



KAISLARANNAN ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS

Ehdotus 22.5.2017, muutettu 8.3.2018



LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

KAISLARANNAN ASEMAKAAVAN JA TONTTIAON MUUTOS

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE TOUKOKUUN 22. PÄIVÄNÄ 2017
PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos

Retkeily- ja loma-alueen korttelialue

Muodostuu

20 Voisalmi, korttelit 50-55, lähivirkistys- ja katualueet.

Tonttijaon muutos

Osalle 438 Lapveden kylän tilaa R:No 1:74.

Tonttijaolla muodostuu

20 Voisalmi kortteli 50 tontit 1-8, kortteli 51 tontit 1-5, kortteli
52 tontit 1-8,

kortteli 53 tontit 1-7, kortteli 54 tontit 1-2, kortteli 55

Kaavanlaatija

FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy

Mari Seppä, projektipäällikkö, arkkitehti SAFA, YKS-505
mari.seppa@fcg.fi

Asemakaava-arkkitehti Matti Veijovuori
puh. 040 660 5662

Kaupunginarkkitehti Maarit Pimiä
puh. 040 653 0745

sähköposti muotoa: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi

Vireille tulo

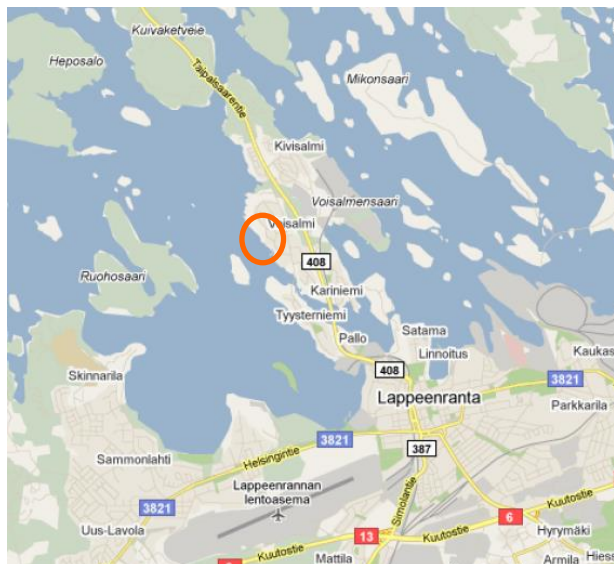
24.2.2017

Hyväksytty

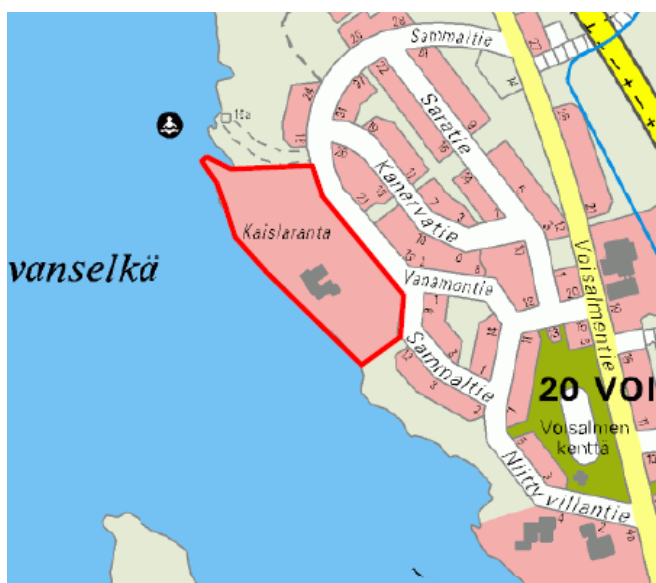
KV __.__.2018

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Voisalmensaaren länsirannalla noin 3,5 km etäisyydellä Lappeenrannan keskustasta. Kaava-alue käsittää Lappeenrannan seurakuntayhtymän omistaman Kaislarannan leirikeskuksen alueen ja siihen liittyvää katu- ja virkistysaluetta. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 5,4 ha.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti (Oranssi raja).



Kuva 2. Kaava-alueen raja. Lähde: Lappeenrannan kaupungin karttapalvelu.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi: Kaislarannan asemakaavan ja tonttijaon muutos

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa uusien asuinkortteleiden sijoittaminen entiselle seurakuntien leirikeskusalueelle.

Tyhjillään olleet, pääosin huonokuntoiset leirikeskusrakennukset on suurelta osin purettu. Tavoitteena on jatkossa mahdollistaa seurakuntatilojen rakentaminen uudisrakennuksena asuinalueen yhteyteen.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	3
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	5
1.6	Asemakaavaan liittyvät erillisselvitykset	5
2	TIIVISTELMÄ.....	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2	Asemakaava	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	7
3	LÄHTÖKOHDAT	8
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	8
	3.1.1 Alueen yleiskuvaus	8
	3.1.2 Maisema ja luonnonympäristö	10
	3.1.3 Rakennettu ympäristö	18
	3.1.4 Kiinteät muinaisjäännökset ja rakennuskulttuuri	21
	3.1.5 Väestö, työpaikat ja palvelut.....	22
	3.1.6 Ympäristön häiriö ja riskitekijät	22
	3.1.7 Maanomistus	23
3.2	Suunnittelutilanne	23
	3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	23
	3.2.2 Maakuntakaava	24
	3.2.3 Yleiskaava	25
	3.2.4 Asemakaava	27
	3.2.5 Rakennusjärjestys.....	27
	3.2.6 Muut suunnitelmat, selvitykset ja päätökset.....	27
	3.2.7 Pohjakartta	27
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	28
4.1	Suunnittelun tausta ja tarve	28
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	28
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	29
4.4	Asemakaavan tavoitteet	30
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	31
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	33
5.1	Kaavan rakenne.....	33
5.2	Mitoitus	34
5.3	Aluevaraukset	35
	5.3.1 Korttelialueet	35

5.3.2	Virkistysalueet.....	36
5.3.3	Katualueet	36
5.3.4	Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu.....	36
5.4	Kaavamerkinnot ja –määräykset	36
5.5	Nimistö	39
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET.....	39
6.1	Ekologiset vaikutukset	40
6.1.1	Vaikutukset maisemaan	40
6.1.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään	40
6.1.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin	40
6.1.4	Vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen ja viheryhteyksiin	40
6.1.5	Vaikutukset pinta- ja pohjaveteen.....	41
6.1.6	Vaikutukset ilmastoon ja ilmanlaatuun	41
6.2	Taloudelliset vaikutukset	42
6.2.1	Aluetaloudelliset vaikutukset	42
6.2.2	Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin.....	42
6.3	Liikenteelliset vaikutukset	42
6.3.1	Vaikutukset liikenneverkkoon.....	42
6.3.2	Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen	42
6.3.3	Vaikutukset joukkoliikenteeseen ja kevyen liikenteen yhteyksiin.....	43
6.4	Sosiaaliset vaikutukset	43
6.4.1	Vaikutukset palvelujen saatavuuteen.....	43
6.4.2	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	44
6.5	Kulttuuriset vaikutukset.....	44
6.5.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	44
6.5.2	Vaikutukset rakennuksiin, rakenteisiin sekä yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin	44
6.5.3	Vaikutukset kaupunkikuvaan.....	44
6.5.4	Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjäänneksiin.....	45
6.5.5	Vaikutukset seudullisten suunnitelmien toteutumiseen	45
6.6	Vaikutusten lievennyskeinot ja jatkosuunnitteluohjeet	45
6.7	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen	46
6.8	Yleiskaavallinen tarkastelu	48
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN.....	50
7.1	Toteuttamista ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	50
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus	51
7.3	Kaavan hyväksyminen.....	51

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. MRA 30 §:n kuulemisessa saadut lausunnot ja mielipiteet
 - a. Karttaote osallisista, joita on kuultu kirjeitse.
 - b. MRA 30 §:n kuulemisessa saadut lausunnot ja mielipiteet
 - c. Kaavanlaatijan vastineet MRA 30 §:n kuulemisessa saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin
 - d. Kaavaluonnoskartta
 - e. MRA 27 §:n kuulemisessa saadut lausunnot, muistutukset ja kaavanlaatijan vastine (lisätään kuulemisen jälkeen jos lausuntoja ja/tai muistutuksia tulee)
3. Viranomaisneuvottelumuistio 31.3.2011
4. Asemakaavan seurantalomakkeet
5. Tonttikartat
6. Havainnekuva
7. Asemakaavakartta 22.5.2017

1.6 Asemakaavaan liittyvät erillisselvitykset

- Kaislarannan asemakaavan laadintaan liittyvä Sarmaltien yleissuunnitelmatasoinen katusuunnitelma, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 5.6.2014
- Kaislarannan asemakaavan muutos, Luontoselvitys, Jaakko Pöyry Infra Maa ja Vesi, Turkulainen, S.31.10.2005
- Etelä-Karjalan maisema- ja kulttuurialueselvitys, Lappeenranta 2006
- Leivo, M., Asanti, T., Koskimies, P., Lammi, E., Lampolahti, J., Mikkola-Roos, M. & Virolainen, E. 2002: Suomen tärkeät lintualueet FINIBA. – BirdLife Suomen julkaisuja nro 4
- Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030, keskusta-alue, Perusselvitykset.
- Lappeenrannan keskustan osayleiskaava. Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, Tmi Lauri Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 17.12.2013
- Saimaan alueen tulvantorjunnan toimintasuunnitelma 2009, Kaakkois-Suomen ympäristökeskuksen raportteja 2/ 2009, Jukka Höytämö, Pekka Leiviskä

Lähteet:

Lappeenrannan kaupungin karttapalvelu <http://kartta.lappeenranta.fi/ims/>
<http://www.paikkatietoikkuna.fi/web/fi/kartta>
 Ympäristöhallinnon Hertta-ympäristötietojärjestelmä 2010-2011;
www.birdlife.fi
<http://muinaismuistot.info/>
<http://www.stuk.fi/aiheet/radon>

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavamuutos kuuluu vuosien 2017-18 kaavoitusohjelmaan, kohde 29. Kaislaranta. Kaavamuutos on mukana kaavoituskatsauksessa 2016 – 2017.

Asemakaavan laatiminen on käynnistynyt Lappeenrannan seurakuntayhtymän aloitteesta 2010. Kaavasunnittelu käynnistyi seurakuntayhtymän ja Lappeenrannan kaupungin sekä kaavaa laativan konsultin välisillä suunnittelukokouksilla talvella 2011 (18.2.2011). Esivalmisteluvaiheessa on pidetty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 31.3.2011 (Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Lappeenrannan kaupunki).

Kaislarannan asuinaluehankkeesta ja alustavista asemakaavaluonnoksista järjestettiin asukastilaisuudet 16.1.2014 ja 12.12.2016.

Asemakaavan vireille tulosta ilmoitettiin kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävillä olosta lehtikuulutuksella sekä osallisille lähetetyillä kirjeillä tai sähköpostiviesteillä. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä 23.2.2017 alkaen kaavaprosessin ajan. Asemakaavaluonnos pidettiin MRA 30 §:n mukaisesti kommentoitavana 27.2. – 27.3.2017, jolloin siitä pyydettiin lausunnot suunnittelussa osallisena olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta.

Kaavaluonnoksesta järjestettiin asukastilaisuus 20.3.2017

Kaavaehdotus käsitellään ja hyväksytään teknisessä lautakunnassa sekä kaupunginhallituksessa. Kaupunginhallitus asettaa kaavaehdotuksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 30 päiväksi. Kuulemisen jälkeen asemakaavaa voidaan tarkistaa saatujen muistutusten ja lausuntojen perusteella. Tämän jälkeen kaava viedään kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi ja hyväksyttäväksi.

Asemakaavan on laatinut FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy. Kaavatyötä on valmistellut Lappeenrannan kaupungin teknisen toimen kaavoitus.

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksella on muutettu seurakunnallista toimintaa varten varatun retkeily- ja loma-alueen käyttötarkoitusta, lisätty alueen rakennusoikeutta, muutettu alueen katuverkkoa ja muodostettu ranta-alueelle lähivirkistysalue, jolle on mahdollistettu yhtenäinen julkinen ulkoilureitti.

Alueelle on muodostettu uuden katuyhteyden, Kaislarannankujan, äärelle viisi uutta korttelia 50 – 54, joilla alueen pääkäyttötarkoitukseksi on osoitettu asuminen. Pohjoisosaan on mahdollistettu myös seurakunnallisten rakennusten rakentaminen. Kortteleiden 50 ja 52 koillisille, Sarmaltien puoleisille tonteille liikennöidään Sarmaltien kautta.

Uusi rannan suuntainen katu, Kaislarannankuja palvelee kortteleita 51,53 ja 54 sekä kortteleiden 50 ja 52 rannanpuoleisia tontteja.

Alueen ajoneuvoliikenne kytketään nykyiseen katuverkkoon Vanamontien risteyksestä. Alueelle on kevyen liikenteen yhteys kortteleiden 50 ja 52 välistä, jatkuen virkistysreitillä rantaan.

Kaavakartalla on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeänä ympäristönä säilytettävä alueen osa (luo). Kaavassa on osoitettu myös säilytettäviä, maisemallisesti tärkeitä siirtolohkareita.

Kaava mahdollistaa monimuotoisten asuntojen sijoittamista alueelle. Pääpaino on erillispientaloilla (AO), joille on osoitettu yhteensä 23 sitovalla tonttijaolla osoitettua tonttia. Alueelle on osoitettu lisäksi tontteja rivitaloja ja muita kytkettyjä asuinrakennuksia varten (AR). Näitä on kalliorinteen alla korttelissa 50 sekä rinteen yläpuolella Sammaltien varrella. Samaan kokonaisuuteen kuuluu tontti, jonne rivitaloasumisen vaihtoehtona voidaan rakentaa myös seurakuntatoimintaan liittyvä yleinen rakennus. Kaavamerkinneen joustavuus johtuu siitä, että seurakunnan toimintojen tulevia tarpeita alueella ei voida vielä täsmällisesti arvioida. Myös Kaislarannankujan sisääntulon yhteyteen on osoitettu kortteli rivitaloja ja muita kytkettyjä asuinrakennuksia varten (AR).

Kaava osoittaa rantaan julkisessa käytössä olevan yhtenäisen virkistysalueen ja sen kautta kulkevan ulkoilureitin, joka seurailee nykyistä polun pohjaa.

