



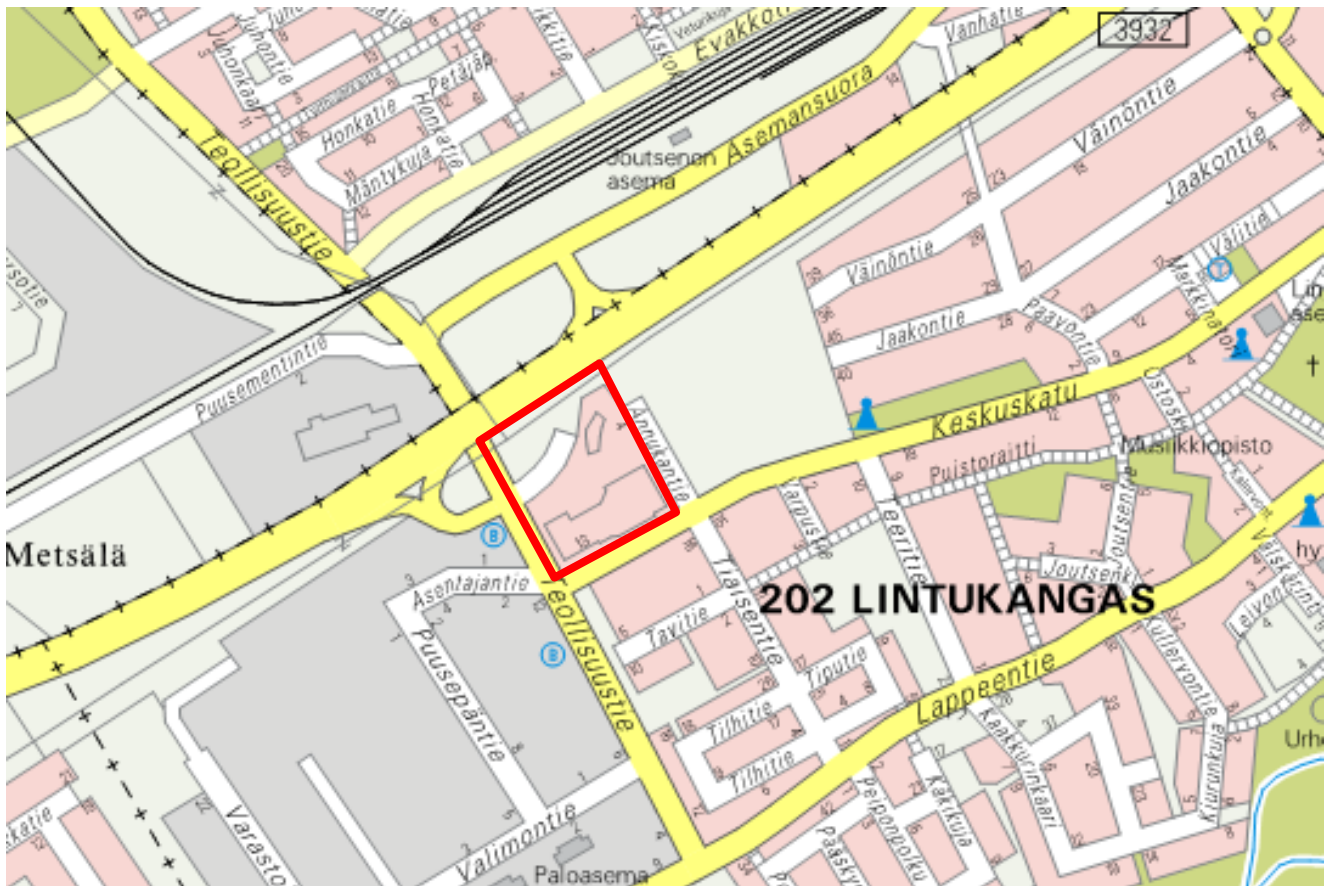
Dnro LPR/543/10.02.03.00/2020

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 18.11.2020**LANTMÄNNEN UNIBAKE JA ANNUKKA, ASEMAKAAVAMUUTOS JA TONTTIJAKO****ALOITE**

Asemakaavamuutos on käynnistynyt Lantmännen Unibaken (ent. Vaasan & Vaasan) aloitteesta.

SUUNNITTELUALUE

Asemakaavamuutos koskee Joutsenon keskustaajamassa sijaitsevaa Lantmännen Unibake Oy Ab:n tehdasrakennusta ja sen yhteydessä olevaa Vaasan leipomomyymälää sekä liikerakennus Annukkaa. Suunnittelualue rajautuu kaakossa Keskuskatuun, lounaassa Teollisuustiehen, luoteessa valtatie 6:een ja koillisessa Annukantiehen. Pinta-alaltaan kaava-alue on 3,6 hehtaaria. Alueen sijainti ja alustava rajausta näkyvät oheisessa kartassa. Rajausta voi muuttua suunnittelun edetessä.



Kuva 1 Kaavamuutosalueen aluerajausta opaskartassa

SUUNNITTELUN TAUSTA JA TAVOITTEET

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Lantmännen Unibaken tontin ja tuotantorakennuksen kokonaisvaltainen kehittäminen ja lisärakentaminen sekä päivittää asemakaava vastaamaan alueen nykyisiä tarpeita. Samalla parannetaan alueen liikennejärjestelyjä.



Kuva 2 Kaavamuutosalueen aluerajaus ilmakuvassa

KAAVAN VAIKUTUKSET

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

Ekologiset vaikutukset

- Maisema, maa- ja kallioperä
- Luonnonympäristö
- Pinta- ja pohjavesi

Taloudelliset vaikutukset

- Aluetaloudelliset vaikutukset
- Infraverkon toteutuskustannukset

Liikenteelliset vaikutukset

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

Sosiaaliset vaikutukset

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

Kulttuuriset vaikutukset

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

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

OSALLISET

Suunnittelussa ovat osallisia ainakin seuraavat viranomaistahot ja sidosryhmät:

Viranomaiset

- Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
 - Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue
 - Liikenne ja infrastruktuuri - vastuualue
- Väylävirasto
- 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

- Joutsenon kotiseutuyhdistys
- Vaasan Oy
- Fit Joutseno
- Satu Wellness

Maanomistajat, vuokralaiset ja naapurit

Muut

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

OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Kaavoituksen vireille tulosta ilmoitetaan lehtikuulutuksella kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Etelä-Saimaassa sekä paikallislehti Joutsenossa.

Kaikista merkittävistä kuulemis- ja päätöksentekovaiheista ilmoitetaan kaupungin ilmoitustaululla sekä Etelä-Saimaassa. Lähialueen asukkaita ja maanomistajia informoidaan henkilökohtaisilla kirjeillä asemakaavaluonnoksen nähtävillä olost. Kaavasta pidettiin esittelytilaisuus kaavakävelynä keskiviikkona 16.9.2020. Paikalle saapui viisi asukasta.

Kaava-aineistot pidetään 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 3.9.-28.9.2020 väliseksi ajaksi. Lausunnot viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta.
 - **Osallisilla on mahdollisuus antaa kirjallinen mielipide kaavaluonnoksesta.**
 - Kaavakävelyn järjestäminen 16.9.2020. Paikalle saapui viisi asukasta.
- 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 lehtiklutuksella.
 - 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 loppuvuodesta 2020.

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

Kaavas suunnittelija Sivi Ihalainen puh. 040 650 1221

Asemakaava-arkkitehti Matti Veijovuori puh. 040 660 5662

Sähköposti on muotoa: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi

OAS:a voidaan suunnittelun kuluessa tarvittaessa muuttaa ja täydentää.



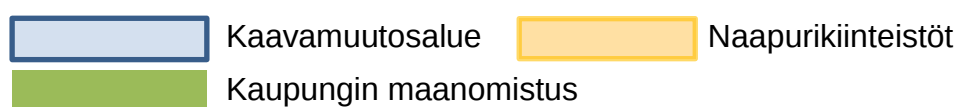
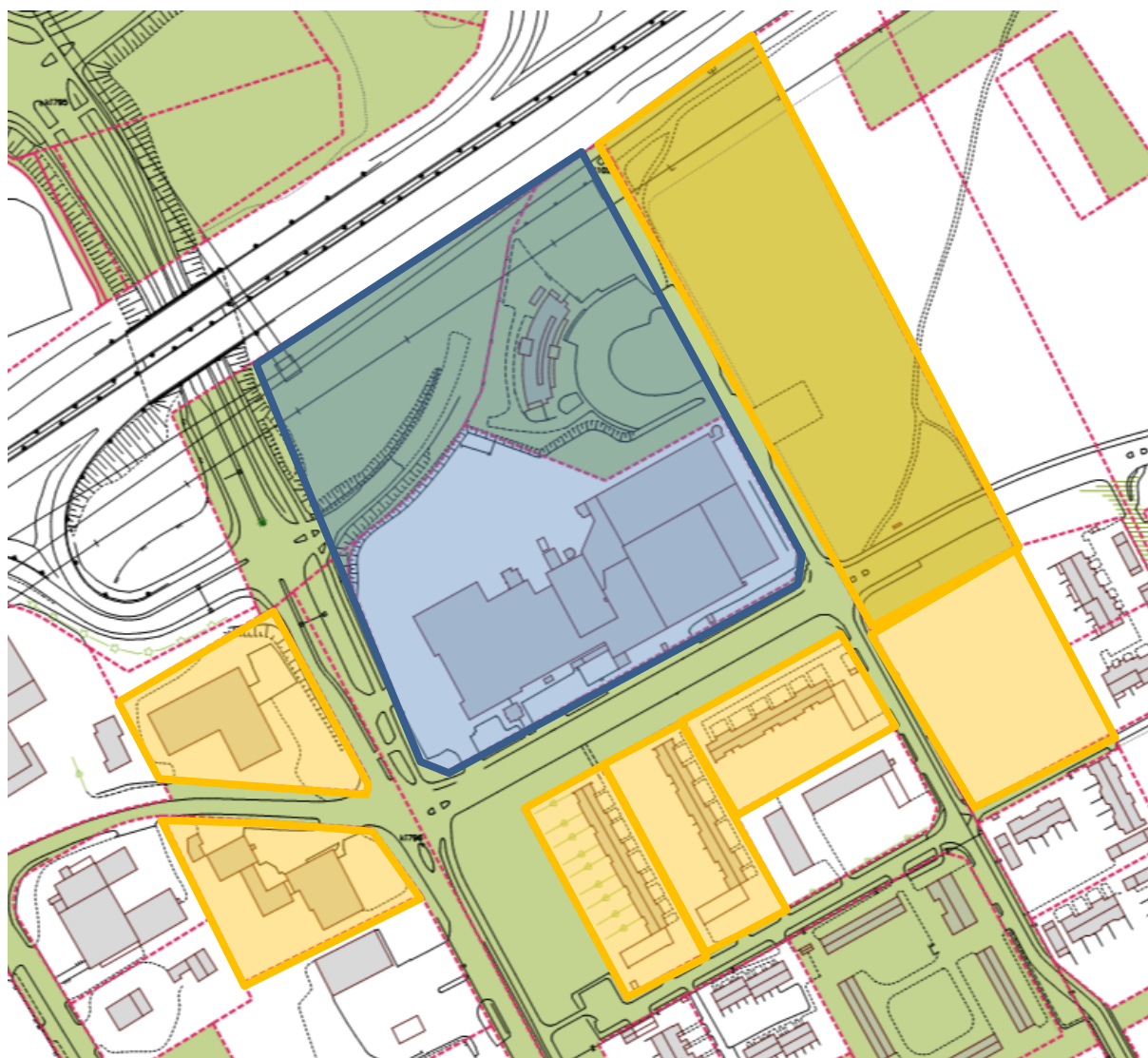
Liite 3 A Kartta osallisista, LPR/543/10.02.03.00/2020

