrostaloasumisen ja hoivapalvelujen alueena sekä päivittää alueen tonttien rajat toimintojen mukaisiksi.

Kuva 2 Kaavamuutosalueen aluerajaus ilmakuvassa.

KAAVAN VAIKUTUKSET

Asemakaavan toteuttamisen vaikutuksia arvioidaan kaavaprosessin aikana jäljempänä esitetyn jaottelun pohjalta. Osa vaikutuksista ulottuu varsinaista suunnittelualuetta laajemmalle. Vaikutusalue määritellään kunkin vaikutuksen kohdalla yksilöllisesti, sillä arvioitavat vaikutukset ovat luonteeltaan erilaisia. Lisäksi selvitetään mahdollisten haittojen lieventämismahdollisuudet.

Ekologiset vaikutukset

- Maisema, maa- ja kallioperä
- Kasvillisuus, eläimistö
- Luonnon monimuotoisuus
- Pinta- ja pohjavesi

Liikenteelliset vaikutukset

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

Kulttuuriset vaikutukset

- Yhdyskuntarakenne
- Rakennukset ja rakenteet sekä yhdyskuntatekniset huollon verkostot
- Taajamakuva
- Rakennettu kulttuuriympäristö ja kiinteät muinaisjäännökset
- Seudullisten suunnitelmien ja yleiskaavan toteutuminen

Taloudelliset vaikutukset

- Aluetaloudelliset vaikutukset
  - Yritysvaikutukset
- Infraverkon toteutuskustannukset

Sosiaaliset vaikutukset

- Palvelujen saatavuus
- Ihmisten elinolot ja elinympäristö
- Virkistysalueet ja virkistysyhteydet

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

OSALLISET

Suunnittelussa ovat osallisia ainakin seuraavat viranomaistahot ja sidosryhmät:

Viranomaiset

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

Lappeenrannan kaupunki

- Elinvoima ja kaupunkikehitys (maaomaisuuden hallinta, kadut ja ympäristö, rakennusvalvonta)
- Lappeenrannan Toimitilat Oy
- Lappeenrannan Energiaverkot Oy
- Lappeenrannan seudun ympäristötoimi (ympäristön suojelu, ympäristöterveydenhuolto)
- Alue- ja asukasneuvosto
- Vammaisneuvosto
- Vanhusneuvosto

Alueen asukkaat, yrittäjät ja yhdistykset

- Tiurun asukas- ja ympäristöyhdistys ry
- Joutsenon kotiseutuyhdistys
- Kiinteistö Oy Seniori-Saimaa
- Saimaan Tukipalvelut Oy

Maanomistajat, vuokralaiset ja naapurit

Muut

- Fingrid Oyj
- Telia Sonera Oyj
- Elisa Oyj
- mahdolliset muut osalliset

OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Kaavoituksen vireille tulosta on ilmoitettu 14.11.2020 lehtikuulutuksella kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Etelä-Saimaassa.

Kaikista merkittävistä kuulemis- ja päätöksentekovaiheista ilmoitetaan kaupungin ilmoitustaululla sekä Etelä-Saimaassa. Lähialueen asukkaita ja maanomistajia informoidaan henkilökohtaisilla kirjeillä asemakaavaluonnoksen nähtävillä olosta. Asemakaavaluonnoksesta järjestettiin asukastilaisuus 24.11.2020 klo 16.30 – 17.30 etätilaisuutena verkossa Teams-kokouksena. Kaikille avoimeen asukastilaisuuteen pystyy liittymään asemakaavan verkkosivujen kautta lataamatta ohjelmaa erikseen.

Kaava-aineistot on pidetty nähtävillä Lappeenrannan kaupungintalolla asiakaspalvelu Winkissä osoitteessa Villimiehenkatu 1 (1. kerros) ja kaupungin internet-sivulla www.lappeenranta.fi > Rakentaminen ja maankäyttö > nähtävillä olevat kaavat.

Mahdolliset luonnosvaiheessa annettavat mielipiteet ja ehdotusvaiheen muistutukset toimitetaan kirjallisina Lappeenrannan kaupungin kirjaamoon osoitteella PL 11, 53101 Lappeenranta tai kirjaamo@lappeenranta.fi.

KAAVAPROSESSI

TYÖN KÄYNNISTÄMINEN

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) laatiminen (MRL 63 §).
- Alustavien luonnosvaihtoehtojen laadinta.
- Asemakaavaluonnoksen laadinta ja ympäristövaikutusten yleispiirteinen selvittäminen.

ASEMAKAAVALUONNOS

- Nähtävillä olo ja valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 62 §, MRA 30 §). Asemakaavaluonnoksen, OAS:n ja kaavan valmisteluaineiston asettaminen nähtäville **16.11. - 7.12.2020** väliseksi ajaksi. Lausunnot viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta.
  - **Osallisilla on mahdollisuus antaa kirjallinen mielipide kaavaluonnoksesta.**
  - **Asukastilaisuus 24.11.2020 klo 16.30 Teams-ohjelmalla**
- Asemakaavaluonnoksen tarkistaminen saadun palautteen pohjalta. Kaavanlaatijan vastineet annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin.

ASEMAKAAVAEHDOTUS

- Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville (MRA 27 §)
  - Kaupunkikehityslautakunnan ja kaupunginhallituksen käsittelyt. Kaupunginhallitus asettaa kaavaehdotuksen nähtäville 30 päiväksi (MRA 27 §). Nähtäville asettamisesta tiedotetaan lehtikuulutuksella.
  - Tarvittaessa lausunnot viranomaisilta (MRA 28 §). Tarvittaessa viranomaisneuvottelu (MRA 26 §) lausuntojen saavuttua.
  - **Osallisilla on mahdollisuus tehdä kirjallinen muistutus kaavaehdotuksesta**
- Kaavanlaatijan vastineet mahdollisiin muistutuksiin ja lausuntoihin vastaaminen.
- Asemakaavaehdotuksen mahdollinen tarkistaminen ja kaavaehdotuksen asettaminen tarvittaessa uudelleen nähtäville tai niiden kuuleminen erikseen, joita muutokset koskevat (MRA 32 §).

Arvioitu aikataulu: Kaavaehdotus pyritään asettamaan nähtäville keväällä 2021.

KAAVAN HYVÄKSYMINEN

- Kaupunginhallituksen käsittely (tarvittaessa) ja kaupunginvaltuuston käsittely (MRL 52 §). Tiedottaminen hyväksymispäätöksestä (MRL 67 §).

MUUTOKSENHAKU KAAVAN HYVÄKSYMISESTÄ

- Kaupunginvaltuuston päätöksestä voi valittaa Itä-Suomen Hallinto-oikeuteen (MRL 188 §) ja edelleen Korkeimpaan hallinto-oikeuteen, jos Korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

KAAVAN LAATIJAN YHTEYSTIEDOT

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

OAS:a voidaan suunnittelun kuluessa tarvittaessa muuttaa ja täydentää.

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

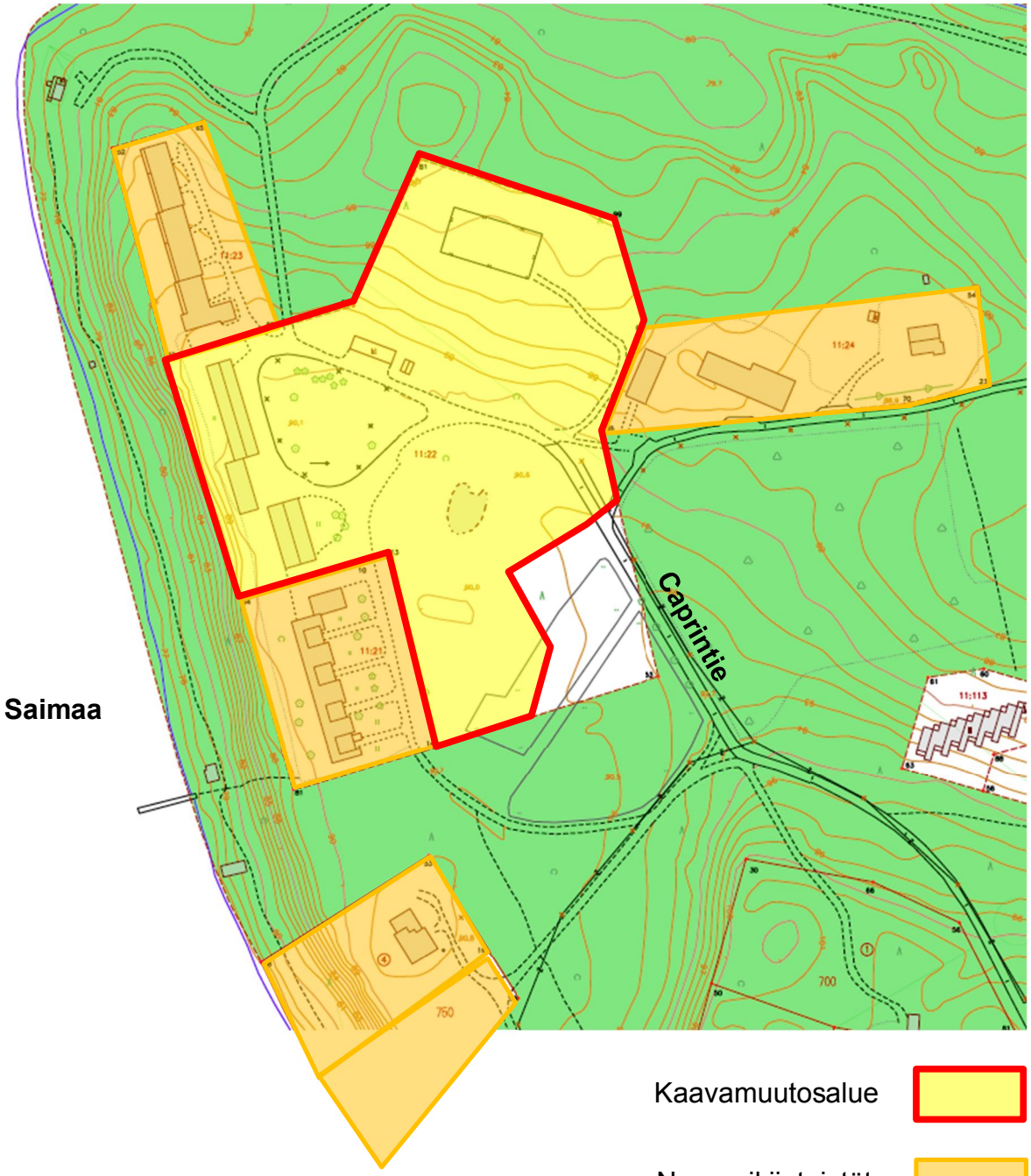
LIITE 2A

6.11.2020

Dnro LPR/692/10.02.03.00/2019

LAPPEENRANNAN TIURUNIEMEN CAPRINTIEN 52-54 ASEMAKAAVAN MUUTOS

224 RAUHA, KORTTELI 743, TONTIT 2 JA 4 SEKÄ VIRKISTYS-, PYSÄKÖINTI- JA KATUALUEET



Kaavamuutosalue

Naapurikiinteistöt

Kaupungin maanomistus

Liite osallisista, joita on kuultu kirjeitse tai sähköpostitse

MIELIPITEET:

Kartta kiinteistöistä, joiden maanomistajia ja vuokralaisia on kuultu kirjeitse:

LAUSUNNOT:

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

Lappeenrannan kaupunki

- Elinvoima ja kaupunkikehityksen toimiala (maaomaisuuden hallinta, kadut ja ympäristö, rakennusvalvonta)
- Hyvinvointi- ja sivistyspalvelujen toimiala
- Lappeenrannan seudun ympäristötoimi:
  - Ympäristönsuojelu
  - Ympäristöterveydenhuolto
- Lappeenrannan Energiaverkot Oy
- Saimaan Tukipalvelut Oy
- Lappeenrannan Toimitilat Oy

Alueen asukkaat, yrittäjät ja yhdistykset

- Tiuruniemen asukas- ja ympäristöyhdis Ry
- Vanhusneuvosto
- Vammaisneuvosto
- Asukas- ja alueneuvosto
- Joutsenon kotiseutuyhdistys ry

Maanomistajat, vuokralaiset ja naapurit

- Kiinteistö Oy Seniori-Saimaa Oy
- Yksityiset maanomistajat

Muut

- Telia Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Lappeenrannan toimitilat Oy
- Fingrid Oy

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Lausunto 1 (2)

KASELY/1892/2020

7.12.2020

Lappeenrannan kaupunki
PL 11
53101 LAPPEENRANTA

Lausuntopyyntönne 12.11.2020 (LPR/692/10.02.03.00/2019)

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen ennakkolausunto asemakaavamuutoksesta, Tiuruniemen Caprin asemakaavan ja tonttijaon muutos, Lappeenranta

Lausuntopyyntö

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavan muutosta Rauhan kaupunginosassa osoitteessa Caprintie 52 ja 54. Suunnittelualue sijaitsee Tiuruniemen kärjessä Caprin alueella. Suunnittelun tavoitteena on mahdollistaa alueen kehittäminen kerrostaloasumisen ja hoivapalvelujen alueena.

Luontoarvot

Luontoselvityksessä on maininta haitallisesta vieraslajista komealupiinista Caprintien varrella. Sen torjumisesta olisi hyvä laittaa maininta kaavaselostukseen esimerkiksi ympäristön häiriötekijöihin tms.

Vesihuolto

Alueella on vesihuoltoverkosto. Alue ei kuitenkaan ole taajamaa, joten liittämisvelvollisuutta siihen ei tule lain kautta. Kaavamääräyksiin ehdotetaankin lisättäväksi maininta ”Suunnittelualueen rakennukset liitetään vesihuoltoverkostoon”.

Lopuksi

Alueen maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön arvot huomioiden on tiivistetty aluetta. Asumismuotojen laajentaminen palveluasumiseen sopii hyvin alueen historiaan ja luo erilaista tonttitarjontaa. Asumisen lisääntyminen Tiuran alueella mahdollistaa läheisen Rauhan matkailualueen palveluiden asiakaskunnan lisääntymisen.

Asemakaavamuutos on ansiokkaasti laadittu. Asemakaava toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja MRL:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset toteutuvat hyvin. Valmisteluaineisto muodostaa hyvän pohjan asemakaavamuutoksen jatkotyöstöön.

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

Tiedoksi

Etelä-Karjalan liitto
Etelä-Karjalan museo
Lappeenrannan seudun ympäristötoimi

4.12.2020 Dnro
LPR/692/10.02.03.00/2019

Lappeenrannan kaupunki/
Elinvoima ja kaupunkikehitys
kaupunkisuunnittelu

Viite lausuntopyyntö 16.11.2020

LAPPEENRANTA, TIURUNIEMI, CAPRINTIE 52-54, ASEMAKAAVAN MUUTOS

Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu on pyytänyt Etelä-Karjalan museon lausuntoa otsikon kaavamuutoksesta. Museo on osallinen hankkeessa kulttuuriympäristön suojelun osalta.

Suunnittelualue sijaitsee Tiuruniemen kärjessä noin 35 kilometriä Lappeenrannan keskustasta koilliseen. Asemakaavan muutos koskee Rauhan kaupunginosan korttelin 743 tontteja 2 ja 4 sekä pysäköintialuetta ja osia viher- ja katualueista. Suunnittelualue rajautuu Caprintiehen, kahteen rivitalokiinteistöön ja virkistysalueisiin. Suunnittelualue käsittää kaksi asuinkerrostaloa ja niiden välisen autotallisiiven sekä piha- ja metsäalueita.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueen kehittäminen kerrostaloasumisen ja hoivapalvelujen alueena sekä päivittää alueen tonttien rajat toimintojen mukaisiksi.

Asemakaavan muutoksessa voimassa olevan asemakaavan asuinrakennusten korttelialue (A-3) sekä osa lähivirkistysalueesta (VL) ja katualueesta on muutettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). AL-korttelialueen rakennusoikeudeksi on osoitettu 4350 kerros-m2 ja kerrosluvuksi kolmelle rakennusalueelle III, III-IV ja V-VI. Autopaikkojen korttelialue (LPA) on varattu korttelin 743 tontteja 1 ja 5 varten eli se voi palvella suunnittelualueen lisäksi myös viereistä rivitalotonttia. LPA-alueen rakennusoikeus on 400 kerros-m2 mahdollistaen autotallirakentamisen. LPA-alueen pohjoispuolelle on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU) likimain nykyisen rajauksen mukaisesti. Suunnittelualueen itä- ja kaakkoisosa on merkitty lähivirkistysalueeksi (VL).

Suunnittelualueen ympärille sijoittuu paljolti Tiurun sairaalahistoriaan liittyneitä kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia. Suunnittelualueella on sijainnut 1890-luvulla rakennettu ja 1960-luvulla purettu huvila, minkä mukaan alue on saanut nimensä.

Suunnittelualueella on merkintä maakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö/ kohde (ma/km). Merkinnällä osoitetaan kulttuurihistoriallisen ympäristön vaalimisen kannalta maakunnallisesti tärkeät rakennetut ympäristöt. Merkinnän osoittamilla osa-alueilla ei ole metsänhoidollisia rajoituksia, mutta kohdealueelle sijoittuvat taajamien läheiset sekä maisemallisesti tärkeät metsäalueet tulisi käsitellä alueen kulttuuriarvot säilyttäen.

Kaavaselosteen mukaan suunnittelualueen eteläpuolella sijaitseva Tiurun entinen tuberkuloosiparantolan rakennusten kokonaisuus muodostaa keskeisen osan Tiuruniemen – Rauhan maakunnallisesti merkittävästä kulttuurihistoriallisesta ympäristöstä. Alueen kulttuurihistoriallinen arvo on kirjattu Etelä-Karjalan maisema- ja kulttuurialueselvityksessä sekä maakuntakaavassa. Maakunnallisen merkityksen ohella sillä on myös valtakunnallista merkitystä osana Suomen laajaa, arkkitehtonisesti korkeatasoista parantola-arkkitehtuuria, joka on rakentunut selkeälinjaista arkkitehtuuria noudattaen ja on keskeinen osa funkistyylin rakennusperintöä.

Caprin alueen rakennuskanta on vakiintunut osaksi Tiuruniemen alueen rakennettua ympäristöä. Siihen ei tehtyjen selvitysten mukaan kuitenkaan liity erityisiä suojeluarvoja. Punatiiliset 1960-70-luvuilla rakennetut asuinrakennukset ovat arkkitehti Sirkka ja Aarne Piiraisen suunnittelemat ja ilmentävät ajalle ominaista arkista asuinrakentamista. Tehtyjen selvitysten mukaan rakennuksiin ei kuitenkaan liity erityisiä suojeluarvoja. Suunnittelualueen punatiiliset asuinrakennukset muodostavat kompaktin kokonaisuuden matkailua palvelevan majoituspalvelukeskittymän reuna-alueella.

Arkkitehtuuriltaan rakennukset eivät liity suoraan Tiurun 1930-luvun sairaalarakennuksiin, mutta edustavat 1960-1970-luvuille tyypillistä sairaalan henkilökunnalle suunnattua asuinrakentamista ja liittyvät täten luontevaksi osaksi ajallisesti ja arkkitehtonisesti kerroksellista aluetta, jolla on yhtenäinen historia. Museo katsoo, että Piiraisten suunnittelema yhtenäinen rakennuskokonaisuus on paikallisesti arvokas erityisesti osana modernia asuinrakentamisen arkkitehtuuria ja kunnallista terveydenhoitoalan rakennuttamistoimintaa. Suunnittelualueella sijaitseva kerrostalo voidaan uusia, mutta se tulee sopeuttaa ympäröivään miljööseen. Tämä paikallinen rakennuskokonaisuus tulee huomioida jatkossa viereisiä alueita suunniteltaessa.

Suunnittelualueelta ei tunneta muinaismuistolain rauhoittamia kohteita.

Etelä-Karjalan museolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan muutoksesta.

Etelä-Karjalan museo

Tämän asiakirjan ovat hyväksyneet ja allekirjoittaneet intendentti Leena Räty, arkeologi Esa Hertell ja amanuenssi Sini Saarilahti.

Tiedoksi: Museovirasto / Itä- ja Pohjois-Suomi,
Kaakkois-Suomen ELY-keskus / Pertti Perttola, Tuija Mustonen,

ETELÄ-KARJALAN LIITTO

Lausunto 110/10.02.03.00/2020

24.11.2020

Lappeenrannan kaupunki
kirjaamo@lappeenranta.fi

Lausunto asemakaavan muutoksesta Rauhan kaupunginosan korttelissa Caprintie 52 ja 54

Suunnittelualue sijaitsee Rauhan kaupunginosassa Imatran kaupungin tuntumassa ja noin 37 kilometriä Lappeenrannan keskustasta itään. Asemakaavan muutoksessa voimassa olevan asemakaavan asuinrakennusten korttelialue (A-3) sekä osa lähivirkistysalueesta (VL) ja katualueesta on muutettu asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL).

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on päivittää alueen kaavamerkinnät mahdollistaen uusien asuinkerrostalojen rakentamisen sekä hoivapalveluasumisen toimintojen toteuttamisen.

Suunnittelualueen voimassa oleva asemakaava on jäänyt uudisrakentamisen osalta toteutumatta ja tämä kaavamuutos mahdollistaa alueen toteuttamisen maanomistajan tavoitteiden mukaisesti.

Suunnittelualue on maakuntakaavassa matkailupalvelujen aluetta (RM). Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittäviä matkailupalveluiden alueita. Alueisiin kuuluu matkailu- ja lomakeskuksia, lomakyliä ja hotelleja, urheilu- ja virkistystoimintoja, leirintäalueita tai muita vastaavia matkailua palvelevia toimintoja.

Kuitenkin RM alueen suunnittelumääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa alueelle voidaan osoittaa alueen luonteesta riippuen matkailu -, virkistys- ja urheilupalvelujen lisäksi vapaa-ajan/pysyvää asutusta. Näin ollen Caprintien asemakaava noudattaa voimassaolevan maakuntakaavan tavoitteita.

Suunnittelualue on maakuntakaavassa maakunnallisesti merkittävää kulttuurihistoriallista ympäristöä (ma/km). Merkinnällä osoitetaan kulttuurihistoriallisen ympäristön vaalimisen kannalta maakunnallisesti tärkeät rakennetut ympäristöt. Tämä tulee ottaa huomioon alueen jatkosuunnittelussa ja toteuttamisessa.

Suunnittelualue kuuluu myös tärkeään pohjavesialueeseen (pv). Suunnittelumääräyksen mukaan alueita koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, että pohjaveden laatu ei niiden vaikutuksesta vaarannu.

Etelä-Karjalan liitolla ei ole muuta lausuttavaa Caprintien asemakaavan muutokseen.

[redacted]

Satu Sikanen
maakuntajohtaja

Marjo Wallenius
aluesuunnittelujohtaja

Kauppakatu 40 D
53100 Lappeenranta
Finland

Tel +358 (5) 613 001
Y-tunnus 0869462-5

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

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

Päiväys Dnro
LPR/692/10.02.03.00/2019

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala,
kirjaamo / kaupunkisuunnittelu

Lausuntopyyntö 12.11.2020

TIURUNIEMEN CAPRIN ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS

Rakennusvalvonta ilmoittaa, että Tiuruniemen Caprin vireillä olevasta asemakaavan ja tonttijaon muutoksesta rakennusvalvonnalla on seuraavaa huomautettavaa:
Korttelissa on esitetty kolmenlaista autojen säilytystä pysäköintiä, paikoitusta ja autokatoksia. Avopaikkojen ja katoksellisten paikkojen eri alueet tulisi olla riittävä erittely autopaikkojen rakentamismahdollisuudesta.

Lappeenrannassa 23.11.2020

Päivi Salminen
rakennustarkastaja

Elinvoima ja kaupunkikehitys | Rakennusvalvonta
PL 38, 53101 Lappeenranta | Villimiehenkatu 1 | puh. (05) 6161
kirjaamo@lappeenranta.fi | www.lappeenranta.fi

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

Päiväys
17.11.2020

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala
Kirjaamo
PL 11
53101 Lappeenranta

LPR/692/10.02.03.00/2019
Lausuntopyyntö 12.11.2020

LPR/692/10.02.03.00/2019 Asemakaavan muutos 563 Tiuruniemen kylän tilalle RN:o 11:22, Capri

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan alueen kehittäminen kerrostaloasumisen ja hoivapalvelujen alueena.

Asemakaava-alue on yksityisen omistuksessa.

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

Lappeenrannassa 17.11.2020

Riitta Ruutiainen
kaupungingeodeetti

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

3.12.2020 LPR/692/10.02.03.00/2019

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys/kaupunkisuunnittelu

Viite: Lausuntopyyntö 16.11.2020

LAUSUNTO ASEMAMAAKAVAN MUUTOS: Tiuruniemen Caprintie 52-54, RAUHA (224), Kortteli 743, tontit 2 ja 4 sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen alue sekä osa lähivirkistys- ja katualuetta

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavan muutosta Rauhan kaupunginosaan. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueen kehittäminen kerrostaloasumisen ja hoivapalvelujen alueena. Samalla päivitetään alueen tonttien rajat toimintojen mukaisiksi.

Suunnittelualue sijaitsee noin 37 kilometriä Lappeenrannan keskustasta itään, Tiuruniemessä Saimaan rannalla. Suunnittelualue käsittää kaksi asuinkerrostaloa ja niiden välisen autotallisiiven sekä piha- ja metsäalueita ja rajautuu Caprintiehen, kahteen rivitalokiinteistöön ja virkistysalueisiin. Pinta-alaltaan kaavamuutosalue on 2,66 hehtaaria.

Lappeenrannan Energiaverkot Oy:n kunnallistekniset verkostot sijoittuvat varsinaisen tonttialueen ulkopuolelle maastoon Caprintien läheisyydessä. Tonteilla on verkostokartan mukaan vain kiinteistöjen omia kaukolämmön ja sähköverkon tonttiliittymiä ja viemäriverkosto koostuu pääosin viettoviemäreistä. Suunnittelualueen molemmilla puolilla olevilla rivitaloilla ei ole omia vesijohtoliittymiä, vaan niiden verkosto kulkee Caprin kerrostalojen kautta.

Lappeenrannan seudun ympäristötoimen teettämän alueen meluselvityksessä (Ramboll 2.12.2015) mukaan suunnittelualueella ei ole ohjearvot ylittäviä melutasoja nyky- eikä ennustetilanteessa. Alue sijaitsee pohjavesialueella.

Lausunto:

Lappeenrannan seudun ympäristötoimen ympäristöterveydenhuollon palveluyksikkö Lappeenrannan terveydensuojeluviranomaisena on tarkastanut asemakaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja toteaa, että niistä ei ole huomautettavaa.

Päivi Roine
terveysvalvonnan johtaja

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

Lappeenranta Lemi Luumäki Savitaipale Taipalsaari
LAPPEENRANNAN SEUDUN
Ympäristötoimi

7.12.2020 LPR/692/10.02.03.00/2019

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys/kaupunkisuunnittelu

Viite: Lausuntopyyntö 12.11.2020

LAUSUNTO ASEMAMAAKAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS: Caprintie 52 ja 54**, RAUHAN KAUPUNGINOSA (224) kortteli 743, tontit 2 ja 4 sekä urheilu- ja virkistyspalveluiden alue sekä osa lähivirkistys- ja katualuetta**

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavan muutosta Rauhan kaupunginosaan. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueen kehittäminen kerrostaloasumisen ja hoivapalveluiden alueena.

Suunnittelualue sijaitsee noin 37 kilometriä Lappeenrannan keskustasta itään, Tiuruniemessä Saimaan rannalla. Suunnittelualue rajautuu Caprintiehen, kahteen rivitalokiinteistöön ja virkistysalueisiin. Pinta-alaltaan kaavamuutosalue on 2,66 hehtaaria.

Lausunto:

Lappeenrannan ympäristönsuojeluviranomainen on tarkastanut asemakaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja toteaa siitä seuraavaa:
VU-alueen kaavamääräystä tulee täydentää seuraavasti:
Puuston kaatamiseen tai kasvillisuuden poistamiseen, lukuun ottamatta vieraslajeja, tulee hakea maankäyttö- ja rakennuslain mukaista maisematyölupaa.

Alueella on havaittu kansallisesti haitalliseksi luokiteltua vieraslajia, lupiinia. Lupiinin siemenet voivat säilyä maaperässä vuosia, joten rakentamisen aikaisia lupiinin saastuttamia maamassoja ei saa siirtää uusille kasvupaikoille. Lupiinin versoja tulee pyrkiä torjumaan.

Sara Piutunen
ympäristönsuojelupäällikkö

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

Lappeenrannan seudun ympäristötoimi
PL 302, 53101 Lappeenranta | Pohjolankatu 14 | puh. (05) 6161 | faksi (05) 4530 146
ymparistotoimi.kirjaamo@lappeenranta.fi | www.lappeenranta.fi

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

20.11.2020 Dnro
LPR/692/10.02.03.00/2019

Elinvoima- ja kaupunkikehitys
Kaavoitus

Viite

Tiuruniemen Caprintie 52-54, asemakaavan ja tonttijaon muutos

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueen kehittäminen kerrostaloasumisen ja hoivapalvelujen alueena sekä päivittää alueen tonttien rajat toimintojen mukaisiksi.

Hyvinvointi- ja sivistyspalvelujen toimialalla ei ole huomautettavaa asemakaavamuutosehdotukseen. Varhaiskasvatuspalvelut ja vuosiluokkien 1-6 perusopetus alueella asuville lapsille on järjestetty Korvenkylän koulussa. Korvenkylän koulun yhteydessä toimii myös kirjasto.

Hyvinvointi- ja sivistyspalvelut

Tuija Willberg
Toimialajohtaja

Hyvinvointi- ja sivistyspalvelut
53100 Lappeenranta | Villimiehenkatu 1 | puh. 05 6161
kirjaamo@lappeenranta.fi | www.lappeenranta.fi

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

Lausunto

26.11.2020 Dnro
LPR/692/10.02.03.00/2019

Kaupunkisuunnittelu

Lausuntopyyntö 12.11.2020

Tiuruniemen Caprin asemakaavan ja tonttijaon muutos

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

Olli Hirvonen
Kaupungininsinööri

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

Lappeenrannan energiaverkot oy

LAUSUNTO

18.1.2021

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo
25 -01- 2021

LPR/692/10.02.03.00/2019

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehityksen toimiala
Kirjaamo
PL 11
53101 LAPPEENRANTA

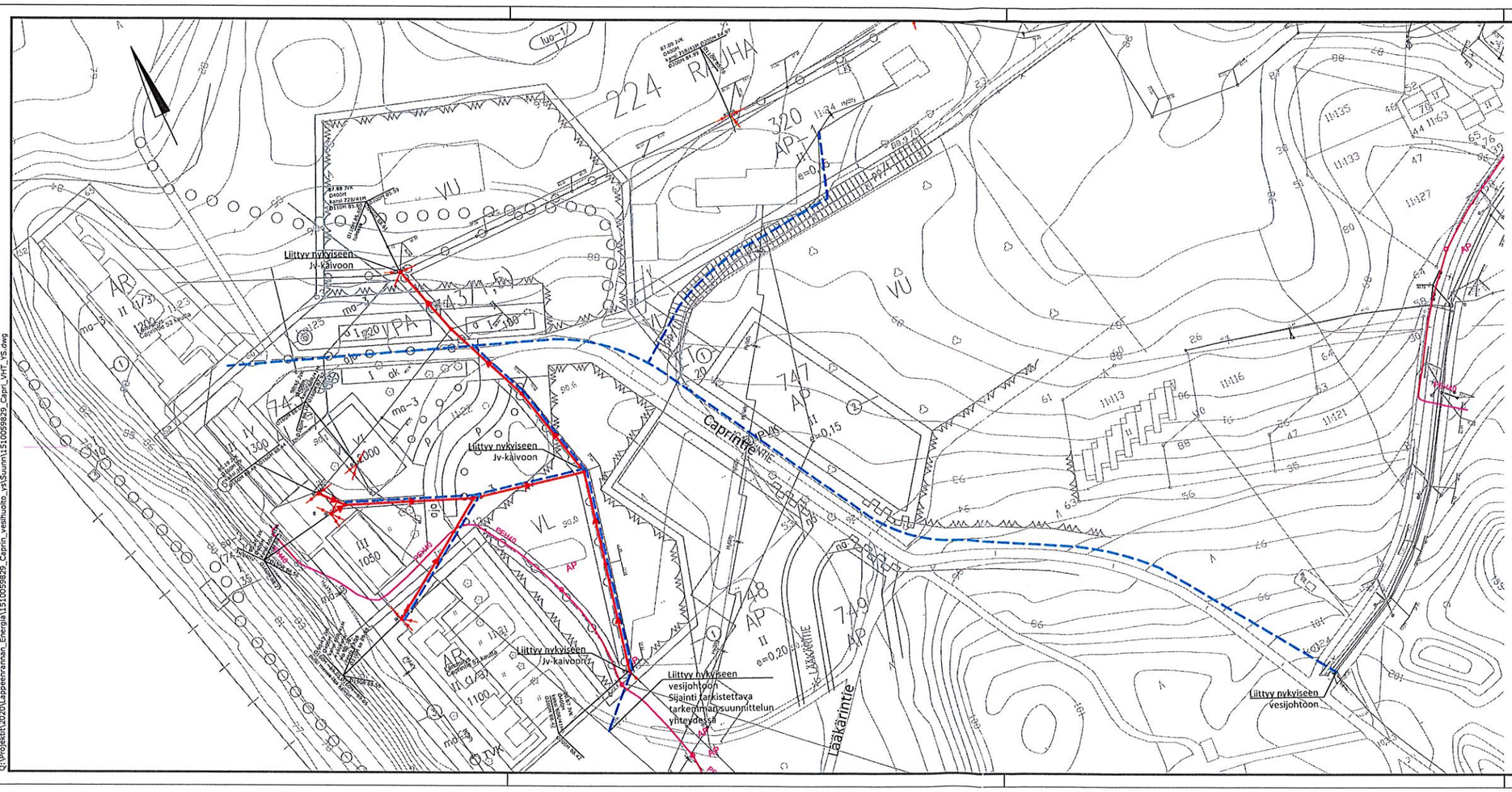
Lausuntopyyntö 12.11.2020

LAUSUNTO TIURUNIEMEN CAPRIN ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOKSESTA

Kaavaluonnoksen mukainen rakentaminen edellyttää Lappeenrannan Energiaverkot Oy:ltä kyseisellä alueella olevan vesihuoltoverkoston siirtämistä ja liitekartan yleissuunnitelman mukaista vesihuoltoverkoston rakentamista. Kyseisille vesihuoltoverkon putkille tulee varata kaavaan rasitealueet mitkä ovat leveydeltään 3m putkiston keskilinjasta molempiin suuntiin. Rakentaminen on mahdollista toteuttaa aikaisintaan vuonna 2022. Lappeenrannan Energiaverkot Oy:llä ei ole asemakaavasta ja tonttijaosta muuta lausuttavaa.