Kaavan rakennusoikeus on yhteensä 11 967 k-m², joka on 9 967 k-m² enemmän kuin nykyisen asemakaavan retkeily- ja loma-alueelle sallima. Kaava mahdollistaa rakennusoikeuden käyttämisen kokonaisuudessaan asumiseen.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttamiseksi tulee ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä solmia maankäyttösopimus maanomistajan ja kaupungin kesken. Katujen ja kunnallistekniikan rakentaminen voidaan aloittaa asemakaavan ja katusuunnitelman saatua lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue on entistä seurakunnan leirikeskusta. Kaava-alueita rajaa idässä Sammaltie ja pohjoisessa uima- ja venerantaan johtava tie. Saimaan Piiluvanselän rantaviivaa alueella on noin 400 metriä.



Kuva 3. Ilmakuva alueelta v. 2016. Lähde: Lappeenrannan kaupungin karttapalvelu.

Voisalmessa on kerrostalokortteleita Voisalmentien, Saratien, Kariniementien ja Mäkitervakontien varrella. Rantojen läheisyydessä on omakotivaltaisia kortteleita. Voisalmen alue on rakentunut pääosin 1960 – 70-luvuilla.

Kaava-alue rajautuu Sammaltien pientaloalueeseen. Pientaloalueen rakennuskanta on pääasiassa matalia, yksikerroksisia tiilitaloja. Katutilaa rajaavat leikatut pensasaidat ja pihapiireissä on runsaasti puustoa. Etäämpänä Saratiellä sijaitsee väljä kerrostaloalue.

Alueella sijaitsee pääosin purettu Lappeenrannan seurakuntayhtymän Kaislarannan leirikeskus, jonka päärakennus on sijoittunut keskelle suunnittelualueita. Päärakennuksen vierellä on pysäköintialue ja pohjoispuolella vanha urheilukenttä. Ranta-alueella sijaitsee kaksi saunarakennusta sekä nuotiopaikka. Rantaviivan myötäisesti kulkee polku. Muuten alue on mänty- ja kuusivaltaista metsää.



Kuvapari 4. Kaava-alueen reunustavan Sammaltien pientaloaluetta.



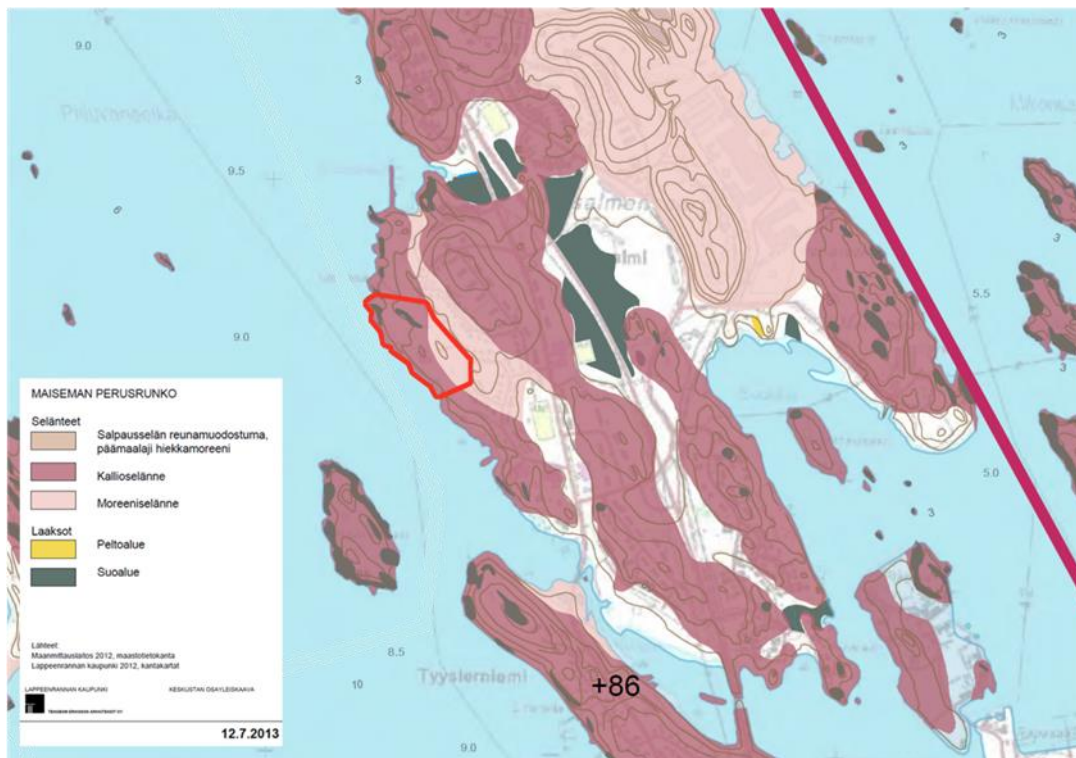
Kuvapari 5. Rannalla sijaitsevat saunarakennukset.

3.1.2 Maisema ja luonnonympäristö

Maisemarakenne ja maisemakuva

Suunnittelutyötä varten on syksyllä 2010 kartoitettu merkittävät puut sekä maisemarakenteet kuten jyrkänteet ja siirtolohkareet (IH-mittaus).

Kaislarannan alue sijaitsee Lappeenrannan pohjoisosassa, joka kuuluu valtakunnallisessa maisemamaakuntajaossa Itäisen Järvi-Suomen Suur-Saimaan seutuun. Maiseman keskeisimmät elementit ovat Salpausselät, Saimaa ja sitä reunustavat leveät saaristovyöhykkeet. Voisalmen eteläosassa sijaitsee kulttuurihistoriallisesti merkittävän Salpalinjan rakenteita.



Kuva 6. Ote Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030 keskusta-alue – kaavaluonnoksen perusselvityksistä. Tengbom Eriksson arkkitehdit Oy. Kaava-alue rajattu punaisella.



Kuva 7. Näkymä Piiluvanselältä Kaislarantaa kohden.

Lappeenrannan rantavyöhykkeet ovat kaupunkialuetta lukuun ottamatta pääasiallisesti metsäisiä ja asutus sijaitsee kauempana rantaviivasta. Korkeimmat kerrostalot saattavat erottua metsävyöhykkeen takaa. Paikoin Voisalmen rantaviivan tuntumassa on vanhaa rakennuskantaa. Kaislarannankin kohdalla rannan metsävyöhyke rajaa Piiluvanselän järvimaisemaa. Järvelle erottuu rannan mäntypuusto, johon alueella olevat muutamat rakennukset peittyvät.

Kaislarannan metsämaisemassa vaihtelevat mänty- ja kuusivaltaiset metsät. Selvitysalueen pohjoisosassa maisemallisia kiintopisteitä ovat kalliojyrkänne ja siirtolohkare. Rantametsät ovat mäntyvaltaiset ja rantaviiva vaihtelee silokallioista kalliojyrkän-teisiin. Pohjoisosan silokallioniemen reunalla on sodanaikainen louhittu korsu. Rannan suuntaisesti kulkee polku, joka jatkuu pohjoisen puolella sijaitsevalle virkistys-alueelle ja uimarannalle.

Kaislarannan maisemallisesti arvokkaita-alueita ovat rantakalliot ja metsäalueella pohjoisen kallioselänne. Alueella sijaitsee sekä upeita silokalliota että kalliojyrkän-teitä. Ranta-alueen maisema-arvoja nostavat myös kallioalueiden komeat kilpikaarnamännyt ja Piiluvanselälle avautuvat järvinäkymät. Lisäksi alueella sijaitsevat kookkaat ja näyttävät kalliolohkareet kertovat alueen ominaispiirteistä. Nämä maisemaelementit tulee ottaa huomioon suunnittelussa ja hyödyntää osana alueen viherympäristöä.



Kuvapari 8. Selvitysalueen pohjoisosan kalliorannat ovat karut. Vanhat kilpikaarnamännyt lisäävät kohteen maisema-arvoa. Rannoilta avautuu näkymiä laajaan vesimaisemaan.

Vesistöt ja pohjavedet

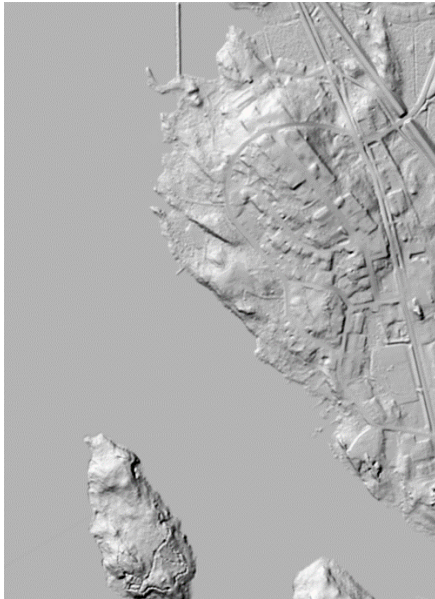
Vesistöjä, vesistöalueita ja pohjavesialueita koskevia tietoja on saatu ympäristöhallinnon lähteistä (Ympäristöhallinnon Hertta-ympäristötietojärjestelmä 2010-2011). Kaava-alue ei sijoitu luokitellulle pohjavesialueelle.

Kaava-alue kuuluu Vuoksen vesistöalueen (04) Suur-Saimaan alueen (04.1) Ala-Saimaan alueen (04.11) Ala-Saimaan lähialueeseen (04.112). Kaislarantaan rajoittuva Saimaan Piiluvanselkä on karu, kirkasvetinen ja laadultaan hyvä. Vesistö on säännöstelty. Saimaan keskivedenpinta on +75,74 m. Imatran voimalaitoksen valmistumisen (1929) jälkeisenä ajanjaksona vesi nousi viimeksi huomattavan korkealle talvena 1974–75 (+ 76,78).

Topografia ja maaperä

Suunnittelualue on topografialtaan kohti Saimaan Piiluvanselkä laskevaa vaihtelevaa rinnemaastoa. Alueen alavampi luodekulmaus on noin +78 metrin tasolla ja ylempi rinnealue +82 -84 metrin tasolla.

Alue on moreenipeitteistä kallioselännettä. Maanpinnan moreenikerros on ohut ja kalliota tulee esiin monin paikoin. Rannassa on näkyvissä matalia silokallioita sekä jyrkkiä kalliorinneosuuksia. Alueen pohjoisosassa sijaitsee jyrkkä kalliopaljastuma. Paikoin kalliomaaston painaumuksissa on lievästi soistuneita alueita. Ranta on kovapohjainen ja syvenee loivasti.



Kuva 9. Alueen pinnanmuodot, ote maanmittauslaitoksen paikkatietoikkunan tulosteesta.

Radon

Sosiaali- ja terveysministeriön päätöksen (944/92) mukaan uusissa asunnoissa radonpitoisuus saisi olla enintään 200 becquereliä kuutiometrissä (Bq/m³). Säteilyturvakeskuksen mittausten mukaan eniten enimmäisarvojen ylityksiä esiintyy Kymenlaakson, Päijät-Hämeen, Pirkanmaan, Etelä-Karjalan, Kanta-Hämeen sekä entisen Itä-Uudenmaan maakunnissa. Säteilyturvakeskuksen Voisalmen postinumeroalueella tekemissä mittauksissa pientaloasuntojen radonpitoisuuden keskiarvo oli 114 Bq/m³.

Luonnonympäristö

Suunnittelualueen luonnonympäristön tila on selvitetty maastokäynnillä 19.10.2010. Liito-oravaselvitys tehtiin 28.4.2011. Inventoinnin teki biologi, FM Minna Eskelinen. Tietoja alueen luonnonoloista sekä lajistosta on saatu maastoinventoinnin lisäksi alueelta aiemmin tehdyistä luontoselvityksistä sekä ympäristöhallinnon Hertta-ympäristötietojärjestelmästä. Alueelta selvitettiin kasvillisuus ja luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaat kohteet.

Suunnittelualueelta ei löydetty eikä ole tiedossa luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeja eikä valtakunnallisesti uhanalaisia tai silmälläpidettäviä lajeja. Luonnon monimuotoisuuden kannalta merkitystä on etenkin rantaluhdilla sekä kalliorannoilla ja –jyrkänteillä.

Kasvillisuus

Lappeenranta sijaitsee eteläborealisella kasvillisuusvyöhykkeellä, Järvi-Suomen kasvimaantieteellisellä alueella (2b).

Selvitysalueen pohjoisosassa vallitsevat puustoltaan varttuneet, mustikkatyypin (MT) tuoreet kuusi- ja mänty-kuusikankaat. Puolukkatyypin (VT) kuivahkoa mäntykangasta on kapealti kalliojyrkänteen laella sekä rantametsissä, joiden karuimmilla kohdin esiintyy myös kanervatyypin (CT) kuivan kankaan kasvillisuutta. Kalliojyrkänteen ja pallokentän välissä on kuusi-haapa-koivusekametsää. Rehevämpiä metsätyyppejä on ainoastaan selvitysalueen koilliskulmassa, jossa teiden kulmauksen kosteaa lehtopainannetta reunustaa käenkaali-mustikkatyypin (OMT) lehtomainen kuusikangas. Lehtopainanne on kulttuurivaikutteista saniaistyyppin (FT) kosteaa lehtoa. Varttuneen puuston vallitsevan latvuserroksen muodostavat kuusi ja koivu, alikasvoksen koivu, harmaaleppä, pihlaja, kuusi, vaahtera ja lehmus. Kenttäkerrokseen kuuluvat mm. so-reahiirenporras, metsäalvejuuri, rönsyleinikki, sormisara, käenkaali, vadelma, lillukka, nokkonen, vuohenputki ja puna-ailakki.

Rantakasvillisuudessa vallitsevat ruovikot. Järviruokokasvustot levenevät etelään päin. Rannat ovat pääosin karuja kivikko- ja kalliorantoja. Selvitysalueen pohjoisosassa on luhtaista rantaa. Pensaikkoluhdassa kasvaa tervaleppää, koivua, korppi-paatsamaa ja pajuja. Kenttäkerroksen kasvillisuuteen kuuluvat järviruoko, viiltosara, pullosara, jousivihvilä, kurjenjalka, rantakukka, ranta-alpi, rantaminttu, rantaluhtalutukka ja suomyrtti.

Selvitysalueen eteläosassa vallitsevat varttuneet, kuivahkot ja tuoreet mäntykankaat. Vallitsevan latvuserroksen muodostavat mänty, koivu ja kuusi. Kenttäkerroksen tyyppillisiä lajeja ovat puolukka, mustikka, kanerva, vanamo ja metsäalvejuuri. Harvennetuilla alueilla kenttäkerros on metsäkastikkavaltainen. Rakennettujen alueiden ympärysmetsissä lehtipuiden osuus kasvaa. Pääosin metsät ovat kenttäkerrokseltaan heinäisiä mänty-koivukankaita.