**LÄNTMANNEN UNIBAKE JA ANNUKKA,
ASEMAKAAVAMUUTOS JA TONTTIJAKO**

Liite osallisista, joita on kuultu kirjeitse tai sähköpostitse

MIELIPITEET:

Kartta kiinteistöistä, joiden maanomistajia on kuultu kirjeitse:



LAUSUNNOT:

Kaakkois-Suomen ELY-keskus

- Ympäristö ja luonnonvarat
- Liikenne ja infrastruktuuri

Väylävirasto

Etelä-Karjalan museo

Etelä-Karjalan liitto

Etelä-Karjalan pelastuslaitos

Joutsenon kotiseutuyhdistys ry

Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala

- Maaomaisuuden hallinta
- Kadut ja ympäristö
- Rakennusvalvonta

Lappeenrannan toimitilat Oy

Lappeenrannan Energiaverkot Oy

Lappeenrannan seudun ympäristötoimi

- ympäristönsuojeluviranomainen
- ympäristöterveydenhuolto

Alue- ja asukasneuvosto

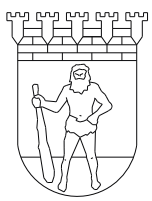
Vammaisneuvosto

Vanhusneuvosto

Telia Finland Oyj

Elisa Oyj

Fingrid



LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

Elinvoima ja kaupunkikehitys
Kaupunkisuunnittelu

HAVAINNEKUVA

202 LINTUKANGAS
kortteli 300, tontit 3, 4 ja 5
sekä suojaviheraluetta



Elinkeino-, liikenne- ja
ympäristökeskus

Lausunto

1 (2)

KASELY/1411/2020

2.10.2020

Lappeenrannan kaupunki
PL 11
53101 Lappeenranta

Lausuntopyyntö 2.9.2020

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto asemakaava, Lantmännen Unibake ja Annukka, ennakkolausunto

Lausuntopyyntö

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavamuutosta Joutsenon taajamaan. Kaavamuutos koskee Lantmännen Unibake Oy Ab:n tehdasrakennusta ja sen yhteydessä olevaa Vaasan leipomomyymälää sekä viereistä Annukan liikerakennusta. Kaavamuutosalueeseen kuuluu myös osa valtatie 6:n suojavyöhykkeestä sekä entinen valtatie 6:n rampin alue.

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Lantmännen Unibaken tontin ja tuotantorakennuksen kehittäminen ja lisärakentaminen sekä päivittää asemakaava vastaamaan alueen nykyisiä tarpeita. Samalla parannetaan alueen liikennejärjestelyjä.

Liikenneasiat

Asemakaavan muutoksen johdosta oleellisesti vaikutusalueelle jää valtatie 6:n kaksisuuntainen ramppiliittymä, joka palvelee valtakunnallista liikennettä itä-länsisuunnassa. Ramppi liittyy kaupungin ylläpitämään katuverkkoon Teollisuustien liikennevalo-ohjatussa liittymässä. Rampin liikennemäärät ovat merkittäviä, lännestä saapuva liikennemäärä on 1576 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta raskaita a 1joneuvoja 170. Itään poistuvan liikenteen määrä on 635 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta raskaita ajoneuvoja 87. Pelkästään rampin kokonaisliikennemäärä on 2 211, josta raskaita yhteensä 257. Tähän huomioidaan vielä paikallisen katuverkon liikennemäärä pohjois-eteläsuunnassa, joka on tuntematon luku, mutta kaiken kaikkiaan merkittävä määrä. Mahdollinen nelihaaraliittymä lisää konfliktien määrää vasemmalle kääntyvien liikennetilanteiden lisääntyessä.

Liikenne- ja infrastruktuuri vastuualue katsoo yksiselitteisesti liikenneturvallisuuden ja liittymän sujuvuuden kannalta, että LPA-2 alue tulisi olla liittymäkiellon alaisena Teollisuustien puolelta kokonaan. Liittymäkiellon poistamiselle ei ole riittäviä perusteluja, huomioiden haittavaikutusten laajuus. LPA-2 pysäköintialueelle kulku tulisi järjestää TY-4:n (korttelin 300) kautta hyödyntäen Annukantietä tai Keskuskatua.

2.10.2020

Hulevedet

Määräykset ottavat hyvin huomioon lastausalueen esikäsittelyn ja muutoinkin hyvin huomioitu.

Kaavaluonnoksessa huomio kiinnittyi hulevesien osalta myös yleismääräyksiin. Siellä määrätään: *"Vähintään 10 % tontin pinta-alasta tulee jättää luonnontilaiseksi tai istutettavaksi alueeksi, jolta hulevedet on mahdollista imeyttää maaperään."* Huomio kiinnittyy mm. leipomon tonttiin, jonka todetaan olevan liittynyt hulevesiviemäriin ja tontti vaikuttaisi laajennettunakin lähes kokonaan rakennettu/pinnoitettu. Onko tämän määräyksen tarkoitus olla vaihtoehtoinen toteutustapa hulevesiviemäriin liittymiselle, koskea vain tiettyjä alueita vai tuleeeko toteutua jokaisella tontilla viemäröinnistä huolimatta?

Rakennettu ympäristö

Annukan liikerakennus edustaa ajalleen tyypillistä liikerakentamista. Sen dokumentoinnin huomiointi asemakaavan yleismääräyksissä osoittaa kaavoittajalta hyvää ennakointitaitoa. 1980-luvun rakennuskannan voi olettaa olevan peruskorjausikää lähenevää ja siksi lähitulevaisuudessa purku-uhan alle joutuvaa ja harvinaistuvaa.

Lopuksi

Asemakaava täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL) asetetut alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet (5 §) sekä asemakaavan sisältövaatimukset (54 §). Aineisto antaa hyvän pohjan kaavaehdotuksen laadintaan.

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksella ei ole muuta kommentoitavaa kaavan valmisteluaineistosta.

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

Tiedoksi

Etelä-Karjalan museo
Etelä-Karjalan liitto
Lappeenrannan seudun ympäristötoimi

Tämä asiakirja KASELY/1411/2020 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument KASELY/1411/2020 har godkänts elektroniskt

Mustonen Tuija 02.10.2020 14:36

Perttola Pertti 02.10.2020 14:36

Lähettilä: [Peiponen Joel \(ELY\)](#)
Vastanottaja: [Veijovuori Matti](#); [Pimiä Maarit](#); [Simut Alexandru](#); [Ihalainen Sivi](#); [Kalevirta Timo](#)
Kopio: [Halttunen Pasi \(ELY\)](#); [Kailasto Jussi \(ELY\)](#); [Mustonen Tuija \(ELY\)](#); [Hirvonen Olli](#); [Simonen Sanni](#)
Aihe: Asemakaavamuutos ja tonttijako, Lantmännen Unibake ja Annukka, Lappeenranta. Liikenneasiat
Päivämäärä: perjantai 13. marraskuuta 2020 13.51.14

Hei,

Alla päivitetty lausunto saatuaamme Matin toimittama liikennetarkastelu.

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue hyväksyy ehdoin asemakaavamuutoksen ja päivittää lausuntoa seuraavasti:

Tulevassa nelihaaraliittymässä tulee liikennevalojen käyttöönoton yhteydessä tehtävä ohjelmointipäivitys toteuttaa siten, että lisätään valtatie 6:n ramppiin ilmaisimet, jolla voidaan varmistaa ohjelmallisesti mahdollinen jononmuodostuminen ja siitä vt6 erkanevalle liikenteelle aiheutuva riski. Ilmaisimen avulla saadaan kerättyä tietoa jonopituuksista ja siten pystytään tarvittaessa muuttamaan liikennevalojen ohjelmaa ja täten vähentämään sekä hallitsemaan jonoutumista rampilla.

Liikennevalo-ohjelmassa tulee huomioida raskaan liiketeen määrä, joka pääsääntöisesti ohjautuu nelihaaraliittymästä pohjoiseen. Kaakkois-Suomen ELY- keskuksen liikenne ja infrastruktuuri - vastuualue hyväksyy maksimissaan 80 metrin pituisen jonoutumisen pysäytysviivalta alkaen valtatie 6 rampilla. ELY-Keskus ei vastaa asemakaavamuutoksen myötä aiheutuvista kustannuksista, eikä niiden toteutuksesta. LIVA suunnittelun alkaessa kaupunki on velvollinen ottamaan yhteyden viipymättä ELY-keskuksen liikennejärjestelmäyksikön päällikkö Jussi Kailastoon [jussi.kailasto\(at\)ely-keskus.fi](mailto:jussi.kailasto(at)ely-keskus.fi) ja ITMF:n liikennevaloista vastaavaan palvelupäällikkö Olli Rossiin [olli.rossi\(at\)tmfg.fi](mailto:olli.rossi(at)tmfg.fi) . Edellä mainituin ehdoin ELY-Keskuksen Liikenne ja -infrastruktuuri vastuualue katsoo asemakaavamuutoksen sopivan.