LAPPEENRANNAN ENERGIAVERKOT OY
[redacted]
Jouni Horppu
Rakennuttajapäällikkö

LIITTEET Vesihuoltoverkon yleissuunnitelma



MERKINTÖJEN SELITTEET:

- Suunniteltu jätevesitarkastuskaivo, jätevesiviemäri Ø200 M/k SN8
- Suunniteltu vesijohto Ø110 PE-PN10
- Nykyinen vesihuoltoverkosto
- Nykyinen maakaasuverkosto

Tonttijohdot:
Vesijohto Ø40 PE-PN10
Jätevesi Ø110 PE-SN8

Koordinaatisto ja korkeusjärjestelmä	ETRS-GK28, N2000
Korkeuskiintopiste	
Käytetyt monikulmiopisteet	

k.osa/ kylä / korttel/ tila / Tontti/ Rn:o		Viranomaisen merkintöjä	
Rakennustoimenpide		Piirustuslaji	Juokseva nro
Rakennuskohteen nimi ja osoite Lappeenrannan Energiaverkot Caprin alueen vesihuollon yleissuunnittelu Lappeenranta		Piirustuksen sisältö Vesihuoltosuunnitelma	Mittakaava 1:1000
RAMBOLL Ramboll Laserkatu 6 53850 Lappeenranta puh. 020 755 611 ramboll.fi	Suunn.ala VHT	Työnro 1510059829	Tiedosto
	Piirustusnro 101	Piirustuksia	Muutos
hyv. ANUKO	suunn. ANUKO	piirt. KATMA	pvm 16.12.2020

Lappeenrannan energia oy

LAUSUNTO

1.12.2020

Lappeenrannan kaupunki
elinvoima ja kaupunkikehitys
kirjaamo(at)lappeenranta.fi

Asia: Tiuruniemen Caprin asemakaavan ja tonttijaon muutos
Viite: Lausuntopyyntökirjeenne 12.11.2020, Dnro LPR/692/10.02.03.00/2019

Tiuruniemen Caprin asemakaavan suunnittelualue sijoittuu Tiuruniemen I-luokan pohjavesialueelle, jossa yhdyskunnan vedentuotantolähteinä toimivat Lappeenrannan Lämpövoima Oy:n Honkalan, Korvenkylän ja Tiurun vedenottamot.

Suunnittelualuetta lähimpänä sijaitseva Tiurun vedenottamo on toiminut alkuvuoteen 2019 asti Tiuruniemen alueen käyttöveden lähteenä. Tuolloin Tiuruniemen alueen verkosto liitettiin Rauhassa sijaitsevan Honkalan vedenottamon ja sitä kautta Korvenkylän vedenottamon toiminnan piiriin. Nykyisellään Tiurun vedenottamon kaivo toimii vielä varavedenottamona, jota ylläpidetään jatkuvassa käyttövalmiudessa.

Uuden kaavoituksen myötä vedentarve suunnittelualueella on mahdollista hieman nousta, ja tähän Lämpövoima pystyy vastaamaan edellä mainittujen vedenottamoiden kapasiteetilla. Honkalan vedenoton kasvutarve on ennakoitu, ja aluehallintovirastolta toukokuussa 2019 saatu lupa mahdollistaa pohjavedenottomäärän kasvattamisen nykyisestä. Vedenottomäärässä tapahtuva tietty kasvu edellyttää Lämpövoimalle pohjavedentarkkailun tihentämistä ja laajentamista nykyistä useampiin pohjavesiputkiin. Tarkkailuun liittyviä pohjavesiputkia ei sijoitu kaavamuutoksen alueelle. Lämpövoima katsoo, että tuotantomääriin tai tarkkailuun liittyvät muutokset eivät ole sellaisia, että ne estäisivät kaavoituksen toteutumista.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/fi/document-check/cdc76ac4-1ab0-42c9-971a-79a5ea264779
VISMA Sign
www.vismasign.com

Lappeenrannan energia oy

LAUSUNTO

1.12.2020

Asemakaavamuutos mahdollistaa nykytilanteeseen verraten huomattavasti korkeamman eli 6-kerroksisen kerrostalon. Tilanne voi johtaa siihen, että nykyisillä vesihuoltojärjestelyillä ylimpiin kerroksiin vesipainetta ei saada riittäväksi, vaan toiminnassa on varauduttava mahdollisiin teknisiin, lähinnä kiinteistökohtaisesti toteutettaviin ratkaisuihin. Vesihuoltojärjestelmän tekninen tilanne tulee arvioida ja suunnitella ennakoiden siinä vaiheessa, kun rakennusten toteutusta lähdetään suunnittelemaan.

Lisäksi Tiuruniemen alueen kehittämiseen liittyen voi todeta huomioitavaksi, että lähellä esitettyä suunnittelualuetta on Lämpövoiman vanha lämpölaitos, joka on käytöstä poistettu ja rakennuksen voi purkaa. Laitoksen kauppakirjassa on yhteistyöstä kaupungin kanssa sovittu, että Lämpövoima tyhjentää rakennuksen ja kaupunki kustantaa purkamisen.

Tuomo Parviainen
toimitusjohtaja

Riitta Moisio
vesi- ja ympäristöpäällikkö

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/fi/document-check/cdc76ac4-1ab0-42c9-971a-79a5ea264779
VISMA Sign
www.vismasign.com

Joutsenon Kotiseutuyhdistys
Satu Putkisalo
[redacted]

LAUSUNTO

7.12.2020

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys
kirjaamo, PL 11, 53101 Lappeenranta
kirjaamo@lappeenranta.fi

TIURUNIEMEN CAPRIN ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS

Joutsenon Kotiseutuyhdistyksellä ei ole huomautettavaa Tiuruniemen Caprin asemakaavan ja tonttijaon muutokseen.

Alueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskantaa. Uudisrakentamisen osalta painotamme sen soveltuvuutta maakuntakaavan merkinnän mukaiseen ”maakunnallisesti merkittävään kulttuurihistorialliseen ympäristöön”. Merkintä tulee huomioida myös ympäristön metsänkäsittelyssä ja luonnon monimuotoisuuden säilymisessä.

Näemme, että asemakaavan ja tonttijaon muutos tukee Caprin alueen kehittämistä. Toteutuessaan hoiva-asuminen ja sen myötä tulevat oheispalvelut laajentavat alueen käyttötarkoitusta ja elinvoimaa.

Satu Putkisalo
puheenjohtaja

From: Deski /Telia Finland Oyj /Tampere
Sent: Tue, 17 Nov 2020 09:58:31 +0000
To: YP LPR Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki
Subject: FW: Lausuntopyyntö - TIURUNIEMEN CAPRIN ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS

Hei,

Suunnitelma-alueella on Telian infraa. Työstä ei saa aiheutua sille vahinkoa, eikä sen päälle saa asentaa mitään. Kaapelikartat ja -näytöt tulee pyytää www.verkkoselvitys.fi kautta. Jos tulee tarvetta kaapelisiirroille, niin niistä on ilmoitettava 12 viikkoa ennen maanrakennustöiden aloitusta. Siirroista aiheutuneet kulut laskutetaan työn tilaajalta.

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

From: Lind Taina <Taina.Lind@lappeenranta.fi>
Sent: maanantai 16. marraskuuta 2020 13.36
To: Lind Taina <Taina.Lind@lappeenranta.fi>
Subject: Lausuntopyyntö - TIURUNIEMEN CAPRIN ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS

Hei

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavan muutosta Rauhan kaupunginosassa osoitteessa Caprintie 52 ja 54. Suunnittelualue sijaitsee Tiuruniemen kärjessä Caprin alueella.
Suunnittelun tavoitteena on mahdollistaa alueen kehittäminen kerrostaloasumisen ja hoivapalvelujen alueena.

Pyydän huomioimaan oheisen lausuntopyynnön.

Linkki kaava-aineistoon: https://www.lappeenranta.fi/fi/Palvelut/Rakentaminen-ja-maankaytto/Kaavoitus/Vireilla-olevat-kaavat/Korvenkylan-alue/Tiuruniemen-Caprintie-52-54

Ystävällisin terveisin

Taina Lind
sihteeri
Konsernihallinto/assistenttitiimi

Lappeenrannan kaupungin asukas- ja alueneuvosto toteaa Tiuruniemen Caprintie 52-54 asemakaavan ja tonttijaon muutoksesta seuraavaa:

Asukas- ja alueneuvostolla ei ole lausuttavaa.

Terveisin
Jouni Kemppi
Jouni Kemppi
puheenjohtaja
Lappeenrannan kaupungin asukas- ja alueneuvosto 2017-2021

3.12.2020,

Lappeenrannan kaupungin vammaisneuvosto toteaa Tiuruniemen Caprintie 52-54 asemakaavan ja tonttijaon muutoksesta seuraavaa:

Ko. alueelle tulee, jos kaavamuutos toteutuu, uusi maamerkki entisen sairaalarakennuksen lisäksi.

Kaavaehdotuksessa käyttötarkoituksen muutos antaa hyvän mahdollisuuden laajentaa asumismuotoja ja poistaa kumoutumis-riskin poikkeuslupamenettelyssä, kuten tapahtui Myllymäen hoivakoti -hankkeessa vastikään. Tätä kaavamerkintää (AL-) tulisi jatkossa käyttää pääsääntöisesti.

Alueen suunnittelussa tulisi muun muassa ottaa huomioon piha-alueella pelastuslaitoksen tarve raskaan kaluston käyttöön, esimerkiksi nosturin pääsy aivan talojen vierustaan. Muun muassa maapohjan vahvistukset otettava huomioon, erityisesti kun on toimintarajoitteista ihmisistä kyse pelastustehtävissä.

Lisäksi niin piha-alueella, kuin sisäpuolisissa tila ratkaisuissa tulisi ottaa toimintarajoitteisten tarpeet huomioon. Esteettömyys, myös aistivammaiset, huomioiden (näkö- kuulo-) muun muassa inva - pysäköinti tilaratkaisut pihalla kuin sisätiloissa.

Toivottavasti lepakot tulevat selviämään alueen "mylläyksestä", samoin liito-oravat, joista on alueella havaittu jälkiä.

Terveisin
Jaana Kauppinen
Jaana Kauppinen
puheenjohtaja
Lappeenrannan kaupungin vammaisneuvosto 2017-2021

3.12.2020,

07.12.2020

Tiurun asukas- ja ympäristöyhdistys ry:n lausunto asemakaavaluonnoksesta

TIURUNIEMEN CAPRINTIE 52-54 ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS 6.11.2020

Caprintie 52-54 kiinteistön omistaja on esittänyt alueen asemakaavan muuttamista siten, että alueelle voitaisiin toteuttaa voimassa olevaa asemakaavaa tehokkaampaa rakentamista.

Suunnittelualueen lähiympäristöstä

Caprintie 52-54:ssä sijaitsevat 1967 valmistuneet punatiilirakenteiset 3-kerroksinen (2 asuinkerrosta) pienkerrostalo ja 2-kerroksinen pienkerrostalo, joita yhdistää rakennus, jossa on autotalleja ja lämpökeskus. Kerrostalot sijaitsevat Saimaan rantatöyräällä. Molemmille puolille kerrostaloja sijoittuvat samalle etäisyydelle Saimaasta punatiiliset 5-huoneistoiset 2-kerroksiset rivitalot, joka on rakennettu 60-70-luvun taitteessa. Kaikki rakennukset ovat saman arkkitehtitoimiston suunnittelemia (Sirkka ja Aarne Piirainen), rantaprofiiliin ja maastonmuotoihin sovitettuja, ja ne muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden.

Etelään mentäessä sijaitsevat – rantatöyräälle samanlaisin esteettisin periaattein sijoitetut – kookas 2-kerroksinen asuintalo ja 1-kerroksinen paritalo, jotka on rakennettu vuonna 1939 arkkitehti Jalmari Lankisen suunnitelman pohjalta. Nämä vierekkäiset rakennukset ovat tyyliltään funktionalismia.

Kokonaisuudessaan Saimaan ranta-alueelle maisemaa rikkomatta sijoitetut rakennukset hoidettuine pihoineen – Caprintie 50 on palkittu Lappeenrannan kaupungin pihakilpailussa – muodostavat harmonisen asuinalueen. Alue on **osayleiskaavan mukaan maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä** Lukuun ottamatta kerrostaloja alueen kiinteistöt ovat säännöllisesti hoidettuja ja kunnostettuja.

Asemakaavaluonnoksesta huomautettavaa

1

Asemakaavaluonnosta tarkasteltaessa kiinnittää huomiota sen asemakaavaehdotuksen tyyppisyys. Luonnokselle ominaiset **kaavavaihtoehdot ja niiden pohdinta puuttuvat kokonaan**, vaikka MRL 9§:n sitä edellyttää. Kaavaluonnokseen perusteena näyttää olevan vain hakijan asettaman tavoitteen maksimaalinen mahdollistaminen.

2

MRL 54§:n mukaan sillä, jonka elinympäristöön kaavalla on vaikutuksia, on oikeus odottaa vaikutuksiltaan vähiten haitallisen vaihtoehdon valitsemista. Asemakaavalla **ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä,** joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Puheena olevassa kaava-asiassa ei ole kyse sellaisesta tärkeästä yhteiskunnallisesta edusta, että alueen muiden maanomistajien ja asukkaiden etua voidaan loukata.

3

Kaavaehdotus on **vastoin alueella voimassa olevaan osayleiskaavaa**. Osayleiskaavan mukaan Caprin alueen väljä rakenne säilytetään, uudisrakentaminen keskitetään reunoille, eikä uudisrakennuksilla ylitetä nykyisten rakennusten korkeutta. Nämä osayleiskaavan merkinnät eivät lainkaan toteudu asemakaavaehdotuksessa. Suunnittelualue on osayleiskaavassa osittain VL-aluetta, minkä merkinnän vastaisesti asemakaavaluonnos mahdollistaa peräti 6-kerroksisen talon rakentaminen.

MRL:n mukaan yleiskaava tulee ottaa huomioon asemakaavaa laadittaessa. Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista (MRL 42.2 §). Näin ei ole asemakaavaluonnoksessa tapahtunut.

4

Kaavan vaikutusten arvioinnissa on katvealueita. Osayleiskaavan mukaan alueen maiseman ja luonnon peruspiirteet kuuluu säilyttää, mutta kaavaehdotuksen mahdollistamalla 6-kerroksisen talon rakentamisella lähelle rantaviivaa avoimelle paikalle on merkittävä **maisemavaikutus** niin Saimaalta kuin suunnittelualueen reunoilta katsoen. Kaavaluonnoksesta kuitenkin puuttuvat havainnekuvat maisemavaikutuksesta. Luonnoksessa on vain kuva maastoleikkauksesta kohti etelää. Tämä näkymä on valittu niin, ettei esim. alueen rivitalojen olemassaolosta saa mitään käsitystä. Taustaan on maalattu kerrostalon korkuista metsää maisemavaikutuksen piilottamiseksi.

5

Kaavaluonnos mahdollistaa asuin-, liike- ja toimistorakennusten rakentamisen alueelle. Tämä **kaavamääräys on hyvin väljä** ja mahdollistaa esimerkiksi hotellien rakentamisen.

Majoitusliiketoiminta oheisilmiöineen muuttaisi perin pohjin alueen luonnetta, alueen, jolla nykyisellään on **vain vakituista asumista ja asukkaiden joukossa lapsiperheitä**. Nämä vaikutukset ovat jääneet kaavaluonnoksessa tutkimatta. Liikerakentaminen **lisäisi huomattavasti asiointiliikennettä** ja edellyttää **runsaasti uusia pysäköintipaikkoja** pihoilla, joissa lapset ovat tähän saakka leikkineet.

6

Kaavaluonnoksen mukaan 6-kerroksisen talon etelänpuoleinen ulkoseinä on samassa linjassa 3-kerroksisen talon pohjoisseinän kanssa. Tämä tarkoittaa 6-kerroksisen talon sijoittumista 39 metrin päähän As.Oy Joutsenon Caprinhovin tontinrajasta ja 55 metrin päähän piha-alueesta. Myös As.Oy Lepakonraitin piha-alueet menettäisivät uudisrakennusten korkealle sijoittuvien ikkunoiden ja parvekkeiden takia yksityisyytensä. Tämä huonontaisi merkittävästi elinympäristön laatua, eikä voisi olla vaikuttamatta rivitalohuoneistojen rahalliseen arvoon.

Kuusikerroksisen rakennuksen etäisyys nykyisestä kolmikerroksisesta näyttää pohjakartassa olevan vajaan 10 metrin luokkaa. Suunniteltu kerrostalorakentaminen on siten hyvin tiivistä ja tältäkin osin osayleiskaavan vastaista. Kerrostalojen tieltä joudutaan suunnittelualueelle tulevaa tietä (joka on kuluyhteys Caprintie 50:een) siirtämään VL-alueelle, jossa tähän saakka on ollut lasten leikkipaikka leikkimökkeineen.

7

Tiurun sairaalan edustalta asuinalueelle johtava kestopäällystetty Caprintie rikkoontui Vipeleen loma-asuntomessualuetta rakennettaessa raskaiden ajoneuvojen alla, ja on nyt soratie. Tie on paitsi huonokuntoinen, myös kapea ja huonosti valaistu, mutta varsin runsaasti liikennöity. Jo nykyisellään alueen koululaisten ja myös rantareiteiltä tulevien matkailijoiden kulku on riskialtista puhumattakaan siitä, että aluetta alettaisiin massiivisesti rakentaa ja tielle tulisi raskasta liikennettä.

Yhteenveto

Asemakaavaluonnos on osayleiskaavan vastainen eikä perustu riittäviin selvityksiin ja tutkimuksiin, kun otetaan huomioon MRL:n vaatimus vaihtoehtojen tarkastelusta. Kaavaa valmisteltaessa on jätetty tutkimatta sellaisia vaihtoehtoja, jotka eivät heikentäisi kenenkään elinympäristön laatua merkityksellisesti. Asemakaavaehdotuksessa ei ole kyse merkittävästä yhteiskunnallisesta edusta, joten on kohtuutonta, että suunnittelualueen naapuruston maanomistajien ja asukkaiden etua loukataan.

Tiurun asukas- ja ympäristöyhdistys ry:n hallitus

[redacted]

Esa-Pekka Taskinen, varapuh.joht.

[redacted]

Kari Puolakka, siht.

Lappeenrannan Vanhusneuvosto

Lausunto:

TIURUNIEMEN CAPRINTIE 52-54 ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS

Pääsääntöisesti suhtaudumme myönteisesti asuinalueiden tiivistämiseen sekä uudisrakentamiseen. Kuitenkin näiden uusien kaavoitusten sijoittuminen siten, että ne pienentävät metsä ja puistoalueita suhtaudumme hieman kriittisesti.

Nyt tehty kaavaluonnos on tehty kuitenkin hyvin ja siinä on otettu huomioon alueen kasvillisuus, eläimistö sekä pohjavesialue ja on myös huomioitu alueen merkittävän korkea Radon pitoisuus.

Puollamme kaavamuutosta, sillä ehdolla, että kaikilta alueen rakentajilta vaaditaan, että tulevat pitämään huolta edellä mainituista luontoarvoista ja toimimaan niin että ne myös säilyvät.

Huomioon vielä, että emme halua, että aluetta tämän enempää tullaan kaavoittamaan uudisrakentamiseen, vaan että nyt jäljelle jäävä metsä ja puistomaisuus säilyy.

Kaavaselvityksessä on maininta, että alueelta on aikoinaan purettu ns. Capri-huvila, tämä jätti hieman hämmentävän kuvan siitä, miksi tuota huvilaa ei suojeltu!

TIURUNIEMEN CAPRINTIE 52-54 ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS

Lausunto koskien ko. muutosta

Tiuruniemen kärjen arvokkaalle luonto-, virkistys- ja maisema-alueelle ei pidä kohdistaa enää yhtään lisärakentamista, mikä väistämättä tuo mukanaan lisääntyvää häirintää alueen luonnolle.

Arvokkaita metsäympäristöjä on Lappeenrannan alueella vähän. Yksi näistä on Tiuruniemen kärki, joka on varttuneiden sekametsien, Salapausselän rinteiden, muinaisrantojen ja lähteikköjen rikas alue. Metsäalueella on melko runsaasti lahopuustoa.

Alueen merkittävät luontoarvot käyvät ilmi erinomaisesti tehdystä luontoselvityksestä. Alue on lepakoiden ruokailualuetta ja sinne sijoittuu lepakoiden talvehtimismispaikka. Useampana vuotena tehdyt papanahavainnot viittaavat alueella olevan liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Alue on linnustoltaan arvokas.

Alueen koolla on merkitystä luontoarvojen säilymiselle. Tiuruniemen vielä arvokkaana säilynyttä luonnonrauha- ja virkistysaluetta ei tule pirstoa ja pienentää enää yhtään.

Alueen maisema-arvojen vuoksi rakennusten ei pidä nousta puiden latvoja korkeammalle.

Myöskään alueen syrjäisyys joukkoliikenneyhteyksiin ja palveluihin nähden ei tue lisärakentamista. Vaihtoehtoisia asuin- ym. paikkoja löytyy Rauha –Tiurun alueella. Hoitokohteiden osalta on myös kaiken tutkimuksen mukaan oleellista luontoarvot pihapiiristä alkaen, mutta samalla palveluiden kuten yleisten liikenneyhteyksien ja palveluiden hyvin helppo saavutettavuus sekä elävät yhteydet eri ikäluokkien toimintaan – kuten vaikkapa hoitopaikkojen ja päiväkotien keskinäinen läheisyys.

Jos Tiuruniemen alueelle haluttaisiin sijoittaa hoiva-asumista, olisi sijaintipaikaksi harkittava häpeällisellä ja murheellisella tavalla rapistuvan Tiurun sairaalan aluetta.

Juha Juuti, puheenjohtaja

Etelä-Karjalan Lintutieteellinen Yhdistys

Kimmo Saarinen, puheenjohtaja

Suomen luonnonsuojeluliitto Etelä-Karjala

Tiuruniemen Caprintie 52-54 asemakaavan ja tonttijaon muutos

Mielipide

4.12.2020

[redacted]

1. **Rakennusoikeus**

   Caprin alueella on uudehko, voimassaoleva kaava, joka mahdollistaa uudisrakentamisen tässä kaavamuutoksessa käsitellyllä Caprintie 52-54 tontilla.

   ”Asuinrakennusten korttelialueena (A-3) on osoitettu myös Caprin nykyinen kerrostalojen pihapiiri, joka käsittää osan tilasta 11:22. **Korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 2250 k-m2, joka vastaa olemassa olevien rakennusten kerrosalaa. Kerrosluku on II.** Korttelialueella on yksi rakennusala, jonka länsireuna noudattaa nykyisten rakennusten länsijulkisivua, kun taas itäpuoli on rajattu väljemmin. Sekä rannan puoleinen piha että keskuspiha on merkitty puistomaisena hoidettavina piha-alueina (ma- 3). Alueelle saa sijoittaa kevyttä liikennettä ja huoltoliikennettä palvelevia kulkuteitä (ma-3).”

   Kerrostalojen ja tontin omistajalla on oikeus toteuttaa uudisrakentamista alueella. Omistajalla jo tontin ostaessaan ollut tieto, että uudisrakentaminen tontille on mahdollista, nykyisellä rakennusoikeudella.

   Kun hanketta on esitelty naapuriyhtiöille vuosi sitten, sitä on esitelty kolmekerroksisena hankkeena. Nyt rakennuksen korkeus on tuplautumassa. Lisäksi mukaan on tullut suunnitelmia olemassaolevien rakennusten purkamisesta ja myös niiden kerrosalan nostamisesta.

   Mielestämme luonnoksessa esitellyn kaltainen korkea rakennus ei sovi alueen yleisilmeiseen, maisemaan, arkkitehtuuriin eikä alueen kulttuuriympäristöön. Se ei edusta samaa linjaa, joka alueen asemakaavassa on määritelty. Emme näe perusteita muuttaa olemassaolevaa, tuoretta kaavaa näin radikaalisti. Kuusikerroksinen rakennus lähivirkistysalueen tilalla harjun korkeimmalla kohdalla muuttaa alueen maisemaa väistämättä.

2. **Caprin alueen asemakaavassa ja Tiurun yleiskaavassa esitetyt tavoitteet**

   Vuonna 2014 vahvistetussa Tiurun C-alueen ja Caprin asemakaavassa todetaan seuraavat tavoitteet:

”C-alue varataan pääasiassa Tiuruniemen päärakennukseen tukeutuvalle loma-asumiselle ja matkailulle, kun taas **Caprin alueelle ja niemen pohjoispäähän osoitetaan lähinnä vakinaista asumista ja virkistysalueita.** Suunnittelussa huomioidaan alueen maisema- ja luontoarvot, pohjaveden suojelu sekä rakennusten kulttuurihistorialliset arvot.”

Nyt esitelty kaavaluonnos mahdollistaa Caprin alueella majoituksen tai hotellitoiminnan, mikä ei ole johdonmukaisessa linjassa asemakaavan kanssa.

Vuoden 2014 Tiurun yleiskaavan muutoksessa (s. 43) arvioidaan kaavan vaikutusta rakennettuun kulttuuriympäristöön:

”Kaavaratkaisun myötä alueen perusrakenne ja metsäinen yleisilme säilyvät pääosin ennallaan. **Väljä rakenne ja metsäisyys ovat alueen kulttuuriympäristön perustekijöitä ja niiden säilyminen on keskeistä arvioitaessa vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön**.”

Yleiskaavassa kerrotaan myös siihen liittyvistä valtakunnallisista tavoitteista ja alueen liittymisestä erityiseksi luokiteltuun Vuoksen vesistön aluekokonaisuuteen.

*”Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet: Alueidenkäytöllä edistetään Saaristomeren, maankohoamisrannikon, Lapin tunturialueiden ja **Vuoksen vesistöalueen säilymistä luonto- ja kulttuuriarvojen kannalta erityisen merkittävinä aluekokonaisuuksina.** Samalla varmistetaan, että asumisen ja elinkeinotoiminnan harjoittamisen edellytykset säilyvät.*

***Vuoksen vesistöalueella ohjataan matkailua, vesistöjen virkistyskäyttöä ja vesiliikennettä sekä rakentamista ja muuta maankäyttöä siten, että järviluonnon, maiseman ja kulttuuriperinnön erityispiirteet säilyvät**.*

Tavoitteet on huomioitu rajaamalla luonnonympäristöltään arvokkaat kohteet rakentamisen ulkopuolelle. Saimaan rantamaiseman peruspiirteet, kuten harjurinteet ja rannan maastonmuodot säilyvät. Järviluonnon, maiseman ja kulttuuriperinnön erityispiirteiden voidaan siten katsoa tulevan turvatuksi.”

Mielestämme nyt esitetty kaavaluonnos ei johdonmukaisesti edistä alueen yleiskaavoituksessa tavoitteeksi asetettuja periaatteita ja arvoja. Tässä mittakaavassa rakennettu kerrostalo matalassa niemenkärjessä vaikuttaa Vuoksen vesistöalueen maisemaan, koska rakennus nousee puurajaa korkeammalle.

3. Alueella jo olemassaolevat asuintalotontit

Tiurun ydinalueella ja Caprin alueen muutama vuosi sitten vahvistetuissa kaavoissa alueelle lisättiin huomattava määrä asuintalotontteja. Yhtäkään näistä tonteista ei ole rakennettu eikä niitä ole tietääksemme myöskään markkinoitu.

Tiurun alueella on siis varsin paljon mahdollisuuksia rakentamiseen jo tällä hetkellä. Tonteista tai kerrosalasta ei ole pulaa.

Voimassa olevassa kaavassa suunnitelma oli rakentaa alueelle matalaa ja maastoa myötäilevää rakennuskantaa. Kerrosluvuksi on merkitty kaksi. Tämän ajatuksen tämä kaavaluonnos rikkoo.

4. Alueella jo olemassaolevat kerrostalotontit

Nyt käsittelyssä olevan tontin läheisyydessä, jopa alle puolen kilometrin päässä, on useita mahdollisuuksia kerrostalohankkeisiin.

Tiurun ydinalueen kaavaan on vahvistettu 8,5-kerroksinen kerrostalo ns. Impilinnan tontille. Tiurun sairaalaan on merkitty runsaasti liike- ja majoitustilaa, ja suunnitelma sairaalan muuttamisesta uuteen käyttöön on kaupungin omien sivujen mukaan edelleen relevantti.

Rauhan alueelle on vahvistettu ns. kylpylätornit, joihin mahtuisi 136 huoneistoa (Rauha kortteli 276). ”Puretun keskuskeittiön tilalle nousevat Kylpylätornit, joihin tulee 136 uutta huoneistoa. Kylpylätorneille on saatu lainvoimainen kaava kesällä 2014, Vesa Tengman iloitsee.” (Etelä-Karjalan liitto: Rakennettu Rauhassa, 2014)

Mitään näistä ei ole toteutettu.

Mielestämme tässä luonnoksessa esitettyyn jyrkkään kaavamuutokseen ei ole riittävästi perusteluja, sillä rakentamattomia kerrostalotontteja majoitustoimintaa varten on alueella jo runsaasti ja niistä on samankaltainen, ellei parempi, Saimaa-näköala.

Jos Lappeenrannan kaupunki ei ole huolehtinut kaupunkikuvasta ja suojelluista rakennuksista alueella siinä määrin, että nämä jo kaavassa vahvistetut tontit houkuttelisivat sijoittajia, sille me asukkaina emme voi mitään.

5. Vakituisen asumisen ja turismin yhdistäminen samaan pihapiiriin

Kaupunki on aiemmissa hankkeissaan, mm. Rauhan ja Tiurun reitistösuunnitelmassa, asettanut tavoitteeksi, että alueen vakituinen asutus ja turismi pidetään erillään toisistaan. Tällä perusteltiin muun muassa sitä, miksi alueelle tarvittiin uusi reititys ja opastus. Tiurun ja Rauhan reitistösuunnitelma, s. 34:

”Suunnitelman toteuttamisen konkreettiset vaikutukset nykyiseen asutukseen jäävät suhteellisen vähäisiksi, sillä suunnitelma perustuu lähes kokonaisuudessaan nykyisen tie- ja polku- verkon hyödyntämiseen. Talvi- ja kesäkauden maastoreitit sijoittuvat lähimmäs nykyistä asutusta Repokiven pohjoisosassa, Pirttilän alueella ja Tiuruniemessä. **Pihapiirit, jotka rajataan liikkumisen ulkopuolelle, on esitetty reitistökartoissa vihreällä varjostuksella**.

Vaikutuksia olemassa olevaan asutukseen on Tiuruniemen länsirannan osalta pyritty lieventämään ohjaamalla pääosa liikkumismuodoista kauemmas asutuksesta Caprintien ja Tiuruniementien kautta sekä ohittamalla Caprin rivi- ja kerrostalojen pihapiiri uudella polkuyhteydellä, joka kulkee Tiuruniemen tenniskentän sivuitse. Tiuruniemen rantareitti kulkee kävely-yhteytenä kahden yksityisen asuinkiinteistön läpi noin 100 metrin matkalla. Tältä osin reitti on voimassa olevassa asemakaavassa ulkoilureittinä jo nyt eikä reitistösuunnitelma aiheuta reitin käyttöön muutosta."

Tämä kaavaluonnos kumoaa reitistösuunnitelman periaatteen, jossa turismi ohjataan pois piha-alueilta.

Kaavan luonnehdinta rakennuksen käyttötarkoituksesta on niin laaja, että emme katso voivamme luottaa siihen, että uusi rakennus rakennetaan pääasiassa vakituista asutusta tai hoivaa varten.

6. Lähivirkistysalueen muuttaminen kerrostalotontiksi

Paikka, johon korkeaa kerrostaloa nyt suunnitellaan, on vuoden 2014 asemakaavassa merkitty lähivirkistysalueeksi, ja se on palvellut asukkaiden, erityisesti lasten, leikki- ja pelialueena. Nykyisen omistajan aikana aluetta, Caprintie 52-54 kerrostaloyhtiön pihaa, tietä tai ympäristöä ei ole kunnossapidetty.

Maanrakennuslain pykälän 47 mukaan "puistoalueelle tai muulle asemakaavassa osoitetulle virkistysalueelle saa rakentaa vain alueen tarkoitukseen soveltuvia vähäisiä rakennelmia, jollei asemakaavassa tai 46 §:ssä tarkoitetussa suunnitelmassa ole toisin osoitettu." Vaikka kyseisen lähivirkistysalueen status kaavalla muutettaisiin, on lähivirkistysalueen korvaaminen kuusikerroksisella rakennuksella melko radikaali muutos.

Olisi toivottavaa, että piha-ja puistoalueesta olisi tässä tapauksessa olemassa jonkinlainen suunnitelma muutenkin kuin parkkipaikkojen osalta, ja että talojen omistaja ja rakennuttaja osoittaisi pyrkimystä tuottaa alueelle hyvää asuinympäristöä.

7. Luontoarvot

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä esiintyy luontoselvityksen mukaan uhanalaisia ja suojeltuja lajeja. Voi miettiä, miten suunnittelualueen asukas- ja automäärän tuplaaminen ja korkea rakennus hyvin lähellä suojeltujen lajien elinpiiriä edistävät lajien elinoloja alueella jatkossa.

8. Hyvä kaupunkiympäristö ja riittävät palvelut

Korvenkylän alueen palvelut eivät ole riittävät nykyiselle asukas- ja lapsimäärälle. Päiväkoti ei voi ottaa vastaan uusia lapsia, ja alueelta joudutaan viemään lapsia hoitoon pitkien matkojen päähän. Korvenkylän koulu odottaa purkamista ja uudesta koulusta on suunniteltu vajaamittaista kolmen luokan koulua, vaikka lapsimäärät ovat kasvaneet. Repokiven päiväkoti seisoo tyhjillään.

Alueen suunnittelussa on otettava huomioon riittävät palvelut nykyiselle asukasmäärälle ja palvelujen riittävyys mahdollisille uusille asukkaille.

Mielestämme hankkeen sijaintia, käyttötarkoitusta, kerroslukua ja rakennusoikeuden määrää on harkittava uudelleen. Vaihtoehtoisia tyhjiä tontteja on runsaasti.

Lähivirkistysalueen kumoamisessa, uhanalaisten lajien naapuruudessa ja asutuksen merkittävässä tiivistämisessä on kyse niin vaikuttavista asioista, että hankkeen ympäristön suunnittelusta tarvittaisiin muutakin tietoa kuin parkkipaikkojen määrä.

Tiuruniemessä 7.12.2020

[redacted]

[redacted]

MIELIPIDE

3.12.2020

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys
Kirjaamo
PL 11
53101 Lappeenranta

[redacted] mielipide koskien asemakaavaluonnosta Tiuruniemessä osoitteessa Caprintie 52-54

Mielipiteenämme asemakaavaa koskien esitämme toiveemme asemakaavasuunnittelussa ottaa huomioon maakunnallisesti merkittävän kulttuurihistoriallisen alueen nykyisen arkkitehtuurin ja arvot. Alueella rakennukset noudattavat maaston muotoja ja rakennusten korkeus on rajattu kolmeen kerrokseen. Asemakaavassa esitetyt korkeat rakennukset eivät mielestämme sovi nykyiseen tyyliin eivätkä noudata historiallisia arvoja. Uudisrakentaminen tulisi sovittaa olemassa olevaan rakennuskantaan.

Lisäksi pyydämme ottamaan huomioon, että ihmiset käyttäytyvät lomalla ja arkena eri tavoin, joten loma-asutus ja vakituinen asuminen tulisi pitää erillään.