Kuva 10. Leirikeskusta ympäröivät lehtipuuvaltaiset sekametsät.



Kuva 11. Pohjoisosassa on tuoreita kuusikankaita.

Eläimistö

Eläimistötiedot perustuvat maastokäynnin yhteydessä tehtyihin havaintoihin sekä alueelta aiemmin tehtyihin luontoselvityksiin. Nisäkäslajistoon kuuluu minkki, josta tehtiin havaintoja ruovikkorannoilta. Alueen metsien pesimälinnustoon kuuluu yleisiä havu- ja lehtimetsien lintulajeja. Alueelta havaittiin talitiainen, peippo, hippiäinen, räikkätirastas, mustarastas, sepelkyyhky, harakka ja varis. Lokkilinnustoon kuuluvat kalalokki ja harmaalokki.

Kaislarannan edustalle ulottuu Suomen tärkeisiin lintualueisiin (FINIBA-alue) kuuluva Saimaa-Lietvesi –alue, jonka kriteerilajeja ovat isokoskelo, selkälokki ja kalatiira.

Luonto- ja lintudirektiivilajit sekä uhanalaiset ja harvinaiset lajit

Selvitysalueelta ei ole tiedossa eikä havaittu luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeja eikä uhanalaisia tai harvinaisia lajeja. Liito-oravasta ei tehty havaintoja. Saimaa-Lietvesi FINIBA-alueen linnustoon kuuluvat mm. valtakunnallisesti uhanalainen, vaarantunut (VU) selkälokki, valtakunnallisesti silmälläpidettävä (NT) isokoskelo sekä lintudirektiivilaji kalatiira. Näistä lajeista Kaislarannan ranta-alueen linnustoon kuuluu todennäköisimmin kalatiira, joka ruokailee alueella. Muulle selkävesilinnustolle tärkeää pesimä- tai ruokailualueita alue ei ole.

Arvokkaat luontokohteet

Selvitysalueella tai sen läheisyydessä ei ole Natura 2000 –alueita, valtakunnallisiin suojeluohjelmiin kuuluvia kohteita, luonnonsuojelualueita eikä luonnonsuojelulain (LSL 29 §³) tai vesilain (VL 1 luku 15a § ja 17a §) suojeltuja luontotyyppejä. Metsälain (Metsäl 10 §) erityisen tärkeistä elinympäristöistä alueella esiintyy rantaluhtaa. Luonnon monimuotoisuuden kannalta merkitystä on kalliorannoilla ja –jyrkänteillä, joilla on myös paikallista maisemallista arvoa. Kaislarannan edustalle ulottuu Suomen tärkeisiin lintualueisiin (FINIBA-alue) kuuluva Saimaa-Lietvesi –alue.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaimman metsä- ja rantaluontokokonaisuuden muodostavat selvitysalueen pohjoisosan kalliojyrkänteet, kalliorannat, rantaluhta ja niiden väliin jäävät puustoltaan varttuneet havu-lehtipuusekametsät. Luodekaakkosuuntainen kalliojyrkänte (1,6 ha) ei erotu kovin selvästi metsämaisemassa. Noin kolmen metrin korkuinen jyrkänte ei täytä metsälain suojellun luontotyyppin kriteereitä. Kallion juurella on tuoreita kuusikankaita ja lakialueella puustoltaan varttunut kuivahkoa mäntykangasta. Jyrkänteen reunassa on polku, ja kasvillisuus on paikoin kulunut. Kenttäkerroksen tyypillisiä lajeja ovat kanerva, puolukka, metsälauha, metsämansikka, kangasmaitikka, kallioimarre ja kivikkoalvejuuri. Pensaskeroksessa kasvaa katajaa. Lahden pohjukassa on kivikkoinen ruovikkolahti, jonka alavalla rannalla on rantaluhtaa (0,4 ha), pensaikkoluhtaa. Rantaluhtat ovat metsälain erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Kohteen luonnontila on heikentynyt.

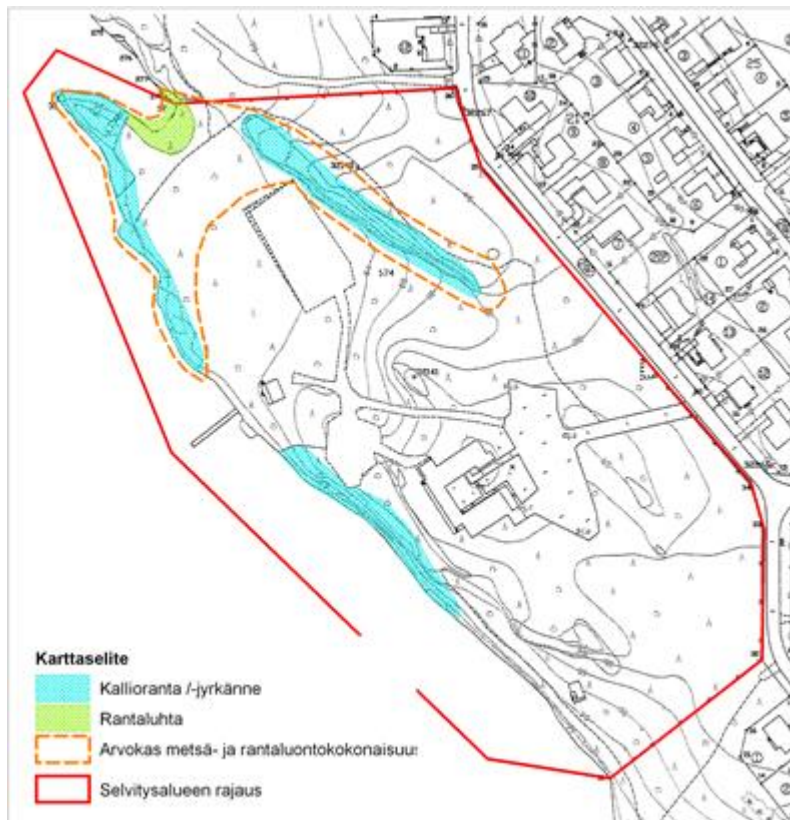
Kalliorannat ovat karuja, kapeita rantakaistaleita. Selvitysalueen pohjoisempi kallioranta (1,4 ha) päättyy kapeaan silokallioniemeen. Kohteella vaihtelevat täysin paljaat silokalliopinnat sekä niiden väliin jäävät kasvillisuuslaikut, jotka ovat lähinnä kuivaa kangasta. Paikoin kasvaa keltamaksaruohoa. Kalliorannan edustalla kasvaa harvakseltaan järviruokoa. Maisema-arvoa on etenkin rantakallioilla kasvavilla kituliailla kilpikaarnamännillä. Rannoilla on myös virkistysarvoa. Rantaviivassa on polku ja nuotiopaikkoja. Selvitysalueen keskiosan kallioranta (1,0 ha) on louhikkoista kalliojyrkäntettä. Kalliometsä on järeäpuustoista, kuivahkoa mäntykangasta. Pensaskeroksessa kasvaa runsaasti katajaa. Kasvipeite on osin kulunut.



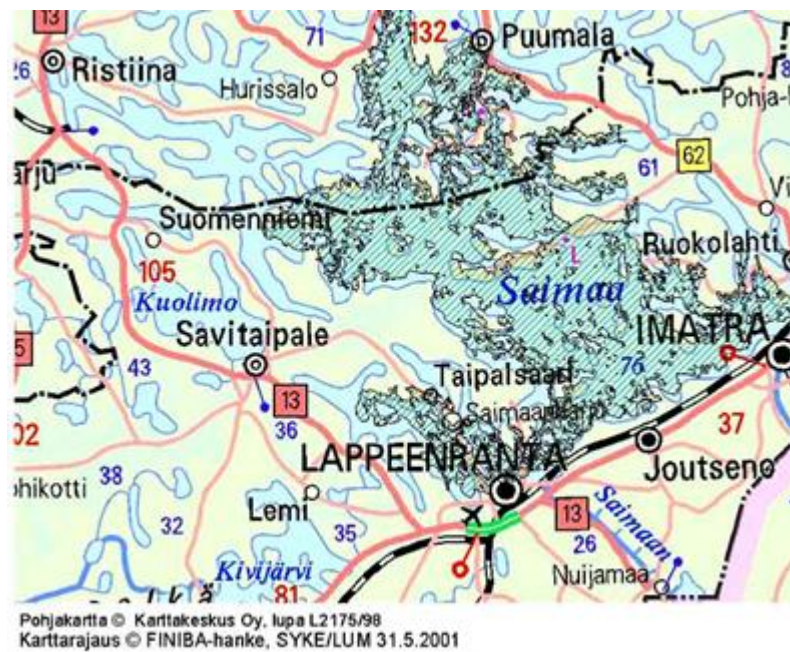
Kuva 12. Selvitysalueen keskiosan kallioisella rantametsällä kasvaa järeitä mäntyjä sekä tiheä katajapensasto.



Kuva 13. Rantametsät ovat mäntyvaltaisia. Rantaa reunustavat ruovikot.



Kuva 14. Kaislarannan asemakaava-alueen arvokkaat luontokohteet.



Kuva 15. Saimaa-Lietvesi FINIBA-alue (Karttaote www.birdlife.fi).

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Voisalmensaari muodostaa Lappeenrannan keskustaajaman pohjoisosan. Saarella on useita kaupunginosia, joiden halki kulkee Taipalsaarelle ja edelleen Savitaipaleelle johtava seututieliuokkainen Taipalsaarentie (maantie 408). Tien keskivuorokausiliikenne vuonna 2014 oli noin 6500 ajoneuvoa, josta raskaan liikenteen osuus oli noin 3,3 % (lähde Trafix). Saaren Mikonsaarenselän puoleisessa Suolahden kaupunginosassa on teollisuutta. Länsirannan puoleinen Voisalmen kaupunginosa on pääasiassa 1960 – 70 – luvuilla rakennettua asuinalueita; alue on Lappeenrannan vanhimpia lähiöitä; asemakaava vahvistettiin 1965. Saratien lamellitalojen arkkitehtuuria leimaa aikakautensa betonielementtijärjestelmä. Kanerva- ja Sarmaltien varsilla on matalaa yksikerroksisia pientaloasutusta 1960-luvulta. Voisalmentie on kaupunginosan keskeinen kokoojatie, jonka varrella sijaitsee mm. Voisalmen koulu.

Virkistys

Suunnittelualue sijaitsee Saimaan Piiluvanselän rannalla kahden lähivirkistysalueen välissä. Suunnittelualan pohjoispuolella sijaitsee Voisalmen uimaranta ja pienvenesatama. Rannan suuntaisesti on muodostunut ulkoilupolku, joka jatkuu pohjoisen puolella sijaitsevalle virkistysalueelle ja uimarannalle. Suunnittelualueella sijaitsee leirikeskuksen pelikenttä, nuotiopaikka ja kaksi saunarakennusta uimalaitureineen.



Kuva 16. Leirikeskuksen nuotiopaikka.

Liikenne

Kaava-alue liittyy Voisalmentiehen Sammaltien, Vanamontien ja Niittyvillantien kautta. Kaava-alueen liikenne ohjautuu joko Sammaltietä tai Sammaltie-Vanamontie-Niittyvillantie -reittiä Voisalmentielle. Nykyinen tonttiliittymä Sammaltieltä entiselle leirikeskukselle sijaitsee noin 60 m etäisyydellä Sammaltien ja Vanamontien risteyksestä. Asuinalueen liikenne koostuu lähinnä asukasliikenteestä ja ajonopeudet ovat alhaisia.

Sammaltien reitillä on kahdenlaista katupoikkileikkausta. Sammaltie on kaava-alueen kohdalla asuntokatu, mutta muuttuu pohjoisessa Saratien liittymän jälkeen alemmaksi kokoojakaduksi.

Kaava-alueen itäkulmasta kohti Voisalmentietä kulkevalla reitillä on ajoradasta reunakivellä erotettu yhdistetty jalankulku- ja pyörätie samoin kuin kaava-alueen pohjoispuolella Sammaltien ja Kanervatien risteyksestä Voisalmentielle. Kaava-alueen kohdalla Sammaltien varressa ei kulje kevyen liikenteen väylää.

Lähimmät joukkoliikenteen linjat ja pysäkit ovat Saratiellä ja Voisalmentiellä. Joukkoliikenne on käyttökelpoinen matkustusmuoto.

Alueen kaduista ei ole laskentatietoa, mutta maankäytön mukaan Sammaltiellä on alle 100 ajon/vrk liikenne Kaislarannan kaava-alueen kohdalla. Vanamontiellä liikenne hieman lisääntyy noin 150 ajoon/vrk. Niittyvillantiellä liikenne on 200–300 ajon/vrk.



Kuva 17. Ote opaskartasta – alueen pyöräreitit.

Yhdyskuntatekniikka

Yhdyskuntateknisten verkostojen johtoreitit kulkevat Sammaltieltä.

Kaava-alueella sijaitsee leirikeskusrakennusta palvellut tonttikohtainen vesihuoltolinja. Leirikeskus oli liitetty kaukolämpöön; alueella ei ole öljysäiliöitä.

Voisalmen alueella on sadevesiviemärijärjestelmä, johon myös tämä alue on liitettävissä.



Kuva 18 (vasen). Ote verkostokartasta, sininen = vesijohto, punainen = viemäri, vihreä = huolevesi.



Kuva 19 (oikea). Ote kaukolämpökartasta. Kaukolämpöjohto kulkee Sammaltieltä entiselle leirikeskuksen päärakennukselle kulkevaa ajoyhteyttä pitkin.

3.1.4 Kiinteät muinaisjäännökset ja rakennuskulttuuri

Muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole Museoviraston muinaisjäännösrekisteriin merkittyjä kiinteitä muinaisjäännöksiä (lähde: <http://muinaismuistot.info/>). Lähimmät muinaisjäännösrekisteriin merkityt kohteet ovat Suolahden puolella Kaislarannan kivikautinen asuinpaikka. Kaava-alueelle ei sijoitu inventoituja salpa-aseman rakenteita.

Leirikeskus

Seurakunnat lopettivat Kaislarannan leirikeskuksen käytön syksyllä 2011.