Terveisin

Joel Peiponen

Joel Peiponen

Liikennejärjestelmäasiantuntija, Liikenne ja infrastruktuuri
Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
liikenne- ja infrastruktuuri
puh. +358 295 029 025
Sähköpostiosoite: joel.peiponen@ely-keskus.fi

Kauppamiehenkatu 4, 45100 Kouvola
PL 1041, 45101 Kouvola
Fax: +358 5 3794151

Vaihde: 020 63 60090

Kirjaamo: kirjaamo.kaakkois-suomi@ely-keskus.fi

Internet-sivut: www.ely-keskus.fi

21.9.2020

Lappeenrannan kaupunki
kirjaamo@lappeenranta.fi

Lausunto Lantmännen Unibake ja Annukka, asemakaavamuutos ja tonttijako

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Lantmännen Unibaken tontin ja tuotantorakennuksen kehittäminen ja lisärakentaminen sekä päivittää asemakaava vastaamaan alueen nykyisiä tarpeita. Samalla parannetaan alueen liikennejärjestelyjä.

Toiminta asemakaavan muutosalueella säilyy ennallaan ja ei näin ollen vaikuta maakuntakaavojen (2011, 2015) toteutumiseen. Kaava-asiakirjoissa on huomioitu alueelle kohdistuvat maakuntakaavojen merkinnät. Etelä-Karjalan liitolla ei ole muuta lausuttavaa kaava-asiakirjoihin.



Satu Sikanen
maakuntajohtaja



Maria Peuhkuri
suunnittelija



29.9.2020

Dnro

LPR/543/10.02.03.00/2020

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys/
Kaupunkisuunnittelu

Viite Lausuntopyyntö 30.8.2020

JOUTSENO, LANTMÄNNEN UNIBAKE JA ANNUKKA, ASEMAKAAVAMUUTOS JA TONTTIJAKO

Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu on pyytänyt alueellisen vastuumuseon ennakkolausuntoa otsikon asemakaavan muutoksesta. Kyseessä on kaavan luonnosvaihe. Museo on osallinen hankkeessa rakennetun ympäristön suojelun osalta.

Tavoitteena on mahdollistaa Lantmännen Unibaken tontin ja tuotantorakennuksen kokonaisvaltainen kehittäminen ja lisärakentaminen sekä päivittää asemakaava vastaamaan alueen nykyisiä tarpeita. Samalla parannetaan alueen liikennejärjestelyjä.

Suunnittelualue sijaitsee Valtatie 6:n varrella Lintukankaan kaupunginosassa, joka on osa Joutsenon keskustaajaman ydinaluetta.

Suunnittelualueen rakennuskanta koostuu pääasiassa kahdesta rakennuksesta, useampaan kertaan laajennetusta tehdasrakennuksesta ja vuonna 1986 rakennetusta liikerakennuksesta (Annukka). Suunnittelualueen rakennuskantaa ei ole todettu kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi.

Selosteesta käy ilmi, että Annukan liikerakennus on valmistunut vuonna 1986. Rakennus on yksikerroksinen ja kooltaan 647 krs-m² (kerrosalaneliömetriä). Rakennus on muodoltaan kaareva ja se edustaa arkkitehtuuriltaan 1980-luvun postmodernismia, niin sanottua Oulun koulua. Oulun koululle ovat tyypillisiä muun muassa klassisesta arkkitehtuurista lainatut tyylipiirteet, puun käyttö ja ihmisläheinen mittakaava. Rakennuksen suunnittelijana on toiminut oululainen toimisto nimeltä Koistinen & Kylliö.

Vuonna 1982 valmistunut teollisuuden tuotantorakennus palvelee asukkaita Lantmännen Unibaken leipomona ja Vaasan Oy:n leipomomyymälänä. Rakennuksen koko ylittää nykyisen sallitun

Hyvinvointi- ja sivistyspalvelut | Museotoimi

PL 239, 53101 Lappeenranta | Kristiinankatu 9 | puh. 05 6161

museot@lappeenranta.fi | www.lappeenranta.fi

rakennusoikeuden, sillä laajennuksia on tehty poikkeamisluvilla. Tehdasrakennusta on laajennettu useaan otteeseen.

Molemmat rakennukset muodostavat yhtenevän punatiilisen rakennuskokonaisuuden, jossa Annukan rakennus erottuu kaarevalta rakennusmassoittelultaan. Postmodernistisen rakennuksen arkkitehtoniset yksityiskohdat ovat säilyneet hyvin ja rakennus on kestänyt aikaa. Tehtaan rakennuskokonaisuus käsittää niin ikään postmodernismia mukailevia arkkitehtonisia yksityiskohtia ja osassa julkisivuvuorauksia on käytetty punatiiltä.

Museo katsoo, että Annukan liikerakennus on rakennuskaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti Lappeenrannan ja Joutsenon alueiden sotien jälkeisessä modernissa rakennusperintökontekstissa kiinnostava. Sijainti teollisuusalueen kupeessa on kuitenkin haasteellinen teollisuuden lisääntyneiden laajenemispaineiden vuoksi. Kaava-aineiston liitteenä olevassa havainnekuvassa lisärakentamismassat ovat sijoitettu siten, että Annukan rakennus säilyy. Vaikka kyse on havainnekuvasta, museo katsoo, että se ohjaa se hyvin uudisrakentamisen sijoittelun suhteessa Annukan liikerakennukseen.

Kaavaluonnoksessa alueella on KL-merkintä ja Annukan liikerakennusta mukaileva loivan L-kirjaimen muotoinen nykyistä laajempi rakennusala. Kaavan yleisissä määräyksissä on todettu, että rakennuksesta tulee laatia rakennushistoriallinen inventointi ennen purkamista.

Etelä- Karjalan museo katsoo, että kaavaselostus on kattavasti laadittu.

Museolla ei ole huomautettavaa asemakaavamuutoksesta.

ETELÄ-KARJALAN MUSEO

Tämän asiakirjan ovat hyväksyneet sähköisesti intendentti Leena Rätty ja rakennustutkija Sini Saarilahti.

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

Allekirjoitukset:

Allekirjoitus: Vahvistan tämän asiakirjan sisällön oikeelliseksi

Nimi: **Saari lahti Sini**
ULAPPA\saarilsa

2020-09-29 10:12:07 (UTC+03:00)

Sähköisesti allekirjoitettu

Allekirjoitus: Vahvistan tämän asiakirjan sisällön oikeelliseksi

Nimi: **Räty Leena**
ULAPPA\ratylo

2020-09-29 11:24:35 (UTC+03:00)

Sähköisesti allekirjoitettu



Päiväys 17.11.2020

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys
Kirjaamo
PL 11
53101 Lappeenranta

LPR/543/10.02.03.0/2020
Lausuntopyyntö 31.8.2020

LPR/543/10.02.03.0/2020

Maaomaisuuden hallinnan lausunto Lantmännen Unibake ja Annukka, asemakaavamuutos ja tonttijako Joutsenossa

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan Lantmännen Unibaken tontin ja tuotantorakennukset kehittäminen ja lisärakentaminen sekä päivitetään asemakaava vastaamaan alueen nykyisiä tarpeita. Samalla parannetaan alueen liikennejärjestelyjä.

Asemakaava-alueella on sekä yksityisen että kaupungin maanomistusta.

Kaupunki tulee vuokraamaan pysäköintitontin (LPA-2) ja myymään leipomon tontin laajennusosan asemakaavamuutoksen lainvoimaistumisen jälkeen.

Lappeenrannassa 17.11.2020

Riitta Ruutiainen
kaupungingeodeetti

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



Lausunto

24.9.2020

Dnro

LPR/543/10.02.03.00/2020

Kaupunkisuunnittelu

Lantmännen Unibake ja Annukka, asemakaavamuutos ja tonttijako

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.



Päiväys

Dnro

LPR/543/10.02.03.00/2020

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala,
kirjaamo / kaupunkisuunnittelu

Lausuntopyyntö 31.8.2020

Lantmännen Unibake ja Annukka, asemakaavamuutos ja tonttijako

Rakennusvalvonta ilmoittaa, että vireillä olevasta
Lantmännen Unibake ja Annukkan asemakaavan ja tonttijaon
muutosluonnoksesta rakennusvalvonta huomauttaa seuraavaa.

- Mainoslaitteista tulee pyytää kaupunkikuvatyöryhmältä lausunto ei hyväksyntää, koska ei ole toimivaltainen viranomainen.
- Paikoitustontille tulisi mahdollistaa myös tontin n:ro 5 autopaikkoja. Tontin tulevasta rakennusoikeudesta $e=0,4$ ei ole toteutettu kuin n. 700 m².

Lappeenrannassa 25.9.2020

Päivi Salminen
rakennustarkastaja



24.9.2020

LPR/543/10.02.03.00/2020

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys/kaupunkisuunnittelu

Viite: Lausuntopyyntö 31.8.2020

Lausuntoa on pyydetty 28.9.2020 mennessä

**LAUSUNTO ASEMAMAAKAVAN MUUTOS JA TONTTIJAKO: LINTUKANGAS (202),
Kortteli 300, suojaviheraluetta ja yleisen pysäköinnin aluetta**

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavan muutosta Lintukankaan kaupunginosaan. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Lantmännen Unibaken tontin ja tuotantorakennuksen kehittäminen ja lisärakentaminen sekä päivittää asemakaava vastaamaan alueen nykyisiä tarpeita. Samalla parannetaan alueen liikennejärjestelyjä.

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Joutsenon keskustaajamassa, Lintukankaan kaupunginosassa noin 18 kilometrin päässä Lappeenrannan keskustasta. 3,6 hehtaarin suuruinen kaavamuutosalue rajautuu kaakossa Keskuskatuun, lounaassa Teollisuustiehen, luoteessa valtatie kuuteen ja koillisessa Annukantiehen.

Kaavamuutosalue käsittää Lantmännen Unibake Oy Ab:n tehtaan ja sen yhteydessä olevan Vaasan leipomomyymälän sekä liikerakennus Annukan. Lisäksi kaavamuutosalueeseen kuuluu entinen valtatie 6:n ramppialue. Kaupunginosassa sijaitsevat Joutsenon keskeisimmät palvelut, jotka ovat sijoittuneet kirkon läheisyyteen Saimaantien ja Keskuskadun varteen. Alueen asutus on jakautunut lähes tasan pientalo- ja kerrostaloasumiseen. Asumisen ja palveluiden lisäksi kaupunginosassa on Lintukankaan pienteollisuusalue. Kaavamuutosalue sijaitsee palveluista noin puolen kilometrin päässä lännessä, Keskuskadun varrella.