Jo nykyisellä liikennemäärällä Caprintien turvallisuus on kyseenalainen. Kaavaehdotuksessa autopaikkojen määrä lisääntyisi kymmenillä, jolloin oletettavasti liikennemäärä olisi yksikaistaisella tieosuudella mielenkiintoinen. Nykyisellä asukas- ja automäärällä syntyy useita vaaratilanteita erityisesti loma-asukkaiden liikkuessa autotiellä, koska eivät tunne aluetta ja kevyen liikenteen väyliä ei ole. Myös pienten koululaisten koulutie joko jalan tai polkupyörällä tulisi ehdottomasti tehdä turvalliseksi jo nyt, autojen lisääntyessä ja kevyenliikenteen väylän puuttuessa automäärän lisääntyminen aiheuttaa yhä enemmän vaaraa. Asemakaavaehdotuksessa tulisi myös lisäksi huomioida, että Caprintie 56:lle Caprintie 52-54 tontin läpi tulee rakentaa kevyen liikenteen väylä. Uutta rakentaessa jalankulkijoita ja autoja ei tule sijoittaa samoille reiteille.

Pyydämme myös ottamaan huomioon uusien asuntojen täyttymisen kannalta oleelliset asiat, kuten puuttuva julkinen liikenne, lasten päivähoitopalvelujen rajallisuus Korvenkylässä ja uuden suunnitellun Korvenkylän koulun pienuus. Nämä asiat eivät puolla asemakaavaluonnoksen mukaista uudisrakentamista suunnitellussa mittakaavassa.

Lappeenrannassa 3.12.2020

[redacted]

[redacted]
Hallituksen puheenjohtaja

Lähettäjä: [redacted]
Vastaanottaja: YP LPR Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki
Aihe: Lausunto Tiuruniemen Caprin asemakaavan ja tonttijaon muutoksesta
Päivämäärä: maanantai 7. joulukuuta 2020 20.44.43

Hei,

haluaisimme uusina Tiuruniemen alueen asukkaina kertoa näkökulmamme Tiuruniemen Caprin asemakaavan ja tonttijaon muutoksesta.

Muutimme alkuvuodesta [redacted] ja yhtenä merkittävänä tekijänä Tiuruniemen alueelle muuttoon oli alueen rauhallisuus ja kaunis luonto. Myös vakituisten asukkaiden merkitys oli erittäin tärkeää. Nyt käsillä olevan asemakaavaluonnoksen mukaan alueelle voidaan rakentaa asuin-, liike- ja toimistorakennuksia sekä kaavaluonnos mahdollistaa myös majoitustoiminnan sijoittamisen alueelle. Autopaikkojen määrä tulisi lisääntymään merkittävästi, mikä tarkoittaisi liikenteen kasvua alueella ja jo entisestään huonokuntoisella Caprintiellä. Tie on erittäin kapea ja huonosti valaistu. Lähes poikkeuksetta auton joutuu pysäyttämään, mikäli vastaan tulee toinen auto. Tämä aiheuttaa vaaratilanteita jo nyt. Entäpä siinä vaiheessa, jos alueella aletaan rakentaa ja tiellä kulkee raskaita ajoneuvoja?

Myös koululaisten turvallisuus tulisi ottaa huomioon. Caprintiellä ei ole kevyen liikenteen väylää ja kävelijät ja pyöräilijät joutuvat kulkemaan Caprintien reunaa. Kuulemistilaisuudessa kysyin, onko tieosuudelle mahdollisesti tulossa parannuksia ja saamani vastauksen mukaan kaupunki ei pysty lupaamaan, että tieosuus paranisi tai kevyen liikenteen väylää rakennettaisiin ainakaan lyhyellä aikavälillä. Toisaalta samaan hengenvetoon alueelle halutaan lisää pitkäaikaisia veronmaksajia.

Tänään, 7.12.20, Etelä-Saimaan verkkosivuilla oli mainittu, että Lappeenrannan Ainonkadulla kohennetaan kevyen liikenteen väylää, joka samalla parantaa myös turvallisuutta. Samaa ajatusta toivoisimme myös tänne Tiuruniemeen. Eikö turvallisuus ole yhtä tärkeää niin kaupungin keskustassa kuin kaupungin rajallakin?

Alueella on kauttaaltaan matalia taloja ja luonnoksessa mainittu kuusikerroksinen kerrostalo erottuu maisemallisesti hyvin paljon alueen muusta rakennuskannasta. Tämä on myös ristiriidassa osayleiskaavaan, jonka mukaan alueen väljä rakentaminen säilytetään, uudisrakentaminen keskitetään reunoille ja uudisrakennuksilla ei ylitetä nykyisten rakennusten korkeutta.

Näemme positiivisena asiana, että alueelle muuttaa uusia vakituisia veronmaksajia ja alue kehittyy, mikäli siinä huomioidaan myös nykyisten asukkaiden toiveet ja alue tulee säilymään rauhallisena ja turvallisena asuinympäristönä.

Ystävällisin terveisin

[redacted]

06.12.2020

Kannanotto asemakaavaluonnokseen

TIURUNIEMEN CAPRINTIE 52-54 ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS 6.11.2020

Suunnitellut uudisrakennukset rikkovat alueen yleisilmeen ja rakennuskannan kokonaisuuden

Suunniteltu uudisrakentaminen rikkoo Caprintien 1960- ja 1970-lukujen vaihteessa rakennettujen punatiilisten talojen kokonaisuuden.

Nykyiset rakennukset muodostavat kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön, joka on osa suomalaista sairaalarakentamista. Suunnitellut valkoiset rakennukset poikkeavat merkittävästi alueen yleisilmeestä. Uudisrakennusten tulisi ulkoiselta väritykseltään ja materiaaliltaan sulautua olemassa olevaan rakennuskantaan.

Suunnitellut uudisrakennukset vaikuttavat merkittävästi Saimaalta näkyvään rantamaisemaan

Suunnitellut uudisrakennukset eivät sovi ranta-alueen maisemaan. Korkeat kerrostalot ylittävät rannan puoleiset puut ja näkyvät kauas Saimaalle. Uudisrakentaminen ei saa ylittää nykyisten rakennusten korkeutta, joten uusien rakennusten tulee olla enintään kolmekerroksisia.

Liikennemäärien kasvu

Uudisrakentamisen aiheuttama liikenteen kasvu ei saa vaarantaa alueen asukkaiden, etenkään lapsien turvallisuutta. Suunniteltu rakentamislaajuus kasvattaa liikennettä merkittävästi ja tuottaa turvallisuushaitan lisäksi melua ja saasteita. Rakennuskannan kasvattamisessa tulee ottaa huomioon alueen tiestön kunto ja soveltumattomuus liikennemäärien kasvattamiseen.

Alueen luontoarvot

Caprintien alue on luonnonkaunis ja rauhallinen alue. Alueen luonto –metsät, rannat ja harjumuodostelmat – on monin tavoin ainutlaatuista ja tärkeä paikallisten asukkaiden virkistäytymisen kannalta. Lisäksi rakennustoiminta suunnitellussa laajuudessaan saattaa vahingoittaa alueen lepakkoyhdyskuntaa. Lisäksi alueen läheisyydessä on tehty havaintoja liito-oravista.

Lopuksi

Viitaten Tiurun asukas- ja ympäristöyhdistys ry:n lausuntoon toteamme, että asemakaavaluonnos on osayleiskaavan vastainen eikä perustu riittäviin selvityksiin ja tutkimuksiin, kun otetaan huomioon MRL:n vaatimus vaihtoehtojen tarkastelusta. Kaavaa valmisteltaessa on jätetty tutkimatta sellaisia vaihtoehtoja, jotka eivät heikentäisi kenenkään elinympäristön laatua merkityksellisesti. Asemakaavaehdotuksessa ei ole kyse merkittävästä yhteiskunnallisesta edusta, joten on kohtuutonta, että suunnittelualueen naapuruston asukkaiden etua loukataan.

Tiuruniemessä 6.12.2020

[redacted]

[redacted]

[redacted]

MIELIPIDE

3.12.2020

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys
Kirjaamo
PL 11
53101 Lappeenranta

Mielipiteemme koskien asemakaavaluonnosta Tiuruniemessä osoitteessa Caprintie 52-54

Mielipiteenämme asemakaavaluonnosta koskien pyydämme huomioimaan, että alue on maakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen alue. Alueen nykyinen arkkitehtuuri, tyyli ja arvot tulee huomioida asemakaavasuunnittelussa. Alueen rakennukset noudattavat maaston muotoja ja rakennusten korkeus on rajattu kolmeen kerrokseen. Asemakaavaluonnoksessa esitetyt korkeat rakennukset eivät mielestämme sovi nykyiseen tyyliin eivätkä noudata historiallisia arvoja. Uudisrakentaminen tulisi sovittaa olemassa olevaan rakennuskantaan.

Jo tällä hetkellä nykyisellä liikennemäärällä Caprintien turvallisuus on huono. Lisääntyvä liikenne aiheuttaa alueella varmasti vaaratilanteita, koska niitä on jo nyt. Kaavaehdotuksessa autopaikkojen määrä lisääntyisi kymmenillä, jolloin oletettavasti liikennemäärä olisi yksikaistaisella tieosuudella mielenkiintoinen. Nykyisellä asukas- ja automäärällä syntyy useita vaaratilanteita erityisesti loma-asukkaiden liikkuessa autotiellä, koska he eivät tunne aluetta ja kevyen liikenteen väyliä ei ole. Myös pienten koululaisten koulutie joko jalan tai polkupyörällä tulisi ehdottomasti tehdä turvalliseksi jo nyt, autojen lisääntyessä ja kevyenliikenteen väylän puuttuessa automäärän lisääntyminen aiheuttaa yhä enemmän vaaraa. Asemakaavaehdotuksessa tulisi myös lisäksi huomioida, että Caprintie 56:lle Caprintie 52-54 tontin läpi tulee rakentaa kevyen liikenteen väylä. Uutta rakentaessa jalankulkijoita ja autoja ei tule sijoittaa samoille reiteille.

Pyydämme myös ottamaan huomioon uusien asuntojen täyttymisen kannalta oleelliset asiat, kuten puuttuva julkinen liikenne, lasten päivähoitopalvelujen rajallisuus Korvenkylässä ja uuden suunnitellun Korvenkylän koulun pienuus. Nämä asiat eivät puolla asemakaavaluonnoksen mukaista uudisrakentamista suunnitellussa mittakaavassa. Kuitenkin aluetta elävöittäisi lapsiperheiden saaminen alueelle.

Lisäksi pyydämme ottamaan huomioon, että ihmiset käyttäytyvät lomalla ja arkena eri tavoin, joten loma-asutus ja vakituinen asuminen tulisi pitää erillään.

Lappeenrannassa 3.12.2020

[redacted] [redacted]

07.12.2020

[redacted]

TIURUNIEMEN CAPRINTIE 52-54 ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS 6.11.2020

Sen lisäksi mitä Tiurun asukas- ja ympäristöyhdistys ry on lausunut po. asemakaavaluonnoksesta, haluamme [redacted]

Asemakaavaluonnos on osayleiskaavan vastainen. Jos alueelle suunnitellaan liike- ja toimistorakentamista, tulee muutoksen lähteä liikkeelle yleiskaavan muutoksesta. Jos yleiskaavaa muutetaan, tulee alueen maanomistajia kohdella tasa-arvoisesti. Tämä tarkoittaa sitä, että voimassa olevan osayleiskaavan AP-alueet muutetaan AK-alueiksi ja niille kaavoitetaan vastaava määrä rakennusoikeutta kuin Caprintie 52-54:lle. Näin muutettuna kaava mahdollistaa tasapuolisesti tehokkaan maankäytön. Rivitalot voidaan haluttaessa purkaa, ja tilalle rakennuttaa kaksi 6-kerroksista asuin-, liike- ja toimistotaloa kummallekin tontille. Näin alueelle saada yhtenäinen ilme.

Kunnioittavasti

[redacted]

[redacted]

KAAVANLAATIJAN VASTINEET **Muutettu 1.4.2022**

Dnro 692/10.02.03.00/2019

ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS
224 RAUHA, kortteli 743, tontit 2 ja 4, URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE SEKÄ OSALLE LÄHIVIRKISTYS- JA KATUALUETTA
(TIURUNIEMEN CAPRINTIE 52-54)

KAAVANLAATIJAN VASTINEET

MRA 30 §:n kuulemisessa saatuihin lausuntoihin
Kaavaluonnos 6.11.2020 on pidetty nähtävillä 16.11. – 7.12.2020.

LAUSUNNOT

1. **Kaakkois-Suomen ELY-keskus** (7.12.2020)
   a. Luontoselvityksessä on maininta haitallisesta vieraslajista komealupiinista Caprintien varrella. Sen torjumisesta olisi hyvä laittaa maininta kaavaselostukseen esimerkiksi ympäristön häiriötekijöihin tms.
   b. Alueella on vesihuoltoverkosto. Alue ei kuitenkaan ole taajamaa, joten liittämisvelvollisuutta siihen ei tule lain kautta. Kaavamääräyksiin ehdotetaankin lisättäväksi maininta ”Suunnittelualueen rakennukset liitetään vesihuoltoverkostoon”.
   c. Alueen maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön arvot huomioiden on tiivistetty aluetta. Asumismuotojen laajentaminen palveluasumiseen sopii hyvin alueen historiaan ja luo erilaista tonttitarjontaa. Asumisen lisääntyminen Tiuran alueella mahdollistaa läheisen Rauhan matkailualueen palveluiden asiakaskunnan lisääntymisen.
   d. Asemakaavamuutos on ansiokkaasti laadittu. Asemakaava toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja MRL:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset toteutuvat hyvin. Valmisteluaineisto muodostaa hyvän pohjan asemakaavamuutoksen jatkotyöstöön.

Vastineet:

a. Kaavaselostusta on täydennetty komealupiinin esiintymisen osalta.
b. Kaavamääräystä on täydennetty esitetyllä tavalla.
c – d Ok.

2. **Etelä-Karjalan museo** (4.12.2020)
   a. Suunnittelualueella on merkintä maakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö/ kohde (ma/km). Merkinnällä osoitetaan kulttuurihistoriallisen ympäristön vaalimisen kannalta maakunnallisesti tärkeät rakennetut ympäristöt. Merkinnän osoittamilla osa-alueilla ei ole metsänhoidollisia rajoituksia, mutta kohdealueelle sijoittuvat taajamien läheiset sekä maisemallisesti tärkeät metsäalueet tulisi käsitellä alueen kulttuuriarvot säilyttäen.

b. Kaavaselosteen mukaan suunnittelualueen eteläpuolella sijaitseva Tiurun entinen tuberkuloosiparantolan rakennusten kokonaisuus muodostaa keskeisen osan Tiuruniemen – Rauhan maakunnallisesti merkittävästä kulttuurihistoriallisesta ympäristöstä. Alueen kulttuurihistoriallinen arvo on kirjattu Etelä-Karjalan maisema- ja kulttuurialueselvityksessä sekä maakuntakaavassa. Maakunnallisen merkityksen ohella sillä on myös valtakunnallista merkitystä osana Suomen laajaa, arkkitehtonisesti korkeatasoista parantola-arkkitehtuuria, joka on rakentunut selkeälinjaista arkkitehtuuria noudattaen ja on keskeinen osa funkistyylin rakennusperintöä. Caprin alueen rakennuskanta on vakiintunut osaksi Tiuruniemen alueen rakennettua ympäristöä. Siihen ei tehtyjen selvitysten mukaan kuitenkaan liity erityisiä suojeluarvoja. Punatiiliset 1960-70-luvuilla rakennetut asuinrakennukset ovat arkkitehti Sirkka ja Aarne Piiraisen suunnittelemat ja ilmentävät ajalle ominaista arkista asuinrakentamista. Tehtyjen selvitysten mukaan rakennuksiin ei kuitenkaan liity erityisiä suojeluarvoja. Suunnittelualueen punatiiliset asuinrakennukset muodostavat kompaktin kokonaisuuden matkailua palvelevan majoituspalvelukeskittymän reuna-alueella. Arkkitehtuuriltaan rakennukset eivät liity suoraan Tiurun 1930-luvun sairaalarakennuksiin, mutta edustavat 1960-1970-luvuille tyypillistä sairaalan henkilökunnalle suunnattua asuinrakentamista ja liittyvät täten luontevaksi osaksi ajallisesti ja arkkitehtonisesti kerroksellista aluetta, jolla on yhtenäinen historia.

   Museo katsoo, että Piiraisten suunnittelema yhtenäinen rakennuskokonaisuus on paikallisesti arvokas erityisesti osana modernia asuinrakentamisen arkkitehtuuria ja kunnallista terveydenhoitoalan rakennuttamistoimintaa. Suunnittelualueella sijaitseva kerrostalo voidaan uusia, mutta se tulee sopeuttaa ympäröivään miljööseen. Tämä paikallinen rakennuskokonaisuus tulee huomioida jatkossa viereisiä alueita suunniteltaessa.

c. Suunnittelualueelta ei tunneta muinaismuistolain rauhoittamia kohteita. Etelä-Karjalan museolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavanmuutoksesta.

<u>Vastineet:</u>

a. OK.

b. Asemakaavassa on annettu yleisiä määräyksiä, joilla turvataan uudisrakentamisen sopeutuminen olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön.

c. OK.

3. **Etelä-Karjalan liitto** (24.11.2020)
   a. Suunnittelualue on maakuntakaavassa matkailupalvelujen aluetta (RM). Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittäviä matkailupalveluiden alueita. Alueisiin kuuluu matkailu- ja lomakeskuksia, lomakyliä ja hotelleja, urheilu- ja virkistystoimintoja, leirintäalueita tai muita vastaavia matkailua palvelevia toimintoja.

      Kuitenkin RM alueen suunnittelumääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa alueelle voidaan osoittaa alueen luonteesta riippuen matkailu-, virkistys- ja urheilupalvelujen lisäksi vapaa-ajan/pysyvää asutusta. Näin ollen Caprintien asemakaava noudattaa voimassa olevan maakuntakaavan tavoitteita.
   b. Suunnittelualue on maakuntakaavassa maakunnallisesti merkittävää kulttuurihistoriallista ympäristöä (ma/km). Merkinnällä osoitetaan kulttuurihistoriallisen ympäristön vaalimisen kannalta maakunnallisesti tärkeät rakennetut ympäristöt. Tämä tulee ottaa huomioon alueen jatkosuunnittelussa ja toteuttamisessa.
   c. Suunnittelualue kuuluu myös tärkeään pohjavesialueeseen (pv). Suunnittelumääräyksen mukaan alueita koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, että pohjaveden laatu ei niiden vaikutuksesta vaarannu.

Vastineet: a. – c OK.

4. **Lappeenrannan kaupunki/ rakennusvalvonta** (23.11.2020)

   Korttelissa on esitetty kolmenlaista autojen säilytystä pysäköintiä, paikoitusta ja autokatoksia. Avopaikkojen ja katoksellisten paikkojen eri alueet tulisi olla riittävä erittely autopaikkojen rakentamismahdollisuudesta.

Vastine:

   Autotallien ja -katosten rakennusalat on yhdistetty kaavaehdotuksessa samaksi kaavamerkinnäksi (auton säilytyspaikan rakennusala a).

5. **Lappeenrannan kaupunki/ maaomaisuuden hallinta** (17.11.2020)

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

Vastine: Ok.

6. **Lappeenrannan seudun ympäristötoimi/ terveysvalvonta** (3.12.2020)

   Ei huomautettavaa.

   Vastine: OK.

7. **Lappeenrannan seudun ympäristötoimi/ ympäristönsuojelu** (7.12.2020)
   a. VU-alueen kaavamääräystä tulee täydentää seuraavasti: Puuston kaatamiseen tai kasvillisuuden poistamiseen, lukuun ottamatta vieraslajeja, tulee hakea maankäyttö- ja rakennuslain mukaista maisematyölupaa.
   b. Alueella on havaittu kansallisesti haitalliseksi luokiteltua vieraslajia, lupiinia. Lupiinin siemenet voivat säilyä maaperässä vuosia, joten rakentamisen aikaisia lupiinin saastuttamia maamassoja ei saa siirtää uusille kasvupaikoille. Lupiinin versoja tulee pyrkiä torjumaan.

Vastine:

a. Asemakaava-alueilla on jo maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n perusteella voimassa maisematyölupavelvoite kaikelle maisemaa muuttavalle maanrakennustyölle, puiden kaatamiselle ja muulle näihin verrattavalle toimenpiteelle. Näin ollen asemakaavaan ei ole tarpeen sisällyttää lausunnossa esitettyä määräystä. Maisematyölupavaatimusta ei ole myöskään syytä laajentaa koskemaan muun kasvillisuuden poistamista.

b. Ok. Kaavaselostusta on täydennetty komealupiinin esiintymisen osalta.

8. **Lappeenrannan kaupunki, Hyvinvointi ja sivistyspalvelujen toimiala** (20.11.2020)

   Toimialalla ei ole huomautettavaa asemakaavamuutosehdotukseen. Varhaiskasvatuspalvelut ja vuosiluokkien 1-6 perusopetus alueella asuville lapsille on järjestetty Korvenkylän koulussa. Korvenkylän koulun yhteydessä toimii myös kirjasto.

   Vastine: Ok.

9. **Lappeenrannan kaupunki, kadut- ja ympäristö vastuualue** (26.11.2020)

   Ei huomautettavaa.

   Vastine: Ok.

10. **Lappeenrannan Energiaverkot Oy** (18.1.2021)

    Kaavaluonnoksen mukainen rakentaminen edellyttää Lappeenrannan energiaverkot Oy:ltä kyseisellä alueella olevan vesihuoltoverkoston siirtämistä ja liitekartan yleissuunnitelman mukaista vesihuoltoverkoston rakentamista. Kyseisille huoltoverkon putkille tulee varata kaavan rasitealueet mitkä ovat leveydeltään 3 m putkiston keskilinjasta molempiin suuntiin. Rakentaminen on mahdollista toteuttaa aikaisintaan vuonna 2022.

    Vastine:

    Asemakaavakarttaan on lähivirkistysalueelle merkitty lausunnon mukaiset johtorasitteet sekä tontille numero 5 siten, että johtorasite johtaa tontille numero 3.

11. Lappeenrannan Lämpövoima Oy (1.12.2020)

a. Suunnittelualuetta lähimpänä sijaitseva Tiurun vedenottamo on toiminut alkuvuoteen 2019 asti Tiuruniemen alueen käyttöveden lähteenä. Tuolloin Tiuruniemen alueen verkosto liitettiin Rauhassa sijaitsevan Honkalan vedenottamon ja sitä kautta Korvenkylän vedenottamon toiminnan piiriin. Nykyisellään Tiurun vedenottamon kaivo toimii vielä varavedenottamona, jota ylläpidetään jatkuvassa käyttövalmiudessa.

   Uuden kaavoituksen myötä vedentarve suunnittelualueella on mahdollista hieman nousta, ja tähän Lämpövoima pystyy vastaamaan edellä mainittujen vedenottamoiden kapasiteetilla. Honkalan vedenoton kasvutarve on ennakoitu, ja aluehallintovirastolta toukokuussa 2019 saatu lupa mahdollistaa pohjavedenottomäärän kasvattamisen nykyisestä. Vedenottomäärässä tapahtuva tietty kasvu edellyttää Lämpövoimalle pohjavedentarkkailun tihentämistä ja laajentamista nykyistä useampiin pohjavesiputkiin. Tarkkailuun liittyviä pohjavesiputkia ei sijoitu kaavamuutoksen alueelle. Lämpövoima katsoo, että tuotantomääriin tai tarkkailuun liittyvät muutokset eivät ole sellaisia, että ne estäisivät kaavoituksen toteutumista.

b. Asemakaavamuutos mahdollistaa nykytilanteeseen verraten huomattavasti korkeamman eli 6-kerroksisen kerrostalon. Tilanne voi johtaa siihen, että nykyisillä vesihuoltojärjestelyillä ylimpiin kerroksiin vesipainetta ei saada riittäväksi, vaan toiminnassa on varauduttava mahdollisiin teknisiin, lähinnä kiinteistökohtaisesti toteutettaviin ratkaisuihin. Vesihuoltojärjestelmän tekninen tilanne tulee arvioida ja suunnitella ennakoiden siinä vaiheessa, kun rakennusten toteutusta lähdetään suunnittelemaan.

c. Lisäksi Tiuruniemen alueen kehittämiseen liittyen voi todeta huomioitavaksi, että lähellä esitettyä suunnittelualuetta on Lämpövoiman vanha lämpölaitos, joka on käytöstä poistettu ja rakennuksen voi purkaa. Laitoksen kauppakirjassa on yhteistyöstä kaupungin kanssa sovittu, että Lämpövoima tyhjentää rakennuksen ja kaupunki kustantaa purkamisen.

<u>Vastineet:</u>

a. Ok.

b. Asemakaavamääräyksiin on lisätty tieto vesihuollon tekniikkatarpeesta. Suunnittelualueen rakennukset liitetään vesihuoltoverkkoon ja 5-kerroksinen (luonnosvaiheessa 6-kerroksinen) rakennus saattaa edellyttää kiinteistökohtaista vesihuollon pumppaamoa.

c. Asia on välitetty tiedoksi kaupungin maaomaisuuden hallinnalle.

12. Joutsenon kotiseutuyhdistys (7.12.2020)

a. Alueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskantaa. Uudisrakentamisen osalta painotamme sen soveltuvuutta maakuntakaavan merkinnän mukaiseen ”maakunnallisesti merkittävään kulttuurihistorialliseen ympäristöön”. Merkintä tulee huomioida myös ympäristön metsänkäsittelyssä ja luonnon monimuotoisuuden säilymisessä.

b. Näemme, että asemakaavan ja tonttijaon muutos tukee Caprin alueen kehittämistä. Toteutuessaan hoiva-asuminen ja sen myötä tulevat oheispalvelut laajentavat alueen käyttötarkoitusta ja elinvoimaa.

c. Joutsenon Kotiseutuyhdistyksellä ei ole huomautettavaa Tiuruniemen Caprin asemakaavan ja tonttijaon muutokseen.

Vastineet:

Asemakaavan muutosalueella on uudisrakennuksille julkisivumateriaaliksi määrätty punatiili ja vaalean sävyinen rappaus, joilla rakennukset sovitetaan ympäröivään rakennuskantaan.

Asemakaava-alueilla on maankäyttö- ja rakennuslain perusteella voimassa maisematyölupavelvoite maisemaa muuttavalle maanrakennustyölle, puiden kaatamiselle ja muulle näihin verrattavalle toimenpiteelle. Maisematyölupamenettelyllä turvataan ympäristöön liittyvien arvojen säilyminen myös maiseman ja metsäluonnon osalta.

a. Ok.

b. Ok.

13. Telia Company (17.12.2020)

Suunnitelma-alueella on Telian infraa. Työstä ei saa aiheutua sille vahinkoa, eikä sen päälle saa asentaa mitään. Kaapelikartat ja -näytöt tulee pyytää www.verkkoselvitys.fi kautta. Jos tulee tarvetta kaapelisiirroille, niin niistä on ilmoitettava 12 viikkoa ennen maanrakennustöiden aloitusta. Siirroista aiheutuneet kulut laskutetaan työn tilaajalta.

Vastine: Ok.

14. Lappeenrannan kaupungin asukas- ja alueneuvosto 2017-2021 (3.12.2020)

Ei lausuttavaa.

Vastine: Ok.

15. Lappeenrannan kaupungin vammaisneuvosto (3.12.2020)

a. Ko. alueelle tulee, jos kaavamuutos toteutuu, uusi maamerkki entisen sairaalarakennuksen lisäksi.

b. Kaavaehdotuksessa käyttötarkoituksen muutos antaa hyvän mahdollisuuden laajentaa asumismuotoja ja poistaa kumoutumisriskin poikkeuslupamenettelyssä, kuten tapahtui Myllymäen hoivakoti -hankkeessa vastikään. Tätä kaavamerkintää (AL-) tulisi jatkossa käyttää pääsääntöisesti.

c. Alueen suunnittelussa tulisi muun muassa ottaa huomioon piha-alueella pelastuslaitoksen tarve raskaan kaluston käyttöön, esimerkiksi nosturin pääsy aivan talojen vierustaan. Muun muassa maapohjan vahvistukset otettava huomioon, erityisesti kun on toimintarajoitteista ihmisistä kyse pelastustehtävissä.

d. Lisäksi niin piha-alueella, kuin sisäpuolisissa tila ratkaisuissa tulisi ottaa toimintarajoitteisten tarpeet huomioon. Esteettömyys, myös aistivammaiset, huomioiden (näkö- kuulo-) muun muassa inva -pysäköinti tilaratkaisut pihalla kuin sisätiloissa.

e. Toivottavasti lepakot tulevat selviämään alueen "mylläyksestä", samoin liito-oravat, joista on alueella havaittu jälkiä.

<u>Vastineet:</u>

a. Ok.

b. Ok.

c. Asemakaava turvaa pelastuslaitoksen nostoautolle tarvittavat kulkureitit suunniteltavaksi tarkemmin rakennuslupasuunnitelmissa siten että nostoauton ulottuvuus on riittävä rakennuksen 5. kerroksen tasolle.

d. Asemakaavassa on esitetty tilavaraus riittävän väljälle autojen pysäköinnille rakennuksen läheisyydessä. Esteettömyysvaatimukset täyttävät kulkureitit ja tilaratkaisut suunnitellaan tarkemmin rakennuslupavaiheessa.

e. Maankäytön muutokset eivät kohdistu liito-oravien ja lepakoiden reviirialueille, joten todennäköisesti kaavan toteuttamisen vaikutukset niihin ovat vähäiset.

16. Lappeenrannan vanhusneuvosto

a. Pääsääntöisesti suhtaudumme myönteisesti asuinalueiden tiivistämiseen sekä uudisrakentamiseen. Kuitenkin näiden uusien kaavoitusten sijoittuminen siten, että ne pienentävät metsä- ja puistoalueita suhtaudumme hieman kriittisesti.

b. Nyt tehty kaavaluonnos on tehty kuitenkin hyvin ja siinä on otettu huomioon alueen kasvillisuus, eläimistö sekä pohjavesialue ja on myös huomioitu alueen merkittävän korkea Radon pitoisuus.

c. Puollamme kaavamuutosta, sillä ehdolla, että kaikilta alueen rakentajilta vaaditaan, että tulevat pitämään huolta edellä mainituista luontoarvoista ja toimimaan niin että ne myös säilyvät. Huomioon vielä, että emme halua, että aluetta tämän enempää tullaan kaavoittamaan uudisrakentamiseen, vaan että nyt jäljelle jäävä metsä ja puistomaisuus säilyy.

d. Kaavaselvityksessä on maininta, että alueelta on aikoinaan purettu ns. Capri-huvila, tämä jätti hieman hämmentävän kuvan siitä, miksi tuota huvilaa ei suojeltu!

Vastine:

a. Asemakaavan mukaisista uudisrakennuksista vain viisikerroksinen rakennus sijoittuu aiemmin rakentamattomalle maaperälle ja senkin paikalla on lähinnä nurmikenttää ja yksittäisiä koivuja. Autokatoksien kohdalta poistuu jonkin verran puustoa, mikäli myös nelikerroksinen uudisrakennus rakentuu. Kokonaisuutena metsäalueiden muuttuminen rakennusmaaksi on pienialaista ja paikallista eikä kohdistu luonnonympäristöltään arvokkaisiin kohteisiin.

b. Ok.

c. Asemakaavoitusta ohjaavan kaavatasona on oikeusvaikutteinen yleiskaava. Yleiskaavan mukaan alueelle ei ole mahdollista varata uusia alueita rakennusten rakentamiseen.

d. On valitettavaa, että alueen historiaan olennaisesti liittyvä Caprin huvila on purettu (v. 1967). Rakennuksen kohtaloksi koitui Tiuruniemessä 1960-luvulla vallinnut asuntopula, jolloin useampia asuntoja tarjonneet uudisrakennukset korvasivat sen. Rakennuksella ei tuolloin ollut suojelustatusta eikä Tiuruniemen alueella ylipäätään ollut asemakaavaa tai muuta oikeusvaikutteista kaavaa. Vanhaan rakennuskantaan suhtautuminen on muuttunut 1960-luvun jälkeen rakennusten suojelun kannalta myönteisemmäksi.

17. Tiurun asukas- ja ympäristöyhdistys ry (7.12.2020)

a. Asemakaavaluonnosta tarkasteltaessa kiinnittää huomiota sen asemakaavaehdotuksen tyyppisyys. Luonnokselle ominaiset kaavavaihtoehdot ja niiden pohdinta puuttuvat kokonaan, vaikka MRL 9 §:n sitä edellyttää. Kaavaluonnoksen perusteena näyttää olevan vain hakijan asettaman tavoitteen maksimaalinen mahdollistaminen.

b. MRL 54 §:n mukaan sillä, jonka elinympäristöön kaavalla on vaikutuksia, on oikeus odottaa vaikutuksiltaan vähiten haitallisen vaihtoehdon valitsemista. Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristöön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Puheena olevassa kaava-asiassa ei ole kyse sellaisesta tärkeästä yhteiskunnallisesta edusta, että alueen muiden maanomistajien ja asukkaiden etua voidaan loukata.

c. Kaavaehdotus on vastoin alueella voimassa olevaan osayleiskaavaa. Osayleiskaavan mukaan Caprin alueen väljä rakenne säilytetään, uudisrakentaminen keskitetään reunoille, eikä uudisrakennuksilla ylitetä nykyisten rakennusten korkeutta. Nämä osayleiskaavan merkinnät eivät lainkaan toteudu asemakaavaehdotuksessa. Suunnittelualue on osayleiskaavassa osittain VL-aluetta, minkä merkinnän vastaisesti asemakaavaluonnos mahdollistaa peräti 6-kerroksisen talon rakentaminen.