Leirikeskuksen vuonna 1966 valmistunut päärakennus oli tiiliverhoiltu ja yksikerroksinen. Rakennus olisi tarvinnut vuonna 2004 tehdyn kuntoarvion mukaan täydellisen peruskorjauksen. Rakennus on pääosin purettu vuoden 2016 lopulla.

Saunarakennukset

Rannassa sijaitsee kaksi puurakenteista saunarakennusta. Puurunkorakenteisessa rantasaunassa on lahovaurioita. Hirsirakennuksen kunto on kohtalainen.

Salpalinja

Alueen pohjoisosassa olevassa niemessä on pienialainen maastoon sovitettu rakennelma, joka kuuluu todennäköisesti irrallisena kohteena Salpalinjan linnoitusjärjestelmään. Salpalinjaksi kutsutaan Suomen itärajan turvaamiseksi linnoitettua puolustusketjua, joka rakennettiin vuosina 1940 – 1944. Salpalinja alkaa Virolahdelta, Suomenlahden rannalta ja jatkuu Koillis-Lappiin Savukosken kuntaan saakka. Salpalinjan rakentaminen oli suurin työmaa Suomen itsenäisyydenajan historiassa. Sen alueella ei taisteltu jatkosodan aikana. Sodan päätyttyä 1944 linnoitustyöt lopetettiin, mutta puolustusketjua pidettiin kunnossa 1980-luvulle asti. Kaislarannan alueella oleva mahdollisesti Salpalinjaan kuuluva kohde voi olla asepesäke, kaapelikeskus tai vastaava.



Kuva 20. Niemessä oleva rakenne, joka on todennäköisesti osa Salpalinjaa

3.1.5 Väestö, työpaikat ja palvelut

Suunnittelualueella ei ole asukkaita. Alueella ei ole myöskään työpaikkoja eikä palveluita seurakuntayhtymän leirikeskuksen lopetettua toimintansa. Alakoulu sijaitsee noin 0,5 km etäisyydellä ja päivittäistavarakauppa noin 0,8 km etäisyydellä. Voisalmen kaupunginosassa on monipuoliset julkiset palvelut. Suunnittelualueen läheisyydessä on pientalo- ja kerrostaloasutusta. Voisalmen tilastoalueen asukasmäärä oli vuoden 2013 lopussa 2518; asukkaista noin 14 % oli alle 15-vuotiaita ja noin 21 % yli 65-vuotiaita.



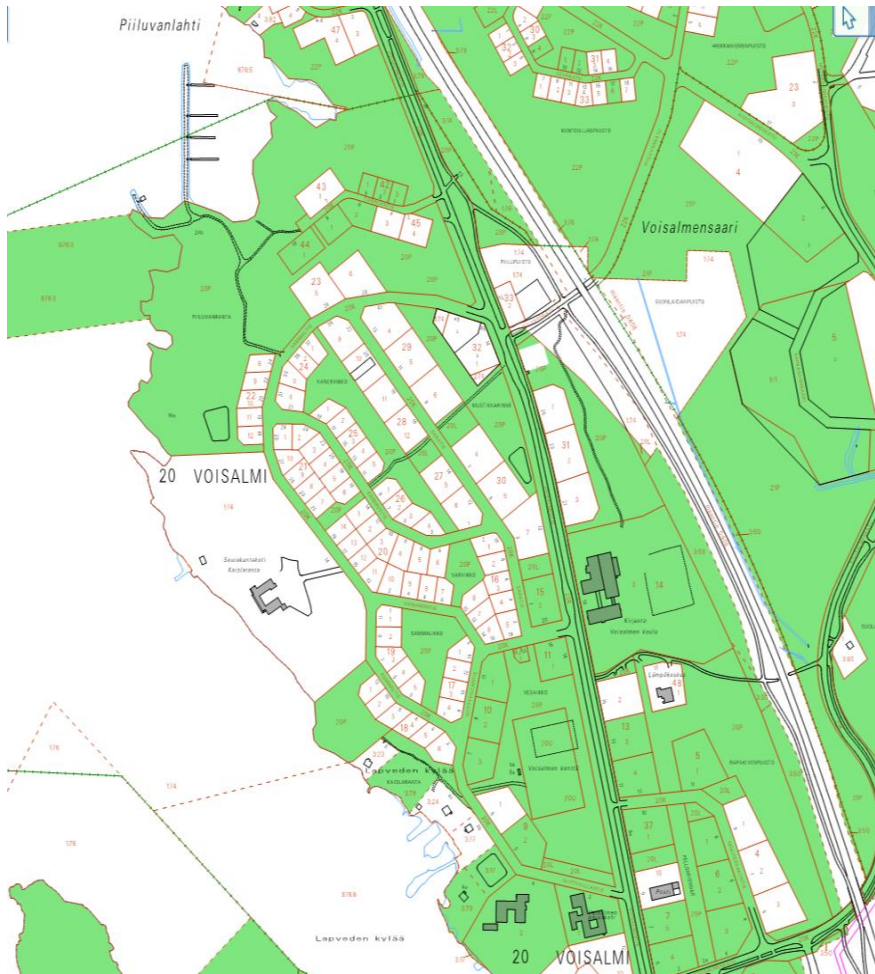
Kuva 21. Voisalmen julkiset palvelut. Lähde Keskustaajaman osayleiskaava 2030., keskusta-alue, perusselvitykset. Tengbom Eriksson arkkitehdit Oy. Kuvaan merkitty Voisalmen päivätoimintakeskus on sittemmin lopettanut toimintansa.

3.1.6 Ympäristön häiriö ja riskitekijät

Lappeenrannan keskustaajaman 2030 osayleiskaavaluonnoksessa on esitetty alue, jolla on liikennemelulta suojautumista varten meluntorjuntatarve. Alue ulottuu Voisalmientien läheisyyteen. Kaava-alueella ei ole liikennemelusuojauksen tarvetta.

3.1.7 Maanomistus

Lappeenrannan seurakuntayhtymä omistaa entisen leirikeskusalueen ja Lappeenrannan kaupunki katu- ja virkistysalueet.



Kuva 22. Lappeenrannan kaupungin maanomistus vihreällä

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston hyväksymät tarkistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.3.2009. Maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n mukaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on huomioitava alueidenkäytön suunnittelussa niin, että tavoitteiden toteutumista edistetään. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoituksena on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioiminen kuntien kaavoituksessa. Ne täsmentävät ja konkretisoivat maankäyttö- ja rakennuslain yleisiä tavoitteita ja niistä johdettuja kaavojen sisältövaatimuksia valtakunnallisesta näkökulmasta.

Lisätietoja valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on ympäristöministeriön internet-sivuilla: www.ymparisto.fi/vat.

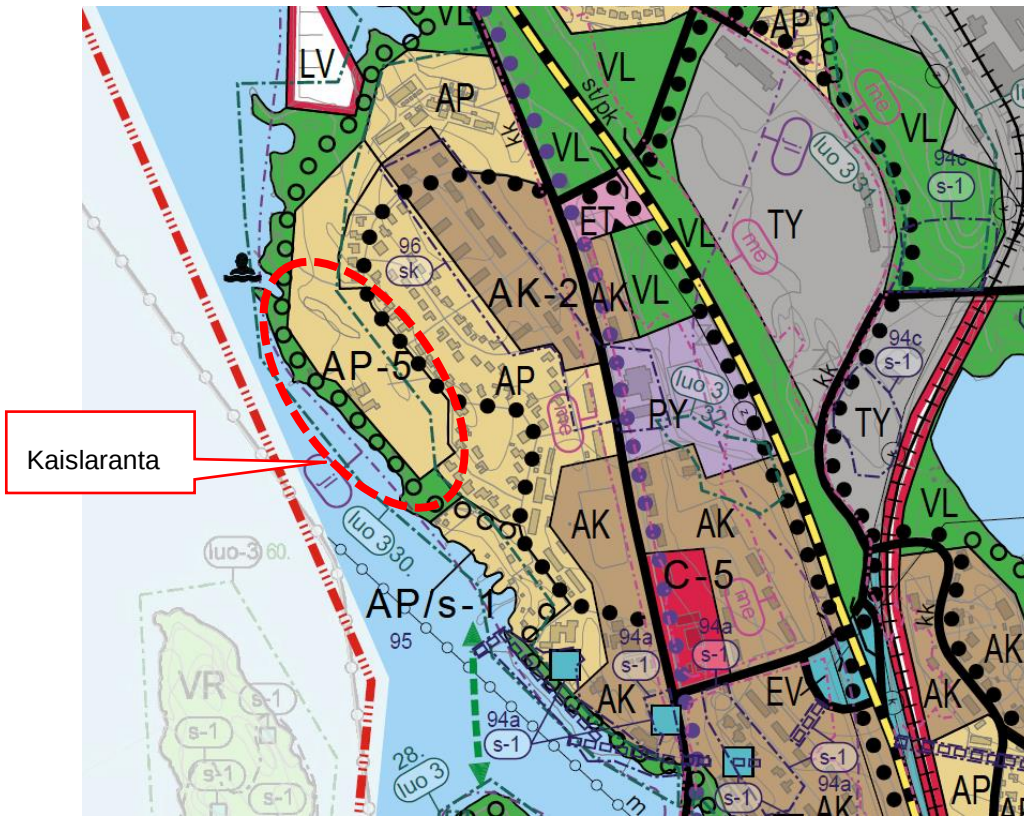
3.2.2 Maakuntakaava

Etelä-Karjalan maakuntakaava on vahvistettu 21.12.2011 ympäristöministeriössä. Kaava on nk. kokonaismaakuntakaava.

Maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueena (A). (Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Merkintä sisältää tarvittavat taajamien sisäiset liikenneväylät, ulkoilureitit, kevyen liikenteen väylät, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikalliskeskukset sekä virkistys- ja puistoalueet.) Maakuntakaavan suunnittelumääräyksen mukaan: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheytymistä hajanaisesti ja vaajaasti rakennetuilla alueilla tukien olemassa olevaa infraa. Suunnittelussa tulee myös edistää taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmottuvaksi keskuksiksi. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava ympäristöönsä niin, että taajaman olemaisuus ja viihtyisyys vahvistuvat ja ympäristö-, luonto- ja kulttuuriperintöarvojen säilyminen turvataan sekä varmistetaan sisäisten puisto- ja virkistys- sekä muiden vapaa-alueiden riittävyys.

Piiluvanselälle kaava-alueen edustalle on osoitettu laivaväylä ja ohjeellinen melontareitti. Voisalmen läpi on osoitettu palloviivoin pohjois-eteläsuuntaiset kevyen liikenteen laatureitti sekä retkeily-/ulkoilureitti. Kaava-alueen eteläpuolelle on merkitty Salpalinjan Voisalmen kohdealue valtakunnallisesti merkittävänä kulttuurihistoriallisena ympäristönä (ma/kv). Salpalinja on osoitettu omalla merkinnällään.

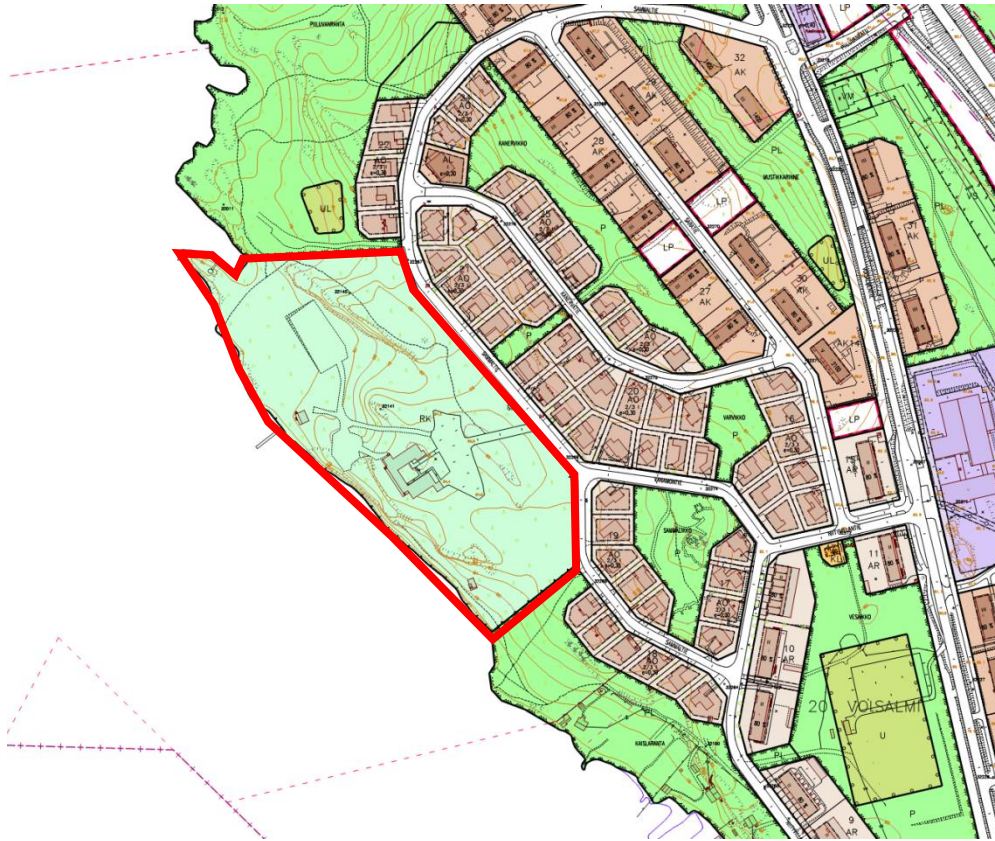
Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaava on vahvistettu Ympäristöministeriössä 19.10.2015. Ensimmäinen vaihemaakuntakaava käsittelee kaupan sijoittumista, keskusverkkoa, elinkeinoelämän ja kilpailukyvyn vahvistamista sekä matkailua ja liikennettä. 1. vaihe-maakuntakaavassa ei ole kaava-aluetta koskevia merkintöjä.



Kuva 25. Ote Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaavan 2030 ehdotusvaiheen kaavakartasta, Kaislarannan kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella katkovivalla.

3.2.4 Asemakaava

Pääosalla kaava-aluetta on voimassa 2.10.1964 voimaan tullut Voisalmen asema-kaava. Leirikeskuksen alue on osoitettu asemakaavassa retkeily- ja loma-alueena seurakunnallista toimintaa varten (RK), jonka rakennusoikeus on enintään 2000 m² kerrosalaa. Leirikeskuksen eteläpuolelle on osoitettu luonnontilassa säilytettävä puis-toalue (PL). Vanamontien ja Sammaltien katualueilla on voimassa 8.2.1978 voimaan tullut asemakaavamuutos.