Lausunto:

Lappeenrannan ympäristönsuojeluviranomainen on tarkastanut asemakaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja ilmoittaa, ettei sillä ole huomautettavaa asemakaavamuutosluonnoksesta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Lupamääräystä voisi täydentää seuraavasti (merkitty kursivoinnilla ja boldattuna):

Lastaus- ja purkualueilla hulevedet tulee käsitellä tontilla öljynerottimin ennen niiden imeyttämistä tai johtamista hulevesiverkostoon **tai lastaus- ja purkualueen vedet tulee johtaa hulevesijärjestelmän osaan, joka onnettomuustapauksissa on mahdollista sulkea joko sulkuventtiilillä/matolla.**

Asemakaavamääräyksen mukaan toiminnasta ei saa aiheutua vesilain 3 luvun sekä ympäristösuojelulain (pohjaveden pilaamiskielto ja maaperän pilaamiskielto) tarkoittamia seurauksia. Lähtökohtaisesti tämä tarkoittaisi, että alueella ei saisi lastata vaarallisia kemikaaleja. Lastauslaiturilla tapahtuva riski muodostuisi täten lastauksen yhteydessä ajoneuvon törmäyksen seurauksena aiheutuvasta polttoaineen tai voiteluöljyn joutumisesta maahan. Pelkän lastauksen ei voida katsoa aiheuttavan muuta ajoneuvoliikenteestä ja paikoituksesta poikkeavaa riskiä.

Sara Piutunen
ympäristönsuojelupäällikkö

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



10.9.2020

LPR/543/10.02.03.00/2020

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys/kaupunkisuunnittelu

Viite: Lausuntopyyntö 02.9.2020

ENNAKKOLAUSUNTO ASEMAMAKAAVAN MUUTOS: Lantmännen Unibake ja Annukka, LINTUKANGAS (202), Kortteli 300, tontit 3, 4 ja 5 sekä suojaviheralue

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavan muutosta Lintukankaan kaupunginosaan. Kaavamuutosaloitteen on jättänyt Lantmännen Unibake Oy Ab Finland. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Lantmännen Unibaken tontin ja tuotantorakennuksen kokonaisvaltainen kehittäminen ja lisärakentaminen sekä päivittää asemakaava vastaamaan alueen nykyisiä tarpeita. Samalla parannetaan alueen liikennejärjestelyjä.

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Joutsenon keskustaajamassa, Lintukankaan kaupunginosassa noin 18 kilometrin päässä Lappeenrannan keskustasta. 3,6 hehtaarin suuruinen kaavamuutosalue rajautuu kaakossa Keskuskatuun, lounaassa Teollisuustiehen, luoteessa valtatie kuuteen ja koillisessa Annukantiehen. Kaavamuutosalue käsittää Lantmännen Unibake Oy Ab:n tehtaan ja sen yhteydessä olevan Vaasan leipomomyymälän sekä liikerakennus Annukan. Lisäksi kaavamuutosalueeseen kuuluu entinen valtatie kuuden ramppialue.

Suunnittelualueen yleiskaavassa suojaviheralueelle on osoitettu meluntorjuntatarve. Suunnittelualueelle ei kuitenkaan sijoitu melulle herkkiä toimintoja kuten asumista tai oppilaitoksia, jotka edellyttäisivät meluntorjuntatoimenpiteitä. Asemakaavaratkaisu ei myöskään aiheuta melun ohjearvot ylittäviä melutasoja suunnittelualueella ympäröivillä asuinalueilla. Kaavamuutoksessa rakennusoikeus nousee 3490 kerros-m²:llä, mikä mahdollistaa rakennuksen laajentamisen luoteeseen. Kaavaratkaisun myötä alueen liikenne saattaa lisääntyä, mutta kaavamuutosalueen liikennemelu ei lisäännä merkittävästi nykyisestä. Kaavamuutoksella on liikenteen osalta positiivisia vaikutuksia lähimpien asukkaiden elinoloihin ja elinympäristöön nykytilanteeseen verrattuna. Kaavamuutoksen myötä raskas liikenne siirtyy kulkemaan lastauspihalle pääasiassa Teollisuustien liittymästä LPA-2-alueen läpi. Samaa liittymää siirtyy käyttämään työntekijöiden henkilöliikenne. Tämä vähentää liikennettä Keskuskadun puolella, jonka eteläpuolella sijaitsevat aluetta lähimmät asuinrakennukset. Näin ollen raskaasta liikenteestä mahdollisesti koituvat meluhäiriöt vähenevät.

Lappeenrannan seudun ympäristötoimi

PL 302, 53101 Lappeenranta | Pohjolankatu 14 | puh. (05) 6161 | faksi (05) 4530 146

ymparistotoimi.kirjaamo@lappeenranta.fi | www.lappeenranta.fi

Kaavamääräysten mukaan lastaus- ja purkualueet sekä ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on eristettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla. Lastaus- ja purkualueilla hulevedet tulee käsitellä tontilla öljynerottimin ennen niiden imeyttämistä tai johtamista hulevesiverkostoon. Kaavamääräyksiin on kirjattu suunnittelun ja rakentamisen aikainen radonhaittojen ehkäisy.

Suunnittelualue sijaitsee I-luokan pohjavesialueeksi luokitellun Joutsenonkankaan pohjavesialueella. (0517351 JOUTSENONKANGAS). Alue on kooltaan 33,4 km². Kohde on Salpausselän reunamuodostuman itä-länsisuuntaisella vedenjakaja-alueella. Lähin varsinainen pohjavedenottamo on Peräsuonniityn vedenottamo noin 3,5 km päässä. Varavedenottamona toimivaan Ahvenlammen vedenottamoon on matkaa noin 2 km.

Lausunto:

Lappeenrannan seudun ympäristötoimen ympäristöterveydenhuollon palveluyksikkö Lappeenrannan kaupungin terveydensuojeluviranomaisena on tarkastanut asemakaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja toteaa, ettei sillä ole huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta. Kaavaratkaisu parantaa alueen liikennejärjestelyjä ja samalla asuntoihin kohdistuvia meluhäiriöitä. Lähimmät asunnot sijaitsevat leipomorakennuksen eteläpuolella Keskuskadun toisella puolella.

Päivi Roine
terveysvalvonnan johtaja

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

Joutsenon Kotiseutuyhdistys
Satu Putkisalo
Paavontie 2 as 3
54100 Joutseno
putkisalo.satu@gmail.com

LAUSUNTO

18.9.2020

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

Lantmännen Unibake ja Annukka, asemakaavamuutos ja tonttijako

Joutsenon Kotiseutuyhdistyksellä ei ole huomautettavaa Lantmännen Unibaken ja Annukan alueen asemakaavamuutokseen ja tonttijakoon. Näemme Lantmännen Unibaken tontin ja tuotantorakennuksen kehittämisen ja lisärakentamisen Joutsenon kehityksen ja palvelutarjonnan kannalta myönteisenä. On paikallaan päivittää asemakaava vastaamaan paremmin tämän hetken tarpeita ja alueen liikennejärjestelyjä.

Koska kaava-alue on kokonaisuudessaan rakennettua kaupunkialuetta, alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole muinaisjäännösrekisterin mukaisia kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä rakennuskantaa ole todettu kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi, ei alueen kehittämislle tuotannon lähtökodista ole estettä.

Annukan pihalla olevan Joutsenon opastetaulun voisi käsityksemme mukaan poistaa, koska sen tietoja ei ole päivitetty ja ne ovat monelta osin vanhentuneet.

Satu Putkisalo
puheenjohtaja

24.9.2020

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehityksen toimiala
Kirjaamo
PL 11
53101 LAPPEENRANTA

Lausuntopyyntö 31.8.2020

LAUSUNTO LANTMÄNNEN UNIBAKE JA ANNUKKA, ASEMAKAAVAN MUUTOKSESTA JA TONTTIAOSTA

Lappeenrannan Energiaverkot Oy:llä ei ole lausuttavaa kyseisestä asemakaavan ja tonttijaon muutoksesta. Lappeenrannan Energiaverkot Oy kuitenkin huomauttaa, että alueella sijaitsee liitekartan mukainen maakaasuputki, mikä palvelee nykyistä rakennusta ja se rajoittaa mahdollista uudisrakentamista.