   MRL:n mukaan yleiskaava tulee ottaa huomioon asemakaavaa laadittaessa. Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista (MRL 42.2 §).

d. Kaavan vaikutusten arvioinnissa on katvealueita. OYK:n mukaan alueen maiseman ja luonnon peruspiirteet kuuluu säilyttää, mutta kaavaehdotuksen mahdollistamalla 6-kerroksisen talon rakentamisella lähelle rantaviivaa avoimelle paikalle on merkittävä maisemavaikutus niin Saimaalta kuin suunnittelualueen reunoilta katsoen. Kaavaluonnoksesta kuitenkin puuttuvat havainnekuvat maisemavaikutuksesta. Luonnoksessa on vain kuva maastoleikkauksesta kohti etelää. Tämä näkymä on valittu niin, ettei esim. alueen rivitalojen olemassaolosta saa mitään käsitystä. Taustaan on maalattu kerrostalon korkuista metsää maisemavaikutuksen piilottamiseksi.

e. Kaavaluonnos mahdollistaa asuin-, liike- ja toimistorakennusten rakentamisen alueelle. Tämä kaavamääräys on hyvin väljä ja mahdollistaa esimerkiksi hotellien rakentamisen. Majoitusliiketoiminta oheisilmiöineen muuttaisi perin pohjin alueen luonnetta, alueen, jolla nykyisellään on vain vakituista asumista ja asukkaiden joukossa lapsiperheitä. Nämä vaikutukset ovat jääneet kaavaluonnoksessa tutkimatta. Liikerakentaminen lisäisi huomattavasti asiointiliikennettä ja edellyttää runsaasti uusia pysäköintipaikkoja pihoilla, joissa lapset ovat tähän saakka leikkineet.

f. Kaavaluonnoksen mukaan 6-kerroksisen talon etelänpuoleinen ulkoseinä on samassa linjassa 3-kerroksisen talon pohjoisseinän kanssa. Tämä tarkoittaa 6-kerroksisen talon sijoittumista 39 metrin päähän As.Oy Joutsenon Caprinhovin tontinrajasta ja 55 metrin päähän piha-alueesta. Myös As.Oy Lepakonraitin piha-alueet menettäisivät uudisrakennusten korkealle sijoittuvien ikkunoiden ja parvekkeiden takia yksityisyytensä. Tämä huonontaisi merkittävästi elinympäristön laatua, eikä voisi olla vaikuttamatta rivitalohuoneistojen rahalliseen arvoon. Kuusikerroksisen rakennuksen etäisyys nykyisestä kolmikerroksisesta näyttää pohjakartassa olevan vajaan 10 metrin luokkaa. Suunniteltu kerrostalorakentaminen on siten hyvin tiivistä ja tältäkin osin osayleiskaavan vastaista. Kerrostalojen tieltä joudutaan suunnittelualueelle tulevaa tietä (joka on kuluyhteys Caprintie 50:een) siirtämään VL-alueelle, jossa tähän saakka on ollut lasten leikkipaikka leikkimökkeineen.

g. Tiurun sairaalan edustalta asuinalueelle johtava kestopäällystetty Caprintie rikkoontui Vipeleen loma-asuntomessualuetta rakennettaessa raskaiden ajoneuvojen alla, ja on nyt soratie. Tie on paitsi huonokuntoinen, myös kapea ja huonosti valaistu, mutta varsin runsaasti liikennöity. Jo nykyisellään alueen koululaisten ja myös rantareiteiltä tulevien matkailijoiden kulku on riskialtista puhumattakaan siitä, että aluetta alettaisiin massiivisesti rakentaa ja tielle tulisi raskasta liikennettä.

Vastine:

a. Asemakaavamuutoksen pohjana on oikeusvaikutteinen yleiskaava, jossa on ratkaistu maankäytön suuntaviivat. Lisäksi olemassa oleva rakennuskanta ja maankäyttö ovat asettaneet suunnittelulle selkeitä reunaehtoja, mistä syystä rakenteeltaan kokonaan toisistaan poikkeavia vaihtoehtoja ei ole ollut mahdollista laatia. Ennen asemakaavaluonnoksen näytteille asettamista on kuitenkin tutkittu kahta massoitteluvaihtoehtoa. Näistä vanhaan kolmikerroksiseen rakennukseen kiinni rakentuvaa uudisrakennuksen vaihtoehtoa ei pidetty toteuttamiskelpoisena, koska tämä olisi sulkenut rakennusten välisen näkymän. Lisäksi alueella vallitseva väljyys rakennusten ympärillä olisi rikkoontunut ja muuttanut vallitsevaa ominaispiirrettä rakennusrakeisuudessa. Tutkittu vaihtoehto on esitetty kaavaselostuksessa.

b. Asemakaavaehdotuksen tavoitteena ei ole heikentää naapuruston ympäristön laatua. Lain tarkoittamana heikentämisenä ei voida pitää esimerkiksi kerroslukumäärän lisääntymistä kohtuullisessa määrin. Luonnosvaiheen viranomaislausunnoissa ei ole mainittu ympäristön laadun heikentyvän asemakaavaluonnoksen mukaisella rakentamisella. Alueen elinvoimaisuuden kannalta olisi myönteistä saada rakentumaan monipuolisia toimintoja mahdollistava rakennusryhmä.

c. Asemakaava on yleiskaavan mukainen, kun otetaan huomioon yleiskaavan tarkoitus ja yleispiirteinen tarkkuus. Asemakaavaratkaisu ei ole viranomaislausuntojen perusteella yleiskaavan vastainen, vaikka sen rajaukset poikkeavatkin yleiskaavasta piha-alueen kohdalla. Yleiskaavassa ei ole rakennusten korkeutta koskevia kaavamääräyksiä. Korkein rakennusmassa on muutettu kaavaehdotusvaiheessa 5-kerroksiseksi.

d. Asemakaavan havainnemateriaalia on luonnosvaiheen jälkeen täydennetty kolmiulotteisilla havainnekuvilla eri puolilta suunnittelualuetta sekä valokuvasovitteella Saimaalta ennen ja jälkeen –kuvaparina.

e. Asemakaavamääräystä on luonnosvaiheen jälkeen muutettu siten, että se estää hotellitilojen rakentamisen. Vaikutuksia sosiaaliseen ympäristöön ja mm. lapsiin on tarkennettu luonnosvaiheen jälkeen ja kaava-aineistoon on liitetty erillinen sosiaalisten vaikutusten arvio.

f. Korkein rakennusmassa on luonnosvaiheen jälkeen muutettu viisikerroksiseksi. Lisäksi pohjoisemman uudisrakennuksen pohjoisseinää on siirretty 2 metriä etelämmäksi niin, että sen etäisyydeksi As. Oy Lepakonraitin tontin rajasta tulee noin 8 metriä, samalla kun neljännen kerroksen pohjoispäätyä on sisennetty kauemmas tonttirajasta. Yleiskaava ei ota kantaa rakennusten kerroslukuun eikä nyt esitetty asemakaavaratkaisu ole saatujen lausuntojen mukaan muiltakaan osin ristiriidassa yleiskaavan kanssa. Asemakaavassa on varattu tonttien ulkopuolella laaja VL-alue, jolle on mahdollista tarvittaessa toteuttaa yleinen leikkipaikka tonttikohtaisten leikkipaikkojen lisäksi.

g. Asemakaavamuutos ja sen ulkopuoliset asemakaavavaraukset mahdollistavat Caprintien parantamisen ja varustamisen kevyen liikenteen väylällä. Caprintien parantamisen tarve on ilmeinen, mutta parantamistyön käynnistämistä ja aikataulua ei ratkaista asemakaavaprosessissa.

18. Etelä-Karjalan Lintutieteellinen Yhdistys ja Suomen luonnonsuojeluliitto Etelä-Karjala

a. Tiuruniemen kärjen arvokkaalle luonto-, virkistys- ja maisema-alueelle ei pidä kohdistaa enää yhtään lisärakentamista, mikä väistämättä tuo mukanaan lisääntyvää häirintää alueen luonnolle. Arvokkaita metsäympäristöjä on Lappeenrannan alueella vähän. Yksi näistä on Tiuruniemen kärki, joka on varttuneiden sekametsien, Salpausselän rinteiden, muinaisrantojen ja lähteikköjen rikas alue. Metsäalueella on melko runsaasti lahopuustoa.

b. Alueen merkittävät luontoarvot käyvät ilmi erinomaisesti tehdystä luontoselvityksestä. Alue on lepakoiden ruokailualuetta ja sinne sijoittuu lepakoiden talvehtimispaikka. Useampana vuotena tehdyt papanahavainnot viittaavat alueella olevan liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Alue on linnustoltaan arvokas.

c. Alueen koolla on merkitystä luontoarvojen säilymiselle. Tiuruniemen vielä arvokkaana säilynyttä luonnonrauha- ja virkistysaluetta ei tule pirstoa ja pienentää enää yhtään.

d. Alueen maisema-arvojen vuoksi rakennusten ei pidä nousta puiden latvoja korkeammalle.

e. Myöskään alueen syrjäisyys joukkoliikenneyhteyksiin ja palveluihin nähden ei tue lisärakentamista. Vaihtoehtoisia asuin- ym. paikkoja löytyy Rauha – Tiurun alueella. Hoitokohteiden osalta on myös kaiken tutkimuksen mukaan oleellista luontoarvot pihapiiristä alkaen, mutta samalla palveluiden kuten yleisten liikenneyhteyksien ja palveluiden hyvin helppo saavutettavuus sekä elävät yhteydet eri ikäluokkien toimintaan – kuten vaikkapa hoitopaikkojen ja päiväkotien keskinäinen läheisyys.

f. Jos Tiuruniemen alueelle haluttaisiin sijoittaa hoiva-asumista, olisi sijaintipaikaksi harkittava häpeällisellä ja murheellisella tavalla rapistuvan Tiurun sairaalan aluetta.

Vastine:

a. Uudisrakentaminen keskittyy kaavaratkaisussa olemassa olevien rakennusten paikalle ja läheisyyteen siten, että tonttialue laajenee ainoastaan hieman kaakkoisosastaan. Rakentaminen aiheuttaa siten mahdollisimman vähän häiriötä alueen luonnolle eikä ulotu luonnonympäristöltään arvokkaiksi todetuille alueille.

b. Merkittävät luontoarvot on huomioitu asemakaavamääräyksillä seuraavasti: *AL-alueella sijaitseva maakellari on lepakoiden talvehtimispaikka (I luokan lepakkoalue). VU-alue on osa lepakoiden ruokailualuetta ja siirtymäreittiä sekä osa liito-oravan elinpiiriä. Alueella on mahdollisesti lepakoiden ja liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, joiden hävittäminen ja heikentäminen on kielletty luonnonsuojelulailla (49 §). VU-alueella puustorakenteen tulee olla monipuolinen, vanhaa puustoa ja kolopuita säästävä.*

c. Luonnonvaraiseksi luettavien alueiden kaavarajat muuttuvat hieman, kun LPA-alue ja tontti 5 laajentuvat, mutta laajennusalueet on osoitettu asemakaavamuutoksessa ma-3 alueiksi: *Puistomaisena hoidettava piha-alue. Alueelle saa sijoittaa kevyttä liikennettä ja huoltoliikennettä palvelevia kulkuteitä.* Kyseessä ei ole siis varsinaisen rakennetun alueen laajeneminen.

d. Alueella vallitsevan puuston korkeus on noin 15-20 metriä. Korkein uudisrakennus on muutettu luonnosvaiheen jälkeen 5-kerroksiseksi. Rakennus on noin 17 metrin korkuinen, jolloin vesikaton harja on pääosin täysimittaisen puuston latvustojen korkeudella.

e. Asemakaava mahdollistaa hoiva-asumisen rakentumisen, mutta tontille on mahdollista rakentaa myös tavallinen asuinkerrostalo. Kaavoituksen yleisenä tavoitteena on sijoittaa hoivapalveluja mahdollisuuksien mukaan kaupunkikeskustoihin muiden palvelujen, kuten esimerkiksi päiväkotien läheisyyteen. Rauha-Tiuru-alue tarjoaa kuitenkin sijainnistaan huolimatta monia sijaintietuja hoiva-asumiselle, koska sen alueelle sijoittuvat Rauhan matkailu- ja vapaa-aikakeskuksen monipuoliset palvelut. Näihin palveluihin kuuluu myös hyvinvointi- ja terveyspalveluja, joita Tiuruniemen tulevat hoiva-asukkaat voivat hyödyntää. Se, että julkisen liikenteen järjestäminen alueelle on pienen väestötiheyden vuoksi vaikeaa, on tiedostettu kaavaa laadittaessa. Palveluiden saavutettavuus on sijainnista riippumatta lähinnä yksityisautoilun ja taksiliikenteen varassa.

f. Tiurun päärakennuksen voimassa oleva asemakaava mahdollistaa rakennuksen kunnostamisen mm. hoiva-asumiseen. Rakennuksen säilymisen kannalta olisi ensiarvoisen tärkeää saada se uudelleen käyttöön. Tämä kuitenkin edellyttäisi hoiva-asumista ylläpitävän toimijan löytymistä.

Lausunto pyydettiin myös:

- Etelä-Karjalan Pelastuslaitos
- Lappeenrannan toimitilat Oy
- Elisa Oyj
- Saimaan Tukipalvelut Oy
- Kiinteistö Oy Seniori-Saimaa Oy
- Fingrid Oy

MIELIPITEET

1. **Mielipide 1** (4.12.2020)
   a. Rakennusoikeus

      Caprin alueella on uudehko, voimassaoleva kaava, joka mahdollistaa uudisrakentamisen tässä kaavamuutoksessa käsitellyllä Caprintie 52-54 tontilla. Kerrostalojen ja tontin omistajalla on oikeus toteuttaa uudisrakentamista alueella.

      Omistajalla jo tontin ostaessaan ollut tieto, että uudisrakentaminen tontille on mahdollista, nykyisellä rakennusoikeudella. Kun hanketta on esitelty naapuriyhtiöille vuosi sitten, sitä on esitelty kolmekerroksisena hankkeena. Nyt rakennuksen korkeus on tuplautumassa. Lisäksi mukaan on tullut suunnitelmia olemassa olevien rakennusten purkamisesta ja myös niiden kerrosalan nostamisesta. Mielestämme luonnoksessa esitellyn kaltainen korkea rakennus ei sovi alueen yleisilmeiseen, maisemaan, arkkitehtuuriin eikä alueen kulttuuriympäristöön. Se ei edusta samaa linjaa, joka alueen asemakaavassa on määritelty. Emme näe perusteita muuttaa olemassa olevaa, tuoretta kaavaa näin radikaalisti. Kuusikerroksinen rakennus lähivirkistysalueen tilalla harjun korkeimmalla kohdalla muuttaa alueen maisemaa väistämättä.

   b. Caprin alueen asemakaavassa ja Tiurun yleiskaavassa esitetyt tavoitteet

      Vuonna 2014 vahvistetussa Tiurun C-alueen ja Caprin asemakaavassa todetaan seuraavat tavoitteet: "C-alue varataan pääasiassa Tiuruniemen päärakennukseen tukeutuvalle loma-asumiselle ja matkailulle, kun taas Caprin alueelle ja niemen pohjoispäähän osoitetaan lähinnä vakinaista asumista ja virkistysalueita. Suunnittelussa huomioidaan alueen maisema- ja luontoarvot, pohjaveden suojelu sekä rakennusten kulttuurihistorialliset arvot."

      Nyt esitelty kaavaluonnos mahdollistaa Caprin alueella majoituksen tai hotellitoiminnan, mikä ei ole johdonmukaisessa linjassa asemakaavan kanssa. Vuoden 2014 Tiurun yleiskaavan muutoksessa (s. 43) arvioidaan kaavan vaikutusta rakennettuun kulttuuriympäristöön:

      "Kaava ratkaisun myötä alueen perusrakenne ja metsäinen yleisilme säilyvät pääosin ennallaan. Väljä rakenne ja metsäisyys ovat alueen kulttuuriympäristön perustekijöitä ja niiden säilyminen on keskeistä arvioitaessa vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön."

Yleiskaavassa kerrotaan myös siihen liittyvistä valtakunnallisista tavoitteista ja alueen liittymisestä erityiseksi luokiteltuun Vuoksen vesistön aluekokonaisuuteen. "Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet: Alueidenkäytöllä edistetään Saaristomeren, maankohoamisrannikon, Lapin tunturialueiden ja Vuoksen vesistöalueen säilymistä luonto- ja kulttuuriarvojen kannalta erityisen merkittävinä aluekokonaisuuksina. Samalla varmistetaan, että asumisen ja elinkeinotoiminnan harjoittamisen edellytykset säilyvät.

Vuoksen vesistöalueella ohjataan matkailua, vesistöjen virkistyskäyttöä ja vesiliikennettä sekä rakentamista ja muuta maankäyttöä siten, että järviluonnon, maiseman ja kulttuuriperinnön erityispiirteet säilyvät.

Tavoitteet on huomioitu rajaamalla luonnonympäristöltään arvokkaat kohteet rakentamisen ulkopuolelle. Saimaan rantamaiseman peruspiirteet, kuten harjurinteet ja rannan maastonmuodot säilyvät. Järviluonnon, maiseman ja kulttuuriperinnön erityispiirteiden voidaan siten katsoa tulevan turvatuksi."

Mielestämme nyt esitetty kaavaluonnos ei johdonmukaisesti edistä alueen yleiskaavoituksessa tavoitteeksi asetettuja periaatteita ja arvoja. Tässä mittakaavassa rakennettu kerrostalo matalassa niemenkärjessä vaikuttaa Vuoksen vesistöalueen maisemaan, koska rakennus nousee puurajaa korkeammalle.

c. Alueella jo olemassaolevat asuintalotontit

Tiurun ydinalueella ja Caprin alueen muutama vuosi sitten vahvistetuissa kaavoissa alueelle lisättiin huomattava määrä asuintalotontteja. Yhtäkään näistä tonteista ei ole rakennettu eikä niitä ole tietääksemme myöskään markkinoitu.

Tiurun alueella on siis varsin paljon mahdollisuuksia rakentamiseen jo tällä hetkellä. Tonteista tai kerrosalasta ei ole pulaa.

Voimassa olevassa kaavassa suunnitelma oli rakentaa alueelle matalaa ja maastoa myötäilevää rakennuskantaa. Kerrosluvuksi on merkitty kaksi. Tämän ajatuksen tämä kaavaluonnos rikkoo.

d. Alueella jo olemassaolevat kerrostalotontit

Nyt käsittelyssä olevan tontin läheisyydessä, jopa alle puolen kilometrin päässä, on useita mahdollisuuksia kerrostalohankkeisiin. Tiurun ydinalueen kaavaan on vahvistettu 8,5-kerroksinen kerrostalo ns. Impilinnan tontille. Tiurun sairaalaan on merkitty runsaasti liike- ja majoitustilaa, ja suunnitelma sairaalan muuttamisesta uuteen käyttöön on kaupungin omien sivujen mukaan edelleen relevantti.

Rauhan alueelle on vahvistettu ns. kylpylätornit, joihin mahtuisi 136 huoneistoa (Rauha kortteli 276). "Puretun keskuskeittiön tilalle nousevat Kylpylätornit, joihin tulee 136 uutta huoneistoa. Kylpylätorneille on saatu lainvoimainen kaava kesällä 2014, Vesa Tengman iloitsee." (Etelä-Karjalan liitto: Rakennettu Rauhassa, 2014) Mitään näistä ei ole

toteutettu. Mielestämme tässä luonnoksessa esitettyyn jyrkkään kaavamuutokseen ei ole riittävästi perusteluja, sillä rakentamattomia kerrostalotontteja majoitustoimintaa varten on alueella jo runsaasti ja niistä on samankaltainen, ellei parempi, Saimaa-näköala. Jos Lappeenrannan kaupunki ei ole huolehtinut kaupunkikuvasta ja suojelluista rakennuksista alueella siinä määrin, että nämä jo kaavassa vahvistetut tontit houkuttelisivat sijoittajia, sille me asukkaina emme voi mitään.

e. Vakituisen asumisen ja turismin yhdistäminen samaan pihapiiriin

Kaupunki on aiemmissa hankkeissaan, mm. Rauhan ja Tiurun reitistösuunnitelmassa, asettanut tavoitteeksi, että alueen vakituinen asutus ja turismi pidetään erillään toisistaan. Tällä perusteltiin muun muassa sitä, miksi alueelle tarvittiin uusi reititys ja opastus. Tiurun ja Rauhan reitistösuunnitelma, s. 34:

"Suunnitelman toteuttamisen konkreettiset vaikutukset nykyiseen asutukseen jäävät suhteellisen vähäisiksi, sillä suunnitelma perustuu lähes kokonaisuudessaan nykyisen tie- ja polkuverkon hyödyntämiseen. Talvi- ja kesäkauden maastoreitit sijoittuvat lähimmäs nykyistä asutusta Repokiven pohjoisosassa, Pirttilän alueella ja Tiuruniemessä. Pihapiirit, jotka rajataan liikkumisen ulkopuolelle, on esitetty reitistökartoissa vihreällä varjostuksella.

Vaikutuksia olemassa olevaan asutukseen on Tiuruniemen länsirannan osalta pyritty lieventämään ohjaamalla pääosa liikkumismuodoista kauemmas asutuksesta Caprintien ja Tiuruniementien kautta sekä ohittamalla Caprin rivi- ja kerrostalojen pihapiiri uudella polkuyhteydellä, joka kulkee Tiuruniemen tenniskentän sivuitse. Tiuruniemen ranta reitti kulkee kävely-yhteytenä kahden yksityisen asuinkiinteistön läpi noin 100 metrin matkalla. Tältä osin reitti on voimassa olevassa asemakaavassa ulkoilureittinä jo nyt eikä reitistösuunnitelma aiheuta reitin käyttöön muutosta."

Tämä kaavaluonnos kumoaa reitistösuunnitelman periaatteen, jossa turismi ohjataan pois piha-alueilta. Kaavan luonnehdinta rakennuksen käyttötarkoituksesta on niin laaja, että emme katso voivamme luottaa siihen, että uusi rakennus rakennetaan pääasiassa vakituista asutusta tai hoivaa varten.

f. Lähivirkistysalueen muuttaminen kerrostalotontiksi

Paikka, johon korkeaa kerrostaloa nyt suunnitellaan, on vuoden 2014 asemakaavassa merkitty lähivirkistysalueeksi, ja se on palvellut asukkaiden, erityisesti lasten, leikki- ja pelialueena. Nykyisen omistajan aikana aluetta, Caprintie 52-54 kerrostaloyhtiön pihaa, tietä tai ympäristöä ei ole kunnossa pidetty.

Maanrakennuslain pykälän 47 mukaan "puistoalueelle tai muulle asemakaavassa osoitetulle virkistysalueelle saa rakentaa vain alueen tarkoitukseen soveltuvia vähäisiä rakennelmia, jollei asemakaavassa tai 46 §:ssä tarkoitetussa suunnitelmassa ole toisin osoitettu." Vaikka ky-

seisen lähivirkistysalueen status kaavalla muutettaisiin, on lähivirkistysalueen korvaaminen kuusikerroksisella rakennuksella melko radikaali muutos. Olisi toivottavaa, että piha- ja puistoalueesta olisi tässä tapauksessa olemassa jonkinlainen suunnitelma muutenkin kuin parkkipaikkojen osalta, ja että talojen omistaja ja rakennuttaja osoittaisi pyrkimystä tuottaa alueelle hyvää asuinympäristöä.

g. Luontoarvot

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä esiintyy luontoselvityksen mukaan uhanalaisia ja suojeltuja lajeja. Voi miettiä, miten suunnittelualueen asukas- ja automäärän tuplaaminen ja korkea rakennus hyvin lähellä suojeltujen lajien elinpiiriä edistävät lajien elinoloja alueella jatkossa.

h. Hyvä kaupunkiympäristö ja riittävät palvelut

Korvenkylän alueen palvelut eivät ole riittävät nykyiselle asukas- ja lapsimäärälle. Päiväkoti ei voi ottaa vastaan uusia lapsia, ja alueelta joudutaan viemään lapsia hoitoon pitkien matkojen päähän. Korvenkylän koulu odottaa purkamista ja uudesta koulusta on suunniteltu vajaamittaista kolmen luokan koulua, vaikka lapsimäärät ovat kasvaneet.

Repokiven päiväkoti seisoo tyhjillään. Alueen suunnittelussa on otettava huomioon riittävät palvelut nykyiselle asukasmäärälle ja palvelujen riittävyys mahdollisille uusille asukkaille.

Mielestämme hankkeen sijaintia, käyttötarkoitusta, kerroslukua ja rakennusoikeuden määrää on harkittava uudelleen. Vaihtoehtoisia tyhjiä tontteja on runsaasti. Lähivirkistysalueen kumoamisessa, uhanalaisten lajien naapuruudessa ja asutuksen merkittävässä tiivistämisessä on kyse niin vaikuttavista asioista, että hankkeen ympäristön suunnittelusta tarvittaisiin muutakin tietoa kuin parkkipaikkojen määrä.

Vastineet:

a. Asemakaavamuutoksen keskeisenä lähtökohtana on ollut maankäytön harkittu tehostaminen valmiin katu- ja infraverkon äärellä. Kaavamuutos noudattaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa alue on merkitty kerrostalovaltaisena asuntoalueena. Kerrosluku poikkeaa yhden rakennusmassan osalta alueen vallitsevasta kerrosluvusta, sen sijaan toisen uudisrakennusmassan kerrosluku on III ja IV, mikä on lähellä olemassa olevaa kerrostaloa. Luonnosvaiheen kuusikerroksinen rakennusmassa on muutettu tarkistetussa asemakaavaehdotuksessa viisikerroksiseksi, jolloin se ei nouse täysikokoisen puuston yläpuolelle. Se ei muuta Saimaalta Tiuruniemeen avautuvan näkymän luonnetta eikä kilpaile alueen ehdottoman maamerkin Tiuruniemen päärakennuksen kanssa.

b. Asemakaavaratkaisua on muutettu luonnosvaiheen kuulemisen jälkeen siten, että kaavamuutosalueelle ei saa sijoittaa hotellitoimintaa. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät kuntakaavoitukseen pääosin maakuntakaavan välityksellä. Viranomaislausuntojen perusteella kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa maakuntakaavan eikä sitä suoraan noudattavan oikeusvaikutteisen yleiskaavan kanssa. Yleiskaava ei ota suoraan kantaa asemakaavan rakentamistehokkuuteen. AL-korttelialueen tulevaa tonttitehokkuutta 0,43 sekä kokonaisrakennusoikeutta 4 350 krs-m² voidaan kuitenkin pitää kerrostalotontiksi varsin kohtuullisena eikä asemakaavaratkaisu ole viranomaislausuntojen perusteella miltään osin yleiskaavan vastainen. Uudisrakentamiseen sopeutumista maisemaan edistää se, että alueen korkein rakennusmassa on muutettu pääosin viisikerroksiseksi, osin nelikerroksiseksi.

c. Caprin alueen vapaat asemakaavatontit ovat pääosin pientalotontteja (AP), jotka vastaavat eri kysyntään, kuin nyt kaavamuutoksen kohteena oleva alue. Pientalotonttien kunnallistekniikan rakentamisesta ja tonttien luovuttamisesta päätetään erikseen mm. kysyntätilanteen perusteella. Lisäksi on huomattava, että osa Caprin AP-korttelista 748 on yksityisessä omistuksessa.

d. Sekä Tiuruniemen ns. Impilinnan tontti että Rauhan ns. kylpylätornit, (kortteli 276) ovat saman yksityisen tahon omistuksessa. Niiden omistaja tekee rakentamispäätöksensä riippumatta tämän asemakaavan toteutumisesta. Myös Tiurun päärakennuksen uudelleenkäyttö on oma itsenäinen hankkeensa eikä sen lykkääntyminen estä Caprintie 52-54:n asemakaavamuutoksen eteenpäin viemistä.

e. Kuten kohdassa b todetaan, kaavamuutosalueelle ei kaavaehdotuksen mukaan voi sijoittaa hotellitoimintaa. Kaavamuutoksen vaikutukset eivät asumisen luonteen osalta olennaisesti poikkea alueen nykyisestä maankäytöstä.

f. Paikka, johon korkeampaa kerrostaloa nyt suunnitellaan, on vuoden 2014 asemakaavassa puistomaisena hoidettavaa piha-aluetta eli tonttia, ei lähivirkistysaluetta. Asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen, kun otetaan huomioon yleiskaavan tarkoitus ja yleispiirteinen tarkkuus. Asemakaavaratkaisu ei ole viranomaislausuntojen perusteella yleiskaavan vastainen, vaikka sen rajaukset poikkeavatkin yleiskaavasta piha-alueen kohdalla. Asemakaavassa on osoitettu piha-alueen jäsentely ja edellytetty alueen puistomaisuuden sekä maisemallisesti merkittävän puurivin säilyttämistä.

g. Luontovaikutukset on selvitetty kaavatyön yhteydessä biologin asiantuntijatyönä. Vaikutukset luontoon kohdistuvat erittäin rajatulle alueelle eikä selvityksen perusteella kaavasta aiheudun merkittäviä negatiivisia vaikutuksia suojeltaville luontoarvoille.

h. Lappeenrannan kaupungin hyvinvointi- ja sivistyspalvelujen toimialalla ei ole huomautettavaa asemakaavamuutokseen. Varhaiskasvatuspalvelut ja vuosiluokkien 1-6 perusopetus alueella asuville lapsille on järjestetty Korvenkylän koulussa, jonka yhteydessä toimii myös kirjasto. Lausunnon perusteella kaavamuutoksesta ei aiheudu sellaista ylimääräistä palvelujen järjestämistarvetta, jota ei voitaisi tyydyttää nykyisellä palveluverkolla.

   Korvenkylän koululle on hyväksytty kaavamuutoksen laadinnan aikana hankesuunnitelma, jossa koulua mitoittava oppilasmäärä on 80 oppilasta (luvussa ei mukana esikoululapsia). Lukuvuoden 2027–2028 oppilasmäärä on ennusteen mukaan 57 oppilasta, joten koulun mitoitus mahdollistaa huomattavasti ennustetta suuremmankin oppilasmäärän. Koulun väistötilana toimiva tilaelementtirakennus toimii Lasten ja nuorten lautakunnan tekemän päätöksen mukaan koulun ns. joustotilana, jota voidaan vähentää oppilasmäärän laskiessa.

2. Mielipide 2 (3.12.2020)

a. Mielipiteenämme asemakaavaa koskien esitämme toiveemme asemakaavasuunnittelussa ottaa huomioon maakunnallisesti merkittävän kulttuurihistoriallisen alueen nykyisen arkkitehtuurin ja arvot. Alueella rakennukset noudattavat maaston muotoja ja rakennusten korkeus on rajattu kolmeen kerrokseen. Asemakaavassa esitetyt korkeat rakennukset eivät mielestämme sovi nykyiseen tyyliin eivätkä noudata historiallisia arvoja. Uudisrakentaminen tulisi sovittaa olemassa olevaan rakennuskantaan.

   Lisäksi pyydämme ottamaan huomioon, että ihmiset käyttäytyvät lomalla ja arkena eri tavoin, joten loma-asutus ja vakituinen asuminen tulisi pitää erillään.

b. Jo nykyisellä liikennemäärällä Caprintien turvallisuus on kyseenalainen. Kaavaehdotuksessa autopaikkojen määrä lisääntyisi kymmenillä, jolloin oletettavasti liikennemäärä olisi yksikaistaisella tieosuudella mielenkiintoinen. Nykyisellä asukas- ja automäärällä syntyy useita vaaratilanteita erityisesti loma-asukkaiden liikkuessa autotiellä, koska eivät tunne aluetta ja kevyen liikenteen väyliä ei ole. Myös pienten koululaisten koulutie joko jalan tai polkupyörällä tulisi ehdottomasti tehdä turvalliseksi jo nyt, autojen lisääntyessä ja kevyenliikenteen väylän puuttuessa automäärän lisääntyminen aiheuttaa yhä enemmän vaaraa. Asemakaavaehdotuksessa tulisi myös lisäksi huomioida, että Caprintie 56:lle Caprintie 52-54 tontin läpi tulee rakentaa kevyen liikenteen väylä. Uutta rakentaessa jalankulkijoita ja autoja ei tule sijoittaa samoille reiteille.

c. Pyydämme myös ottamaan huomioon uusien asuntojen täyttymisen kannalta oleelliset asiat, kuten puuttuva julkinen liikenne, lasten päivä-

hoitopalvelujen rajallisuus Korvenkylässä ja uuden suunnitellun Korvenkylän koulun pienuus. Nämä asiat eivät puolla asemakaavaluonnoksen mukaista uudisrakentamista suunnitellussa mittakaavassa.

Vastineet:

a. Kuusikerroksinen rakennusmassa on tarkistetussa kaavaehdotuksessa muutettu pääosin viisikerroksiseksi ja pieneltä osin nelikerroksiseksi. Se poikkeaa lähialueen olemassa olevasta rakennuskannasta, mutta ei nouse alueen täysikokoisen puuston yläpuolelle. Se ei muuta Saimaalta Tiuruniemeen avautuvan näkymän luonnetta eikä kilpaile Tiuruniemen päärakennuksen kanssa. Asemakaavaratkaisu on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen. ELY-keskukselta ja Etelä-Karjalan museolta saatujen lausuntojen mukaan kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa alueen maakunnallisesti merkittävän statuksen kanssa. Kaavamuutosalueelle ei ole tulossa loma-asumista eikä hotellitoimintaa. Hotellirakentaminen on estetty AL-kaavamääräykseen luonnosvaiheen jälkeen liitetyllä lisämääräyksellä.

b. Liikenteen lisääntymiseen on varauduttu Caprintien katualuevarauksella, joka mahdollistaa erillisen kevyen liikenteen väylän toteuttamisen. Päätös Caprintien parantamisesta tehdään erikseen eikä sitä ratkaista tässä asemakaavaprosessissa. Kevyen liikenteen väylän sijoittaminen Caprintie 52-54:n tontille olisi käytettävissä olevan tilan vuoksi vaikeaa eikä se piha-alueen ollessa kysymyksessä ole välttämätön liikenneturvallisuuden kannalta. Liikenneturvallisuutta tontilla voidaan kuitenkin parantaa toteutussuunnittelussa mm. huomioimalla autojen peruuttamisen vaatima tila ja näkemät ym. tekijät.

c. Lappeenrannan kaupungin hyvinvointi- ja sivistyspalvelujen toimialalla ei ole huomautettavaa asemakaavamuutokseen. Varhaiskasvatuspalvelut ja vuosiluokkien 1-6 perusopetus alueella asuville lapsille on järjestetty Korvenkylän koulussa, jonka yhteydessä toimii myös kirjasto. Lausunnon perusteella kaavamuutoksesta ei aiheudu sellaista ylimääräistä palvelujen järjestämistarvetta, jota ei voitaisi tyydyttää nykyisellä palveluverkolla.

   Korvenkylän koululle on hyväksytty kaavaprosessin aikana hankesuunnitelma, jossa koulua mitoittava oppilasmäärä on 80 oppilasta (luvussa ei mukana esikoululapsia). Lukuvuoden 2027–2028 oppilasmäärä on ennusteen mukaan 57 oppilasta, joten koulun mitoitus mahdollistaa huomattavasti ennustetta suuremmankin oppilasmäärän. Koulun väistötilana toimiva tilaelementtirakennus toimii Lasten ja nuorten lautakunnan tekemän päätöksen mukaan koulun ns. joustotilana, jota voidaan vähentää oppilasmäärän laskiessa.

3. Mielipide 3 (7.12.2020)

a. Muutimme alkuvuodesta 2020 alueelle ja yhtenä merkittävänä tekijänä Tiuruniemen alueelle muuttoon oli alueen rauhallisuus ja kaunis luonto.

Myös vakituisten asukkaiden merkitys oli erittäin tärkeää. Nyt käsillä olevan asemakaavaluonnoksen mukaan alueelle voidaan rakentaa asuin-, liike- ja toimistorakennuksia sekä kaavaluonnos mahdollistaa myös majoitustoiminnan sijoittamisen alueelle. Autopaikkojen määrä tulisi lisääntymään merkittävästi, mikä tarkoittaisi liikenteen kasvua alueella ja jo entisestään huonokuntoisella Caprintiellä. Tie on erittäin kapea ja huonosti valaistu. Lähes poikkeuksetta auton joutuu pysäyttämään, mikäli vastaan tulee toinen auto. Tämä aiheuttaa vaaratilanteita jo nyt. Entäpä siinä vaiheessa, jos alueella aletaan rakentaa ja tiellä kulkee raskaita ajoneuvoja?