Kuva 26. Ote ajantasa-asemakaavasta Lappeenrannan kaupungin karttapalvelimelta. Kaava-alue rajattu punaisella.

3.2.5 Rakennusjärjestys

Lappeenrannan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 15.9.2016

3.2.6 Muut suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

Lappeenrannan seurakuntayhtymän yhteinen kirkkoneuvosto on 29.3.2005 päättänyt käynnistää Kaislarannan kaavoituksen.

Lappeenrannan kaupunki ja Lappeenrannan seurakuntayhtymä ovat solmineet asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen 14.12.2005.

Lappeenrannan seurakuntayhtymän yhteinen kirkkovaltuusto hyväksyi 15.12.2009 Lappeenrannan seurakuntayhtymän kiinteistöstrategian, jossa Kaislarannan leirikeskus on määritelty purettavaksi rakennukseksi. Strategia on päivitetty 2012.

3.2.7 Pohjakartta

Asemakaavan pohjakarttana on käytetty kaupungin laatimaa numeerista asemakaavan pohjakarttaa. Alueella on tehty tarkistusmittauksia syksyllä 2015.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tausta ja tarve

Lappeenrannan seurakuntayhtymän vuonna 2004 teettämän kuntoarvion mukaan leirikeskus tarvitsee täydellisen peruskorjauksen. Kuntoarvion perusteella seurakuntayhtymä on päättänyt lopettaa leirikeskustoiminnan ja hakea asemakaavamuutosta alueen muuttamiseksi asuinalueeksi.

Leirikeskus toiminta on lopetettu syksyllä 2011 ja rakennukset on pääosin purettu.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Lappeenrannan seurakuntayhtymä on käynnistänyt Kaislarannan alueen suunnittelun vuonna 2005. Tavoitteena on leirikeskusalueen käyttötarkoituksen muutos asumistarkoituksiin. Vuonna 2004 tehdyn rakennusten kuntoarvion perusteella rakennukset on päätetty purkaa.

Lappeenrannan seurakuntayhtymä hyväksyi alueen asemakaavoituksen lähtökohdaksi 17.12.2007 laaditun aluesuunnitelman.

Asemakaavoitusta on esivalmisteltu vuoden 2010 syksystä alkaen, jolloin seurakuntayhtymä valitsi tarjouskilpailun perusteella kaavaa laativaksi konsultiksi FCG Finnish Consulting Groupin.

Asemakaavan laatiminen on käynnistynyt Lappeenrannan seurakuntayhtymän aloitteesta. Kaavasuunnittelu käynnistyi seurakuntayhtymän ja Lappeenrannan kaupungin sekä kaavaa laativan konsultin välisillä suunnittelukokouksilla talvella 2011 (18.2.2011). Esivalmisteluvaiheessa on pidetty viranomaisneuvottelu 31.3.2011 (Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Lappeenrannan kaupunki).

Kaavahanketta on esitelty asukkaille 16.1.2014 Kaislarannan leirikeskuksen tiloissa ja uudempaa versiota 12.12.2016 Voisalmen koululla. Kaavaehdotusta esiteltiin asukkaille 20.3.2017 Voisalmen koululla.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyä sekä vaikutusarviointia varten on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), jossa on myös lueteltu kaavatyössä osallisena olevat tärkeimmät maanomistajat, viranomaiset ja muut tahot.

Osallisia ovat ainakin seuraavat tahot:

VIRANOMAISET

- Kaakkois-Suomen ELY-keskus
 - Ympäristö ja luonnonvarat
 - Liikenne ja infrastruktuuri
- Etelä-Karjalan liitto
- Etelä-Karjalan museo
- Etelä-Karjalan pelastuslaitos
- Museovirasto

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

- Tekninen toimi (kiinteistö- ja mitaustoimi, kadut ja ympäristö, rakennusvalvonta, tilakeskus)
- Lappeenrannan seudun ympäristötoimi
- Lappeenrannan Energiaverkot Oy

ALUEEN ASUKKAAT, YRITTÄJÄT JA YHDISTYKSET

- Kaupunginosayhdistys Voisalmensaarelaiset ry

MAANOMISTAJAT, VUOKRALAISET JA NAAPURIT

- Lappeenrannan seurakuntayhtymä

MUUT

- Telia Sonera Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Mahdolliset muut osalliset

Vireilletulo

Hanke kuuluu Lappeenrannan kaupungin kaavoitusohjelmaan 2017 – 2018 ja se on ollut mukana koteihin jaetussa kaavoituskatsauksessa 2017.

Kaavoituksen vireilletulosta sekä kaikista merkittävistä kuulemis- ja päätöksentekovaiheista ilmoitetaan kaupungin ilmoitustaululla sekä kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Etelä-Saimaassa. Lähialueen asukkaita ja maanomistajia informoidaan henkilökohtaisilla kirjeillä tärkeimmistä suunnitteluvaiheista.

Viranomaisyhteistyö

Esivalmisteluvaiheessa on pidetty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 31.3.2011 (Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Lappeenrannan kaupunki).

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaavan suunnittelumääräyksen mukaan ”tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheytymistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla tukien olemassa olevaa infraa.” Lisäksi ”rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava ympäristöön- sä niin, että taajaman omaleimaisuus ja viihtyisyys vahvistuvat ja ympäristö-, luonto- ja kulttuuriperintöarvojen säilyminen turvataan sekä varmistetaan sisäisten puisto- ja virkistys- sekä muiden vapaa-alueiden riittävyys.”

Lappeenrannan keskustaajamaa koskevien yleiskaavatason suunnitelmien merkittävänä aluevarauksellisenä tavoitteena on johtaa alueen kautta rannan yhteydessä kulkeva pitkä ja yhtenäinen ulkoilureitti. Keskustaajaman osayleiskaava 2030 luonnoksessa tavoitteena on sijoittaa alueelle asuinpientaloja ja turvata luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät alueet ja kohteet. Rantapuuston säilyttämiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Pysäkeille tulee varmistaa sujuvat ja turvalliset kävely-yhteydet.

Kaupungin tavoitteet

Lappeenrannan kaupunkirakenneohjelman ja arkkitehtuuriohjelman tavoitteena on tiivistää kaupungin yhdyskuntarakennetta mm. eheyttävällä ja kustannus-tehokkaalla täydennysrakentamisella. Kaupunkirakenteesta halutaan ekologinen ja liikenteellisesti toimiva, minkä johdosta kaupunki haluaa tarjota asukkailleen laadukkaita asuinpaikkoja, joihin pääsee hyvin joukkoliikennevälineillä, kävellen tai polkupyörällä. Maankäyttöä pyritään tehostamaan rakentamalla jo olemassa olevan yhdyskuntatekniikan varrelle.

Uuden alueen liikenne halutaan ohjata kohti Vanamontien ja Voisalmentien valo-ohjattua risteystä. Liikenteen ei haluta ohjautuvan Niittyvillantien kautta, millä suunnalla on liikenteestä herkästi häiriintyviä toimintoja.

Yhtenäinen lähivirkistysalue rantavyöhykkeellä ja sille sijoittuva ulkoilupolku on tärkeä tavoite kaupungin kannalta.

Yhtenä tavoitteena on myös kaavan joustavuus muuttuvissa rakentamisen suhdan- netilanteissa.

Lappeenrannan seurakuntayhtymän tavoitteet

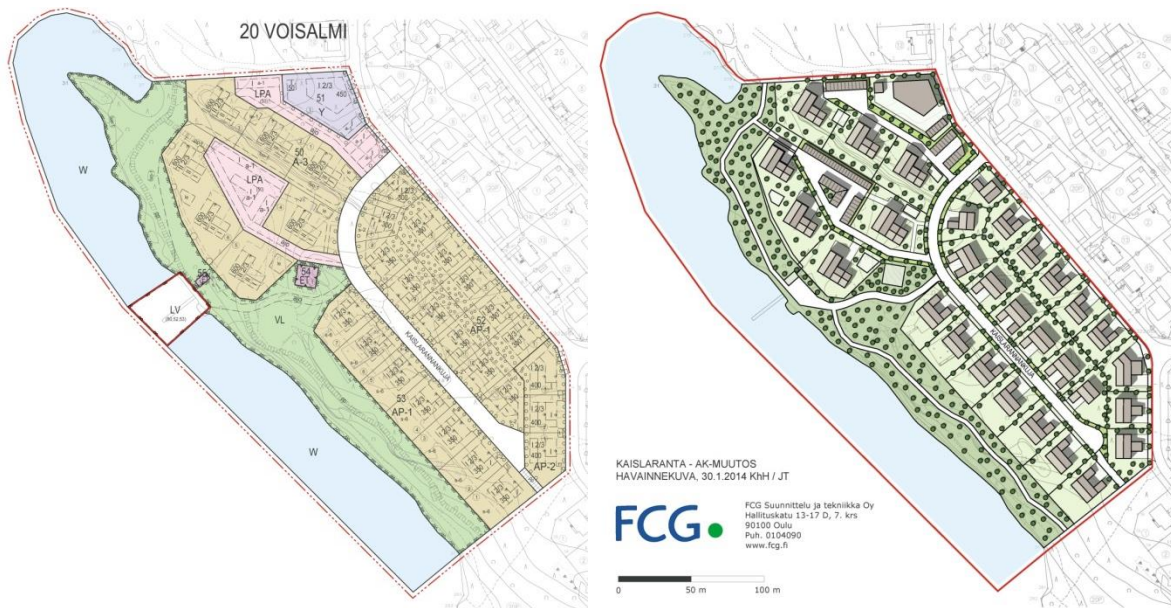
Seurakunnan tavoitteena on kehittää alueelle laadukas asuinalue, jossa on tilavaraus myös seurakunnan lähipalveluille. Seurakunnan tavoitteena on aikaansaada laadukas ja harmoninen alue.

Asemakaavaprosessin aikana tarkentuneet tavoitteet

12.12.2016 asukastilaisuudessa nousi esille seuraavia teemoina liikennematkaiset, hulevedet, kevyen liikenteen verkosto, ulkoiluverkosto, kalliot ja siirtolohkareet, sekä kadun nimeäminen.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavan esivalmisteluvaiheessa on laadittu useita vaihtoehtoja. Vuonna 2011 laadittiin kolme alustavaa hahmotelmaa. Näistä valittiin jatkokehittelyyn versio, jossa alueen luoteispuoliskolla on kalliorinteen molemmin puolin pienkerrostaloja ja kaakkoispuoliskolla pientaloja kolmessa rivissä. Tämän hahmotelman perusteella lähdettiin laatimaan asemakaavakarttaa vuonna 2014. Suunnitelmaa myös havainnollistettiin ja laadittiin yleissuunnitelmatasoinen katusuunnitelma Sammaltien parantamiseksi.



Kuvapari 27. Asemakaavaluonnos 7.8.2014 ja siihen liittyvä havainnekuva

7.8.2014 päivätyssä kaavaluonnoksessa nähtiin liikenteellisiä heikkouksia. Ongelmallisena pidettiin ennen kaikkea katuratkaisua, joka johtaisi uuden asuinalueen ajoneuvoliikenteen Sammaltien katuosuuden pohjoisosaan ja vaatisi pohjoisosassa merkittävää kallion louhimista. Kaavaluonnoksen katuratkaisua päätettiin tutkia uudelleen siten, että liittymä katuverkkoon olisi etelämpänä.

Tammi-helmikuun 2016 vaihtoehdot

Vuoden 2016 alussa suunnittelua jatkettiin tutkimalla uuden kadun mahdollisia liittymäpaikkoja. Vaihtoehto 1:ssä uusi katu oli johdettu liittymään alueen itälaidassa Sammaltiehen ja liittymän yhteyteen oli sijoitettu pienkerrostaloja. Vaihtoehto 2:ssä uusi Kaislarannankuja liittyy Vanamonkatuun ja Sammaltien eteläinen osa on katkaistu umpikaduksi.



Kuvapari 28. Vuoden 2016 luonnosvaihtoehdot

Eteläisen Sammaltien kadun ajoneuvoliikenteen katkaisua kokonaan ei kuitenkaan pidetty toimivana ratkaisuna. Aluetta palvelevasta pienvenesatamasta päätettiin luopua, koska välittömästi alueen pohjoispuolella on venesatama.

Syksyn 2016 luonnos

Suunnittelun edetessä alueen katuverkkoa haluttiin yksinkertaistaa. Sammaltien ja Vanamontien risteykseen suunniteltiin nelihaararisteys, jossa on pieni liikenneympyrä. Alueen pohjoisosan rakennustyyppi vaihdettiin pienkerrostaloista matalampiin pien- ja rivitaloihin. Pientalorakentamista haluttiin Kaislarannan tonteilla ohjata siten, että autotallit ja varastot ovat tontteja rajaavia elementtejä, jolloin saadaan käyttöön tonttien kokoon nähden avarat pihat. Seurakunnan toimitilojen rakentamiselle haluttiin joustavuutta.