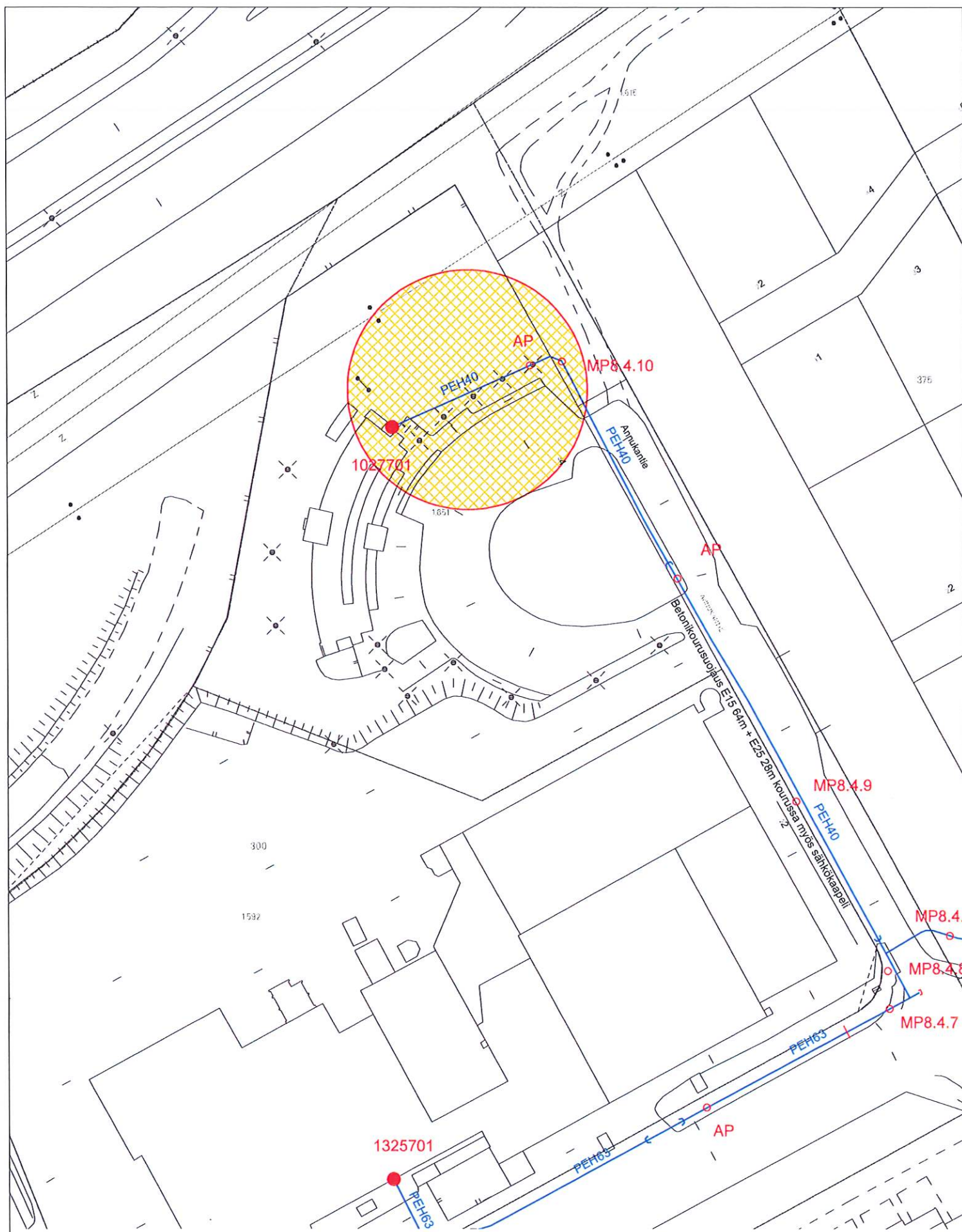
LAPPEENRANNAN ENERGIAVERKOT OY



Jouni Horppu
Rakennuttajapäällikkö

LIITTEET

Kartta maakaasuverkosta



MAAKAASUKARTTA

Mittakaava 1:1000

Tulospäivämäärä: 21.09.2020

Kylliäinen Ami

Pohjakartta (c) Lappeenrannan kaupunki



Johtokarttapalvelu:

Simolantie 18

53600 LAPPEENRANTA

020 177 6360

LAPPEENRANNAN ENERGIAVERKOT OY

Maanalaisten johtojen sijaintipiirros.

Konekaivu lähempänä kuin 1 m sähkö- tai kaukolämpöjohtoa ja 5 m maakaasujohtoa KIELLETTY!

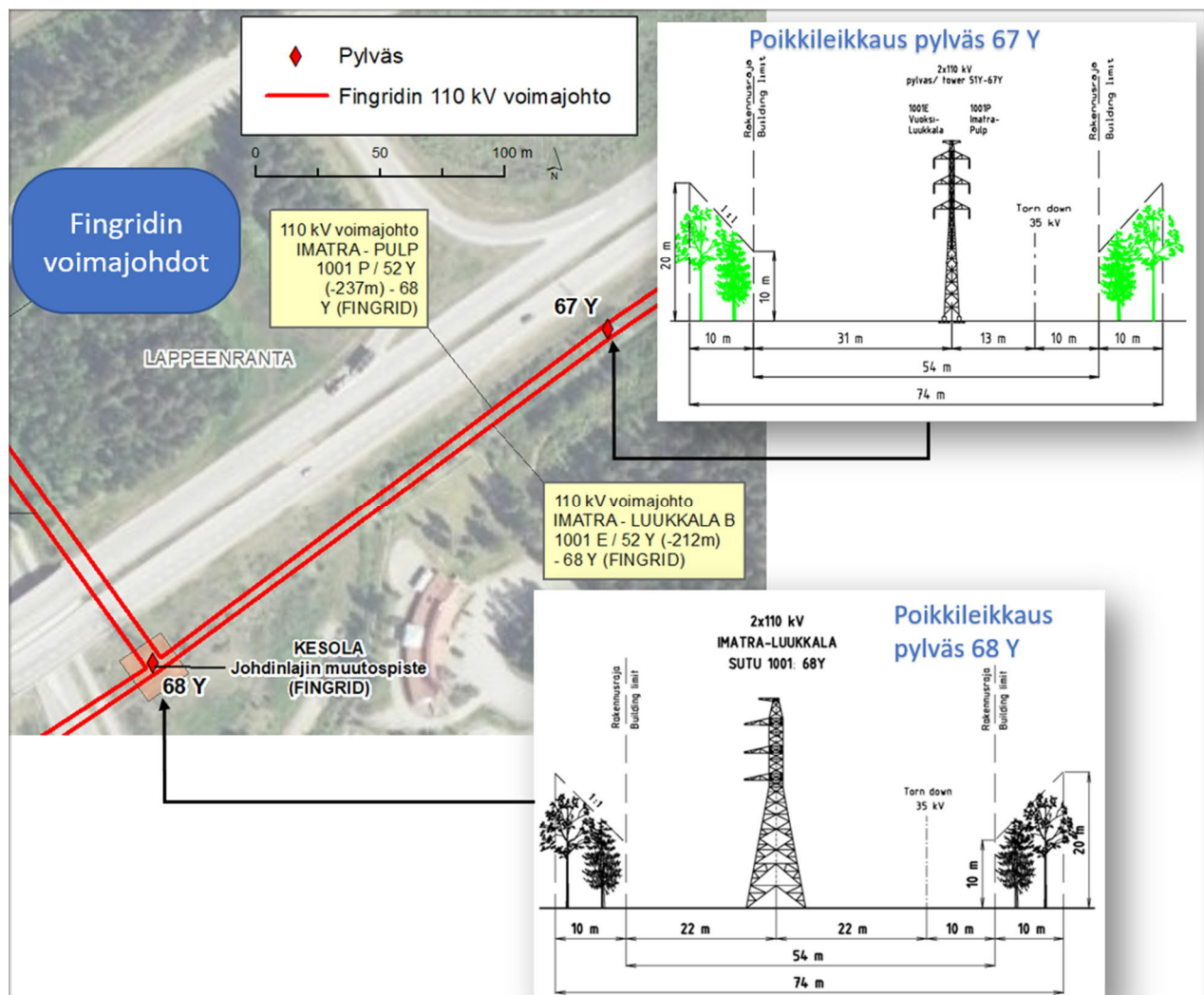
28.9.2020

Lappeenrannan kaupunki, elinvoima ja kaupunkikehitys
kirjaamo@lappeenranta.fi

Lausuntopyyntö 31.8.2020

Lantmännen Unibake ja Annukka, asemakaavamuutos ja tonttijako, luonnos

Kiitämme lausuntopyynnöstänne ja lausumme seuraavaa. Asemakaava-alueella sijaitsee Fingridin 2x110 kV voimajohto Imatra (Vuoksi) - Luukkala/Imatra - Pulp (suunnittelutunnus on 1001). Olemme toimittaneet poikkileikkaustiedot kaavan laatijalle erikseen sähköpostilla syyskuussa 2020, mutta seuraavassa on tiedot koottuna myös lausuntokäsittelyä varten.



Kuva 1. Fingridin voimajohdot asemakaava-alueella.

Fingrid Oyj

Katuosoite
Läkkisepäntie 21
00620 Helsinki

Postiosoite
PL 530
00101 Helsinki

Puhelin
030 395 5000

Faksi
030 395 5196

Y-tunnus 1072894-3, ALV rek.
etunimi.sukunimi@fingrid.fi
www.fingrid.fi

28.9.2020

Asemakaava-alueella voimajohdoille on lunastettu kiinteistön käyttöoikeuden supistus 74 metriä leveälle johtoalueelle. Johtoalue muodostuu 54 metriä leveästä johtoaukeasta ja 10 metriä leveistä reunavyöhykkeistä. Voimajohdon rakennusrajoitusalueita merkitsevä rakennusraja sijoittuu voimajohtoauekan reunaan. Fingridillä on kuitenkin pitkän aikavälin tavoitteena päivittää rakennusrajat siten, että rakennusrajoitus koskee koko johtoaluetta. Kaavoituksessa on suositeltavaa, että voimajohtoa varten varattuna alueen osana käytetään johtoalueen kokonaisleveyttä.

Fingridin näkökulmasta on tärkeintä, että rakennelmien, rakennusten ja voimajohdon väliin jää riittävä etäisyys. Asemakaavaluonnoksessa voimajohto sijoittuu suojaviheralueelle ja "johtoa varten varattu" vastaa tulkintamme mukaan vähintään rakennusrajoitusalueita. KL-korttelialueen rakennusala sijoittuu Fingridin lunastaman voimajohtoalueen ulkopuolelle ja välissä on myös Lappeenrannan Energian sähköjohto.

Fingridillä ei ole huomautettavaa asemakaavaluonnoksen ratkaisusta, mutta muistutamme seuraavista asioista suunnittelussa ja rakentamisessa voimajohdon läheisyydessä:

- Voimajohtoalueella tai sen läheisyydessä tapahtuva toiminta ei saa olla ristiriidassa ympäristön sähköturvallisuuden kanssa eikä se saa aiheuttaa vaaraa voimajohdon käytölle ja kunnossa pysymiselle
- Johtoalueen maapohja ja puusto ovat maanomistajien omaisuutta. Johdon omistajalla on oikeus pitää voimajohtonsa kyseisellä alueella ja oikeus ylläpitää ja huoltaa sitä.
- Voimajohtoalueelle ei voida sijoittaa rakennuksia tai rakennelmia ilman erityistä lupaa. Tarkemmassa suunnittelussa on otettava huomioon voimajohdon korkeus- ja etäisyysvaatimukset. Em. rakenteet tai laitteet eivät pääsääntöisesti saa olla yli kaksi metriä korkeita.
- Pysäköintialueen sijoittamiseen voimajohtoalueelle tulee pyytää Fingridin lupa. Mikäli Fingrid toteaa alueen pysäköintiin soveltuvaksi, toiminnan harjoittajan tulee tehdä pysäköintialueesta Fingridin kanssa yksityisoikeudellinen sopimus.
- Rakennusrajoitusalue koskee maanpäällisiä ja maanalaisia rakennuksia.
- Voimajohtoalue ei sovellu varastointiin eikä lastaukseen.
- Voimajohtoalueella ja sen läheisyydessä on rajoitettu maanmuokkausta ja läjittämistä turvallisuussyistä.
- Voimajohtoauealle voidaan istuttaa ainoastaan puita tai kasveja, joiden luontainen kasvukorkeus ei ylitä 4 metriä. Myös reunavyöhykkeillä puuston kasvua rajoitetaan. on oikeus pitää voimajohtonsa kyseisellä alueella ja oikeus ylläpitää ja huoltaa sitä.
- Teiden ja katujen suunnittelussa tulee ottaa huomioon, mitä Liikenneviraston ohjeissa "Sähkö ja telejohdot ja maantiet" (2018) esitetään.

Voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää Fingridistä erillinen risteämälausunto. Risteämä voi olla myös esimerkiksi pysäköintialue, tie, katu, maanmuokkaustoimenpide, rakennelma tai rakennus, joka sijoittuu voimajohdon läheisyyteen. Risteämälausunto tulee pyytää, vaikka suunnitelma olisi osoitettu kaavassa. Risteämälausunnossa esitetään annettua kaavalausuntoa yksityiskohtaisemmin ne seikat ja turvallisuusnäkökohdat, jotka hankkeen suunnittelijan ja toteuttajan on voimajohdon kannalta otettava huomioon. Lausuntopyynnön voi lähettää osoitteeseen Fingrid Oyj, Risteämälausunnot, PL 530, 00101 Helsinki tai sähköpostilla risteamalausunnot@fingrid.fi.

28.9.2020

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

Voimajohdon rajoituksia maankäytölle käsitellään Fingridin julkaisemassa oppaassa Ohje voimajohtojen huomioon ottamiseen yleis- ja asemakaavoituksessa sekä maakäytön suunnittelussa, joka on ladattavissa Fingridin Internet-sivuilta <https://www.fingrid.fi/kantaverkko/maankaytto-ja-ymparisto/luvat-ja-lausunnot/ohjeita-kaavoittajalle/>. Oppaasta saa lisätietoa asemakaavamerkinnöistä ja edellä käsitellyistä suunnittelukysymyksistä.

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

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

Ystävällisin terveisin

Fingrid Oyj
Maankäyttö ja ympäristö



Mika Penttilä
vanhempi asiantuntija

Lähettilä: [Deski /Telia Finland Oy /Tampere](#)
Vastaanottaja: [YP LPR Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki](#)
Aihe: FW: Lausuntopyyntö - Lantmännen Unibake ja Annukka, asemakaavamuutos ja tonttijako
Päivämäärä: 7. syyskuuta 2020 14:10:37

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: keskiviikko 2. syyskuuta 2020 12.38
To: Lind Taina <Taina.Lind@lappeenranta.fi>
Subject: Lausuntopyyntö - Lantmännen Unibake ja Annukka, asemakaavamuutos ja tonttijako

Hei

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavamuutosta Joutsenon taajamaan. Kaavamuutos koskee Lantmännen Unibake Oy Ab:n tehdasrakennusta ja sen yhteydessä olevaa Vaasan leipomomyymälää sekä viereistä Annukan liikerakennusta. Kaavamuutosalueeseen kuuluu myös osa valtatie 6:n suojavyöhykkeestä sekä entinen valtatie 6:n rampin alue. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Lantmännen Unibaken tontin ja tuotantorakennuksen kehittäminen ja lisärakentaminen sekä päivittää asemakaava vastaamaan alueen nykyisiä tarpeita. Samalla parannetaan alueen liikennejärjestelyjä.

Pyydän huomioimaan viestin liitteenä olevan lausuntopyyntökirjeen.

Kaavahankkeen aineistolinkki: <https://www.lappeenranta.fi/fi/Palvelut/Rakentaminen-ja-maankaytto/Kaavoitus/Vireilla-olevat-kaavat/Joutsenon-kirkonkylan-alue/Lantmannen-Unibake-ja-Annukka>

Ystävällisin terveisin

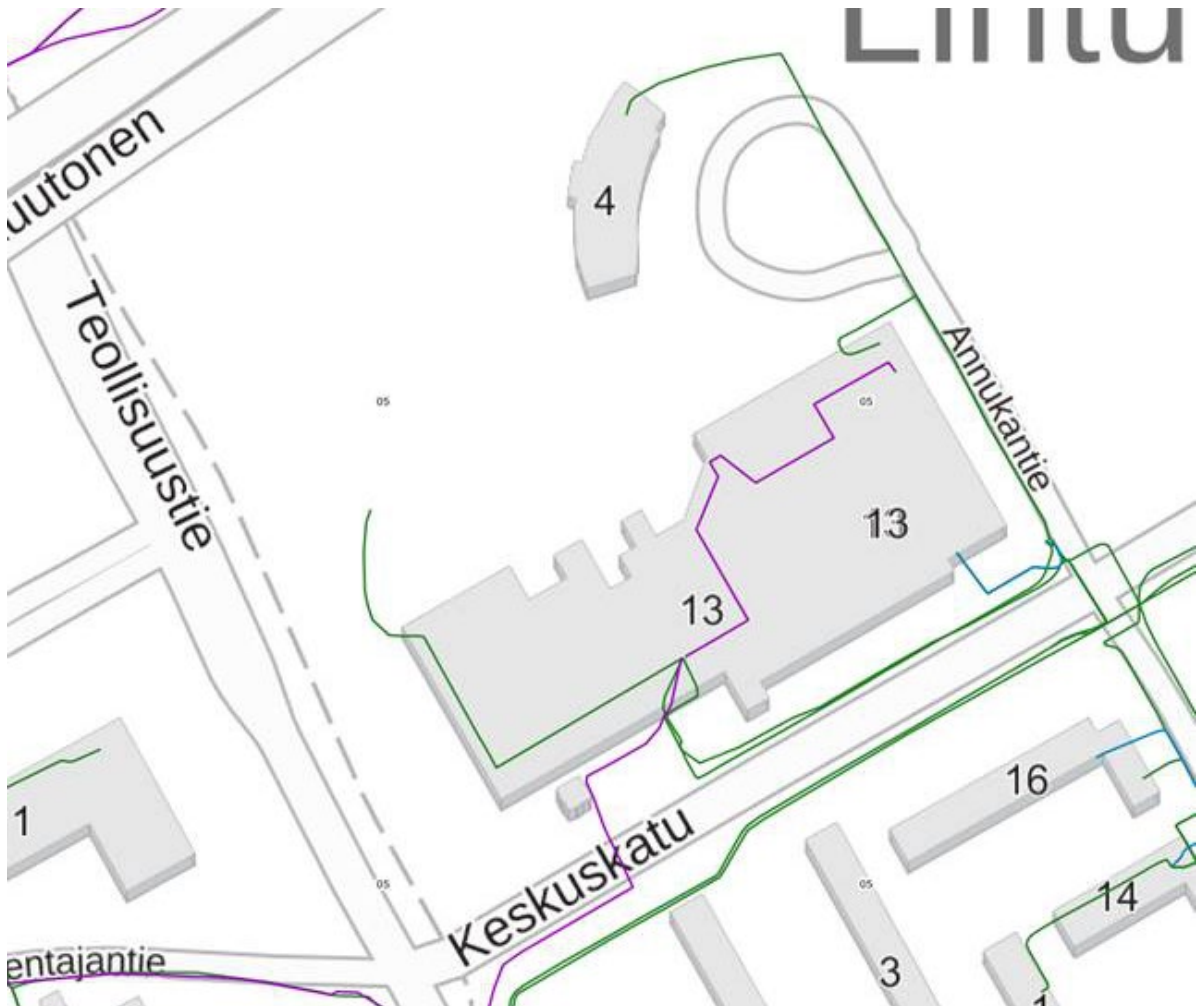
Taina Lind
Lappeenrannan kaupunki

Konsernipalvelut/Assistenttitiimi
Puh. 040 164 9611

Lähettilä: [Deski /Telia Finland Oyj /Tampere](#)
Vastaanottaja: [Ihalainen Sivi](#)
Aihe: RE: Kartta mukaan lausuntoon
Päivämäärä: keskiviikko 16. syyskuuta 2020 10.56.05

Terve,

Liitteenä kuva josta selviää johtoreitit.



Kuvan perusteella ei saa kaivaa. Verkkoselvitys.fi kautta kaapelinäytöt ja -kartat ovat ilmaisia rakentamista varten. Suunnitelmakartat ovat maksullisia.

Tero Kurvinen

Production Desk
Telia Company
p. 0201332710
www.telia.fi/televerkko

From: Ihalainen Sivi <sivi.ihalainen@lappeenranta.fi>
Sent: maanantai 14. syyskuuta 2020 12.25
To: Deski /Telia Finland Oyj /Tampere <production-desk@teliacompany.com>

Subject: Kartta mukaan lausuntoon

Hei,

Olitte antaneet lausunnon Lantmännen Unibake kaavamuutoksesta.

Olisiko mahdollista saada lausuntoon liitteeksi karttaote Telian infrasta alueelta, kuten Autotalo Ripatin lausunnossa oli.

www.verkkoselvitys.fi -palvelu on maksullinen. Onko tosiaan tarkoitus, että meidän tulisi saada karttaotteet vain maksullisen palvelun kautta?

Sivi Ihalainen

kaavasuunnittelija

040 650 1221

Lappeenrannan kaupunki

Elinvoima ja kaupunkikehitys

Kaupunkisuunnittelu

Villimiehenkatu 1 / PL 11

53101 LAPPEENRANTA

Seuraa meitä Instagramissa [@kaupunkisuunnittelu_lpr](https://www.instagram.com/kaupunkisuunnittelu_lpr)

Lappeenrannan Vanhusneuvosto

Lausunto seuraavasta: Lantmännen Unibake ja Annukka asemakaavaluonnos.

Olemme tutustuneet alueen kaavoitus suunnitelmaan sekä kaavaselostukseen

Mielestämme alueen kaavasuunnitelma on hyvä, uusi pysäköintialue tuo selkeyttä alueen pysäköintiin sekä vanhan tien pohjan käyttöönotto alueen sisäänajo- ja tavaraliikenteen reitiksi on hyvä.

Lisärakentaminen alueelle on hyvä eikä tee tontista kuitenkaan liian ahdasta

Edellytämme, että raskaitten ajoneuvojen liikenne rajoitetaan pois Annukantieltä

Alueen viherkasvillisuutta voisi vielä lisätä nyt puuttomiin ja pensaattomiin havainnekuvassa oleville viherkaistoille.