Myös koululaisten turvallisuus tulisi ottaa huomioon. Caprintiellä ei ole kevyen liikenteen väylää ja kävelijät ja pyöräilijät joutuvat kulkemaan Caprintien reunaa. Kuulemistilaisuudessa kysyin, onko tieosuudelle mahdollisesti tulossa parannuksia ja saamani vastauksen mukaan kaupunki ei pysty lupaamaan, että tieosuus paranisi tai kevyen liikenteen väylää rakennettaisiin ainakaan lyhyellä aikavälillä. Toisaalta samaan hengenvetoon alueelle halutaan lisää pitkäaikaisia veronmaksajia. Tänään, 7.12.20, Etelä-Saimaan verkkosivuilla oli mainittu, että Lappeenrannan Ainonkadulla kohennetaan kevyen liikenteen väylää, joka samalla parantaa myös turvallisuutta. Samaa ajatusta toivoisimme myös tänne Tiuruniemeen. Eikö turvallisuus ole yhtä tärkeää niin kaupungin keskustassa kuin kaupungin rajallakin?

b. Alueella on kauttaaltaan matalia taloja ja luonnoksessa mainittu kuusikerroksinen kerrostalo erottuu maisemallisesti hyvin paljon alueen muusta rakennuskannasta. Tämä on myös ristiriidassa osayleiskaavaan, jonka mukaan alueen väljä rakentaminen säilytetään, uudisrakentaminen keskitetään reunoille ja uudisrakennuksilla ei ylitetä nykyisten rakennusten korkeutta.

c. Näemme positiivisena asiana, että alueelle muuttaa uusia vakituisia veronmaksajia ja alue kehittyy, mikäli siinä huomioidaan myös nykyisten asukkaiden toiveet ja alue tulee säilymään rauhallisena ja turvallisena asuinympäristönä.

<u>Vastineet:</u>

a. Asemakaavaratkaisu mahdollistaa vakinaisen asumisen sekä siihen liittyviä hoiva- ym. palveluja. Asemakaavaa on muutettu luonnosvaiheen kuulemisen jälkeen siten, että kaavamuutosalueelle ei voi sijoittaa hotellitoimintaa. Liikenteelliset vaikutukset eivät siten merkittävästi poikkea normaalista kerrostaloasumisesta. Liikenteen lisääntymiseen on varauduttu Caprintien katualuevarauksella, joka mahdollistaa erillisen kevyen liikenteen väylän toteuttamisen. Päätös Caprintien parantamisesta tehdään erikseen eikä sitä ratkaista tässä asemakaavaprosessissa.

b. Kuusikerroksinen rakennusmassa on tarkistetussa kaavaehdotuksessa muutettu pääosin viisikerroksiseksi ja pieneltä osin nelikerroksiseksi. Se poikkeaa lähialueen olemassa olevasta rakennuskannasta, mutta ei

nouse alueen täysikokoisen puuston yläpuolelle. Se ei muuta Saimaalta Tiuruniemeen avautuvan näkymän luonnetta eikä kilpaile Tiuruniemen päärakennuksen kanssa. Asemakaavaratkaisu on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen, mikä on todettavissa asemakaavaluonnoksesta saaduista viranomaislausunnoista.

c. OK.

4. Mielipide 4 (6.12.2020)

a. Suunnitellut uudisrakennukset rikkovat alueen yleisilmeen ja rakennuskannan kokonaisuuden

Suunniteltu uudisrakentaminen rikkoo Caprintien 1960- ja 1970-lukujen vaihteessa rakennettujen punatiilisten talojen kokonaisuuden. Nykyiset rakennukset muodostavat kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön, joka on osa suomalaista sairaalarakentamista. Suunnitellut valkoiset rakennukset poikkeavat merkittävästi alueen yleisilmeestä. Uudisrakennusten tulisi ulkoiselta väritykseltään ja materiaaliltaan sulautua olemassa olevaan rakennuskantaan.

b. Suunnitellut uudisrakennukset vaikuttavat merkittävästi Saimaalta näkyvään rantamaisemaan

Suunnitellut uudisrakennukset eivät sovi ranta-alueen maisemaan. Korkeat kerrostalot ylittävät rannan puoleiset puut ja näkyvät kauas Saimaalle. Uudisrakentaminen ei saa ylittää nykyisten rakennusten korkeutta, joten uusien rakennusten tulee olla enintään kolmekerroksisia.

c. Liikennemäärien kasvu

Uudisrakentamisen aiheuttama liikenteen kasvu ei saa vaarantaa alueen asukkaiden, etenkään lapsien turvallisuutta. Suunniteltu rakentamislaajuus kasvattaa liikennettä merkittävästi ja tuottaa turvallisuushaitan lisäksi melua ja saasteita. Rakennuskannan kasvattamisessa tulee ottaa huomioon alueen tiestön kunto ja soveltumattomuus liikennemäärien kasvattamiseen.

d. Alueen luontoarvot

Caprintien alue on luonnonkaunis ja rauhallinen alue. Alueen luonto – metsät, rannat ja harjumuodostelmat – on monin tavoin ainutlaatuista ja tärkeä paikallisten asukkaiden virkistäytymisen kannalta. Lisäksi rakennustoiminta suunnitellussa laajuudessaan saattaa vahingoittaa alueen lepakkoyhdyskuntaa. Lisäksi alueen läheisyydessä on tehty havaintoja liito-oravista.

e. Viitaten Tiurun asukas- ja ympäristöyhdistys ry:n lausuntoon toteamme, että asemakaavaluonnos on osayleiskaavan vastainen eikä perustu riittäviin selvityksiin ja tutkimuksiin, kun otetaan huomioon MRL:n vaatimus vaihtoehtojen tarkastelusta. Kaavaa valmisteltaessa on jätetty tutkimatta sellaisia vaihtoehtoja, jotka eivät heikentäisi kenenkään elinympäristön laatua merkityksellisesti. Asemakaavaehdotuksessa ei

ole kyse merkittävästä yhteiskunnallisesta edusta, joten on kohtuutonta, että suunnittelualueen naapuruston asukkaiden etua loukataan.

Vastineet:

a. Asemakaavassa on määrätty, että julkisivumateriaalina tulee käyttää punatiiltä ja vaaleaa rappausta siten, että ensimmäinen kerros on punatiiltä. Alueen uudisrakentamisen on sovelluttava ympäristöönsä ulkomateriaalien ja värityksen osalta. Kuusikerroksinen rakennusmassa on tarkistetussa asemakaavaehdotuksessa muutettu pääosin viisikerroksiseksi ja pieneltä osin nelikerroksiseksi. Rakennus poikkeaa lähialueen olemassa olevasta rakennuskannasta, mutta ei nouse täysikokoisen puuston yläpuolelle.
b. Uudisrakentaminen ei muuta Saimaalta Tiuruniemeen avautuvan näkymän luonnetta eikä kilpaile Tiuruniemen päärakennuksen kanssa. Rannan ja rinteen puusto lähivirkistysalueella peittää jatkossakin tehokkaasti korttelialueen rakennuksia. Korkein uudisrakennus – nyt viisikerroksinen – on sijoitettu kauemmas rannasta, kuin muut rakennusmassat, mikä osaltaan vähentää näkyvyyttä rannan suuntaan. Asemakaavaratkaisu on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen. ELY-keskukselta ja Etelä-Karjalan museolta saatujen lausuntojen mukaan kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa alueen maakunnallisesti merkittävän statuksen kanssa. Kaavamuutosalueelle ei ole tulossa loma-asumista eikä hotellitoimintaa. Hotellirakentaminen on estetty AL-kaavamääräykseen luonnosvaiheen jälkeen liitetyllä lisämääräyksellä.
c. Liikenteelliset vaikutukset eivät merkittävästi poikkea normaalista kerrostaloasumisesta. Liikenteen lisääntymiseen on varauduttu Caprintien katualuevarauksella, joka mahdollistaa erillisen kevyen liikenteen väylän toteuttamisen. Päätös Caprintien parantamisesta tehdään erikseen eikä sitä ratkaista tässä asemakaavaprosessissa.
d. Asemakaavan vaikutukset luonnonympäristöön on selvitetty biologin asiantuntijatyönä. Vaikutukset luontoon kohdistuvat erittäin rajatulle alueelle eikä selvityksen perusteella kaavasta aiheudun merkittäviä negatiivisia vaikutuksia suojeltaville luontoarvoille. Tämä on todettu myös luonnonsuojeluasioissa asiantuntijana toimivan ELY-keskuksen lausunnossa.
e. Asemakaavaratkaisu on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen. ELY-keskuksen lausunnon mukaan asemakaava toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja MRL:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset toteutuvat hyvin. Olemassa oleva rakennuskanta ja maankäyttö ovat asettaneet suunnittelulle selkeitä reunaehtoja, mistä syystä rakenteeltaan kokonaan toisistaan poikkeavia vaihtoehtoja ei ole ollut mahdollista laatia. Ennen asemakaavaluonnoksen näytteille asettamista on kuitenkin tutkittu kahta massoitteluvaihtoehtoa. Näistä vanhaan kolmikerroksiseen rakennukseen kiinni rakentuvaa uudisrakennuksen vaihtoehtoa ei kuitenkaan pidetty toteuttamiskelpoisena. Lisäksi kaavaratkaisua on kehitetty kaavaprosessin aikana saatujen lausuntojen pohjalta tarkistamalla mm. kerroslukua.

5. **Mielipide 5** (3.12.2020)
    a. Mielipiteenämme asemakaavaluonnosta koskien pyydämme huomioimaan, että alue on maakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen alue. Alueen nykyinen arkkitehtuuri, tyyli ja arvot tulee huomioida asemakaavasuunnittelussa. Alueen rakennukset noudattavat maaston muotoja ja rakennusten korkeus on rajattu kolmeen kerrokseen. Asemakaavaluonnoksessa esitetyt korkeat rakennukset eivät mielestämme sovi nykyiseen tyyliin eivätkä noudata historiallisia arvoja. Uudisrakentaminen tulisi sovittaa olemassa olevaan rakennuskantaan.
    b. Jo tällä hetkellä nykyisellä liikennemäärällä Caprintien turvallisuus on huono. Lisääntyvä liikenne aiheuttaa alueella varmasti vaaratilanteita, koska niitä on jo nyt. Kaavaehdotuksessa autopaikkojen määrä lisääntyisi kymmenillä, jolloin oletettavasti liikennemäärä olisi yksikaistaisella tieosuudella mielenkiintoinen. Nykyisellä asukas- ja automäärällä syntyy useita vaaratilanteita erityisesti loma-asukkaiden liikkuessa autotiellä, koska he eivät tunne aluetta ja kevyen liikenteen väyliä ei ole. Myös pienten koululaisten koulutie joko jalan tai polkupyörällä tulisi ehdottomasti tehdä turvalliseksi jo nyt, autojen lisääntyessä ja kevyenliikenteen väylän puuttuessa automäärän lisääntyminen aiheuttaa yhä enemmän vaaraa. Asemakaavaehdotuksessa tulisi myös lisäksi huomioida, että Caprintie 56:lle Caprintie 52-54 tontin läpi tulee rakentaa kevyen liikenteen väylä. Uutta rakentaessa jalankulkijoita ja autoja ei tule sijoittaa samoille reiteille.
    c. Pyydämme myös ottamaan huomioon uusien asuntojen täyttymisen kannalta oleelliset asiat, kuten puuttuva julkinen liikenne, lasten päivähoitopalvelujen rajallisuus Korvenkylässä ja uuden suunnitellun Korvenkylän koulun pienuus. Nämä asiat eivät puolla asemakaavaluonnoksen mukaista uudisrakentamista suunnitellussa mittakaavassa. Kuitenkin aluetta elävöittäisi lapsiperheiden saaminen alueelle.
    d. Lisäksi pyydämme ottamaan huomioon, että ihmiset käyttäytyvät lomalla ja arkena eri tavoin, joten loma-asutus ja vakituinen asuminen tulisi pitää erillään.

    <u>Vastineet:</u>

    a. ELY-keskukselta ja Etelä-Karjalan museolta saatujen lausuntojen mukaan kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa alueen maakunnallisesti merkittävän statuksen kanssa. Asemakaavassa on määrätty, että julkisivumateriaalina tulee käyttää punatiiltä ja vaaleaa rappausta, ja että alueen uudisrakentamisen on sovelluttava ympäristöönsä ulkomateriaalien ja värityksen osalta. Kuusikerroksinen rakennusmassa on tarkistetussa asemakaavaehdotuksessa muutettu pääosin viisikerroksiseksi ja pieneltä osin nelikerroksiseksi. Rakennus poikkeaa lähialueen olemassa olevasta rakennuskannasta, mutta ei nouse täysikokoisen puuston yläpuolelle.

b. Liikenteelliset vaikutukset eivät merkittävästi poikkea normaalista kerrostaloasumisesta. Liikenteen lisääntymiseen on varauduttu Caprintien katualuevarauksella, joka mahdollistaa erillisen kevyen liikenteen väylän toteuttamisen. Päätös Caprintien parantamisesta tehdään erikseen eikä sitä ratkaista tässä asemakaavaprosessissa. Kevyen liikenteen väylän sijoittaminen Caprintie 52-54:n tontille olisi käytettävissä olevan tilan puitteissa vaikeaa eikä se piha-alueen ollessa kysymyksessä ole välttämätön liikenneturvallisuuden kannalta. Liikenneturvallisuutta tontilla voidaan kuitenkin parantaa toteutussuunnittelussa mm. huomioimalla autojen peruuttamisen vaatima tila ja näkemät ym. tekijät.

c. Lappeenrannan kaupungin hyvinvointi- ja sivistyspalvelujen toimialalla ei ole huomautettavaa asemakaavamuutokseen. Varhaiskasvatuspalvelut ja vuosiluokkien 1-6 perusopetus alueella asuville lapsille on järjestetty Korvenkylän koulussa, jonka yhteydessä toimii myös kirjasto. Lausunnon perusteella kaavamuutoksesta ei aiheudu sellaista ylimääräistä palvelujen järjestämistarvetta, jota ei voitaisi tyydyttää nykyisellä palveluverkolla.

   Korvenkylän koululle on hyväksytty kaavaprosessin aikana hankesuunnitelma, jossa koulua mitoittava oppilasmäärä on 80 oppilasta (luvussa ei mukana esikoululapsia). Lukuvuoden 2027–2028 oppilasmäärä on ennusteen mukaan 57 oppilasta, joten koulun mitoitus mahdollistaa huomattavasti ennustetta suuremmankin oppilasmäärän. Koulun väistötilana toimiva tilaelementtirakennus toimii Lasten ja nuorten lautakunnan tekemän päätöksen mukaan koulun ns. joustotilana, jota voidaan vähentää oppilasmäärän laskiessa.

d. Asemakaavaa on muutettu luonnosvaiheen kuulemisen jälkeen siten, että kaavamuutosalueelle ei voi sijoittaa hotellitoimintaa.

6. Mielipide 6 (7.12.2020)

Asemakaava on osayleiskaavan vastainen. Jos alueelle suunnitellaan liike- ja toimistorakentamista, tulee muutoksen lähteä liikkeelle yleiskaavan muutoksesta. Jos yleiskaavaa muutetaan, tulee alueen maanomistajia kohdella tasa-arvoisesti. Tämä tarkoittaa sitä, että voimassa olevan osayleiskaavan AP-alueet muutetaan AK-alueiksi ja niille kaavoitetaan vastaava määrä rakennusoikeutta kuin Caprintie 52-54:lle. Näin muutettuna kaava mahdollistaa tasapuolisesti tehokkaan maankäytön. Rivitalot voidaan haluttaessa purkaa ja tilalle rakennuttaa kaksi 6-kerroksista asuin- liike- ja toimistotaloa kummallekin tontille. Näin alueelle saadaan yhtenäinen ilme.

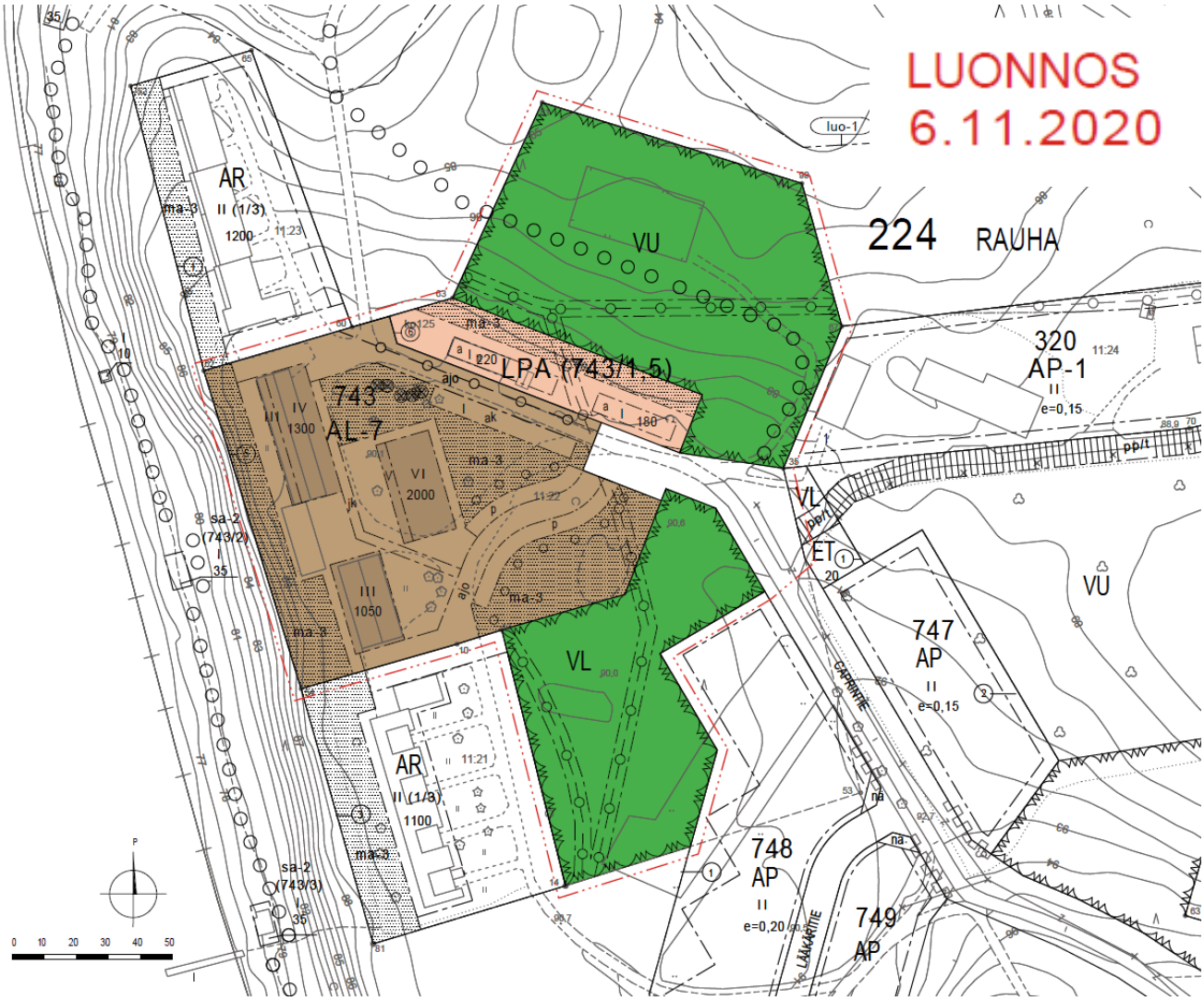
<u>Vastine:</u>

Kaavamuutos noudattaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa Caprintie 52-54:n kiinteistö on merkitty kerrostalovaltaisena asuntoalueena (AK). AK-alueelle voidaan yleiskaavan mukaan sijoittaa myös ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja, joita nyt asemakaavamuutoksella

ollaan mahdollistamassa. Kaavamuutoksen lähtökohtana on ollut tukeutuminen olemassa olevaan taajamarakenteeseen ja maankäytön perusteiden säilyminen ennallaan. Molempien rivitalojen purkaminen ja korvaaminen uudisrakennuksilla edellyttäisi kyseisten taloyhtiöiden yksimielistä päätöstä ja tahtotilaa. Asemakaavan lähtökohtana ei muutoinkaan ole automaattisesti saman rakentamisvolyymin mahdollistaminen kaikille tonteille, etenkin kun alueen perusrakenne on osoitettu jo yleiskaavassa, jossa tehokkain rakentaminen on keskitetty Caprin alueen keskiosaan.

Nyt vireillä oleva kaavamuutos on käynnistynyt kiinteistönomistajan aloitteesta. Kaavaluonnoksesta saatujen viranomaislausuntojen perusteella kerrostalotontin rakennusoikeuden lisäämiselle ei ole estettä eikä se edellytä ohjaavana kaavana toimivan yleiskaavan muuttamista.

LIITE 2d
Pienennös kaavaluonnoksesta, jolla ennakkokuuleminen on suoritettu.



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AL-7	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle voidaan sijoittaa hoivapalveluasumisen toimintoja.
LPA	Autopaikkojen korttelialue.
VU	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
VL	Lähivirkistysalue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
5	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
224	Kaupungin- tai kunnanosan numero.
RAUHA	Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
743	Korttelin numero.
(743/1,5)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelin ja tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

	Katu.
CAPRINTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
2000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
VI	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
a	Auton säilytyspaikan rakennusala.
ak	Rakennusala, jolle saa sijoittaa autokatoksen.
jk	Jalankululle varattu alueen osa.
ajo	Ajoyhteys.
rma-3	Puistomaisena hoidettava piha-alue. Alueelle saa sijoittaa kevyttä liikennettä ja huoltoliikennettä palvelevia kulkuteitä.
p	Pysäköimispaikka.
	Ulkoilureitti.
	Johtoa varten varattu alueen osa.
	Säilytettävä/istutettava puurivi.
	Suojeltava puu.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

AL -korttelialueelle saa sijoittaa myös majoitus-, palvelu- ja palveluasumisen tiloja.

AL-korttelialueelle on varattava rakennettua ja istutettavaa ulko-oleskelualuetta vähintään 5 m²/asunto. Asukkaiden yhteiskäyttöön tarkoitettuja rakenteita sekä polkupyöräkatoksia saa rakentaa ma-3-alueille.

Julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti. Asuinkerrosten julkisivujen tulee olla toteutettu ilman näkyviä elementtisaumoja. Julkisivut tulee käsitellä muurimaisena pintana, jota on rytmitetty väri- tai materiaalitehostein. Alueen uudisrakentamisen on sovelluttava ympäristöönsä muodon, ulkomateriaalien, värityksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta.

Kaava-alue sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella. Alueella on kielletty sellainen rakentaminen ja muut toimenpiteet, joista voisi aiheutua vesilain 3 luvun sekä ympäristösuojelulain (pohjaveden pilaamiskielto ja maaperän pilaamiskielto) tarkoittamia seurauksia. Tehtäessä rakennustöitä pohjavesialueella on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden ja maaperän pilaantumisen estämiseksi.

AL-alueella sijaitseva maakellari on lepakoiden talvehtimispaikka (I luokan lepakkoalue). VU-alue on osa lepakoiden ruokailualuetta ja siirtymäreittiä sekä osa liito-oravan elinpiiriä. Alueella on mahdollisesti lepakoiden ja liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, joiden hävittäminen ja heikentäminen on kielletty luonnonsuojelulailla (49 §). VU-alueella puustorakenteen tulee olla monipuolinen, vanhoja puustoa ja kolopuita säästävä.

Rakennusten liittäminen viemäriverkkoon saattaa edellyttää kiinteistökohtaista pumppaamoa.

AL-7-korttelialueella hulevedet tulee käsitellä ja imeyttää tonttikohtaisesti. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Hulevesien suunnittelussa tulee erityisesti huomioida hulevesien hallinta tulvatilanteessa.

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

Alueelle laadittu tonttijako on sitova.

AUTOPAIKAT:

1.	1 ap/ 60 kerros-m²	Liike- ja toimistotilat
2.	1 ap/150 kerros-m²	Hotellitoiminta. Hotellitoiminnoiksi autopaikkamitoituksessa luetaan majoitustilojen lisäksi hotellin käytössä olevat ravintola-, keittiö-, kokous- ja aulatilat.
3.	1 ap/ 90 kerros-m²	Ravintolatilat
4.	1 ap/ 75 kerros-m²	Asunnot
5.	1 ap/180 kerros-m²	Palveluasuminen

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
ELINVOIMAN JA KAUPUNKIKEHITYKSEN TOIMIALA
Kaupunkisuunnittelu

ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS
224 RAUHA, kortteli 743 tontit 2 ja 4, urheilu- ja virkistyspalvelujen alue sekä osalle lähivirkistys- ja katualuetta.

MUODOSTUU
224 RAUHA, kortteli 743, tontit 5 ja 6, urheilu- ja virkistyspalvelujen alue, sekä lähivirkistys- ja katualueita.

TONTTIJAON MUUTOS
224 RAUHA, kortteli 743 tontit 2 ja 4, urheilu- ja virkistyspalvelujen alue sekä osalle lähivirkistys- ja katualuetta.

TONTTIJAOLLA MUODOSTUU
224 RAUHA, kortteli 743, tontit 5 ja 6.

Lappeenrannassa 6.11.2020 Maarit Pimiä, kaupunginarkkitehti

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 323/11.4.2014 vaatimukset

Lappeenrannassa 16.6.2020 Riitta Ruutiainen, kaupungingeodeetti

Tasokoordinaattijärjestelmä ETRS89 - GK28 Korkeusjärjestelmä N2000

Vahvistanut

LUONNOS
6.11.2020

Ennakkokuuleminen ..-..2020
Kaup.keh. ltk
KH
Nähtävillä
KV

Valmistelija KK | Suunnittelija KH
Mittakaava 1:1000 | Työ nro K2715

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Lausunto

30.05.2022

KASELY/1892/2020

Lappeenrannan kaupunki
PL 11
53101 LAPPEENRANTA

Lausuntopyyntönne 27.4.2022 (Dnro LPR/692/10.02.03.00/2019)

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto kaavaehdotuksesta, Asemakaavaehdotus, Tiuruniemi, Caprintie 52-54, Lappeenranta

Lausuntopyyntönne

Lappeenrannan kaupunginhallitus pyytää Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausuntoa asemakaavan ja tonttijaon muutos 224 Rauha, kortteli 743, tontit 2 ja 4 sekä virkistys- ja katualueet (Caprintie 52-54) kaava-asiasta.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueen kehittäminen kerrostaloasumisen ja hoivapalvelujen alueena sekä päivittää alueen tonttien rajat toimintojen mukaisiksi.

ELY-keskuksen ennakkolausunto

ELY-keskus on antanut ennakkolausuntonsa asemakaavan valmisteluaineistosta 7.12.2020. Ennakkolausunnossa esitetyt tarkennukset kaavamateriaaliin on tehty.

Liikenneasiat

Nyt käsillä olevalle asemakaavan muutosalueelle osittain kulku tapahtuu valtio-omisteisen maantien 3964 kautta. Liikenne ja infrastruktuuri - vastuualue katsoo kaupungin tulevia asemakaavahankkeita ja jo asemakaavoitettuja alueita kuten Korvenkylä, Tiuruniemi ja Rauha joihin kulku tapahtuu valtio-omisteisten maanteiden kautta (maantiet 3964, 3963). Kyseessä oleville alueille kaupungin voimakas asemakaavoitus on johtanut siihen, että maantiet 3964 nimeltään Korvenkylä-Tiuruniemi ja maantie 3963 nimeltään Vesivalo-Rauhan as. palvelevat pääsääntöisesti vain alueelle kaavoitettujen kiinteistöjen tarpeita. Tästä syystä maantie 3964 Korvenkylä-Tiuruniemi tulee kokonaisuudessaan muuttaa kadunpitopäätöksellä osaksi kaupungin katuverkkoa. Osittain mt 3964 on osoitettu asemakaavaan kaduksi, mutta kadunpitopäätös on edelleen tekemättä.

Kaakkois-Suomen ELY-keskus esittää, että kaupunki jatkossa asemakaavoittaa mt 3964 Tiuruniementien kokonaisuudessaan osoittaen sen kaduksi kaavamuutoksen yhteydessä, koska se ei enää täytä maankäyttö- ja rakennuslain 83 §:n 4 momentissa ja 213 §:n momentissa 3 esitettyjä maantien liikenteen kriteerejä.

Lopuksi

Alueen maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön arvot huomioiden on tiivistetty aluetta. Rakennusten massoittelua on valmisteluvaiheen jälkeen tarkennettu. Massoittelu ottaa huomioon vielä paremmin ympäröivän rakennuskannan ja miljöön.

Asemakaavamuutos on ansiokkaasti laadittu. Asemakaava toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja MRL:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset toteutuvat hyvin.

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

Tiedoksi

Etelä-Karjalan liitto; Topi Suomalainen
Etelä-Karjalan museo; Niina Kauria, Esa Hertell
Lappeenrannan seudun ympäristötoimi
KASELY; Tuula Tanska, Pyry Mäkelä, Pasi Halttunen, Tapio Tuukkanen
ESAELY; Kalle Maaranen

Lappeenrannan kaupunginhallitukselle

Muistutus **Asemakaavan ja tonttijaon muutos 224 Rauha, kortteli 743, tontit 2 ja 4 sekä virkistys- ja katualueet (Caprintie 52–54)**

Suunnittelualueelle (Caprintie 52–54) ja sen etelä- ja pohjoispuolelle on 1960-70-luvuilla noussut yhtenäisen kokonaisuuden muodostava rakennuskanta. Kaksi- ja 3-kerroksiset pienkerrostalot suunnittelualueella ja sen etelä- ja pohjoispuoliset 2-kerroksiset rivitalot ovat kaikki saman arkkitehdin kynästä, muuratut punatiilestä ja sijaitsevat yhtenäisenä rivistönä Saimaan rantaharjanteella.

Osayleiskaava vuodelta 2010 ja asemakaava vuodelta 2014 ovat rakennusajankohtaa myöhemmältä ajalta ja tavallaan toteavat vallitsevan tilanteen. Kunkin tontin rakennusoikeus on määritelty nykyistä toteutumaa jonkin verran suuremmaksi. Hämmentävästi suunnittelualueelle on kuitenkin kirjattu suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi 2, vaikka alueella sijaitsevat niin 2- kuin 3-kerroksiset pienkerrostalot. Sen sijaan etelä- ja pohjoispuoliset 2-kerroksisten rivitalojen alueet on tiukasti määritelty nykytilannetta vastaaviksi niin, että talojen toisen kerroksen rakennusala saa olla korkeintaan 1/3 pohjakerroksen rakennusalasta. Tämä estää normaalien kaksikerrostalojen rakentamisen.

Caprintie 52-54:n tontinomistajan toivomuksesta on valmisteltu asemakaavan muutos, joka lisää alueen sallitun kerrosluvun 5:een ja kaksinkertaistaa rakennusoikeuden mahdollistaen 4- ja 5-kerroksisten talojen rakentamisen nykyisen 3-kerroksisen talon vierelle.

Keneltäkään ei jää huomaamatta, että kaavamuutoksen seurauksena alueen arkkitehtoninen ja maisemallinen yleisilme muuttuu täysin. Lisäksi kaavan salliman rakentamisen toteutuessa liikenne ja asukasmäärä lisääntyvät merkittävästi. Näillä muutoksilla on väistämättömät negatiiviset heijastusvaikutukset vieressä oleviin rivitaloihin, joissa olevien asuntojen houkuttelevuus vähenee ja rahallinen arvo laskee.

Kaava on syrjivä, sillä se suosii yhtä maanomistajaa, ja siten kohtelee rinnakkaisten tonttien omistajia epätasa-arvoisesti. Kasvattamalla rakennusoikeutta kaava lisää suunnittelualueella olevan tontin arvoa, kun samalla naapurissa olevien rivitaloyhtiöiden tonttien arvo laskee. Jos kaupunginhallitus päätyisi hyväksymään kaavan, tulee tasapuolisuuden nimissä käynnistää valmistelu yleiskaavan muutoksesta, jolla rivitalojen alueilta poistetaan rakennuskorkeutta koskeva rajoitus ja rakennusoikeutta lisätään kuten Caprintie 52-54:ssa..

Kaavaehdotus ei myöskään huomioi sitä, mitä Tiuruniemen alueella on valmisteluaikana tapahtunut. Tiurun valtavan sairaalarakennuksen rapautuminen on edennyt niin pitkälle, ettei sen saneeraaminen hyötykäyttöön ole taloudellisesti järkevää. Ollaan tultu kulminaatiopisteeseen, jossa avautuu suuria mahdollisuuksia. Niinpä Tiuruniemeen tarvitaan kokonaisvaltainen kehityssuunnitelma, jossa se, mikä alueella on kaunista ja arvokasta, säilytetään ja se mikä on rumaa ja raunioituvaa, puretaan. Purkamisen jälkeen vapautuu hyviä paikkoja rakentaa suurimittaisestikin ilman, että asuinalueita häiritään.

Caprintie 52-54:n kaavamuutos on syytä hylätä.

Kunnioittavasti

[redacted]

MUISTUTUS

4.10.2022

Lappeenrannan kaupunki
kirjaamo@lappeenranta.fi

Viite: Kirje 19.9.202 Dnro LPR/692/10.02.03.00/2019

Asia: Tiuruniemen Caprintie 52-54 asemakaavan ja tonttijaon muutos

Alueen asemakaavaehdotuksen edeltävä versio on ollut nähtävillä 28.4.-30.5.2022, ja allekirjoittanut on tehnyt siitä muistutuksen Lappeenrannan kaupunginhallitukselle. Saamani tiedon mukaan (26.9.22) muistutusta ei ole vielä käsitelty.

Kaavamuutosehdotuksen edellinen versio jo vähentää merkittävästi lähivirkistysaluetta (VL). Nyt esillä olevassa ehdotuksessa VL-aluetta on edelleen pienennetty osoittamalla osa siitä katualueeksi.

Vaatimukset

Kaavaehdotus, niin edellinen versio, kuin po. muutosehdotus tulee hylätä. Viittaan myös edelliseen 30.5.22 lähetettyyn muistutukseen.

Perustelut

Tiuruniemen alue ja rakennuskanta sopivat erinomaisesti perheiden asumiseen ja aiemmin alueella oli runsaasti lapsia. Sittemmin lapsiperheiden määrä on vähentynyt, koska asuinalueiden ikärakenne usein muuttuu sukupolvittain. Nykyisten ikäihmisten poistuttua olisi taas lapsiperheiden vuoro, jollei aluetta muuteta lapsiperheille sopimattomaksi.

Nostan esille Lappeenrannan kaupunkisuunnittelun työntekijän laatiman sosiaalisten vaikutusten arvioinnin kaavaehdotuksen edellisestä versiosta. Koska kyseessä on organisaation työntekijän tekemä arvio oman organisaation laatimasta kaavaehdotuksesta, on arviota jo lähtökohtaisesti mahdoton pitää objektiivisena, vaan se luonnollisesti asettuu tukemaan kaavan laatijoiden näkemyksiä. Argumentaation kannalta on kestämätöntä, että mainitun kaltaista dokumenttia pidetään yhtenä kaavaehdotusta puoltavana perusteluna.