Kuvapari 29. Loppuvuoden 2016 kaavahahmotelma ja havainnekuva

12.12.2016 asukastilaisuudessa luonnoksesta saatua palautetta:

- Liikenne ratkaisusta tuli sekä positiivista että negatiivista palautetta. Suurin yksittäinen ongelma näyttäisi olevan hankalasti ratkaistavissa oleva tonttiliittymä kiertoliittymän kohdalla.
- Katuverkkoon toivottiin useampaa liittymää ja lenkkimäisyyttä. Tämän nähtiin tasaavan liikennevirtoja pois Sammaltieltä.
- Hulevesiasiat nousivat esille. Hulevedet ovat jo nyt paikoin ongelmallisia erityisesti alueen reunoilla ja Sammaltien ympäristössä. AR-Y / LPA –alue koettiin hulevesikysymysten kannalta kriittisinä.
- Kevyen liikenteen verkkoa ehdotettiin toteutettavaksi Sammaltien lounaispuolelle samalla kun uutta aluetta rakennetaan. Toisaalta nähtiin että nykyinen pohjoispuolelle asettuva suunnitelma jatkaa luontevasti kevyen liikenteen verkkoa.
- Ulkoiluverkko nähtiin hyvänä ja jatkuvana, kulkupaikat jälle tulee varmistaa. Mahdollisia pysähtymispaikkoja toivottiin ulkoilureitin varrelle, ehkä jopa leikkipuisto entiselle nuotiopaikalle.
- Kalliot ja siirtolohkareet toivottiin huomioitavan suunnittelussa.
- Kadunnimeksi toivottiin Kaislarannankuja

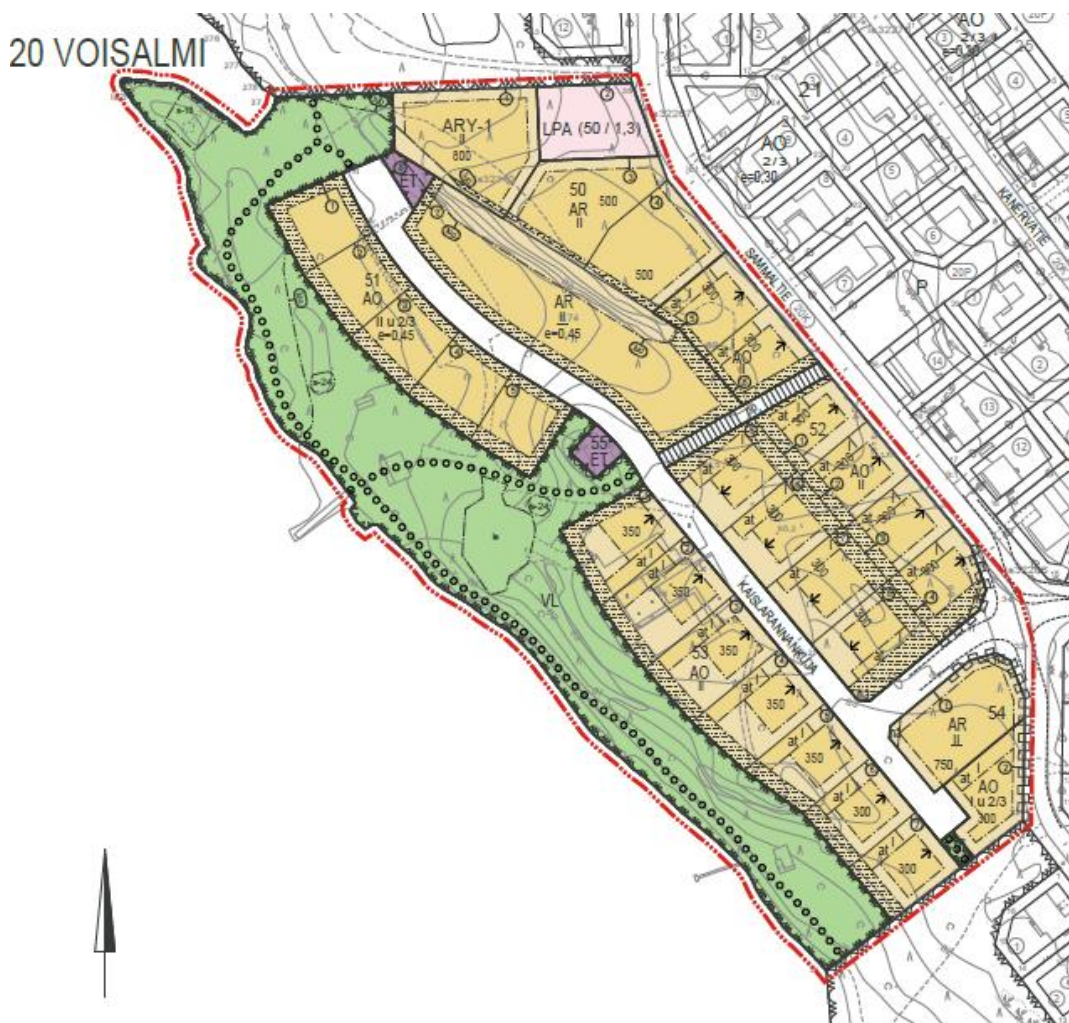
Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 27.2.-27.3. välisen ajan. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot ja osallisilla oli mahdollisuus jättää kirjallisia muistutuksia. Lausuntoja saatiin 11 ja muistutuksia kaksi. Palautteeseen laadittiin vastineet, jotka on koottu vastineraporttiin tämän selostuksen liitteeksi.

Palautteen perusteella kaavaan tehtiin vähäisiä päivityksiä: Luo-merkinnän esitystapaa selkeytettiin, Salpalinjaan irralliserakenteena mahdollisesti kuuluva rakennelma suojeltiin, tulvakorkoa tarkennettiin ja alueelta varattiin paikka puistomuuntamolle.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksessa kaavoitetun alueen käyttötarkoitus muuttuu. Entisen leirikeskuksen alueelle on osoitettu uusia asuinkorttelialueita ja näistä pohjoisimman yhteyteen korttelialue, jolle voidaan sijoittaa seurakunnan lähipalvelutiloja. Piiluvanselän ranta-alueelle muodostuu yhtenäinen virkistysalue, jolle sijoitettu rantapolku kytkee sen osaksi Voisalmensaaren rannoille sijoittuvaa virkistysalueverkostoa. Alueelle saavutaan Vanamontien kautta. Alueen sisäinen katuverkko on T-kirjaimen muotoinen.



Kuva 30. Pienennös kaavaehdotuksesta.

5.2 Mitoitus

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m ²	k-m ²
ARY-1	1 880	800
AR	8 606	3 748
AO	20 557	7 419
LPA	1 068	-
ET	384	-
VL	16 081	-
Kadut	4 609	-
Kev. liik. kadut	144	-
yht.	53 596	11 967
	(5,3596 ha)	

Kaava mahdollistaa kaiken rakennusoikeuden käyttämisen asumiseen.

Seurakunnallisia rakennuksia on mahdollista toteuttaa yhteensä 800 k-m²

Lähivirkistysaluetta yhteensä 1,6 ha.

Kaavamääräysten mukaisesti tulee autopaikkoja rakentaa seuraavasti:

- rivitaloissa 1 ap / 75 k-m² tai vähintään 1 ap/asunto
- erillispientaloissa 2 ap/ tontti
- toimisto- ja kokoontumistiloille 1 ap/ 50 k-m²
- vieraspysäköintipaikkoja 1 ap / 1000 k-m² asuntotilaa
- Polkupyörien pysäköintipaikkoja on varattava 2 pp / asunto

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

ARY-1 ja LPA

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa seurakuntatoimintaan liittyvän yleisen rakennuksen.

Asemakaavamuutosalueen pohjoisosa on osoitettu alueena, jonne saa sijoittaa asu- mista ja/tai seurakunnan tiloja. Rakennusoikeutta on tontilla 800 k-m². Tontin1 vie- ressä on pysäköintialue (LPA) jolle voidaan osoittaa korttelin 50 pysäköintiä.

AR

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

Korttelissa 50 on varattu rivitaloille ja muille kytketyille asuinrakennuksille Sammal- tien varressa tontit 3 ja 4, joille on molemmille osoitettu 500 k-m² kerrosalaa. Samas- sa korttelissa, arvokkaan kallioalueen alapuolella on niin ikään rivitaloille ja kytketyille asuinrakennuksille varattu tontti. Tämän 4 437 k-m² laajuisen tontin rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,45$, mikä tarkoittaa 1 997 k-m² rakennusoikeutta. Näiden kalliorinteen alla sijaitsevien rakennusten tulee olla kaksikerroksisia, ja tontilla on huomioitava arvokas kallioalue.

Korttelin 50 lisäksi kaavassa on osoitettu AR-tontti kortteliin 54, Vanamontien risteyk- sen tuntumaan alueen sisäänkäynnin luokse. Myös tällä tontilla rakennusten tulee olla kaksikerroksisia.

AO

Erillispientalojen korttelialue.

Erillispientalot ovat kaava-alueen vallitseva rakennustyyppi. Erillispientalotontteja on varattu alueen kaikkiin kortteleihin. Sammaltien varren kortteleissa pientalotontteille on varattu 300 k-m² kerrosalaa tonttia kohti. Rakennukset saavat olla enintään kaksi- kerroksisia, lukuun ottamatta korttelin 54 tonttia 2, jossa kerroshkorkeus on yksi kerros ja 2/3 ullakkokerros. Pientalotontit muodostavat melko tiivistä aluetta. Tonteille on py- ritty tuomaan avaruutta ohjaamalla piharakennusten rakentamista tonttien laidoille

rajaamaan pihoja. Rakennusalojen sijoittuminen tontilla on laskettu siten, että asuinrakennuksen ja tontin rajan väliin mahtuu autotalli perustusrakenteineen.

Samat periaatteet koskevat korttelin 53 rakentamista sillä erotuksella, että tonteille on osoitettu tonttien suuremmasta koosta johtuen 350 k-m² kerrosalaa.

Korttelissa 51 puolestaan on sallittu korkeampi rakentaminen, ja kerrosalaa on ohjattu tehokkuusluvulla. Tässä noudatetaan pohjoispuolisen korttelin 50 periaatetta. Yleisestikin Kaislarannan asemakaava-alueen pohjoispuoliskoon on osoitettu joustavat kaavamääräykset.

5.3.2 Virkistysalueet

Lähivirkistysalue (VL)

Piiluvanselän rantametsä on osoitettu lähivirkistysalueena, jonka kautta on osoitettu ulkoilureitti. Rantaraitti noudattelee nykyisten polkujen linjaa. Osa lähivirkistysalueesta on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeänä säilytettävänä alueen osana (luo). Merkintä käsittää mm. pohjoisen rantaluhan. Aiemmin nuotiopaikkana toiminut alue on osoitettu kaavassa merkinnällä le (ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa), mikä sallii nykyisen käytön, mutta myös tarvittaessa paikan kehittämisen palvelemaan paremmin alueen uusien asukkaiden tarpeita. Alueen pohjoisosassa oleva mahdollinen Salpalinjaan kuuluva rakenne on suojeltu.

5.3.3 Katualueet

Kadut

Alueelle kuljetaan autolla Vanamontien risteyksen yhteydessä olevaa uutta katua pitkin. Tämä uusi Kaislarannankuja palvelee kortteleita 51, 53 ja 54 sekä kortteleiden 50 ja 52 rannanpuoleisia tontteja. Katu jatkuu asuinalueen perälle asti, minne on varattu autojen kääntöpaikka. Alueelle on pääsy Sammaltietä myös kevyen liikenteen väylää pitkin korttelien 50 ja 52 välitse. Kevyen liikenteen väylä liittyy osaksi laajempaa alueellista ulkoiluverkostoa: se liittyy Sammaltien pohjoispuoliseen puistoalueen kulkuverkkoon ja toisaalta rantaa myötäilevään ulkoiluverkkoon. Ulkoilureitin varrelle sijoittuu sarja kiintopisteitä kuten siirtolohkareet (s-24) ja ulkoilupaikka (le)

5.3.4 Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu

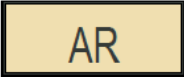
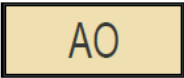
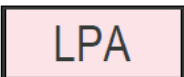
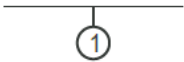
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET)

Alueille on suunniteltu sijoitettavaksi jäteveden pumppaamo sekä puistomuuntamo.

Vesihuoltolinjat liitetään Sammaltien rakennettuun verkostoon Kaislarannankujan etelä- ja pohjoispäässä.

Alue voidaan liittää kaukolämpöverkkoon.

5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa seurakuntatoimintaan liittyvän yleisen rakennuksen.
	Erillispientalojen korttelialue.
	Autopaikkojen korttelialue.
	Lähivirkistysalue.
	Yhdyskuntateknistä huoltaa palvelevien rakennusten ja laitosten alue. Rakennusten ja rakenteiden tulee sopeutua ympäristöönsä.
	3 m kaava-alueen raja ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
20	Kaupungin- tai kunnanosan numero.
VOIS	Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
51	Korttelin numero.
VANAMONTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
350	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

I u 2/3

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

II

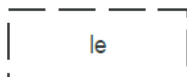
Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.



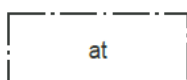
Rakennusala.



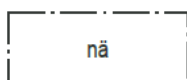
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



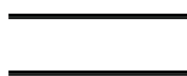
Autotallien ja talousrakennusten rakennusala.



Tontin osa, jolla istutuksen tai muun näkemäesteen korkeus saa olla enintään 80 cm kadunpinnan yläpuolella.



Istutettava alueen osa.



Katu.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

(50 / 1,3)

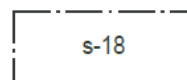
Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit ja tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.



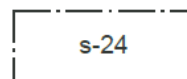
Ulkoilureitti.



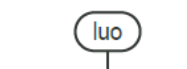
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



Alueen osa, jolla sijaitsee toisen maailmansodan aikaisia Salpa-aseman rakenteita. Alueella tehtävistä toimenpiteistä on neuvoteltava Museoviraston kanssa.



Suojeltava alueen osa, jolla sijaitseva siirtokivilohkare tulee säilyttää.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeänä ympäristönä säilytettävä alueen osa.

Kaavassa on annettu yleisiä määräyksiä alueen kasvillisuudesta, julkisivumateriaaleista, kattomuodoista, rakennusten värisävyistä, alimmista rakentamiskorkeuksista, liittämisestä viemäriverkostoon, radonhaitoista, hulevesien hallinnasta sekä paikoituksen järjestämisestä. Alueen tonttijako on sitova.

Yleiset määräykset ovat seuraavat:

Rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä osa tontista tulee istuttaa. Alueella olemassa olevaa puustoa on säilytettävä tai vaiheittain uusittava. Istutettavaksi merkityille alueille saa järjestää kulkuyhteyden kaduilta tonteille ja sijoittaa johtoja ja laitteita.

Rakennusten julkisivumateriaalina tulee käyttää peittomaalattua puuta tai sileää rappautta ja katemateriaalina peltiä. Rakennusten päämassan kattomuotona tulee olla harjakatto tai murrettu katto sekä kattokaltevuutena 1:2 - 1:3 . Talousrakennusosissa / autotalleissa kattomuotona voi olla pulpettikatto. Rakennusten tulee olla pääväriltään vaaleita.

Rakentamisessa ja rakennusten sijoittamisessa tontille tulee huomioida Saimaan ylin tulvakorkeus (HW $_{1/100}$), joka on aaltovara huomioiden +78,71 metriä (N2000).

Asuinrakennuksen liittäminen viemäriverkkoon saattaa edellyttää kiinteistökohtaista pumppaamoja. Periaatteet viemäriverkkoon liittymiseksi tulee tutkia kunkin tontin kohdalla erikseen.

Suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota radonhaittojen ehkäisyyn.