Vanhusneuvosto puoltaa kaavasuunnitelmaa



18.11.2020

LPR/543/10.02.03.00/2020

**LANTMÄNNEN UNIBAKE JA ANNUKKA, ASEMAKAAVAMUUTOS JA TONTTIJAKO-
LINTUKANGAS (202), kortteli 300 ja suojaviheraluetta sekä yleinen pysäköintialue****KAAVANLAATIJAN VASTINEET**

MRA 30 §:n kuulemisessa saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin

Kaavaluonnos 1.9.2020 oli nähtävillä 3.9.–28.9.2020 välisen ajan.**LAUSUNNOT****1. Kaakkois-Suomen ELY-keskus** (lausunto 2.10.2020, täydennys [kohta c] 13.11.2020)

a) Hulevedet: Määräykset ottavat hyvin huomioon lastausalueen esikäsittelyn ja muutokin hyvin huomioitu. Kaavaluonnoksessa huomio kiinnittyi hulevesien osalta myös yleismääräyksiin. Siellä määrätään: "Vähintään 10 % tontin pinta-alasta tulee jättää luonnontilaiseksi tai istutettavaksi alueeksi, jolta hulevedet on mahdollista imeyttää maaperään." Huomio kiinnittyy mm. leipomon tonttiin, jonka todetaan olevan liittynyt hulevesiviemäriin ja tontti vaikuttaisi laajennettunakin lähes kokonaan rakennettu/ pinnoitettu. Onko tämän määräyksen tarkoitus olla vaihtoehtoinen toteutustapa hulevesiviemäriin liittymiselle, koskea vain tiettyjä alueita vai tuleeko toteutua jokaisella tontilla viemäröinnistä huolimatta?

b) Rakennettu ympäristö: Annukan liikerakennus edustaa ajalleen tyypillistä liikerakentamista. Sen dokumentoinnin huomiointi asemakaavan yleismääräyksissä osoittaa kaavoittajalta hyvää ennakkointitaitoa. 1980-luvun rakennuskannan voi olettaa olevan peruskorjausikää lähenevää ja siksi lähitulevaisuudessa purku-uhan alle joutuvaa ja harvinaistuvaa.

c) Tulevassa nelihaaraliittymässä tulee liikennevalojen käyttöönoton yhteydessä tehtävä ohjelmointipäivitys toteuttaa siten, että lisätään valtatie 6:n ramppiin ilmaisimet, jolla voidaan varmistaa ohjelmallisesti mahdollinen jononmuodostuminen ja siitä vt6 erkanevalle liikenteelle aiheutuva riski. Ilmaisimen avulla saadaan kerättyä tietoa jonopituuksista ja siten pystytään tarvittaessa muuttamaan liikennevalojen ohjelmaa ja täten vähentämään sekä hallitsemaan jonoutumista rampilla.

Liikennevalo-ohjelmassa tulee huomioida raskaan liikenteen määrä, joka pääsääntöisesti ohjautuu nelihaaraliittymästä pohjoiseen. Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue hyväksyy maksimissaan 80 metrin pituisen jonoutumisen pysäytysviivalta alkaen valtatie 6 rampilla. ELY-Keskus ei vastaa asemakaavamuutoksen myötä aiheutuvista kustannuksista, eikä niiden toteutuksesta. LIVA suunnittelun alkaessa kaupunki on velvollinen ottamaan yhteyden viipymättä ELY-keskuksen liikennejärjestelmäyksikön päällikkö Jussi Kailastoon ja ITMF:n liikennevaloista

vastaavaan palvelupäällikkö Olli Rossiin. Edellä mainituin ehdoin ELY-Keskuksen Liikenne ja -infrastruktuuri vastuualue katsoo asemakaavamuutoksen sopivan.

Vastine:

- a) Luonnontilaiseksi jätettävää aluetta koskevan määräyksen tulee toteutua jokaisella tontilla viemäröinnistä huolimatta. Leipomon tontin osalta määräyksellä on ennen kaikkea viihtyisyyteen ja taajamakuvaan liittyvää arvoa.
- b) merkitään tiedoksi
- c) merkitään tiedoksi (Lausunnossa ei esitetä muutoksia asemakaavaan).

2. Etelä-Karjalan liitto (21.9.2020)

Ei huomautettavaa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

3. Etelä-Karjalan museo (29.9.2020)

Ei huomautettavaa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

4. Elinvoima ja kaupunkikehitys, Maaomaisuuden hallinta (17.11.2020)

Kaupunki tulee vuokraamaan pysäköintitontin (LPA-2) ja myymään leipomon tontin laajennusosan asemakaavamuutoksen lainvoimaistumisen jälkeen.

Vastine: merkitään tiedoksi.

5. Elinvoima ja kaupunkikehitys, Kadut ja ympäristö (24.9.2020)

Ei huomautettavaa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

6. Elinvoima ja kaupunkikehitys, Rakennusvalvonta (25.9.2020)

Mainoslaitteista tulee pyytää kaupunkikuvatyöryhmältä lausuntoa. Paikoitustontille tulisi mahdollistaa myös tontin n:ro 5 autopaikkoja.

Vastine: Kaavan yleisiin määräyksiin on lisätty: "Mainoslaitteista tulee pyytää lausunto kaupunkikuvatyöryhmältä." Lisäksi autopaikkojen korttelialueen (LPA-2) merkintää on muutettu luonnosvaiheen jälkeen siten, että se on osoitettu myös tontin 5 käyttöön. Sulkuihin on lisätty tontin numero 5, joka osoittaa kiinteistöt, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

7. Lappeenrannan seudun ympäristötoimi, ympäristönsuojelu (24.9.2020)

Lupamääräystä voisi täydentää seuraavasti (merkitty kursivoinnilla ja boldattuna): Lastaus- ja purkualueilla hulevedet tulee käsitellä tontilla öljynerottimin ennen niiden imeyttämistä tai johtamista hulevesiverkostoon **tai lastaus- ja purkualueen vedet tulee johtaa hulevesijärjestelmän osaan, joka onnettomuustapauksissa on mahdollista sulkea joko sulkuventtiilillä/matolla.**

Asemakaavamääräyksen mukaan toiminnasta ei saa aiheutua vesilain 3 luvun sekä ympäristösuojelulain (pohjaveden pilaamiskielto ja maaperän pilaamiskielto) tarkoittamia seurauksia. Lähtökohtaisesti tämä tarkoittaisi, että alueella ei saisi lastata vaarallisia kemikaaleja. Lastauslaiturilla tapahtuva riski muodostuisi täten lastauksen yhteydessä ajoneuvon törmäyksen seurauksena aiheutuvasta polttoaineen tai voiteluöljyn joutumisesta maahan. Pelkän lastauksen ei voida katsoa aiheuttavan muuta ajoneuvoliikenteestä ja paikoituksesta poikkeavaa riskiä.

Vastine: Kaavaluonnoksessa ollut öljynerottimia koskeva määräys ”*Lastaus- ja purkualueilla hulevedet tulee käsitellä tontilla öljynerottimin ennen niiden imeyttämistä tai johtamista hulevesiverkostoon.*” on poistettu kaavamääräyksistä tarpeettomana, mistä on sovittu ympäristötoimen kanssa. Hulevesimääräystä on täydennetty seuraavasti (lisäykset lihavoituna): ”*Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Hulevesiselvityksestä tulee erityisesti huomioida hulevesien hallinta **onnettomuus-** ja tulvatilanteessa. **Hulevesiselvityksestä tulee pyytää lausunto kunnan ympäristöviranomaiselta.***”

8. Lappeenrannan seudun ympäristötoimi, ympäristöterveys (10.9.2020)

Ei huomautettavaa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

9. Joutsenon kotiseutuyhdistys ry (18.9.2020)

Ei huomautettavaa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

10. Lappeenrannan Energiaverkot Oy (24.9.2020)

Ei huomautettavaa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

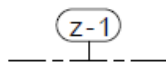
11. Fingrid Oyj (28.9.2020)

- a) Asemakaava-alueella voimajohdoille on lunastettu kiinteistön käyttöoikeuden supistus 74 metriä leveälle johtoalueelle. Johtoalue muodostuu 54 metriä leveästä johtoaukeasta ja 10 metriä leveistä reunavyöhykkeistä. Voimajohdon rakennusrajoitusalueutta merkitsevä rakennusraja sijoittuu voimajohtoaukean reunaan.
- b) Kaavoituksessa on suositeltavaa, että voimajohtoa varten varattuna alueen osana käytetään johtoalueen kokonaisleveyttä. Asemakaavaluonnoksessa voimajohto sijoittuu suojaviheralueelle ja ”johtoa varten varattu” vastaa tulkintamme mukaan vähintään rakennusrajoitusalueutta.
- c) Voimajohtoaukealle voidaan istuttaa ainoastaan puita tai kasveja, joiden luontainen kasvukorkeus ei ylitä 4 metriä. Myös reunavyöhykkeillä puuston kasvua rajoitetaan.
- d) Voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää Fingridistä erillinen risteämälausunto. Risteämä voi olla myös esimerkiksi pysäköintialue, tie, katu, maanmuokkaustoimenpide, rakennelma tai rakennus, joka sijoittuu voimajohdon läheisyyteen. Risteämälausunto tulee pyytää, vaikka suunni-

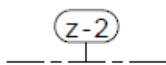
telma olisi osoitettu kaavassa. Risteämälausunnossa esitetään annettua kaavalausuntoa yksityiskohtaisemmin ne seikat ja turvallisuusnäkökohdat, jotka hankkeen suunnittelijan ja toteuttajan on voimajohdon kannalta otettava huomioon.

Vastine:

- a) Kaavakartan KL-korttelialueelle merkittyä rakennusala on siirretty niin, että se sijoittuu voimajohdon rakennusrajoitusalueen ulkoreunalle.
- b) Johtoa varten varattu alueen osa on laajennettu koskemaan koko EV-aluea.
- c) Kaavaan on lisätty merkintöjä (z-1 ja z-2), jotka osoittavat sähkölinjan johtoauekan ja reunavyöhykkeen, joilla kasvillisuuden korkeutta on rajoitettu.



Sähkölinjan johtoaueka, jolla kasvillisuuden korkeus ei saa ylittää 4 metriä.



Sähkölinjan reunavyöhyke, jolla kasvillisuuden korkeus ei saa ylittää 10 metriä.

- d) Merkitään tiedoksi.

12. Telia Finland Oyj (7.9.2020)

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: Merkitään tiedoksi.

13. Vanhusneuvosto

Edellytämme, että raskaitten ajoneuvojen liikenne rajoitetaan pois Annukantieltä. Alueen viherkasvillisuutta voisi vielä lisätä nyt puuttomiin ja pensaattomiin havainnekuvasa oleville viherkaistoille. Vanhusneuvosto puoltaa kaavas suunnitelmaa.

Vastine: Kaavamuutos mahdollistaa liikennejärjestelyjen kehittämisen. Tähän asti raskas liikenne on kulkenut Annukantietä pitkin huoltopihalle ja poistunut leipomomyymälän asiakaspysäköintialueen läpi. Kaavamuutos mahdollistaa raskaan liikenteen kulun uuden LPA-2-alueen läpi huoltopihalle sekä poistumisen LPA-2 alueen läpi. Poikkeuksena ovat huoltopihan puoleisia jauhosiiloja täyttävät jauhorekat, jotka saapuvat jatkossakin Annukantietä pitkin huoltopihalle, johtuen jauhosiilojen syöttökohdista. Keskuskadun puoleista jauhosiilojen syöttökohtaa täyttävä rekka kulkee kuitenkin edelleen Keskuskadun puolella.