Paikka, johon korkeaa kerrostaloa suunnitellaan, on vuoden 2014 asemakaavassa merkitty puistomaisena hoidettavavana piha-alueena (ma-3) ja se on palvellut asukkaiden, erityisesti lasten, leikki- ja pelialueena. Tämä ja VL-alue laajemminkin on kaavaehdotuksessa muutettu AL-alueeksi. Nyt esillä olevassa ehdotuksessa VL-aluetta on edelleen pienennetty osoittamalla osa siitä katualueeksi.

Perheiden kannalta on huomattava ero siinä, voivatko lapset (ja myös aikuiset) pelata pesäpalloa ja jalkapalloa, lennättää leijoja, ampua jousipyssyllä, talvella harjoitella hiihtoa jne tasaisella laajalla nurmialueella vai pysäköintipaikoilla. Pienten lasten leikkikenttäalue, jossa on leikkimökki, hiekkalaatikko ja keinuja sekä sen viereinen sulkapallokenttä on myös otettu AL-alueelle. Edellä mainittu "arvioon" kirjattu ehdotus pysäköintipaikoista lasten leikkialueena on aivan absurdi. Pienillä lapsilla **tulee** olla turvallinen leikkialue.

Kaavaehdotuksesta on välttämätöntä tehdä lapsivaikutusten arviointi. Viittaan Kuntaliiton internet-sivuilla olevaan diasarjaan "Johdatus lapsivaikutusten arviointiin" sekä Heinämäen ja Kauppisen kirjaan "Lapsivaikutusten arviointi kuntapäätöksissä."

Herätän vielä kysymyksen kaavaehdotuksen toteutumisen taloudellisista seurauksista. Caprintie 52-54:n maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kaavan toteuttamisesta aiheutuviin kustannuksiin, joten kaupungille on odotettavissa jonkinlainen summa rahaa. Lisäksi kaavaehdotus lisää rakennusalan 1236:sta 4350 neliömetriin, josta seurannee noin 7000 euron vuosittainen lisäys kiinteistöveroon.

Toisaalta kaavaehdotuksen toteutumisesta seurannee vakituisten asukkaiden muuttoa pois, joillakin esimerkiksi muualla Suomessa sijaitsevaan kakkoskotiin. Koska alueella asuu hyviä veronmaksajia, voi jo yhdenkin perheen poismuutosta seuraava kunnallisveron tuoton väheneminen olla 30 000 euron luokkaa vuodessa. Alueen rivitalohuoneistot saattavat aikaa myöten muuttua vieraspaikkakuntalaisten kunnallisveroa maksamattomien ihmisten lomahuoneistoiksi.

Kunnioittavasti

[redacted]

KAAVANLAATIJAN VASTINEET

Liite 2e

9.9.2022

Dnro: 692/10.02.03.00/2019

Tiuruniemen Caprintie 52-54, asemakaavan ja tonttijaon muutos

LYHENNELMÄT MRA 27 §:N KUULEMISESSA JA MRA 32 §:N LISÄKUULEMISESSA SAADUISTA LAUSUNNOSTA JA MUISTUKSISTA SEKÄ KAAVANLAATIJAN VASTINEET

Asemakaavaehdotus on pidetty MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 28.4. – 30.5.2022

LAUSUNTO:

1. **Kaakkois-Suomen ELY-keskus** (30.5.2022)

   a. Kaakkois-Suomen ELY-keskus on antanut ennakkolausuntonsa asemakaavanvalmisteluaineistosta 7.12.2020. Ennakkolausunnossa esitetyt tarkennukset kaavamateriaaliin on tehty.

   b. Nyt käsillä olevalle asemakaavan muutosalueelle osittain kulku tapahtuu valtio-omisteisen maantien 3964 kautta. Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue katsoo kaupungin tulevia asemakaavahankkeita ja jo asemakaavoitettuja alueita, joihin kulku tapahtuu valtio-omisteisten maanteiden kautta. Maantiet 3964 nimeltään Korvenkylä-Tiuruniemi ja maantie 3963 nimeltään Vesivalo-Rauhan as. palvelevat pääsääntöisesti vain alueelle kaavoitettujen kiinteistöjen tarpeita. Tästä syystä maantie 3964 Korvenkylä-Tiuruniemi tulee kokonaisuudessaan muuttaa kadunpitopäätöksellä osaksi kaupungin katuverkkoa.

   c. Kaakkois-Suomen ELY-keskus esittää, että kaupunki jatkossa asemakaavoittaa mt 3964 Tiuruniementien kokonaisuudessaan osoittaen sen kaduksi kaavamuutoksen yhteydessä, koska se ei enää täytä maankäyttö- ja rakennuslain 83 §:n 4 momentissa ja 213 §:n momentissa 3 esitettyjä maantien liikenteen kriteerejä.

   d. Alueen maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön arvot huomioiden on tiivistetty aluetta. Rakennusten massoittelua on valmisteluvaiheen jälkeen tarkennettu. Massoittelu ottaa huomioon vielä paremmin ympäröivän rakennuskannan ja miljöön.

   e. Asemakaavamuutos on ansiokkaasti laadittu. Asemakaava toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja MRL:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset toteutuvat hyvin.

Vastineet:

   a. Ok.

   b. Maantie 3964:n päätepiste sijoittuu yli puolen kilometrin päähän asemakaavamuutoksen kohteena olevasta alueesta. Ottaen huomioon asemakaavamuutoksen tarkoitus, ei suunnittelualueen laajentaminen tässä yhteydessä koko Tiuruniementien käsittäväksi ole tarkoituksenmukaista.

   c. Kaupunki huomioi Tiuruniementien muuttamisen kaduksi tulevissa asemakaavamuutoksissa. Parhaillaan laadittavassa Tiurun lämpölaitoksen asemakaavassa Tiuruniementie on merkitty lähes 700 metrin matkalta katualueeksi,

jolloin tien pohjois-/länsipäähän muodostuu yhtenäinen yli 1,2 kilometrin pituinen katualue.

d. Ok.

e. Ok.

MUISTUTUS:

2. Muistutus 1 (Ei päiväystä, kirjattu saapuneeksi 31.5.2022)

a. Suunnittelualueelle (Caprintie 52-54) ja sen etelä- ja pohjoispuolelle on 1960-70-luvuilla noussut yhtenäisen kokonaisuuden muodostava rakennuskanta. Kaksi- ja 3-kerroksiset pienkerrostalot suunnittelualueella ja sen etelä- ja pohjoispuoliset 2-kerroksiset rivitalot ovat kaikki saman arkkitehdin kynästä, muuratut punatiilestä ja sijaitsevat yhtenäisenä rivistönä Saimaan rantaharjanteella.

b. Osayleiskaava vuodelta 2010 ja asemakaava vuodelta 2014 ovat rakennusajankohtaa myöhemmältä ajalta ja tavallaan toteavat vallitsevan tilanteen. Kunkin tontin rakennusoikeus on määritelty nykyistä toteutumaa jonkin verran suuremmaksi. Hämmentävästi suunnittelualueelle on kuitenkin kirjattu suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi 2, vaikka alueella sijaitsevat niin 2- kuin 3-kerroksiset pienkerrostalot. Sen sijaan etelä- ja pohjoispuoliset 2-kerroksisten rivitalojen alueet on tiukasti määritelty nykytilannetta vastaaviksi niin, että talojen toisen kerroksen rakennusala saa olla korkeintaan 1/3 pohjakerroksen rakennusalasta. Tämä estää normaalien kaksikerrostalojen rakentamisen.

c. Caprintie 52-54:n tontinomistajan toivomuksesta on valmisteltu asemakaavan muutos, joka lisää alueen sallitun kerrosluvun 5:een ja kaksinkertaistaa rakennusoikeuden mahdollistaen 4- ja 5-kerroksisten talojen rakentamisen nykyisen 3-kerroksisen talon vierelle.

d. Keneltäkään ei jää huomaamatta, että kaavamuutoksen seurauksena alueen arkkitehtoninen ja maisemallinen yleisilme muuttuu täysin. Lisäksi kaavan salliman rakentamisen toteutuessa liikenne ja asukasmäärä lisääntyvät merkittävästi. Näillä muutoksilla on väistämättömät negatiiviset heijastusvaikutukset vieressä oleviin rivitaloihin, joissa olevien asuntojen houkuttelevuus vähenee ja rahallinen arvo laskee.

e. Kaava on syrjivä, sillä se suosii yhtä maanomistajaa, ja siten kohtelee rinnakkaisten tonttien omistajia epätasa-arvoisesti. Kasvattamalla rakennusoikeutta kaava lisää suunnittelualueella olevan tontin arvoa, kun samalla naapurissa olevien rivitaloyhtiöiden tonttien arvo laskee. Jos kaupunginhallitus päätyisi hyväksymään kaavan, tulee tasapuolisuuden nimissä käynnistää valmistelu yleiskaavan muutoksesta, jolla rivitalojen alueilta poistetaan rakennuskorkeutta koskeva rajoitus ja rakennusoikeutta lisätään kuten Caprintie 52-54:ssa.

f. Kaavaehdotus ei myöskään huomioi sitä, mitä Tiuruniemen alueella on valmisteluaikana tapahtunut. Tiurun valtavan sairaalarakennuksen rapautuminen on edennyt niin pitkälle, ettei sen saneeraaminen hyötykäyttöön ole taloudellisesti järkevää. Ollaan tultu kulminaatiopisteeseen, jossa avautuu suuria mahdollisuuksia. Niinpä Tiuruniemeen tarvitaan kokonaisvaltainen kehityssuunnitelma, jossa se, mikä alueella on kaunista ja arvokasta, säilytetään ja se mikä on rumaa ja raunioituvaa, puretaan. Purkamisen jälkeen vapautuu hyviä paikkoja rakentaa suurimittaisestikin ilman, että asuinalueita häiritään.

g. Caprintie 52-54:n kaavamuutos on syytä hylätä.

Vastineet:

a. Ok.

b. Kuten muistutuksessa todetaan, molempien rivitalotonttien asemakaava on rakennusoikeuden osalta pääosin nykytilanteen toteava ja lähtee rakennusten nykyisestä, pääosin 1-kerroksisesta massoittelusta. Asemakaavan tavoitteena on ollut säilyttää rivitalotonttien nykyinen luonne ja rakennusten omaperäinen massoittelu. Asemakaavan laadinnan aikana vuosina 2012-14 kumpikaan rivitaloyhtiö ei esittänyt tontilleen merkittävästi nykyistä tehokkaampaa rakentamista.

   Se, että Caprintie 52-54:n 2- ja 3-kerroksisten pienkerrostalojen tilalle esitettiin aikoinaan kaksikerroksinen ratkaisu, perustui yhdessä silloisen kiinteistönomistajan kanssa laadittuun viitesuunnitelmaan, joka tähtäsi pitkällä tähtäyksellä tontin uudisrakentamiseen.

c. Kaavatyön alussa on tutkittu kiinteistönomistajan aloitteesta uudisrakennuksen sijoittamista kahden olemassa olevan rakennuksen väliin, mikä olisi muodostanut yhtenäisen ja vesistönäkymiä sulkevan rakennuskokonaisuuden. Muun muassa ainutlaatuisten Saimaa-näkymien säilyttämiseksi päädyttiin kuitenkin kolmeen erilliseen rakennukseen, jossa näkymiä rakennusten välistä parannetaan poistamalla rannansuuntainen autotallisiipi ja limittämällä uudisrakennukset.

   Rivitalotonttien tehokkuudet ovat nykyisin e=0,21 (1100/5315) sekä e=0,3 (1200/4007) ja vastaavat keskiarvona yleiskaavassa pientalovaltaiselle asuntoalueelle (AP) osoitettua enimmäistehokkuutta e=0,25. Asemakaavamuutosalueen tonttitehokkuudeksi muodostuu e=0,41 (4350/10620) joka on edelleen varsin maltillinen tehokkuus yleiskaavan mukaiselle kerrostalovaltaiselle (AK) asuntoalueelle. Rakennusoikeuden lisäys ei siten ole ristiriidassa yleiskaavan tavoitteisiin nähden.

d. Kaavaehdotuksessa on huomioitu naapureiden yksityisyys siten, että pohjoisemman uudisrakennuksen pohjoispääty on kolmikerroksinen ollen vain noin 2 kerrosta korkeampi kuin naapurissa jo olemassa oleva rivitalo. Vastaavasti etelän puolella olevan rivitalon suuntaan säilyy nykyinen kolmikerroksinen asuinkerrostalo ja viisikerroksinen uudisrakennus sijoittuu tämän taakse. Näin uudisrakennuksen ylimmän kerroksen tasolta on rajoitetumpi näkyvyys rivitalon pihalle, kuin mikä on näkyvyys vanhan rakennuksen ylimmän kerroksen tasolta nykyisin (liite1). Siten rivitalojen Saimaan puoleisten piha-alueiden yksityisyys säilyy lähes muuttumattomana asemakaavaehdotuksen toteuduttua.

   Yleisesti muutokset asuinympäristössä koetaan usein kielteisinä. Kuitenkin lähiympäristöön rakentuvat maltillisen mittakaavan uudisrakennukset voivat nostaa asuinalueen arvostusta. Vanhojen rakennusten houkuttelevuuden aleneminen perustuu yleensä niiden rakennusteknisesti korkeaan ikään, joka edellyttäisi peruskorjausta ollakseen vertailukelpoinen uudisrakennuksen rahallisen arvon kanssa.

   Lisääntyvä liikenne ja asukasmäärä eivät kuormita suunnittelualueen viereisiä rivitalotontteja eikä niille kohdistu läpiajoliikennettä. Liikenteen lisääntymiseen on varauduttu Caprintien katualuevarauksella, joka mahdollistaa erillisen kevyen liikenteen väylän toteuttamisen. Asemakaavamuutoksen vaikutuksia on arvioitu asemakaava-asiakirjoissa monipuolisesti muun muassa sosiaalisten

vaikutusten osalta. Tehtyjen selvitysten mukaan asemakaavan toteuttaminen ei aiheuta sellaisia muutoksia, joiden tuloksena alueen yleinen houkuttelevuus laskisi.

e. Osayleiskaavassa rakentamista koskevissa määräyksissä on huomioitu tonttien muodot ja sijainnit. Nykyiset rivitalot ovat sijoittuneet noin 10 metrin etäisyydelle rinteen reunasta. Asemakaavamuutosalueen nykyinen 2-kerroksinen rakennus sijaitsee likimain samalla etäisyydellä, 3-kerroksinen asuinrakennus on noin 20 metrin etäisyydellä ja uusi viisikerroksinen rakennus yli 30 metrin etäisyydellä rinteen reunasta. Siten rinteen suuntaisille, suhteellisen kapeille rivitalotonteille ei ole mahdollista osoittaa maisemaan sopeutuvaa lisärakennusoikeutta kuten kaavamuutosalueen uudelle tontille sijoitettuna, joka ulottuu syvyyssuunnassa laajemmalle alueelle. Rivitalotonttien rakennusoikeustehokkuudet ovat nykyisin e=0,21 ja e=0,3 ja vastaavat keskiarvona yleiskaavassa pientalovaltaiselle asuntoalueelle (AP) osoitettua tehokkuutta e=0,25. Kaavamuutosalueen tehokkuudeksi muodostuu e=0,41 joka on varsin maltillinen tehokkuus yleiskaavan kerrostalovaltaiselle (AK) alueelle.

   Rakennusoikeuden määrään vaikuttavat asemakaava-alueella paikan maisemalliset ja maastolliset lähtökohdat sekä olemassa oleva rakennettu tilanne. Kaavamuutosalueen asuntokanta ei kaikilta osin vastaa tämän päivän vaatimuksia ja alue tarjoaakin hyvät mahdollisuudet uudisrakentamiseen. Kumpikaan rivitaloyhtiö ei ole toistaiseksi virallisesti esittänyt kaupungille asemakaavan muuttamista tonttinsa osalta. Mikäli yhtiöt tekevät asemakaavan tai yleiskaavan muutosaloitteet, käsitellään ne normaalikäytännön mukaisesti ja arvioidaan tarve ja mahdollisuudet kaavan muuttamiseen. Alueen perusrakenne on kuitenkin ratkaistu oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, jossa molemmat rivitalotontit on merkitty pientalovaltaisena asuntoalueena.

f. Asemakaavan muutos on laadittu suunnittelualueen tiivistämiseksi yleiskaavan mukaisena kerrostalovaltaisena (AK) alueena. Kuten muistutuksessa todetaan, myös Tiuruniemen päärakennuksen tontti ja lähiympäristö tarjoavat kehittämismahdollisuuksia niin asumisen kuin muidenkin toimintojen osalta. Tiuruniemen päärakennuksen omistaja Kiinteistö Oy Seniori-Saimaa laatii tontille kehittämissuunnitelman, joka on pohjana päärakennuksen asemakaavamuutokselle. Päärakennuksella on voimassa olevassa asemakaavassa suojelumerkintä, eikä merkinnän mahdollinen poistaminen tai muuttaminen vaikuta Caprin alueen asemakaavamuutoksen sisältöön. Caprin aluetta kehitetään jatkossakin yleiskaavan pohjalta asuinalueena.

g. Asemakaavaehdotus on hyväksytty yksimielisesti kaupunkikehityslautakunnassa 20.4.2022 ja kaupunginhallituksessa. Asemakaava ei ole ristiriidassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan kanssa eikä siinä saatujen lausuntojen perusteella ole muutenkaan sellaisia sisällöllisiä puutteita, jotka estäisivät sen hyväksymisen. Asemakaavan ehdotusvaiheesta saatu Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunnossa (30.5.2022) todetaan seuraavaa: Alueen maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön arvot huomioiden on tiivistetty aluetta, rakennusten massoittelua on valmisteluvaiheen jälkeen tarkennettu, massoittelu ottaa huomioon vielä paremmin ympäröivän rakennuskannan ja miljöön. Asemakaavamuutos on ansiokkaasti laadittu. Asemakaava toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja MRL:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset toteutuvat hyvin.

MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä ollutta asemakaavaehdotusta on muutettu 9.9.2022. Muutetusta asemakaavaehdotuksesta on järjestetty kaavamuutosalueen naapurikiinteistöille MRA 32 §:n mukainen kohdennettu kuuleminen. Kuulemisessa (lähetetty 19.9.2022) on tiedotettu muutoksista aiemmin nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen.

3. Muistutus 2 (4.10.2022)

a. Kaavamuutosehdotuksen edellinen versio jo vähentää merkittävästi lähivirkistysaluetta (VL). Nyt esillä olevassa ehdotuksessa VL-aluetta on edelleen pienennetty osoittamalla osa siitä katualueeksi.

b. Tiuruniemen alue ja rakennuskanta sopivat erinomaisesti perheiden asumiseen ja aiemmin alueella oli runsaasti lapsia. Sittemmin lapsiperheiden määrä on vähentynyt, koska asuinalueiden ikärakenne usein muuttuu sukupolvittain. Nykyisten ikäihmisten poistuttua olisi taas lapsiperheiden vuoro, jollei aluetta muuteta lapsiperheille sopimattomaksi.

c. Nostan esille Lappeenrannan kaupunkisuunnittelun työntekijän laatiman sosiaalisten vaikutusten arvioinnin kaavaehdotuksen edellisestä versiosta. Koska kyseessä on organisaation työntekijän tekemä arvio oman organisaation laatimasta kaavaehdotuksesta, on arviota jo lähtökohtaisesti mahdoton pitää objektiivisena, vaan se luonnollisesti asettuu tukemaan kaavan laatijoiden näkemyksiä. Argumentaation kannalta on kestämätöntä, että mainitun kaltaista dokumenttia pidetään yhtenä kaavaehdotusta puoltavana perusteluna.

   Kaavaehdotuksesta on välttämätöntä tehdä lapsivaikutusten arviointi. Viittaan Kuntaliiton internet-sivuilla olevaan diasarjaan "Johdatus lapsivaikutusten arviointiin" sekä Heinämäen ja Kauppisen kirjaan "Lapsivaikutusten arviointi kuntapäätöksissä."

d. Paikka, johon korkeaa kerrostaloa suunnitellaan, on vuoden 2014 asemakaavassa merkitty puistomaisena hoidettavavana piha-alueena (ma-3) ja se on palvellut asukkaiden, erityisesti lasten, leikki- ja pelialueena. Tämä ja VL-alue laajemminkin on kaavaehdotuksessa muutettu AL-alueeksi. Nyt esillä olevassa ehdotuksessa VL-aluetta on edelleen pienennetty osoittamalla osa siitä katualueeksi.

e. Caprintie 52-54:n maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kaavan toteuttamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Lisäksi kaavaehdotus lisää rakennusalan 1236:sta 4350 neliömetriin, josta seurannee noin 7000 euron vuosittainen lisäys kiinteistöveroon.

f. Toisaalta kaavaehdotuksen toteutumisesta seurannee vakituisten asukkaiden muuttoa pois, joillakin esimerkiksi muualla Suomessa sijaitsevaan kakkoskotiin. Koska alueella asuu hyviä veronmaksajia, voi jo yhdenkin perheen poismuutosta seuraava kunnallisveron tuoton väheneminen olla 30 000 euron luokkaa vuodessa. Alueen rivitalohuoneistot saattavat aikaa myöten muuttua vieraspaikkakuntalaisten kunnallisveroa maksamattomien ihmisten lomahuoneistoiksi.

g. Kaavaehdotus, niin edellinen versio, kuin po. muutosehdotus tulee hylätä. Viittaan myös edelliseen 30.5.22 lähetettyyn muistutukseen.

Vastineet:

a. Lähivirkistysaluetta (VL) on kaavaehdotukseen 9.9.2022 tehdyssä muutoksessa muutettu katualueeksi 254 m². Näin yleisen katualueen päättymisen

edellyttämä kääntöpaikkavaraus on ollut mahdollista sijoittaa luontevaan kohtaan ennen tonttiliittymää. Samalla yksityisen ja julkisen alueen rajautuminen on saatu selkeämmäksi. Katualuetta on puolestaan muutettu 490 m² tonttialueeksi, (numero 5), jossa sijaitsevat ajoyhteydet tonteille 1 ja 3. Kyseisellä tontiksi muutetulla alueella on myös istutettavaa aluetta 128 m², mikä kompensoi osaltaan menetettyä viheraluetta.

Muutoksella ei ole vaikutusta viheryhteyksien jatkuvuuteen eikä luonnonympäristöön, sillä katualueeksi (kääntöpaikaksi) muutetulla alueella ei ole erityisiä suojelua vaativia luontoarvoja. Luontovaikutuksia on arvioitu asemakaavaselostuksessa myös kääntöpaikkaan liittyvän muutoksen osalta.

b. Kaavamuutoksen mahdollistama asuntokannan monipuolistuminen lisää eri kokoisten lapsiperheiden mahdollisuuksia sijoittua asumaan Tiuruniemen alueelle. Asemakaavaratkaisussa säilytetty luonnonläheinen ympäristö ja lisärakentamisen maltillinen mittakaava turvaavat osaltaan alueen houkuttelevuuden lapsiperheiden kannalta.

c. Arvioinnissa käytetyt arviointimenetelmät ovat Ympäristöministeriön julkaiseman sosiaalisten vaikutusten arvioinnin oppaan (2006) mukaisia. Kuten lähdeluettelosta ilmenee, arvioinnissa on hyödynnetty monipuolisesti myös muuta aiheeseen liittyvää kirjallisuutta ja ohjeistusta. Arvion laatijalla on vuorovaikutussuunnittelijana usean vuoden kokemus kaavaprosesseihin liittyvästä osallistamisesta sekä sosiaalisten ja lapsivaikutusten arvioinnista. Asemakaavan sosiaalisten vaikutusten arvio sisältää myös lapsivaikutusten arvion, mm. vaikutukset lasten leikkipaikkoihin.

d. Asemakaavaehdotukseen tontille 5 on merkitty kolme laajaa aluetta puistomaisena hoidettavavana piha-alueena (ma-3) ja merkittävä osa poistuvasta lähivirkistysalueesta (VL) on kyseistä, istutettavaksi merkittyä aluetta. Rajan siirtämisen keskeisenä perusteena on ollut VL-alueella sijoittuva maakellari, jonka säilyminen ja ylläpitomahdollisuudet tulevat parhaiten turvatuksi osana tonttia. Rakennuksen säilymisen myötä turvataan myös kellaria käyttävien lepakkojen elinolosuhteet. Kaavaehdotuksessa on osoitettu ma-3 -alueita asukkaiden oleskelu- ja leikkialueeksi yhteensä 3750 m², mikä on 35% tontin 5 pinta-alasta. Laajat ma-3-alueet turvaavat tontin puistomaisen yleisilmeen säilymisen. Lisäksi tontin kaakkoispuolella säilyy laaja 0,5 hehtaarin lähivirkistysalue, joka turvaa puolestaan laajemman alueen asukkaiden virkistyskäyttötarpeita.

e. Kuten muistuttaja toteaa, kaavan toteuttamisella on postiviinen vaikutus mm. kiinteistöverokertymään. Infraverkon toteuttamisesta koituvien kustannusten jakamisesta kaupungin ja maanomistajan kesken on sovittu 5.12.2022 hyväksytyssä maankäyttösopimuksessa.

f. Asukkaiden poismuutto ja asuntojen muuttuminen vapaa-ajan asunnoiksi perustuvat henkilökohtaisiin ratkaisuihin, joiden suhdetta asemakaavaratkaisuun on vaikea todentaa. Asemakaavan vaikutuksia on kaavatyön yhteydessä arvioitu monipuolisesti. Tehtyjen selvitysten mukaan kaavan toteuttamisesta ei aiheudu sellaisia sosiaalisen tai fyysisen ympäristön muutoksia, jotka vaikuttaisivat negatiivisesti alueen houkuttelevuuteen asuinympäristönä.

g. Asemakaavaehdotus on hyväksytty yksimielisesti kaupunkikehityslautakunnassa 20.4.2022 ja kaupunginhallituksessa. Asemakaava ei ole ristiriidassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan kanssa eikä siinä saatujen lausuntojen perusteella ole sellaisia sisällöllisiä puutteita, jotka estäisivät sen hyväksymisen.

Asemakaavan ehdotusvaiheesta saatu Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunnossa (30.5.2022) todetaan seuraavaa: Alueen maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön arvot huomioiden on tiivistetty aluetta, rakennusten massoittelua on valmisteluvaiheen jälkeen tarkennettu, massoittelu ottaa huomioon vielä paremmin ympäröivän rakennuskannan ja miljöön. Asemakaavamuutos on ansiokkaasti laadittu. Asemakaava toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja MRL:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset toteutuvat hyvin.

Liite 1

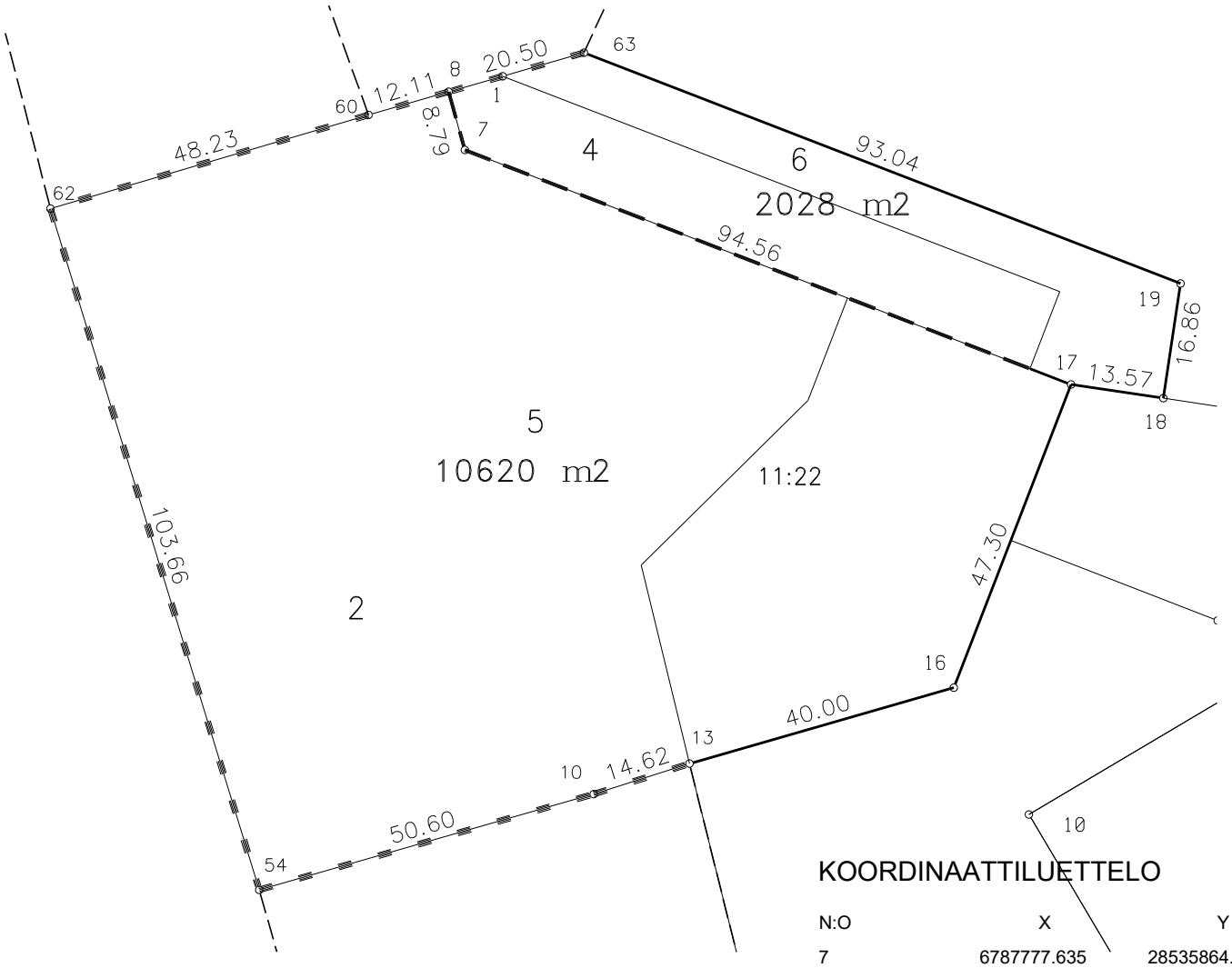
Kuva 1: Näkymä kaavamuutosalueen viereisen tontin 3 Saimaan puoleiselta piha-alueelta kohti tontin 5 säilytettävää kolmikerroksista asuinkerrostaloa. Sen takana nähtävissä viisikerroksinen uudisrakennus. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu)

Kuva 2: Näkymä suunnittelualueen viereisen tontin 1 Saimaan puoleiselta piha-alueelta kohti kaavamuutoksen mahdollistamaa päädystään kolmi- ja keskiosaltaan nelikerroksista asuinkerrostaloa. Rakennuspaikalla nykyisin sijaitseva kaksikerroksinen rakennus sijaitsee 1,5 metriä lähempänä tonttien välistä rajaa. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu)

MUODOSTUMINEN

LIITE 3

KIINTEISTÖ	P-ALA	OSAPINTA-ALA	KIINTEISTÖ	OSA	M-ALA	KIINTEISTÖN NIMI	KYLÄ
224 0743 0005	10620	10620	563 0011 0022	K		Caprintie	
224 0743 0006	2028	2028	563 0011 0022	K		Caprintie	



KOORDINAATTILUETTELO

N:O	X	Y
7	6787777.635	28535864.274
8	6787786.099	28535861.910
10	6787683.927	28535883.010
13	6787688.351	28535896.941
16	6787699.395	28535935.386
17	6787743.507	28535952.464
18	6787741.516	28535965.882
19	6787758.192	28535968.369
54	6787669.990	28535834.367
60	6787782.741	28535850.270
62	6787769.104	28535804.003
63	6787791.781	28535881.606

1:1000

LAPPEENRANTA

Asemakaavan vahvistumispäivä ja numero
2715

Koord. järj.
ETRS-GK28

Kork. järj.
N2000

Edellinen tonttijako

Karttalehti

Laskenut MT

Pohjakartan hyväksyi
ja tonttijaon laati

Kaupunginosa
224 RAUHA

Piirtänyt

Kortteli
743

Tarkastanut

kiinteistöinsinööri Riitta Puurtinen

Tontti/tontit
5-6

Hyväksytty asemakaavan yhteydessä

Tj-kartta n:o
-

Asemakaavoituksen seuranta		Alueell. ympäristökeskus	
Asemakaavan tietojen täyttölomake 1/4		Täyttämispvm	9.9.2022

Asemakaavan perustiedot

Asemakaavan nimi	**Caprin asemakaavan muutos**				
Kunta	**LAPPEEN-RANTA**	Ayk:n kaavatunnus			405K2715
Kuntanumero	**405**	Kunnan kaavatunnus			
Hyväksymispvm		Vireille tulosta ilm. pvm			
Kaava-alueen pinta-ala	2,6616	Uusi ak:n pinta-ala			
Maanal. tilojen pinta-ala		Ak:n muutoksen pinta-ala			2,6616
Ranta-asemakaava:	Rantaviivan pituus km	Rakennuspaikkojen lkm Oma ranta	Muut	Lomarak.paikkojen lkm Oma ranta	Muut

Yhteenveto aluevarauksista

	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m^2	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha±	Kerrosalan muut.k-m^2±
Aluevar. yhteensä	2,6616	100,0	4350	0,16	-0,0000	+2 100
A yhteensä	1,0620	39,9	4350	0,41	+0,2037	+2 100
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,2784	48,0			-0,3140	
R yhteensä						
L yhteensä	0,3212	12,1			+0,1103	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Yhteenveto maanalaisista tiloista

	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m^2		Pinta-alan muut. ha±	Kerrosalan muut.k-m^2±
Maan.til. yht.						

Rakennussuojelu

	Suojeltujen rak. lkm		Suojeltujen rak. k-m^2		Suojeltujen rak. muutos lkm±	k-m^2±
Suoj.rak. yht.						
asemakaava						
muu						

Asemakaavoituksen seuranta		Alueell. ympäristökeskus	
Asemakaavan tietojen täyttölomake 2/4		Täyttämispvm	9.9.2022

Asemakaavan tunnistetiedot

Asemakaavan nimi	**Caprin asemakaavan muutos**		
Kunta	**LAPPEEN-RANTA**	Ayk:n kaavatunnus	405K2715
Kuntanumero	**405**	Kunnan kaavatunnus	
Hyväksymispvm			

Aluevaraukset

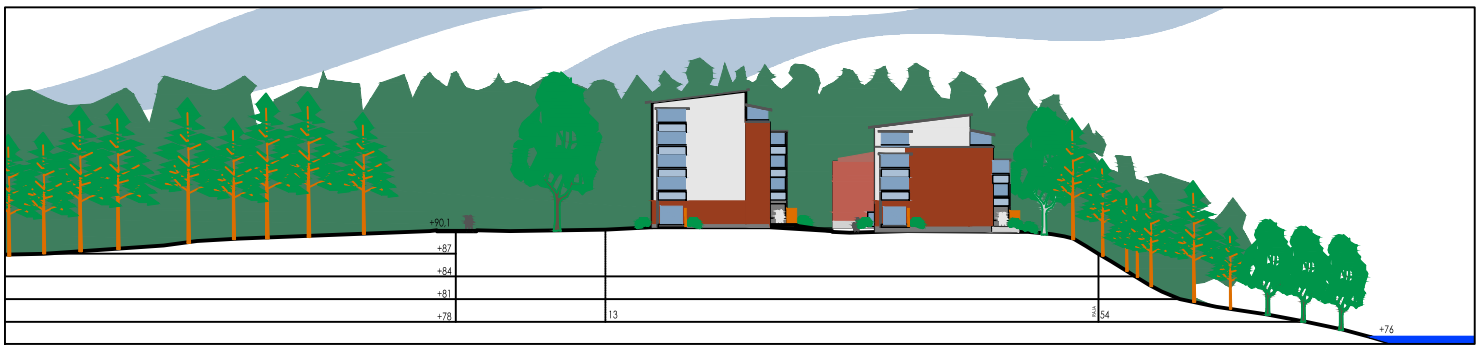
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m^2	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha±	Kerrosalan muut.k-m^2±
Aluevar. yhteensä	2,6616	100,0	4 350	0,16	-0,0000	+2 100
A yhteensä	1,0620	39,9	4 350	0,41	+0,2037	+2 100
A					-0,8162	-2 250
AL	1,0620	100,0	4 350	0,41	+1,0199	+4 350
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,2784	48,0			-0,3140	
VL	0,4954	38,8			-0,2222	
VU	0,7830	61,2			-0,0918	
R yhteensä						
L yhteensä	0,3212	12,1			+0,1103	
Kadut	0,1184	36,9			+0,0161	
LPA	0,2028	63,1			+0,0942	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Havainnekuva 1-vaihe.