Korttelissa 50 tulee rakennusluvan yhteydessä esittää suunnitelma hulevesien hallinnasta ja johtamisesta.

Autopaikat on varattava:

- rivitalot 1 ap / 75 k-m² tai vähintään 1 ap/asunto
 - erillispientalot 2 ap/ tontti
 - toimisto- ja kokoontumistilat 1 ap/ 50 k-m²
 - vieraspysäköintipaikkoja 1 ap / 1000 k-m² asuntotilaa
- Polkupyörien pysäköintipaikkoja on varattava 2 pp / asunto

5.5 Alueen tonttijako on sitova.

5.6 Nimistö

Asuinalueen keskeisen uuden kadun nimeksi ehdotetaan Kaislarannankujaa.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Kaavan vaikutusten arviointi on tehty asiantuntija-arviona.

Seuraavassa taulukkotarkastelussa on osa-alueittain arvioitu asemakaavan vaikutuksia. Taulukon väripohjalla on suuntaa-antavasti esitetty ovatko asiakokonaisuuden vaikutukset enemmän kielteisiä (punainen) vai myönteisiä (vihreä). Suhteellisen neutraalit, moniulotteiset tai arvovalintoihin liittyvät vaikutuskokonaisuudet on esitetty vaaleanruskealla pohjalla.

6.1 Ekologiset vaikutukset

6.1.1 Vaikutukset maisemaan

Maisema tarkasteltuna Piiluvanselältä käsin tulee muuttumaan. Puusto harvenee ja rakennukset näkyvät järvelle. Kortteleiden ja rannan väliin on kuitenkin jätetty puustovyöhykettä sekä virkistysalueelle että tonteille, ja se pehmentää rakentamisen maisemavaikutusta. Myös Sammaltien miljöö muuttuu kaavan vaikutuksesta, kun tiheän kasvuston sijalle tulee rakennettua taajamaa. Sammaltien katumiljöön eheyteen on kaavassa kiinnitetty huomiota linjaamalla rakennusten sijoittumista yhtenäisesti ja ohjaamalla rakennustapaa ympäröivään mittakaavaan soveltuvaksi. Käyttötarkoitusten muuttuessa menetetään ulkoilumetsiä. Tätä vaikutusta on pyritty pehmentämään kiinnittämällä huomiota ulkoiluverkoston kytkeytymiseen ja reittien varsilla olevien luontoarvojen kuten siirtolohkareiden ja rantaluhdan huomioimisella.

6.1.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään

Asemakaavan toteuttaessa maastoa joudutaan jonkin verran muokkaamaan ja kalliota louhimaan. Rakennusalat sijoittuvat kuitenkin suhteellisen tasaisille alueille ja kaava mahdollistaa rakennusten sijoittamisen niin, että pohjoisosan jyrkempi kalliorinne voidaan säilyttää.

6.1.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin

Kaavamuutosalue on osa rakennettua kaupunkiympäristöä ja pääosin taajamametsää.

Alueelta ei ole tiedossa luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeja eikä uhanalaisia tai harvinaisia lajeja. Liito-oravasta ei tehty havaintoja. Kaislarannan ranta-alueen linnustoon kuuluu todennäköisimmin alueella ruokaileva kalatiira. Muulle selkävesilinnustolle tärkeää pesimä- tai ruokailualueita alue ei ole.

Asemakaavan toteuttamisen myötä puustoa joudutaan kaatamaan ja pintakasvillisuus osin poistamaan. Alueen rakentuessa metsän luonnonvarainen kasvillisuus pääosin katoaa korttelialueilta ja rakennettavat alueet muuttavat pysyvästi alueen luonnonympäristöä. Asemakaavamääräyksillä on ohjattu alueen viherympäristön toteuttamista ja olevan ympäristön säilymistä. Rantametsän kasvillisuus voi säilyä; yhtenäisenä toteutettava rantaraitti ohjaa ihmisten kulkua ja vähentää kasvillisuuden kulumista.

Kielteiset vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin jäävät vähäisiksi.

6.1.4 Vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen ja viheryhteyksiin

Luonnon monimuotoisuuden kannalta merkitystä on etenkin rantaluhdilla sekä kalliorannoilla ja –jyrkänteillä. Jyrkänne ja rantaluhta on osoitettu luo-merkinnällä luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeänä säilytettävänä alueena. Luhta kuuluu virkistysalueeseen, jonka halki kulkee ulkoilureitti. Uusi rakentaminen ja alueen muuttuminen tiiviimmin osaksi taajamaa saattaa nostaa alueelle kohdistuvaa kulutusta nykyhetkeen, toisaalta alueella toiminut leirikeskus on aiemmin aiheuttanut vastaavan tyyppistä räsistystä.

Korttelialueen sisälle jäävälle luo-merkitylle alueelle kohdistuu jonkin verran kulutusta, mutta yksityisen asuinkorttelin keskellä jäävä jyrkkä rinne muodostuu varsin todennäköisesti vähälle käytölle jääväksi tontin viherosaksi, jossa luonnon monimuotoisuuden säilymiselle on hyvät edellytykset.

Lähivirkistysalueena osoitettu yhtenäinen rantavyöhyke liittyy alueen pohjois- ja eteläpuolisiin rantametsiin ja mahdollistaa rantojen suuntaiset ekologiset yhteydet.

Alueella tai sen läheisyydessä ei ole Natura 2000 –alueita, valtakunnallisiin suoje-luohjelmiin kuuluvia kohteita, luonnonsuojelualueita eikä luonnonsuojelulain (LSL 29 §) tai vesilain (VL 1 luku 15a § ja 17a §) suojeltuja luontotyypppejä. Metsälain (Metsäl 10 §) erityisen tärkeistä elinympäristöistä alueella esiintyy rantaluhtaa, joka luonontila on heikentynyt. Luonnon monimuotoisuuden kannalta merkitystä on kalliorannoilla ja –jyrkänteillä, joilla on myös paikallista maisemallista arvoa. Kaislarannan edustalle ulottuu Suomen tärkeisiin lintualueisiin (FINIBA-alue) kuuluva Saimaa-Lietvesi –alue.

Alueella ei ole todettu sellaisia erityisiä luonnonarvoja, jotka vaarantuisivat asema-kaavamuuoksella. Kaava ei hävitä sellaisia tiedossa olevia luonnonympäristöjä, joilla olisi paikallista laajempaa arvoa. Kaavassa esitetty rantavyöhykkeen virkistysalue reitteineen tukee luonto- ja virkistysarvojen säilymistä.

6.1.5 Vaikutukset pinta- ja pohjaveteen

Kaava-alue ei ole pohjavesialuetta.

Kaava-alue liitetään kunnalliseen vesihuoltoverkoston, jolloin pohja- ja pintavesien suojelulle on hyvät edellytykset.

Rakentaminen lisää hulevesiä muun muassa rakennettaessa kasvavan vettä läpäisemättömän pinnan määrän lisääntymisen kautta. Pientalotonteilla vettä läpäisemättömien pintojen määrä säilyy suhteellisen pienenä; kaavassa on myös istutettavia alueiden osia runsaasti. Maanpinnan päällystäminen muuttaa alueen vesitasapainoa ja esim. hulevesien valuntahuiput vahvistuvat. Hulevesien johtaminen tulee suunnitella asianmukaisella tavalla; kaava edellyttää suurimman yhtenäisen rakennusalueen korttelin 50 osalta erillistä hulevesisuunnitelmaa ennen rakennuslupaa. Kaava-alue on kytkettävissä kaupungin hulevesiverkoston, mutta alueella voidaan pienimuotoisesti jatkosuunnittelussa tutkia myös luonnonmukaisempia hulevesien käsittelyratkaisuja. Kallioinen maaperä ei kuitenkaan mahdollista esim. kaikkia imeyttämiseen tai hidastamiseen perustuvia menetelmiä.

6.1.6 Vaikutukset ilmastoon ja ilmanlaatuun

Uusien asuinkortteleiden rakentaminen hyvien liikenneyhteyksien ja olemassa olevan infran varaan vaikuttaa epäsuorasti ilmastonmuutoksen hidastamiseen. Alueen sijainti mahdollistaa sekä joukkoliikenteen että kevyen liikenteen yhtenä arkiliikkumisen muotona ja sitä kautta vähentää liikenteen aiheuttamaa ilmastokuormitusta.

Asukasmäärän lisääntyminen saattaa lisätä paikallisten palveluiden kysyntää ja edesauttaa niiden kehittymistä. Tämä vähentää myös liikkumistarvetta. Myös luonnonläheisen asuinympäristön viihtyisyys ja virikkeisyys voivat vähentää liikkumistarvetta ja sitä kautta hiilidioksidipäästöjä.

Alue on hyvin kytkettävissä kaukolämpöverkkoon, jolloin kaavan toteuttaminen vaikuttaa alueen ilman laatuun lähinnä pientalojen mahdollisten tulisijojen kautta.

Pienilmastoon vaikuttaa nykyisen kasvillisuuden väheneminen. Kaavassa on varauksia istutettaviksi alueen osiksi, jotka osaltaan voivat parantaa pienilmastoa. Lappeenrannassa päätuulen ilmansuunta on lounaasta. Kaava mahdollistaa pienilmastoltaan suojaisien pihojen suunnittelun.

6.2 Taloudelliset vaikutukset

6.2.1 Aluetaloudelliset vaikutukset

Voisalmen pientaloalueen laajentuminen vetovoimaisella tonttitarjonnalla tuo uusia asukkaita ja tukee paikallisten palveluiden säilymistä. Kaava-alueen toteutuksesta ja taloudellisista vastuista sovitaan kaavan hyväksymiskäsittelyn yhteydessä maankäytösopimuksin.

Tuloja kunnalle syntyy verotulojen kasvusta.

6.2.2 Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin

Toteuttamisen myötä kaupungille syntyy kuluja kadun ja kunnallistekniikan rakentamisesta. 7.8.2014 päivätyn vaihtoehdon yhteydessä kulujen arvioitiin olevan noin 400 000 €. Viimeisimmästä kaavaluonnoksesta ei ole tehty kunnallisteknistä kustannusarviota, mutta kalliolouhimisen vähentyessä kustannusten oletetaan laskevan jonkin verran aiempaan suunnitelmaan nähden. Seurakuntayhtymän kanssa tehtävällä maankäytösopimuksella voidaan kustannuksia jakaa.

Kaava-alueelle rakennettavien putkien suunnittelu ja kustannusarvio voidaan tehdä hankkeen tarkentuessa.

Kaavaan kuulumattoman Sammaltien kevyen liikenteen väylän ja korotetun liittymän rakennuskustannuksiksi on arvioitu noin 100 000 € (2014).

6.3 Liikenteelliset vaikutukset

6.3.1 Vaikutukset liikenneverkkoon

Alue on hyvin autoliikenteen saavutettavissa, mutta kuuluu myös toimivaan joukkoliikennevyöhykkeeseen. Alueelta on hyvät ja lyhyet liikenneväyläyhteydet Lappeenrannan katuverkon pääväylille.

Muutos ei edellytä merkittäviä muutoksia yleiseen tieverkostoon ja kaavan vaikutukset liikenneverkkoon jäävät vähäisiksi.

6.3.2 Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen

Kaislarannan asemakaavamuutoksen toteuttaminen lisää alueen liikennettä. Kaavamuutos tuottaa keskimäärin 220 - 440 ajoneuvoa / vrk liikenteen Kaislarannankujan, Sammaltien ja Vanamontien liittymään. Liikennetuottoihin vaikuttaa alueen toteuttamistapa, Kaislarannan kaava-alueen liikennetuotot jäävät kuitenkin alle 280 ajon/vrk.

Lähes kaikki uuden maankäytön tuottamasta liikenteestä suuntautuu Vanamontietä ja Niittyvillantietä Voisalmentielle. Nopein ja turvallisin reitti uuden maankäytön liiken-

teelle on Vanamontietä ja Niittyvillantietä Voisalmentien liikennevalo-ohjatun liittymän kautta Voisalmentielle. On mahdollista, että liikennettä ohjautuu myös Niittyvillantien eteläpään liittymään, varsinkin jos matka suuntautuu kyseisen liittymän luona oleviin kauppoihin. Toisaalta koulun sijainti Voisalmentien ja Niittyvillantien liittymän kohdalla taas suuntaa liikennettä oletetulle reitille. Kaava-alueelta pohjoisen kautta suuntautuvaa Sammaltien reittiä voisi käyttää sellainen liikenne, joka suuntautuu Voisalmentietä pohjoiseen ja joka on tyytymätön liikennevalo-ohjattuun liittymään. Joka tapauksessa Niittyvillantien ja Voisalmentien reitti tulee olemaan suosituin.

Sammaltien liikennemäärät kaava-alueen kohdalla säilyisivät nykyisellä tasolla. Vanamontien liikenne olisi noin 430 ajon/vrk ja Niittyvillantien noin 570 ajon/vrk.

Alueen katuverkko voi ottaa vastaan liikenneturvallisesti Kaislarannan kaava-alueen tuottaman liikenteen, koska kaduilla autoliikenteen nopeudet pysyvät liikenneturvallisella tasolla (40 km/h nopeusrajoitus) ja kevyt liikenne ja autoliikenne on eroteltu omille väylilleen.

Kaavamuuotos tuottaa kevyttä liikennettä keskimäärin 140- 200 kevytliikenteen yksikköä / vrk. Kevyen liikenteen suuntautumiseen vaikuttaa matkan tarkoitus.

Kaavamuuoksen tuottama liikenne vilkastuttaa Vanamontien ja Niittyvillantien liikennettä selvästi ja se tuntuu erityisesti aamu- ja iltahuippuliikenteen aikana. Liikenneturvallisuus pysyy nykyisellä tasolla, mikäli turvallisuuden mittarina käytetään liikenne-onnettomuuksia. Jos mittarina on omakohtaisesti koettu liikenneturvallisuus, niin osa liikenteessä mukana olevista kokee liikenteen kasvusta johtuvaa liikenneturvatomuutta.

6.3.3 Vaikutukset joukkoliikenteeseen ja kevyen liikenteen yhteyksiin

Lisääntyvä asukasmäärä luo kysyntää joukkoliikenteelle.

Lähin linja-autoreitti kulkee Saratiellä. Hieman pitempi matka on Voisalmentien linjoille.

Kaislarannan alueelta on hyvät ja turvalliset yhteydet ympäröivään kevyen liikenteen verkkoon. Kaava- alueella on ulkoilureittejä, joista on mahdollista kehittää laajempia- laista korkeatasoista jatkuvaa ulkoilureittiä.