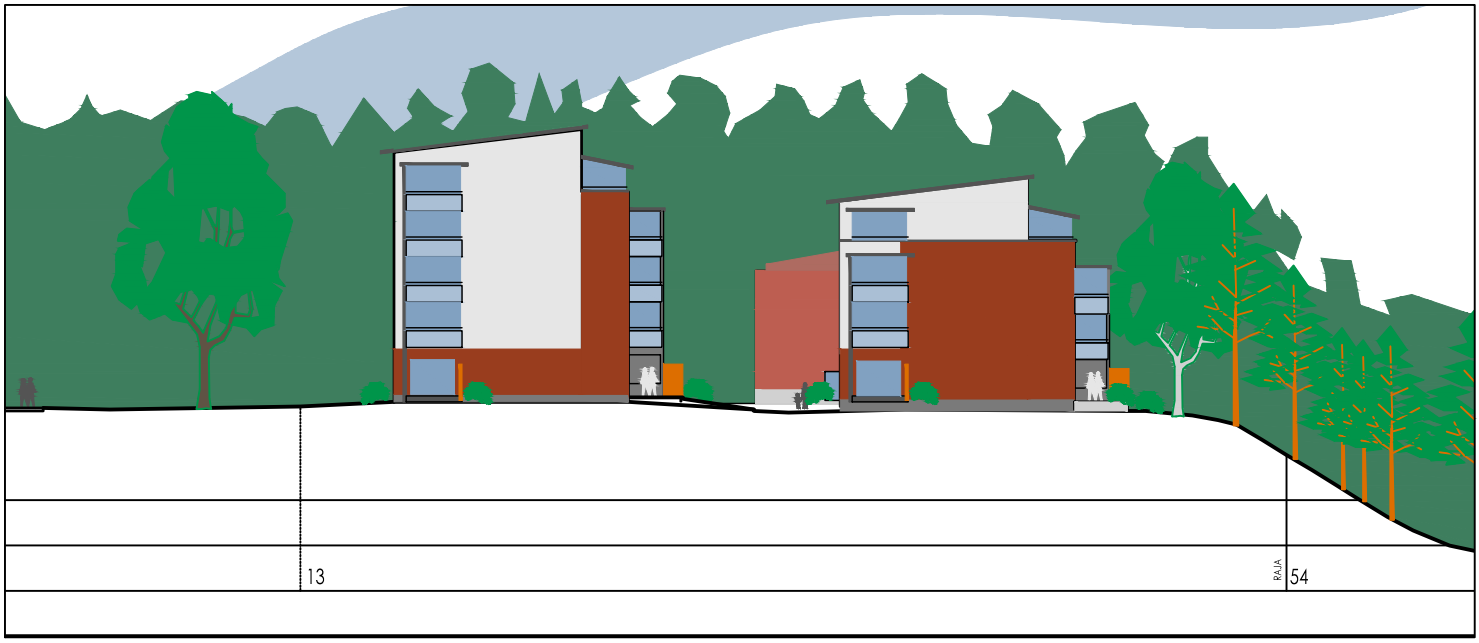
ASEMAKAAVAN MUUTOS EHDOTUS 1.4.2022 Muutettu 9.9.2022	LIITE 5a HAVAINNEKUVA 1	K2715
224 RAUHA Kortteli 743, tontit 2 ja 4 sekä puisto- ja katualuetta.	**TIURUNIEMEN CAPRINTIE 52-54**	

Havainnekuva, vaihe 2

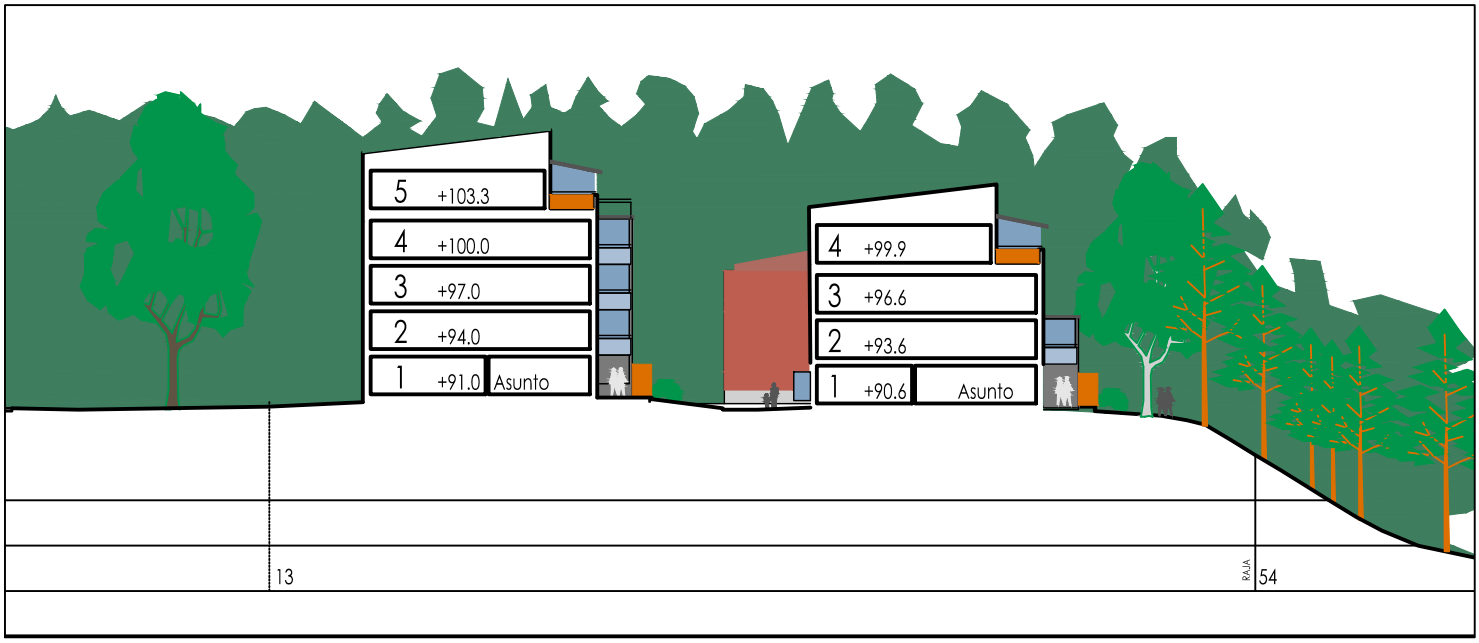
ASEMAKAAVAN MUUTOS EHDOTUS 1.4.2022 Muutettu 9.9.2022	LIITE 5b HAVAINNEKUVA 2	K2715
224 RAUHA Kortteli 743, tontit 2 ja 4 sekä puisto– ja katualuetta.	**TIURUNIEMEN CAPRINTIE 52–54**	



Julkisivut pohjoiseen 1. vaihe



Julkisivut pohjoiseen 2. vaihe



Leikkaus kohti etelää 2. vaihe

ASEMAKAAVAN MUUTOS EHDOTUS 1.4.2022 Muutettu 9.9.2022	LIITE 5c HAVAINNEKUVA 3	K2715
224 RAUHA Kortteli 743, tontit 2 ja 4 sekä puisto– ja katualuetta.	**TIURUNIEMEN CAPRINTIE 52–54**	

Suunnittelualue katsottuna kohti pohjoista.

Suunnittelualue katsottuna Caprintien kääntöpaikalta.

ASEMAKAAVAN MUUTOS EHDOTUS 1.4.2022 Muutettu 9.9.2022	LIITE 5d HAVAINNEKUVA 4	K2715
224 RAUHA Kortteli 743, tontit 2 ja 4 sekä puisto– ja katualuetta.	**TIURUNIEMEN CAPRINTIE 52–54**	

Suunnittelualue katsottuna kohti pohjoista.

Suunnittelualue katsottuna Caprintien kääntöpaikalta.

ASEMAKAAVAN MUUTOS EHDOTUS 1.4.2022 Muutettu 9.9.2022	LIITE 5e HAVAINNEKUVA 5	K2715
224 RAUHA Kortteli 743, tontit 2 ja 4 sekä puisto– ja katualuetta.	**TIURUNIEMEN CAPRINTIE 52–54**	

Tiuruniemi katsottuna Saimaalta kohti itää, uudisrakennusten näkyvyyttä on tehostettu.

Suunnittelualue katsottuna kohti itää.

Suunnittelualue katsottuna kohti etelää.

ASEMAKAAVAN MUUTOS EHDOTUS 1.4.2022 Muutettu 9.9.2022	LIITE 5f HAVAINNEKUVA 6	K2715
224 RAUHA Kortteli 743, tontit 2 ja 4 sekä puisto– ja katualuetta.	**TIURUNIEMEN CAPRINTIE 52–54**	

Yhteyshenkilö
Soile Turkulainen
Puhelin
010 33 31525
Matkapuhelin
040 5724001
Sähköposti
soile.turkulainen@afry.com
Pvm.
30/06/2020
Projektiviite
101012579

Vastaanottaja
Lappeenrannan kaupunki

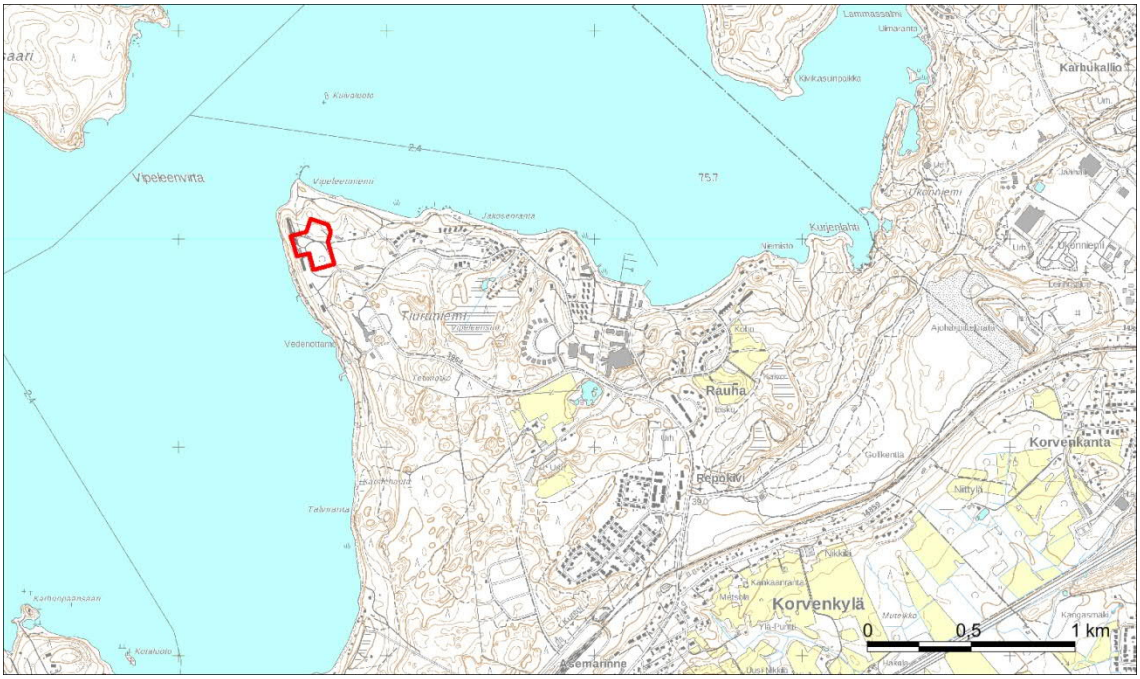
Tiuruniemen asemakaavamuutoksen luontoselvitys

1 Johdanto

Tämä luontoselvitys on tehty Lappeenrannan kaupungin Tiuruniemessä sijaitsevalle kiinteistölle 405-563-11-22 asemakaavamuutosta varten. Selvityksessä kartoitettiin alueen luonnonympäristön nykytila sekä mahdolliset luontoarvot.

2 Selvitysalue

Selvitysalue sijaitsee Lappeenrannan kaupungin Joutsenon alueella Tiuruniemessä (kuvat 1 ja 2). Sen pinta-ala on noin 3 hehtaaria. Länsiosassa sijaitsee kaksi kerrostaloa ja piha-aluetta. Itäosa on metsäinen ja osin entistä puutarhaa. Pohjoisosassa on tenniskenttä.



Kuva 1. Selvitysalueen sijainti (punainen aluerajaus).

3 Menetelmät

Kaavamuutosalue sisältyi vuonna 2012 tehtyyn Tiuruniemen ydinalueen ja Caprin asemakaavan luontoselvitykseen ja osittain myös vuonna 2019 tehtyyn Tiuru–Vipele osayleiskaavan luontoselvitykseen (Pöyry Finland Oy 2012 ja 2019). Niiden tietoja täydennettiin ja tarkistettiin tätä selvitystä varten 30.4. ja 18.6.2020 tehdyillä maastokäynneillä. Uusimmat linnustotiedot saatiin Karri Kuituselta.

4 Luonnonympäristön yleispiirteet

4.1 Geologia, vesistöt ja pohjavesialueet

Selvitysalue sijoittuu ensimmäisen Salpausselän reunamuodostuman Saimaaseen rajoittuvalle pohjoisreunalle. Maalajeina ovat sora ja hiekka (GTK 2020). Eteläosassa entisen puutarhan kohdalla pintamaa on multapitoista. Selvitysalueen eteläosan maasto on tasaista. Caprintien pohjoispuolella on pohjoiseen päin kohti Saimaata laskeva rinne.

Selvitysalue sijaitsee Vuoksen Suur-Saimaan vesistöalueen Ala-Saimaan lähialueella (tunnus 4.112) (SYKE 2020). Saimaan ranta on lähimmillään noin 50 metrin päässä selvitysalueen länsirajasta. Tiuruniemi rajoittuu lännessä Mullikoinselkään ja niemen kärjessä Vipeleenvirtaan. Pintavesien ekologisen tilan arvioinnissa alue on osa Eteläistä Suur-Saimaata, jonka tila arvioitiin erinomaiseksi vuosina 2012–2017 kerättyjen aineistojen pohjalta (SYKE 2020).

Selvitysalue sijoittuu vedenhankintaa varten tärkeäksi luokitellulle Tiuruniemen pohjavesialueelle (tunnus 0517301). Pohjavesialueen kokonaispinta-ala on 14,72 km2, muodostumisalueen pinta-ala 10,9 km2 ja arvio muodostuvan pohjaveden määrästä 8 500 m3/d (SYKE 2020). Pohjavesialueen kuvauksen mukaan soraa ja hiekkaa on kerrostunut alueelle paksusti, ja pohjaveden pinta on suppia lukuun ottamatta syvällä.

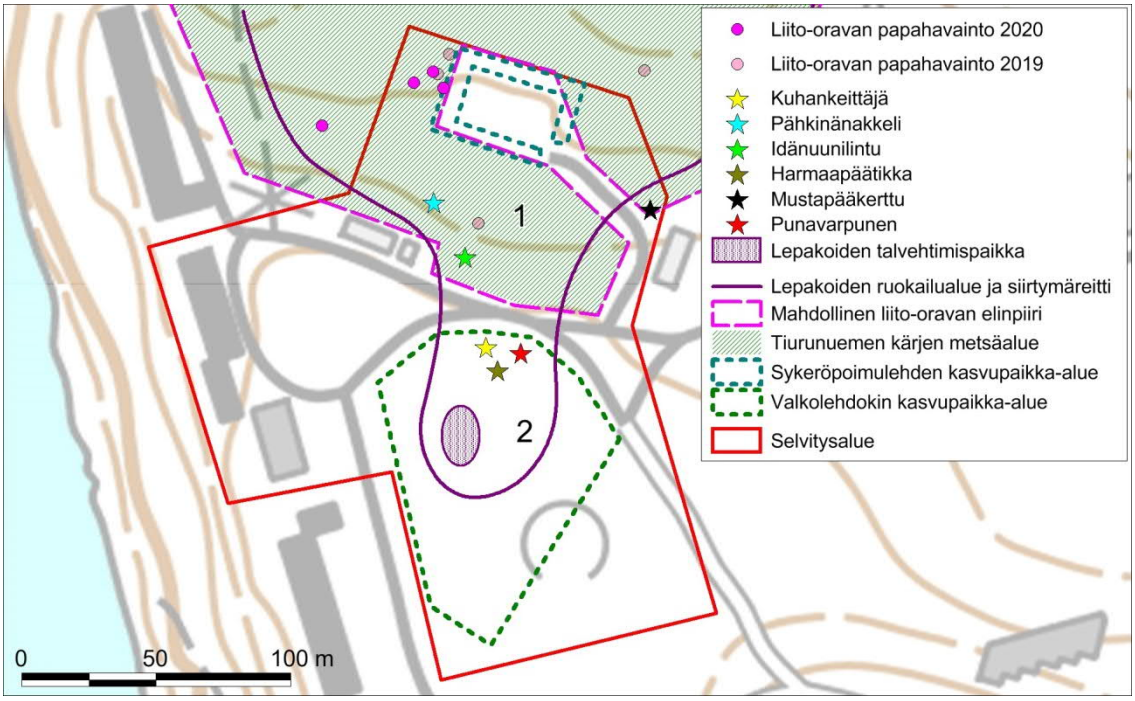
4.2 Kasvillisuus

Caprintien pohjoispuolinen rinnemetsä on tuoreen kankaan kangasmetsää. Puustossa on järeitä vanhoja mäntyjä ja koivuja. Tenniskentän länsipuolella kasvaa lähekkäin muutamia järeitä kuusia. Aluskasvillisuus on mustikkavaltaista. Muita lajeja ovat mm. sananjalka, metsäkastikka, lillukka, puolukka, metsälauha ja salokeltano. Lahopuuna on muutamia koivupökkelöitä ja mäntykeloja. Caprintien ja asuinalueen väliin jäävä kolmionmallinen tasamaan metsikkö on kasvillisuudeltaan kulttuurivaikutteisempi. Puustossa on vanhoja koivuja, nuorehkoja mäntyjä, raitoja ja alikasvoskuusia. Aluskasvillisuuden lajeja ovat mm. mustikka, puolukka, nurmitädyke, metsäapila, lillukka, ukkomansikka, niittyleinikki ja aitovirna. Selvitysalueen länsiosan piha-alueella on muutamia pihapuita, pensas- ja perennaistutuksia ja hoidettua nurmikkoa.

Tenniskentän ympäristöstä on aikaisempia havaintoja uhanalaisesta sykeröpoimulehdestä (kuva 2). Maastokäynnillä kesäkuussa tunnistettiin yksi mahdollinen sykeröpoimulehti, mutta niitä saattaa kasvaa alueella useampia (kuva 5). Sykeröpoimulehti eroaa muista poimulehtilajeista mm. karvaisuuden perusteella. Lajinmääritys on tässä tapauksessa melko varma, mutta täysin varmaksi se voidaan vahvistaa vain kasvimuseossa. Sykeröpoimulehti on itäinen poimulehtilaji, joka on arvioitu vaarantuneeksi (VU) (Hyvärinen ym. 2019). Etelä-Karjalan Allergia- ja Ympäristöinstituutti kartoitti lajin vanhojen esiintymien nykytilaa kesällä 2014 (Jantunen & Saarinen 2015). Osalta niistä laji oli hävinnyt metsittymisen, rakentamisen tai maanmuokkauksen sekä rehevöityminen ja umpeenkasvu takia. Uusia kasvupaikkoja löytyi etenkin tienpientareilta. Kartoituksen perusteella laji on jopa melko yleinen Imatran ja Joutsenon seudulla.

Selvitysalueen eteläosan metsäalueella kasvaa runsaasti valkolehdokkia (kuva 6). Kukkivia valkolehdokkeja oli useita kymmeniä, arviolta yli 50. Valkolehdokki ei ole uhanalainen laji, vaan se on arvioitu elinvoimaiseksi (LC) (Hyvärinen ym. 2019). Valkolehdokki ei ole uhanalainen laji, mutta se kuuluu luonnonsuojelulailla (LSL 42 §) rauhoitettuihin kasvilajeihin.

Selvitysalueella ei havaittu kangasvuokkoa, eivätkä alueen melko rehevät ja varjoisat metsät ole lajin tyypillisimpiä kasvupaikkoja. Kangasvuokko on Salpausselän mäntymetsien uhanalainen laji ja luonnonsuojelulailla (LSL 42 §) rauhoitettu laji. Se on arvioitu vaarantuneeksi (VU) (Hyvärinen ym. 2019). Lähimmät tiedossa olevat havainnot ovat Tiuruniemen entisen sairaalan kohdalta selvitysalueen eteläpuolelta (Pöyry Finland Oy 2012).



Kuva 2. Huomionarvoiset lajihavainnot ja luontokohteet (1 ja 2) selvitysalueella. Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen avoimien aineistojen karttapalvelu (peruskarttarasteri 11/2019). Lisenssi Creative Commons,

Kuvat 3 ja 4.Selvitysalueen pohjoisosan ja eteläosan metsäalueita.

Kuvat 5 ja 6. Sykeröpoimulehti (varmistamaton lajimääritys) ja valkolehdokki.

Selvitysalueen eteläosaan entisen puutarhan alueella kasvaa korkeaa heinä- ja ruohokasvillisuutta sekä muutamia vanhoja omenapuita. Osa alueesta on otettu uudestaan käyttöön kasvimaaksi. Metsän reunaan ja Caprintien reunoille on levinnyt komealupiinia. Komealupiini kuuluu kansallisesti haitallisiksi arvioituihin vieraslajeihin, joiden kasvatus on kielletty siirtymäajan jälkeen 1.6.2022 lähtien (Valtioneuvoston asetus vieraslajeista aiheutuvien riskien hallinnasta 704/2019) (Vieraslajit.fi 2020).

4.3 Linnusto

Selvitysalueen metsäinen osa on osa linnustoltaan huomionarvoista Tiuruniemen kärjen aluetta (kuva 2). Selvitysalueella havaittuja huomionarvoisia lintulajeja ovat vuoden 2019 selvityksen mukaan kuhankeittäjä, pähkinänakkeli, idänuunilintu, mustapääkerttu, harmaapäätikka ja punavarpunen (kuva 2) (Pöyry Finland Oy 2019). Idänuunilintu, harmaapäätikka ja kuhankeittäjä havaittiin alueella myös vuonna 2020 sekä niiden lisäksi palokärki, kultarinta, kehrääjä, pyrstötiainen ja pensaskerttu. Pähkinänakkeli pesi alueella molempina vuosina.

Kuhankeittäjä arvioitiin viimeisimmässä uhanalaisuusarvioinnissa erittäin uhanalaiseksi (EN), pähkinänakkeli vaarantuneeksi (VU) ja punavarpunen ja pensaskerttu silmälläpidettäviksi (NT) (Hyvärinen ym. 2019). Harmaapäätikka, palokärki ja kehrääjä ovat lintudirektiivin I liitteen lajeja. Idänuunilintu, kultarinta, mustapääkerttu ja pyrstötiainen ovat harvalukuisia rehevien metsien lajeja.

Tiuruniemessä on tehty vuosina 2007–2020 yli 30 havaintoa valkoselkätikasta. Suuri osa havainnoista koskee alueen läpi vaeltavia yksilöitä, mutta vuosina 2010–2020 tehtiin myös neljä pesimäaikaista havaintoa. Valkoselkätikalle pesimä- ja ruokailualueeksi sopiva Tiuuruniemen kärjen metsäalue selvitysalueelle asti. Lehtilahopuissa eri puolilla selvitysaluetta havaittiin lajiin viittaavia syönnöksiä. Valkoselkätikka on uhanalainen ja erityisesti suojeltava laji. Viimeisimmässä uhanalaisuusarvioinnissa se arvioitiin vaarantuneeksi (VU) (Hyvärinen ym. 2019).

Tiuruniemen kärkeä ympäröivä vesialue sisältyy Suomen tärkeisiin FINIBA-lintualueisiin kuuluvaan Saimaan–Lietveden aluekokonaisuuteen (Leivo ym. 2002). Lähes tuhannen neliökilometrin laajuinen järvialue Etelä-Karjalan ja Etelä-Savon rajaseudulla on tärkeä pesimisalue useille selkävesien lintulajeille. Nimen kärjen Vipeleenvirta/Tiurunvirta on arvioitu maakunnallisesti tärkeäksi MAALI-lintualueeksi (Kontiokorpi & Kontiokorpi 2014). Salmi on keväisin tärkeä levähdyspaikka vesilinnuille.

4.4 Liito-orava

Selvitysalueen pohjoisosassa ja siitä kohti Saimaata jatkuvalla metsäalueella havaittiin liito-oravan papanoita sekä keväällä 2019 että pääosin samojen puiden alla keväällä 2020 (kuva 2). Molempina vuosina papanoita oli niukasti. Selvitysalueen papanapuut olivat tenniskentän länsipuolen järeitä kuusia ja yksi puu etelämpänä rinteessä (kuva 7). Alueella on ainakin neljä mäntykolopuuta ja yksi risupesä, jotka voivat sopia pesäpaikoiksi. Lisäksi selvitysalueen ulkopuolella on koloja koivupökkelöissä. Papanoiden niukkuuden perusteella alue saattaa olla osa liito-oravauroksen elinpiiriä. Lisääntyvän liito-oravanaaraan eliniirin ydinaluetta sinne ei todennäköisesti sijoittunut kumpanakaan vuonna.

Liito-orava on luontodirektiivin IV (a) liitteen laji ja uhanalainen laji. Viimeisimmässä uhanalaisuusarvioinnissa liito-orava arvioitiin vaarantuneeksi (VU) lajiksi (Hyvärinen ym. 2019). Liito-oravan tyypillisintä elinympäristöä ovat vanhat ja varttuneet kuusivaltaiset sekametsät, joissa on sopivia pesäpaikkoja ja ravintopuita (Nieminen & Ahola 2017). Pesäpaikat voivat olla vanhoissa tikankoloissa, oravan tekemissä risupesissä, pöntöissä tai rakennuksissa. Liito-oravaurosten elinpiirit ovat kooltaan useita kymmeniä hehtaareja tai jopa yli 100 hehtaaria (Nieminen & Ahola 2017). Ne voivat olla osittain päällekkäisiä, ja niiden alueilla voi olla useita naaraiden elinpiirejä. Naaraiden elinpiirien eli reviirien koko on tyypillisesti 3–10 hehtaaria. Naaraan elinpiirillä on tavallisesti useita pesäpaikkoja eli elinpiirin ydinosia, joissa naaras viettää suurimman osan aikaa ja saa poikasia.

Kuvat 7 ja 8. Liito-oravakuusia tenniskentän länsipuolella ja lepakoiden talvehtimispaikkana käyttämä maakellari selvitysalueen eteläosassa.

4.5 Lepakot

Selvitysalueella on havainnoitu jonkin verran lepakoita, vaikka se jäikin pääosin vuonna 2019 tehdyn lepakkoselvityksen ulkopuolelle. Vuoden 2019 havaintojen ja muiden alueella tehtyjen havaintojen perusteella Tiuruniemen kärjen rantametsäalueen on arvioitu olevan Suomen lepakkotieteellisen yhdistyksen ohjeen (SLTY 2012) mukainen II luokan lepakkoalue (tärkeä saalistusalue tai siirtymäreitti) (Pöyry Finland Oy 2019). Puunkolot ovat mahdollisia lepakoiden päiväpiiloja. Siellä on havaittu sekä pohjalepakoita että siippalajien lepakoita. Kaikki Suomessa esiintyvät lepakot kuuluvat luontodirektiivin IV (a) liitteen lajeihin.

Selvitysalueen eteläosan metsäalueen länsireunalla sijaitsee maakellari, jossa on havaittu talvehtivia pohjanlepakoita (kuvat 2 ja 8). Kellari itsessään on I luokan lepakkokohde. II luokan lepakkoalue on rajattu kartalle kuvassa 2 siltä osin, kun se ulottuu selvitysalueelle. Maakellari on otettu mukaan rajaukseen, sillä sen ympäristö on suositeltavaa säilyttää puustoisena. Voimakkaat valot häiritsevät lepakoita, joten alue on suositeltavaa säilyttää valaisemattomana.

5 Arvokkaat luontokohteet

Selvitysalueen huomionarvoiset lajihavainnot ja aluerajaukset on esitetty kuvassa 2.

1. Pohjoisosan metsäalue

Alue on osa Tiuruniemen kärjen metsäaluetta. Puustossa on järeitä mäntyjä ja koivuja. Sieltä on liito-oravan papanahavaintoja, ja sinne voi sijoittua liito-oravan elinpiiri tai sen osa. Lisäksi se on lepakoiden ruokailualuetta (II luokan lepakkoalue). Tenniskentän ympäristössä kasvaa uhanalaista sykeröpoimulehteä (varmistamaton lajinmääritys). Alue on myös linnustoltaan huomionarvoinen. Tarkemmat tiedot lajeista on esitetty luvussa 4. Suositus: Metsä on suositeltavaa säilyttää melko luonnontilaisena. Sinne saattaa sijoittua liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkoja, joiden hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulailla (49 §) kielletty. Luokan II lepakkoalueiden (tärkeät saalistusalueet ja siirtymäreitit) huomioiminen maankäytössä on vahvasti suositeltavaa. Huomioiminen voi tarkoittaa esimerkiksi monipuolisen puustorakenteen, vanhojen puiden ja kolopuiden säästämistä sekä kirkkaan ulkovalaistuksen välttämistä.

2. Eteläosan metsäalue

Alue liittyy Tiuruniemen kärjen metsäalueeseen, mutta on kasvillisuudeltaan enemmän kulttuurivaikutteinen. Puustossa on järeitä koivuja ja nuorempaa sekapuustoa. Alueella kasvaa runsaasti valkolehdokkia. Lisäksi alueelle sijoittuu lepakoiden talvehtimispaikkana toimiva maakellari. Tarkemmat tiedot lajeista on esitetty luvussa 4. Suositus: Metsikkö on suositeltavaa säilyttää puustoisena. Valkolehdokki kuuluu luonnonsuojelulailla (LSL 42 §) rauhoitettuihin kasvilajeihin. Rauhoitus ei estä

alueen käyttämistä maa- ja metsätalouteen tai rakennustoimintaan (LSL 48 §). Tällöin on kuitenkin vältettävä vahingoittamasta tai häiritsemästä rauhoitettuja eläimiä ja kasveja, jos se on mahdollista ilman merkittäviä lisäkustannuksia. Lepakoiden talvehtimispaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulailla (49 §) kielletty. Maakellarin ympäristö on suositeltavaa säilyttää puustoisena ja valaisemattomana.

6 Johtopäätökset

Luontoselvityksen perusteella selvitysalueella on useita suunnittelussa ja käytössä huomioon otettavia luontoarvoja, vaikka se ei pinta-alaltaan ole kovin suuri. Selvitysalueen pohjoisosa on osa Tiuruniemen kärjen metsäaluetta, johon sijoittuu lito-oravan elinpiiri tai sen osa sekä lepakoiden ruokailualue. Selvitysalueella on havaittu liito-oravan papanoita ainakin vuosina 2019 ja 2020. Sinne saattaa sijoittua liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkoja, joiden hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulailla (49 §) kielletty.

Selvitysalueen pohjoisosa on osa arvioitu lepakoille tärkeäksi ruokailualueeksi (II luokan lepakkoalue). Selvitysalueen eteläosan metsikössä sijaitseva maakellari on lepakoiden talvehtimispaikka (I luokan lepakkokohde), jota koskee luonnonsuojelualain (49 §) kielto lisääntymis- ja levähdyspaikkojen heikentämisestä ja hävittämisestä. Lisäksi sekä selvitysalueen pohjois- että eteläosan metsäalueet ovat linnustoltaan huomionarvoisia. Alueella on havaittu useita uhanalaisia ja seudulla harvalukuisina tavattavia lintulajeja. Lisäksi alueella esiintyy uhanalaista kasvilajia sykeröpoimulehteä (varmistamaton määritys) ja rauhoitettua kasvilajia valkolehdokkia.

Luontoselvityksessä alueella ei todettu luonnonsuojelulain (29 §) suojeltuja luontotyyppejä, vesilailla (2 luku 11 § ja 3 luku 2 §) suojeltuja vesiluontotyyppejä ja puroja eikä metsälain (10 §) erityisen tärkeitä elinympäristöjä tai uhanalaisiksi arvioituja luontotyyppejä (Kontula & Raunio 2018).

Alueen eteläosassa kasvaa komealupiinia, joka kuuluu kansallisesti haitallisiksi arvioituihin vieraslajeihin. Lajien kasvatus on kielletty siirtymäajan jälkeen 1.6.2022 lähtien (Valtioneuvoston asetus vieraslajeista aiheutuvien riskien hallinnasta 704/2019) (Vieraslajit.fi 2020). Lupiinit tulee pyrkiä hävittämään alueelta.

Maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon, että alue sijoittuu vedenhankintaa varten tärkeäksi luokitellulle Tiuruniemen pohjavesialueelle sekä Saimaan vesistöalueen ja siellä sijaitsevien valtakunnallisesti ja maakunnallisesti tärkeiden lintualueiden läheisyyteen.

7 Lähteet

Geologian tutkimuskeskus GTK 2020. Maankamara-karttapalvelu. Maaperäkartta 1:20 000/1:50 000 ja kallioperäkartta 1:200 000. http://gtkdata.gtk.fi/Maankamara/index.html.

Hyvärinen, E., Juslén, A., Kemppainen, E., Uddström, A. & Liukko, U.-M. (toim.) 2019. Suomen-lajien uhanalaisuus – Punainen kirja 2019. Ympäristöministeriö & Suomen ympäristökeskus. Helsinki. 704 s.

Kontula, T. & Raunio, A. (toim.) 2018. Suomen luontotyyppien uhanalaisuus 2018. Luonto-tyyppien punainen kirja – Osa 2: luontotyyppien kuvaukset. Suomen ympäristökeskus ja ympäristöministeriö, Helsinki. Suomen ympäristö 5/2018. 925 s.

Kontiokorpi, A. & Kontiokorpi, J. 2014. Läntisen Etelä-Karjalan maakunnallisesti tärkeät lintualueet. MAALI-hankkeen raportti. Etelä-Karjalan Lintutieteellinen Yhdistys ry.

Leivo, M., Asanti, T., Koskimies, P., Lammi, E. Lampolahti, J., Mikkola-Roos, M. ja Virolai-nen, E. 2002. Suomen tärkeät lintualueet FINIBA. BirdLife Suomen julkaisuja (No 4). http://www.birdlife.fi/suojelu/paikat/finiba/finiba-johdanto.shtml.

Nieminen, M. & Ahola, A. (toim.) 2017. Euroopan unionin luontodirektiivin liitteen IV lajien (pl. lepakot) esittelyt. – Suomen ympäristö 1/2017: 1–278.

Pöyry Finland Oy 2012. Tiuruniemen ydinalueen ja Caprin asemakaavan luontoselvitys.

Pöyry Finland Oy 2019. Tiuru–Vipele osayleiskaavan luontoselvitys. 5.2.2020 päivitetty raportti.

Suomen lepakkotieteellinen yhdistys ry. 2012: Suomen lepakkotieteellinen yhdistys r.y:n suositus lepakkokartoituksista luontokartoittajille, tilaajille ja viranomaisille. http://www.lepakko.fi/docs/SLTY_lepakkokartoitusohjeet_2012_12.pdf.

Suomen ympäristökeskus SYKE 2016. Uhanalaisten lajien havaintorekisteritiedot. Paikkatieto-aineisto 8.4.2016.

Suomen ympäristökeskus SYKE 2020. Ympäristökarttapalvelu Karpalo, Vesikartta ja ympäristötietojärjestelmä Hertta. http://www.syke.fi/fi-FI/Avoin_tieto/Karttapalvelut ja http://www.syke.fi/fi-FI/Avoin_tieto/Ymparistotietojarjestelmat.

Vieraslajit.fi 2020. Vieraslajiportaali. https://vieraslajit.fi/.

LIITE 7

Lappeenrannan Kaupunki
Kirjaamo
Villimiehenkatu 1
53100 Lappeenranta

ASEMAKAAVAN MUUTOSHAKEMUS

27.2.2019

HAKIJAN TIEDOT

Asunto Oy Joutsenon Caprintie 52 ja 54 (y-tunnus 1621745-8)
Ceprintie 52 A 4
55330 Tiurunniemi
[redacted]

MUUTOSALUEEN TIEDOT

Kiinteistötunnus	405-563-11-22
Kunta	Lappeenranta 405
Kaupunginosa	563 Tiurunniemi
Tila	11-22

MUUTOSHAKEMUS:

Haetaan asemakaavaan muutosta siten, että liitepiirustuksen mukaisen asuinkerrostalon rakentaminen on mahdollista.

Tarkoituksena on rakentaa viisikerroksinen asuinkerrostalo. Rakennettava kerrosala on noin 1650kem2

Aika ja paikka

27.2.2019

Allekirjoitus ja nimen selvennys

[redacted]

LIITTEET:

liite 1.	luonnospiirustus	20.11.2018
liite 2.	kiinteistörekisteriote	20.11.2018
liite 3.	kaupparekisteriote	20.11.2018

Lappeenrannan Kaupunki
Kirjaamo
Villimiehenkatu 1
53100 Lappeenranta

ASEMAKAAVAN MUUTOSHAKEMUS

27.2.2019

Liite 1. Luonnospiirustus

”Pyydämme huomioimaan, että alue on maakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen alue” - Caprintie 52-54 asemakaavamuutoksen sosiaalisten vaikutusten arviointi

21.1.2022

Mikko Holm, vuorovaikutussuunnittelija

Lappeenrannan kaupunki, kaupunkisuunnittelu

Sisällys

Tiivistelmä 2
Sosiaalisten vaikutusten arviointi, aineisto ja rakenne 2
Aineisto ja menetelmät 2
Vaikutusten arviointi 3
Korkea rakennus muuttaa alueen identiteettiä 4
Kasvava yhteisö ja muuttuvia leikkipaikkoja 5
Alueen virkistyskäyttöön tulee muutoksia ja suhde luonnon- ja kulttuuriympäristön kokemiseen muuttuu 7
Lisääntyvän liikenteen koetaan vaikuttavan turvallisuuteen 8
Lähteet 9

Tiivistelmä

Sosiaalisten vaikutusten arvioinnin perusteella Caprin asemakaavan muutoksella on vaikutuksia erityisesti alueen identiteettiin, sosiaalisiin suhteisiin ja turvallisuuden kokemiseen. Kerrostalojen toteutuminen alueelle muuttaa asukkaiden mukaan alueen identiteettiä ja he kokevat muutoksen negatiivisena. Tähän vaikuttaa palautteen perusteella se, että alue on saanut olla pitkään rauhassa ja jopa unohduksissa muusta Lappeenrannasta. Uusien vakituisten asukkaiden saaminen lisää alueen elinvoimaa, mutta lisääntynyt liikenne vähentää turvallisuuden tunnetta heikkokuntoisella Caprintiellä. Alueen liikenneturvallisuuteen tuleekin kiinnittää huomiota.

Asemakaavan vaikutukset kohdistuvat myös erityis- ja ikäryhmiin, kuten vammaisiin ja vanhuksiin. Hoivakodin rakentuminen alueelle lisää heidän mahdollisuuksiaan valita oma asuinpaikkansa ja lähellä sijaitsevat palvelut tarjoavat myös hyvät harrastusmahdollisuudet. Asemakaavalla on myös vaikutuksia lasten elinpiiriin, sillä suunnittelualueella sijaitsee lapsille tärkeä leikkipaikka. On kuitenkin hyvä miettiä olisiko alueelle mahdollistaa uudenlainen kokoontumis- tai lasten leikkipaikka osana alueen jatkosuunnittelua tai asukkaiden omana toimintana esimerkiksi yhteistyössä kaupungin kanssa.

Sosiaalisten vaikutusten arviointi, aineisto ja rakenne

Ihmisten elinympäristö on jatkuvassa muutoksessa ja kaikilla siellä tapahtuvilla muutoksilla on vaikutusta alueella asuvien ihmisten elämään esimerkiksi asumisen, viihtymisen ja liikkumisen näkökulmista. Ympäristöministeriön julkaisemassa sosiaalisten vaikutusten arvioinnin oppaassa (2006) todetaan, että toteutuessaan kaavoilla on vaikutuksia ihmisten keskinäiseen vuorovaikutukseen, kohtaamisten mahdollisuuksiin ja toimintaan joko mahdollistamalla tai rajoittamalla näitä. Tämän vuoksi kaavoittajalle ja päättäjille tulisi tarjota tietoa kaavan arvioiduista vaikutuksista ja siitä, millä tavalla näitä kasvukipuja olisi mahdollista välttää.

Aineisto ja menetelmät

Caprin asemakaavamuutosta varten hyödynnettävään aineistoon ja sen analysointiin valitut on valittu aiheesta kirjoitettujen oppaiden tarjoamien ideoiden ja vinkkien avulla. Ympäristöministeriön julkaisemassa oppaassa (2005) todetaan, että sosiaalisten vaikutusten arvioinnin toteuttaminen edellyttää, että osataan etsiä ja luovasti käyttää hyväksi jo valmiina olevaa tietoa ihmisten elinoloista ja kohdealueen toiminnoista. Julkaisussa kiinnitetään huomiota siihen, että sosiaalisia vaikutuksia koskeva tieto on usein jo valmiiksi olemassa asemakaavaselostuksissa, mutta se on siellä hyvin hajallaan ja kokonaisuuden hahmottaminen on lukijalle ja asukkaalle vaikeaa. Tämän vuoksi opas suositteleekin, että työssä painotetaan esimerkiksi osapuolilla jo olevan tiedon löytämistä ja järjestämistä systemaattisempaan muotoon.

Olemassa olevan tiedon hyödyntäminen näkyy Caprintien asemakaavasta laadittavan sosiaalisten vaikutusten arvioinnin aineistossa asemakaavaluonnokseen tulleiden mielipiteiden kautta. Sen lisäksi arvioinnin toteuttamisessa hyödynnetään asemakaava-alueella toteutetusta kaavakävelystä laadittua muistiota, sekä kaavanlaatijoiden kanssa käytyä keskustelua asemakaavaan tulleisiin

palautteisiin liittyen. Aineisto antaa kaavaprosessin kannalta ymmärrystä ja tietoa suunnittelijoiden ja eri osallisten arvoista ja tiedolle antamista merkityksistä.

Tuloksia tarkasteltaessa tulee huomioida, että aineistona on käytetty osana kaavaan liittyvistä kuulemisisista tulleita mielipiteitä, jotka ovat usein luonteeltaan kaava-aineistossa oleviin puutteisiin ja elämään haitallisesti vaikuttaviin muutoksiin keskittyviä. Sen vuoksi aineiston tarjoama kokonaiskuva ei nosta muutamaa yksittäistapausta lukuun ottamatta esiin kaavamuutoksen positiiviseksi koettuja asioita. Kaavaselostuksessa on sen sijaan tarkasteltu kaavamuutoksen vaikutuksia mm. alueen palveluihin, liikenteeseen, rakenteeseen ja luontoon. Näiden kautta voimme verrata muutosta ja saada ymmärrettävää kokonaiskuvaa muutoksen aiheuttamista asioista.

Ympäristöministeriön oppaassa todetaan, että ihmisten asioille antamia merkityksiä voidaan tulkita esimerkiksi tekstianalyysin avulla. Tämän vuoksi Caprin asemakaavaa varten laadittavassa sosiaalisten vaikutusten arvioinnin aineiston analyysissä hyödynnetään menetelmänä laadullista sisällönanalyysiä, joka on muodoltaan hyvin lähellä teemoittelua. Menetelmä keskittyy tekstissä siihen millaisiin asioihin, aiheisiin tai teemoihin tarkasteltava aineisto keskittyy: millaisena asukkaat näkevät ympäristön muutoksen, millaiset asiat nousevat liikenneturvallisuudessa esiin jne.

Vaikutusten arviointi

Kaavoja varten laadittavien sosiaalisten vaikutusten arvioinnin laajuus Jyväskylän kaupungin verkkosivuilta löytyvän kaavoituksen tueksi laaditun oppaan mukaan aina kaavakohtaisesti, kuten myös tarkasteltavat vaikutukset (Mäkäräinen 2000). Caprin asemakaavasta laadittavan sosiaalisten vaikutusten arviointiin liittyvien keskeisten arvioitavien asioiden tunnistamisessa onkin hyödynnetty Ympäristöministeriön julkaisemasta oppaasta löytyvää taulukkoa, jonka avulla on mahdollista ymmärtää arvioinnin ulottuvuuksia ja niissä arvioitavia sosiaalisia muuttujia.

Taulukko 1. Sosiaalisten vaikutusten arvioinnin ulottuvuuksia ja arvioitavia muuttujia.

Ulottuvuus	Arvioitavia sosiaalisia muuttujia
Alueen sosiaalinen luonne	Hyvinvoinnin jakautuminen Alueiden erilaistuminen Alueen identiteetti ja imago Yhteisöllisyys
Toiminnallisuus	Liikkuminen Palvelut Virkistys Työpaikat
Koettu ympäristö (elämyksellisyys)	Luonnon- ja kulttuuriympäristön kokeminen Esteettisyys Turvallisuus Elvyttävyys

Ympäristöministeriön tekemän sosiaalisten vaikutusten arviointia käsittelevän julkaisun mukaan myös ekologisilla, maisemallisilla tai terveysvaikutuksilla on sosiaalisia vaikutuksia. Esimerkiksi maisema-arkkitehdin arvioidessa asiantuntija-arviointina maisemavaikutuksia analysoidaan sosiaalisten vaikutusten arvioinnissa esimerkiksi lähiympäristön asukkaiden käsityksiä ja kokemuksia oletetuista maisemavaikutuksista. Tuloksena voi olla vaikkapa se, että paikalliset asukkaat eivät pidä

valtakunnallisesti merkittävän maiseman pirstoutumista ongelmana, mutta kokevat selviä haittoja arkiympäristössä paljon käytettyjen paikkojen muuttumisesta. Caprin asemakaavassa tämä näkemysten eroaminen näkyykin keskeisesti alueelle suunnitellun kerrostalon vastustamisena asukkaiden keskuudessa.

Korkea rakennus muuttaa alueen identiteettiä

Identiteetti-sana tarkoittaa samaa ja samuutta, ja sen alkuperä on latinan kielen *identitas* -sanassa. Sana itsessään on pitää sisällään erilaisia merkityksiä, sillä se voidaan ymmärtää yhtäältä sitä, miten ihminen ajattelee itsestään ja samaan aikaan myös ulkopuolisen katseen kautta, jossa ihminen on tunnistettavissa esimerkiksi pukeutumisen tai muiden ominaisuuksien kautta. Vastaavalla tavalla alueen identiteetti voi muodostua siihen esimerkiksi luonnonmuotojen kautta rakentuvana kokonaisuutena, kuin myös ihmisten sille antamien merkitysten ja kokemusten kautta.

Asemakaavaa varten laaditussa kaavaselostuksessa kuvataan hyvin ja selkeästi paikan identiteettiä, joka muodostuu luonnonoloista ja muista havaittavista alueen erottavista piirteistä. Selostuksen mukaan ”taajamarakenteellisesti suunnittelualue on taaja-asutuksen keskittymä luonnon ja vesistön läheisyydessä. Suunnittelualueen pohjois- ja eteläpuolilla sijaitsevat kytkettyjen pientalojen korttelialueet, mutta muutoin ympäristö on lähivirkistysaluetta. Lisäksi suunnittelualueen pohjoisosassa on tenniskentälle osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alue. Tiuruniemen sairaala-ajalta periytyvä, pääosin 1930-luvun lopulta 1970-luvulle muodostunut rakennuskanta on säilynyt ns. Caprin huvilaa ja äskettäin palanutta kemistin taloa lukuun ottamatta. Myös alueen perusrakenne, metsäinen yleisilme ja tieverkosto ovat säilyneet likimain entisellään. Tiuruniemen kärkeen 2010-luvulla kaavoitetut uudet korttelialueet eivät toistaiseksi ole toteutuneet. Uudet asemakaavalla toteutetut loma-asuntokorttelit ulottuvat Tiuruniemeen vain Caprintien itäpuolisessa rinteessä, josta ne jatkuvat aina Rauhan ydinalueelle saakka.”

Selostuksen teksti antaakin käsityksen, että alue on pysynyt melko muuttumattomana 1970-luvulla tapahtuneiden muutosten jälkeen muutamaa rakennusta lukuun ottamatta. Alueen eräänlaista pysyvyyttä alleviivaa sekin, että Tiuruniemen kärkeen kaavoitetut uudet korttelit eivät ole toistaiseksi vielä toteutuneet ja uudet asemakaavalla toteutetut loma-asuntokorttelit ulottuvat Tiuruniemen vain Caprintien itäpuolisessa rinteessä, josta ne jatkuvat aina Rauhan ydinalueelle saakka.

Alueen identiteetti rakentuukin asukkailta tulleen palautteen perusteella vahvasti selostuksessa olevan kuvauksen pohjalle. Selostuksessa vahvistetaan tätä suorastaan harmonista kokonaisuutta toteamalla, että ”punatiiliset kaksi- ja kolmikerroksiset asuinrakennukset muodostavat eheän kokonaisuuden ja sijaitsevat luonnonkauniilla paikalla Saimaalle viettävän rinteen yläreunalla.” Asukkaiden mukaan suuri muutos kohdistuukin juuri tämän idyllin särkymiseen.

> *Yhtenä merkittävänä tekijänä Tiuruniemen alueelle muuttoon oli alueen rauhallisuus ja kaunis luonto.*

Alueen rauha ja luonto ovat asukkaille tärkeitä ja asukkaiden palaute kohdistuu erityisesti kerrostalon korkeuteen. Asukkaat kokevat kuusikerroksisen kokonaisuuden kohoavan rauhattomana yli alueen puuston ja muodostavan siten poikkeuksen alueen rakennettuun ja metsäiseen ympäristöön. Palautteen mukaan kerrostalo poikkeaa voimakkaasti alueen tyylistä ja sen koetaan olevan alueen historiallisten arvojen vastainen. Kaavoittaja tunnistaa rakennusmassan poikkeavan lähialueen olemassa olevasta rakennuskannasta, mutta toteaa asukkaille antamassaan vastineessa,

ettei rakennus nouse käytännössä lainkaan täysikokoisen puuston yläpuolelle. Uudessa ehdotuksessa rakennuksen korkeutta on madallettu korkeimmalta osaltaan viisikerroksiseksi.

Asukkaiden puheissa toistuu myös vastakkainen diskurssi, jossa Tiuruniemen alue on kokonaisuudessaan unohdettu Lappeenrannan kokonaisvaltaisesta kehittämisestä. Tämä näkemys on tavallaan vastakkainen sen kanssa, että alueelle ollaan nyt suunnittelemassa kerrostaloa. Esimerkiksi alueella syyskuussa 2021 järjestetyn kyläkävelyn muiston perusteella aluetta suurin palautemäärä koski suunnittelualueen ulkopuolisia asioita ja palaute kohdistui mm. venesataman, reittiviitoituksen ja rantasaunojen ja -polkujen kehittämiseen. Alueen unohtuneisuus toistui myös asukkailta tulleissa palautteissa, joissa nousi esiin esimerkiksi alueella sijaitseva vanha 1930-luvulla rakennetun vanhan tuberkuloosiparantolan kunto ja tulevaisuus, sekä tiestön heikko kunto.

> *Majoitusliiketoiminta oheisilmiöineen muuttaisi perin pohjin alueen luonnetta, alueen, jolla nykyisellään on vain vakituista asumista ja asukkaiden joukossa lapsiperheitä.*

Alueen rauhallisena pidetty imago ja identiteetti vaikuttavat myös siihen millaista asumista siellä on mahdollista järjestää. Asemakaavan mahdollistama hoivakotiasuminen vertautuu normaaliin ikäihmisten asumiseen, joka ei herätä mielipiteitä yksittäistä palautetta lukuun ottamatta. Asukkaat kiinnittivät huomiota siihen, että alueelle olisi mahdollista toteuttaa erillinen hotelli, jonka myötä alue muuttuisi rauhattomaksi alueelle saapuvien vieraiden ja heistä johtuvan ylimääräisen liikenteen vuoksi. Kaavoittaja vastaa tähän huoleen ja toteaa, että asemakaavaan tehdyt muutokset eivät mahdollista rakennuksen käyttämistä hotellimajoitukseen. On kuitenkin huomioitava, että alueen liikenne ja siitä johtuvat häiriöt kasvavat kuitenkin uusien asukkaiden ja heidän käyttämiensä kulkuneuvojen myötä. Liikenteen osalta palaute ei kuitenkaan liity kulkuneuvoista syntyvään meluun, vaan yleiseen liikenneturvallisuuteen.

> *Luonnoksessa on vain kuva maastoleikkauksesta kohti etelää. Tämä näkymä on valittu niin, ettei esim. alueen rivitalojen olemassaolosta saa mitään käsitystä. Taustaan on maalattu kerrostalon korkuista metsää maisemavaikutuksen piilottamiseksi.*

Vuorovaikutuksen näkökulmasta on mielenkiintoista tarkastella palautetta asukkaille tarjottavan tiedon näkökulmaista. Asemakaavaselostuksessa on ollut mukana havainnekuvia alueen maisemavaikutuksista, joihin asukas kiinnittää huomiota. Hänen palautteestaan on luettavissa epäluottamusta kaavoittajaa kohtaan ja hän kyseenalaistaa sitä millä tavoin asemakaavaselostukseen kuuluva näkymä on valittu. Tulevaisuudessa havainnekuviin ja niiden erilaisiin vaihtoehtoihin on hyvä kiinnittää huomiota. Kaupunkisuunnittelussa käytössä olevien 3d-mallinnusohjelmien avulla olisi mahdollista tehdä monipuolinen videoesitys, jonka avulla olisi mahdollista antaa katsojalle erilaisia näkymiä alueeseen kohdistuvaan muutokseen ja jonka avulla asukkaat voisivat itse arvioida paremmin kokonaisuutta. Vastaavaa mallia onkin käytetty esimerkiksi Sammontalon ja sisäliikuntahallin asemakaavojen yhteydessä. On todennäköistä, että videoiden laajempi hyödyntäminen parantaisi myös asukkaan luottamusta aluetta suunnitteleviin tahoihin ja alueen tulevaan rakentumiseen.

Kasvava yhteisö ja muuttuvia leikkipaikkoja

Uuden rakennuksen toteutuminen asuinalueelle tarkoittaa sitä, että alueelle muuttaa uusia ihmisiä ja heidän mukanaan alueella vierailee talouteen kuuluvien ihmisten ystäviä, sukulaisia ja muita elämään sekä arkeen kuuluvia ihmisiä.

Koemme positiivisena asiana, että alueelle muuttaa uusia vakituisia veronmaksajia ja alue kehittyy, mikäli siinä huomioidaan myös nykyisten asukkaiden toiveet ja alue tulee säilymään rauhallisena ja turvallisena asuinympäristönä.

Lisäksi pyydämme ottamaan huomioon, että ihmiset käyttäytyvät lomalla ja arkena eri tavoin, joten loma-asutus ja vakituinen asuminen tulisi pitää erillään.

Vakituisten asukkaiden muuttaminen alueelle koetaan positiivisena ja uusien asukkaiden koetaan lisäävän alueen elinvoimaa. Tämä ei kuitenkaan tapahdu mielipiteissä ehdoitta, vaan muutoksen tulee tapahtua alueen asukkaiden ehdoilla ja alueen rauhallisuus ja turvallisuus eivät saa kärsiä muutoksessa. Asukkaalta tullutta huolta on perusteltua lukea asukkaiden yleiseen huoleen hotellimajoituksen mahdollistamisesta asuinalueella ja rauhattomuuden ja turvattomuuden tunteen koetaan syntyvän siitä, että alueen liikennemäärät lisääntyvät ja alueella alkaisi liikkua tuntemattomia ihmisiä, joilla ei ole sidoksia alueelle. Alueen asemakaava ei kuitenkaan mahdollista rakennuksen toimimista hotellina, jonka vuoksi vieraiden ihmisten määrä alueella ei kasva merkittävästi.

Hoivakotiasumisen mahdollistaminen alueella tarjoaa yhä useammalle asua valitsemassaan paikassa. Lappeenrannan kaupungin vammaisneuvosto kiinnittää tähän huomiota ja he toteavat lausunnossaan, että kaavan käyttötarkoituksen muutos antaa hyvän mahdollisuuden laajentaa asumismuotoja ja poistaa kumoutumisriski poikkeuslupamenettelyssä, kuten tapahtui Myllymäen hoivakotihankkeessa vastikään. He kannustavat myös, että Caprin kaavassa käytettyä kaavamerkintää (AL-) tulisi jatkossa käyttää pääsääntöisesti myös osana muuta kaavoitusta.

Asemakaavaselostuksessa todetaan, että ”pääosa kaava-alueesta säilyy urheilu- ja virkistyspalvelujen alueena (VU) ja lähivirkistysalueena (VL)”. Suunnittelualueella sijaitsee kuitenkin erityisesti lapsille tärkeä ja keskeinen leikkipaikka, jonka menettäminen vaikuttaa lasten mahdollisuuksiin hyödyntää tilaa omiin leikkeihinsä.

Majoitusliiketoiminta oheisilmiöineen muuttaisi perin pohjin alueen luonnetta, alueen, jolla nykyisellään on **vain vakituista asumista ja asukkaiden joukossa lapsiperheitä**. Nämä vaikutukset ovat jääneet kaavaluonnoksessa tutkimatta. Liikerakentaminen **lisäisi huomattavasti asiointiliikennettä** ja edellyttää **runsaasti uusia pysäköintipaikkoja** pihoilla, joissa lapset ovat tähän saakka leikkineet.

Paikka, johon korkeaa kerrostaloa nyt suunnitellaan, on vuoden 2014 asemakaavassa merkitty puistomaisena hoidettavavana piha-alueena (ma-3) ja se on palvellut asukkaiden, erityisesti lasten, leikki- ja pelialueena, kuitenkin osana korttelialuetta.

Arvioinnissa käytettävän palautteen perusteella on vaikea arvioida sitä, millaisia vaikutuksia kohtaamispaikan menettämisellä on aikuisten elämään. Sen sijaan lasten tapaa hyödyntää omaa elinympäristöään on tarkasteltu tutkimuskirjallisuudessa ja esimerkiksi Freeman ja Tranter (2011) ovat esittäneet ajatuksen, jonka mukaan lapsille suunnattu ympäristö nähdään usein pelkkinä lapsille rakennettuina leikkipuistoina. Heidän mukaansa lapsuus tapahtuu myös näiden tilojen ulkopuolella, kuten metsissä, puistoissa, poluilla, aukioilla, portailla, kävelypainotteisilla kaduilla jne., joissa lapsi voi turvallisesti kokeilla omia rajojaan ja etsiä uusia seikkailuja. Lasten menettämä paikka ei siten ole alun perinkään tarkoitettu lasten leikkipaikaksi, vaan he ovat ottaneet sen omalla toiminnallaan käyttöön. Kaavaselostuksessa todetaan, että ”yhtenäiset viheralueet säilyttävät maisemallisen edustavuuden lisäksi alueen virkistys- ja moninaiskäyttömahdollisuudet”. Tämän

vuoksi on hyvin todennäköistä, että lapset ottavat leikkien kautta uusia alueita haltuunsa ja alueelle toteutettavat pysäköintipaikat tulevat toimimaan myös tulevaisuudessa erilaisten pallopelien, maahan katuliiduilla piirrettävien kuvioiden ja hyppynaruleikkien alueena. On kuitenkin hyvä miettiä olisiko alueelle mahdollistaa uudenlainen kokoontumis- tai lasten leikkipaikka osana alueen jatkosuunnittelua tai asukkaiden omana toimintana esimerkiksi yhteistyössä kaupungin kanssa.

Yhteisöllisyys ja erilaisten yhteisöjen muodostuminen elävät voimakasta murroskautta digitalisoituvassa kaupungistuvassa maailmassa. Kaupungistuminen on ilmiö, joka on lisännyt persoonattomuutta ja monet ovatkin kadottaneet yhteisöllisyyden tunteen naapureiden jäädessä tuntemattomiksi ja yhteisöjen synnyttyä esimerkiksi verkkoon. Erilaiset teknologisilla alustoilla toimivat kampanjat, kuten siivouspäivä tai ravintolapäivä, ovat kuitenkin onnistuneet palauttamaan ja tuomaan alueella asuvia yhteen yhteisen tavoitteen ja mielenkiinnon merkeissä. Vastaavalla tavalla alueen asukkailla on mahdollisuus luoda esimerkiksi yhteisöllisiä ryhmiä erilaisille sosiaalisen median alustoille ja luoda sitä kautta uudenlainen, rikas ja merkityksellinen ympäristö, jossa asua ja elää.

Alueen virkistyskäyttöön tulee muutoksia ja suhde luonnon- ja kulttuuriympäristön kokemiseen muuttuu

Ympäristöllä ja siellä liikkuvalla ihmisellä on vuorovaikutuksellinen suhde, ja luonnosta esteettiset kokemukset vahvistavat ympäristösuhdetta. Asukkaat kokevat alueen olevan voimakkaassa muutoksessa ja alueelle rakennettavan talon muuttavan tuota suhdetta. Eräs asukas muotoilee tämän selkeästi todetessaan, että ”kuusikerroksinen rakennus lähivirkistysalueen tilalla harjun korkeimmalla kohdalla muuttaa alueen maisemaa väistämättä.” Tämä onkin vastakkainen asemakaavaselostuksessa olevan näkemyksen kautta, jossa todetaan ”maisemallisesti tärkeät rinteet ja rantaosuudet säilyvät nykyisellään”.

Asukkailta tulleessa palautteessa tarkastellaan luontoa usein koko Tiuruniemen aluetta koskevana kokonaisuutena. Esimerkkinä toimii esimerkiksi Lintutieteellisen yhdistyksen antama mielipide, jossa todetaan alueen koolla olevan merkitystä luontoarvojen säilymiselle, ja alueen arvokkaana säilynyttä kokonaisuutta ei tulisi pirstoa yhtään pienemmiksi kokonaisuuksiksi. Laajempana kokonaisuutena näkyvät myös alueen muuttuvat maisemalliset arvot, sekä alueen asukas- ja automäärän tuplaantumisen vaikutukset alueella esiintyvien uhanalaisten ja suojeltujen lajien elinoloihin.

Caprintien asemakaavamuutoksessa asukkaiden keskeiseksi kipupisteeksi nousee nimenomaan jo aiemmin todetun alueelle suunniteltavan kerrostalon korkeus, jonka koetaan rikkovan alueen ehjää kokonaisuutta ja nousevan esiin erillisenä maamerkkinä, joka on nähtävissä Saimaalta katsottaessa. Muutos koetaan negatiivisena ja sillä on vaikutusta alueen viihtyvyyteen. Näkökulma toistuu esimerkiksi alla olevassa kuvaleikkeessä, jossa asukas tuo vahvasti esiin alueelle maisemaa rikkomatta sijoitettuja rakennuksia, joiden ylläpidosta he ovat huolehtineet.

Kokonaisuudessaan Saimaan ranta-alueelle maisemaa rikkomatta sijoitetut rakennukset hoidettuine pihoineen – Caprintie 50 on palkittu Lappeenrannan kaupungin pihakilpailussa – muodostavat harmonisen asuinalueen. Alue on **osayleiskaavan mukaan maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä** Lukuun ottamatta kerrostaloja alueen kiinteistöt ovat säännöllisesti hoidettuja ja kunnostettuja.

Vastauksissaan kaavoittaja on huomioinut asukkailta tullutta palautetta. Rakentamisen maisemavaikutuksia on lievennetty istutettavaksi osoitetuilla alueilla sekä puiden suojelua ja istuttamista koskevilla määräyksillä. Vaikutuksia maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön ja ympäröivään taajamamiljööseen on lievennetty madaltamalla rakennus korkeimmalta kohdaltaan viisikerroksiseksi ja porrastamalla rakennusmassoja. Korkeudeltaan se kuitenkin poikkeaa edelleen asukkaiden kokemuksesta siitä, millainen rakentaminen sopisi alueelle. Asukkaiden huoli alueen levottomuuden lisääntymisenä osana mahdollista hotellirakentamista on huomioitu lisäämällä kaavan asiakirjoihin mainintaa siitä, että rakennusta ei voi käyttää majoitustoimintaan.

Luontoarvoihin liittyvän palautteen lisäksi asukkaat kiinnittävät huomiota luontoympäristön käytettävyyden näkökulmaan ja ihmisten mahdollisuuteen liikkua ja hyödyntää sitä. Suunnittelualueella on erillinen kohta, joka on toiminut alueen asukkaiden kokoontumispaikkana ja erityisesti lasten leikkipaikkana. Sen lisäksi palaute on keskittynyt erityisesti alueella olevaan rantapolkuun, sen kuntoon ja reittiin, joka kulkee yksityisessä omistuksessa olevien rantatonttien lävitse. Alueen rantapolusta ja siihen kohdistuvista suunnitelmista on kuitenkin sovittu erikseen osana alueella järjestettyä kyläkävelyä yhteistyössä kaupungin kanssa.

Lisääntyvän liikenteen koetaan vaikuttavan turvallisuuteen

Alueen turvallisuus nousee aineistossa painokkaasti esiin liikenteen näkökulmasta. Alueelle johtavan Caprintien todetaan useammassa palautteessa olevan huonokuntoinen ja lisärakentamisen pelätään lisäävän alueelle kohdistuvaa liikennettä ja sitä kautta lisäävän alueella tapahtuvia onnettomuuksia. Kirjoittajien huoli on erityisesti lasten ja lapsiperheiden turvallisuudessa ja osa toivookin, että alueelle olisi mahdollista toteuttaa esimerkiksi erillinen kävely- ja pyörätie, jota pitkin olisi mahdollista kulkea turvallisesti kouluun.

> *Nykyisellä asukas- ja automäärällä syntyy useita vaaratilanteita erityisesti loma-asukkaiden liikkuessa autotiellä, koska eivät tunne aluetta ja kevyen liikenteen väyliä ei ole.*
>
> *Autopaikkojen määrä tulisi lisääntymään merkittävästi, mikä tarkoittaisi liikenteen kasvua alueella ja jo entisestään huonokuntoisella Caprintiellä. Tie on erittäin kapea ja huonosti valaistu. Lähes poikkeuksetta auton joutuu pysäyttämään, mikäli vastaan tulee toinen auto. Tämä aiheuttaa vaaratilanteita jo nyt.*

Asukkailta tulleessa palautteessa kiinnitetään usein huomiota vakituisen asumisen tärkeyteen ja siitä kumpuavalla kokemuksella on merkitystä myös alueen turvallisuuteen. Asukkaan antamassa esimerkissä koetaankin, että huonokuntoisella Caprintiellä vaaditaan vahvaa paikallistuntemusta turvallisen liikenteen mahdollistamiseksi. Osassa huoli liikenteen lisääntymisestä viittaa mahdollisuuteen, että alueelle olisi ollut mahdollista rakentaa hotellimajoitusta, jonka vieraat

olisivat ruuhkauttaneet alueen teitä. Asemakaava ei kuitenkaan mahdollista hotellin rakentamista alueelle.

Kaavaselostuksessa todetaan, että kaavamuutoksen mahdollistama liiketilojen rakentuminen ei lisää liikennettä merkittävästi Caprintiellä, sillä liiketilojen luonne on todennäköisesti asukkaiden palveluun suunnattua liiketoimintaa ja tämän toteutuessa asukkaiden liikennetuottomäärä on vähäisempää, kuin mitä keskivertoasukkaiden tuottama matkamäärä. Kaavan laatija on huomioinut liikenteen lisääntymisen Caprintien katualuevarauksella, joka mahdollistaa erillisen kevyen liikenteen väylän toteuttamisen. Kaavoittaja huomauttaa kuitenkin, että päätös Caprintien parantamisesta tehdään erikseen, eikä sitä ratkaista asemakaavaprosessissa. Asukkaiden kokemus ja ymmärrys alueen liikenteestä on kuitenkin tärkeä tekijä niin alueen turvallisuuden parantamiseksi, kuin toimivien käytäntöjen aikaansaamiseksi. Sen vuoksi asukkaiden ottaminen mukaan aikaisessa vaiheessa osana tiesuunnittelua ja alueella tapahtuvan rakentamisen aloittamista on tärkeää.

Lähteet

Freeman, C. & Tranter, P. (2011): Children and their urban environment: Changing worlds. 265 s. Earthscan, London / Washington DC

Hautamaa, Kimmo. 2021. TIURUNIEMEN CAPRINTIE 52-54 ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS, asemakaavaselostus 30.3.2021. Ehdotus. Lappeenrannan kaupunki.

Mäkäräinen, J. 2000. Sosiaalisten vaikutusten arviointi osana kaavaprosessia. Jyväskylän kaupunki.

Päivänen, J., Kohl, J., Manninen, R., Sairinen R., Kyttä, M. 2005. Sosiaalisten vaikutusten arviointi kaavoituksessa. Avauksia sisältöön ja menetelmiin.