6.4 Sosiaaliset vaikutukset

6.4.1 Vaikutukset palvelujen saatavuuteen

Lisääntyvä asukasmäärä lisää palveluiden kysyntää ja siten epäsuorasti parantaa Voisalmen paikallisten palveluiden edellytyksiä.

Parantuvat kevyen liikenteen yhteydet parantavat osaltaan myös palveluiden saatavuutta.

Lisääntyvä asukasmäärä voi myös lisätä joukkoliikenteen kysyntää ja saattaa sitä kautta joukkoliikenteen parantuessa parantaa palveluiden saatavuutta.

Uudet seurakuntatilat parantavat alueen palvelutasoa, vaikka varsinainen leirikeskustoiminta loppuukin.

6.4.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuuotos lisää asuntorakentamisen mahdollisuuksia Lappeenrannan kaupungin joukkoliikennevyöhykkeellä Saimaan äärellä.

Asumisessa yhdistyvät hyvä sijainti Voisalmen palveluiden lähellä sekä luonnonläheisyys, mikä tarjoaa hyvät lähtökohdat miellyttävälle asuinympäristölle.

Kaava mahdollistaa maksimissaan 11 967 k-m² asumista. Kaavan havainnekuvan mukaisella ratkaisulla tämä voisi tarkoittaa n. 55 asuntoa ja n. 170 asukasta.

Lähipientalojen nykyisten asukkaiden kannalta muutos on merkittävä. Uusi asuntokanta on kuitenkin pienimittakaavaista ja pientaloympäristöön luontevasti sopivaa, jolloin myös uuden täydennysrakentamisalueen uusien asukkaiden elämäntapa on todennäköisesti hyvin samankaltainen kuin alueen nykyisillä asukkailla.

Lähialueen nykyiset asukkaat saattavat kokea jonkin verran rakennustyön aikaista häiriintymistä.

Rakennusalat on sijoitettu korkeusasemiin, joilla ne eivät saatavissa olevan tiedon mukaan ole tulva-alttiita. Kaavan radonhaitan torjumista koskevalla määräyksellä on huomioitu radonista aiheutuvat terveyshaitat.

Lähialueiden nykyisten asukkaiden kannalta vapaassa käytössä olevat metsäalueet vähenevät, sillä seurakunnan leirikeskuksen tilat eivät ole estäneet rantametsän virkistyskäyttöä vaikka alue onkin tonttimaata. Rantaan osoitettu yhtenäinen rantapolku toteutuessaan parantaa kuitenkin liikkumisverkostoja alueella ja kaavassa osoitettu rannan virkistyskäyttömerkintä lisää kaavoissa osoitettua virkistysalueen määrää. Kaavan toteuttaminen mahdollistaa jatkossa ranta-alueen käyttöä virkistykseen, mikä osaltaan parantaa ihmisten elinoloja. Uudet reitit lisäävät toteutuessaan myös alueen nykyisten asukkaiden arkiliikunnan mahdollisuuksia

6.5 Kulttuuriset vaikutukset

6.5.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavaratkaisu tukeutuu olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Toteuttaminen täydentää nykyistä yhdyskuntarakennetta. Asumisen lisääminen olemassa olevan infran varaan lisää paikallisten palveluiden kysyntää, mikä eheyttää yhdyskuntarakennetta.

6.5.2 Vaikutukset rakennuksiin, rakenteisiin sekä yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin

Alue on kytkettävissä olemassa oleviin yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin, mutta vaatii kuitenkin myös uusien johtolinjojen rakentamista. Alueella on tällä hetkellä kaksi saunarakennusta, joille ei kaavassa ole osoitettu rakennusoikeutta. Toinen rakennuksista purettaneen heikkokuntoisena, toinen hirsirakenteinen voidaan purkaa ja siirtää kehikko pois alueelta.

6.5.3 Vaikutukset kaupunkikuvaan

Sammaltiehen rajautuvat metsäalueet muuttuvat pientalovaltaiseksi tonttimaaksi, rantaan jää yhtenäinen metsävyöhyke.

Kaavassa on annettu rakentamistapaa koskevia määräyksiä, joilla pyritään kaupunkikuvalliseen yhtenäisyyteen.

Kaupunkirakenteellisesti kaavan katu- ja korttelirakenne muodostaa luontevan jatkumon pientaloalueen laajentumiselle. Sarmaltie muuttuu molemmilta laidoiltaan rakennusten reunustamaksi kaduksi.

Keskeiselle sijainnille sijoittuvan puistomuuntajan sopeuttamisesta maisemaan on annettu kaavamääräys.

6.5.4 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjäänkösiin

Kulttuuriperinnön säilyttäminen on mahdollista kaavan toteuttamisen myötä. Alueen nykyiset rakennukset tullaan uuden maankäytön myötä purkamaan. Purkamisessa ei kuitenkaan menetetä merkittäviä arvoja. Alueella sijaitseva hirsirakenteinen ranta-sauna voidaan myös siirtää muualle.

Alueella ei ole käytettävissä olevan tiedon mukaan kiinteitä muinaisjäänköksiä. Kaavamuutos tukee pohjoisella niemellä olevan mahdollisesti Salpalinjaan kuuluvan rakennelman säilymistä.

6.5.5 Vaikutukset seudullisten suunnitelmien toteutumiseen

Kaavan ratkaisut ovat maakuntakaavan mukaisia.

6.6 Vaikutusten lievennyskeinot ja jatkosuunnitteluohjeet

Uudesta asuinalueesta syntyvän liikenteen vaikutusten pienentämiseksi kaava-alueen pohjoispuoliselle Sarmaltien osuudelle on suunniteltu rakennettavaksi jalan-kulku- ja polkupyörätie kadun varteen.

huomioon pohja- ja pintavesien suojelutarve ja käyttötarpeet.	piiriin ja myös hulevedet voidaan johtaa niille varattuun verkostoon. Tiiveimmin rakennettavalla korttelialueelle hulevesien käsittelystä tulee esittää hulevesisuunnitelma rakennuslupavaiheessa.	
Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto Liikennejärjestelmä ja alueiden käyttö sovitetaan yhteen siten, että vähennetään henkilöauto liikenteen tarvetta ja parannetaan ympäristöä vähän kuormittavien liikennemuotojen käyttöedellytyksiä. Erityistä huomiota kiinnitetään lisäksi liikenneturvallisuuden parantamiseen. Tarvittaviin liikenneyhteyksiin varaudutaan kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia pääliikenne-yhteyksiä ja -verkostoja.	Asukasmäärän lisäys lisää joukkoliikenteen kysyntää, mikä epäsuorasti parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä ja -käyttöedellytyksiä. Kaavan toteuttaminen lisää jalankululle ja polkupyöräilylle varattuja väyliä. Alue liittyy olemassa oleviin Voisalmen pääliikenneyhteyksiin.	
Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet Alueidenkäytöllä edistetään rannikkoalueen, Lapin tunturialueiden ja Vuoksen vesistöalueen säilymistä luonto- ja kulttuuriarvojen kannalta erityisen merkittävänä alue-kokonaisuuksina. Samalla varmistetaan, että asumisen ja elinkeinotoiminnan harjoittamisen edellytykset säilyvät. Alueiden erityispiirteet tunnistetaan ja alueidenkäyttö sovitetaan mahdollisimman tasapainoisesti yhteen poikkeuksellisten luonnon-olojen, luonnon kestokyvyn ja kulttuuriarvojen turvaamiseksi.	Suunnittelualue kuuluu Vuoksen vesistöalueeseen. Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta Vuoksen vesistöalueen käyttöön tai kehittämiseen.	

6.8 Yleiskaavallinen tarkastelu

Koska asemakaava-alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa, tulee asemakaava-suunnitteluun sisällyttää yleiskaavallinen tarkastelu. Arviointi suoritetaan käymällä läpi maankäyttö- ja rakennuslaissa esitetyt yleiskaavan sisältövaatimukset ja arvioimalla niiden toteutuminen suunnittelualueella (MRL 39 §, 2. momentti kohdat 1-9).

MRL 39.2 § kohta 1: Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;

Alue on Lappeenrannan keskustaajaman pohjoisinta osaa, ja kuuluu kaupungin joukkoliikennevyöhykkeeseen. Alue hyödyntää olemassa olevaa liikenne- ja katuverkkoa sekä yhdyskuntateknisiä verkostoja. Alue laajentaa nykyistä pientaloaluetta ja ottaa osa-aikaiskäytöstä poistuneen alueen ympärivuotiseen asuinkäyttöön.

MRL 39.2 § kohta 2: Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;

Suunnitelma edistää olemassa olevien teknisten verkostojen hyväksikäyttöä sijoittamalla valmiiksi rakennettuun ympäristöön, jossa kulkee jo kunnallistekninen verkosto ja johon mm. johtoliittymät ovat helposti ratkaistavissa. Suunnitelma tuo uutta asutusta, joka tukeutuu Voisalmen asuinalueen palveluihin lisäten niiden kysyntää.

MRL 39.2 § kohta 3: Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;

Asumismuodot vastaavat kunnassa olevaan kysyntään. Alueelle sijoittuva asuminen voi hyödyntää lähellä olevia palveluita ja rakenteita. Asukkaiden lisääntyminen parantaa kysynnän kautta joukkoliikenteen ja palveluiden saavutettavuutta.

MRL 39.2 § kohta 4: Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;

Alue hyödyntää olemassa olevaa liikenneverkkoa. Alue kuuluu Lappeenrannan joukkoliikennevyöhykkeeseen. Alueella kulkee kunnallistekninen verkosto, johon kortteli-alueet on liitettävissä. Alue on kevyen liikenteen tavoitettavissa.

MRL 39.2 § kohta 5: Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;

Luonnonläheinen joukkoliikenteen palvelupiiristä oleva alue mahdollistaa eri väestöryhmien kammalta tasapainoisen elinympäristön. Tonttimaat ovat pääosin tasaisia maastonmuodoiltaan, mikä mahdollistaa erityyppisiä ratkaisuja rakennussuunnittelussa ja siten edistää esimerkiksi esteettömyyden toteutumista.

39.2 § kohta 6: Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;

Parantaa epäsuorasti kunnan elinkeinoelämää ja vetovoimaa tarjoamalla luonnonläheisiä asuinmahdollisuuksia Saimaan äärellä.

MRL 39.2 § kohta 7: Ympäristöhaittojen vähentäminen;

Kaavamääräys ohjaa huomioimaan maaperän radonin. Asemakaavan toteutuminen tulee lisäämään jonkin verran henkilöautoliikennettä, katujen sijoittelu- ja kiinnitetty huomiota turhan ajomatkan vähentämiseen. Suunnittelualueelle on hyvät kevyen liikenteen yhteydet ja kaava sisältää myös uusia kevyen liikenteen reittejä, mikä voi lisätä pyöräilyä.

MRL 39.2 § kohta 8: Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen;

Asemakaavalla on huomioitu luonnonarvojen säilyminen.

MRL 39.2 § kohta 9: Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys;

Asemakaava-alueella osoitetaan virkistykseen soveltuva aluetta ja mahdollistetaan yhtenäinen rantaraitti.

Johtopäätökset

Asemakaavassa voidaan toteuttaa maankäyttö- ja rakennuslaissa yleiskaavalle asetetut sisältövaatimukset.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

7.1 Toteuttamista ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan laatimisen yhteydessä on laadittu havainnekuva, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Sammaltien yleissuunnitelma

Asemakaavaluonnoksen laatimisen yhteydessä on v. 2014 laadittu yleissuunnitelma Sammaltiestä välillä Vanamontie – Kanervatie. Suunnitelma liittyi 7.8.2014 päivättyyn kaavaluonnokseen. Suunnitelma sisältää kevyen liikenteen väylän ja korotettujen liittymien rakentamisen.

Sammaltielle suunniteltiin kevyen liikenteen väylä reunakiven taakse korotettuna kevyen liikenteen väylänä. Kevyen liikenteen väylä on perusteltua rakentaa yhtenäisenä 3,0 metriä leveänä Vanamontien liittymästä Kanervatien liittymään Sammaltien koillispuolelle samalle puolen katua koko matkalle. Väylä on liikenneturvallisissa Sammaltien koillispuolella, koska sillä on jatkuvuus samalla puolen Vanamotiella nykyisin jo olevan kevyen liikenteen väylä kanssa. Sammaltien ylitykset minimoituvat ja ne voidaan ohjata suojatielle.

Kevyen liikenteen väylä on sovitettu nykyisen Sammaltien tasaukseen, niin, että nykyiselle Sammaltielle ei tarvitse tehdä mitään. Sekä uuden Kaislarannan asuntokadun että Kanervatien liittymät varustetaan suojateilla niiden vaatimin kevyen liikenteen väyläjärjestelyin.

Vanamontien ja Sammaltien sekä Kanervatien ja Sammaltien liittymissä autoliikenteen nopeudet saadaan liikenneturvalliselle tasolle rakentamalla liittymät korotetuksi liittymiksi. Muutostyö vaatii uusien sadevesikaivojen rakentamisen Vanamotielle. Koska Sammaltielle on jo sadevesiviemäri, uudet kaivot on helposti liitettävissä Sammaltien sadevesiviemäriin.



Kuva 31. Sammaltien yleissuunnitelmatasoinen katusuunnitelma välillä Vanamontie – Kanervatie, FCG 5.6.2014. Suunnitelmaa ei ole päivitetty.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttamiseksi tulee ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä solmia maankäyttösopimus maanomistajan ja kaupungin kesken. Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa asemakaavan saatua lainvoiman ja tonttien tultua merkityksi tonttirekisteriin.

7.3 Kaavan hyväksyminen

Kaava on tavoiteaikataulun mukaan tarkoitus hyväksyä keväällä 2018.

22.5.2017



Mari Seppä
FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy
kaavavalmistelijä



Maarit Pimiä
kaupunginarkkitehti

YHTEYSTIEDOT:

FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy

kaupunkikehitysjohtaja Arja Sippola, arkkitehti SAFA YKS/256
puh. 044 748 0315
arja.sippola@fcg.fi

arkkitehti Mari Seppä
puh. 050 5760386
mari.seppa@fcg.fi

Lappeenrannan kaupunki

kaupunginarkkitehti Maarit Pimiä
puh. 040 653 0745
maarit.pimia@lappeenranta.fi

kaavoitusarkkitehti Matti Veijovuori
puh. 040 660 5662
matti.veijovuori@lappeenranta.fi