Havainnekuva on viitteellinen kaavakarttaa selventävä suunnitelma.

Lausunto pyydettiin myös:

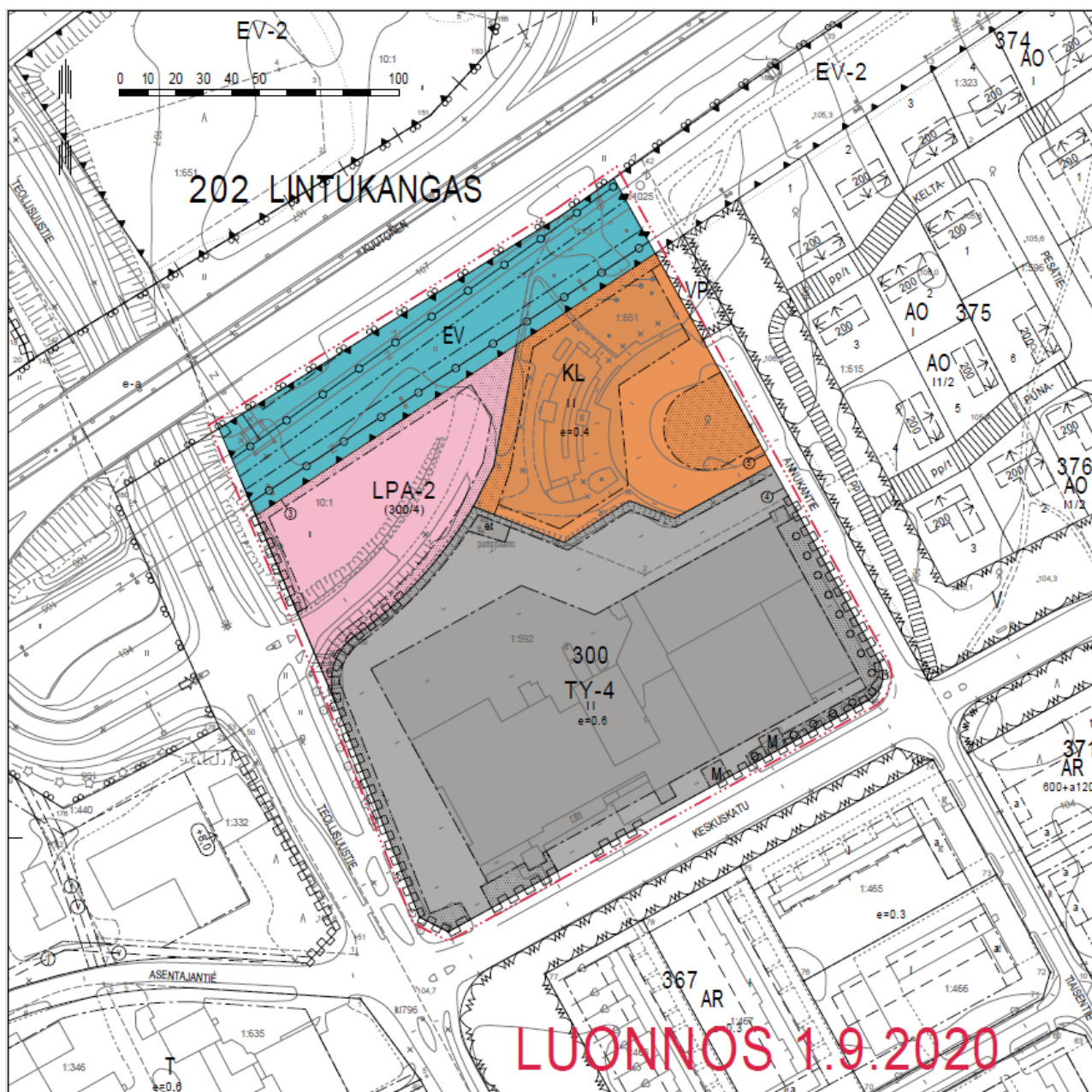
- Väylävirasto
- Alue- ja asukasneuvosto
- Vammaisneuvosto

- Etelä-Karjalan pelastuslaitos
- Lappeenrannan toimitilat Oy
- Elisa Oyj

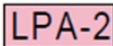
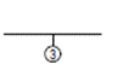
Mielipiteitä asemakaavaluonnokseen ei saapunut.



Kaavaluonnos oli nähtävillä 3.9.2020 - 28.9.2020 välisen ajan.



Kaavamerkinnät ja –määräykset

	KL = Liikerakennusten korttelialue.
	TY-4 = Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. Rakennuspaikan rakennetusta kerrosalasta saadaan enintään 25 % käyttää tuotantotoimintaan liittyvien liike- ja toimistotilojen rakentamiseen.
	LPA-2 = Autopaikkojen korttelialue, jonka kautta saa järjestää ajoyhteyden siihen rajoittuville tonteille.
	EV = Suojaviheralue.
	3 m kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
202	Kaupungin- tai kunnanosan numero.
LIN	Kaupungin- tai kunnanosan nimi
300	Korttelin numero.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
e=0,4	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Istutettava-alueenosa.
	Säilytettävä / istutettava puurivi.
	Johtoa varten varattu alueen osa.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
	Muuntamon rakennusala.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä tontin osa tulee istuttaa. Istutettavalle alueen osalle saa tehdä kulkureittejä.

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.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Hulevesiselvityksessä tulee erityisesti huomioida hulevesien hallinta tulvatilanteessa.

LPA-2 ja KL-korttelialueilla hulevedet tulee imeyttää omalla tontilla.

Lastaus- ja purkualueet sekä ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on eristettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla.

Lastaus- ja purkualueilla hulevedet tulee käsitellä tontilla öljynerottimin ennen niiden imeytämistä tai johtamista hulevesiverkostoon.

Tonttien kattohulevedet voidaan imeyttää omalla tontilla ilman käsittelyä.

Vähintään 10 % tontin pinta-alasta tulee jättää luonnontilaiseksi tai istutettavaksi alueeksi, jolta hulevedet on mahdollista imeyttää maaperään.

Korttelin 300 tontin 5 rakennuksesta (Annukka) tulee laatia rakennushistoriallinen inventointi ennen purkamista.

Mainosrakenteet tulee hyväksyttää kaupunkikuvatyöryhmällä.

Suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota radonhaittojen ehkäisyyn.

AUTOPAikkojen LASKENTANORMIT

Teollisuus- ja varastotilat 1 ap/ 90 kerros-m²

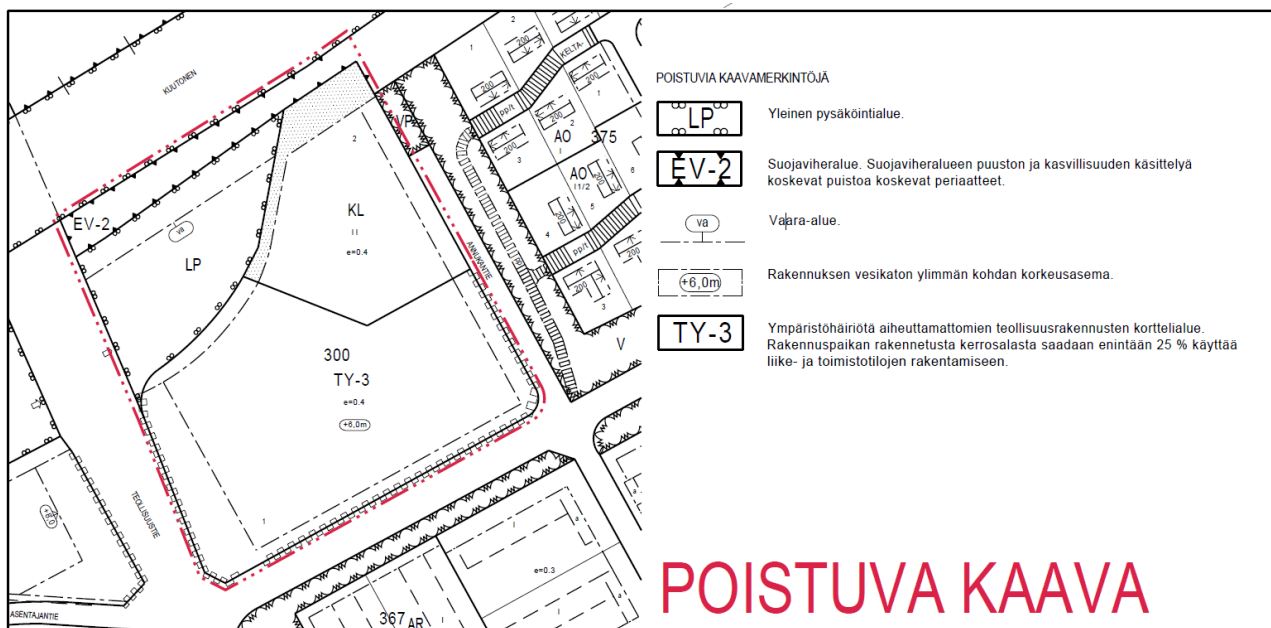
Liike- ja toimistotilat 1 ap/ 60 kerros-m²

Polkupyöräpaikkoja tulee järjestää vähintään

KL-korttelialue 1pp/ 100 kerros-m²

TY-4-korttelialue 1 pp/ 100 kerros-m²

Alueelle tehty tonttijako on sitova.





LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

ELINVOIMA JA KAUPUNKIKEHITYS

Kaupunkisuunnittelu

ASEMAKAAVAN MUUTOS

202 LINTUKANGAS, kortteli 300 ja suojaviheraluetta sekä yleisen pysäköinnin alue

MUODOSTUU

202 LINTUKANGAS, kortteli 300, tontit 3, 4 ja 5 sekä suojaviheraluetta

TONTTIJAKO

202 LINTUKANGAS, kortteli 300, ohjeelliset tontit 1 ja 2 ja yleistä aluetta

MUODOSTUU

202 LINTUKANGAS, kortteli 300, tontit 3, 4 ja 5 ja yleistä aluetta

Lappeenrannassa . . . 2020

Maarit Pimiä, kaupunginarkkitehti

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 323/11.4.2014 vaatimukset

Lappeenrannassa 3.4.2020

Riitta Ruutiainen, kaupungingeodeetti

Tasokoordinaattijärjestelmä ETRS89 - GK28

Korkeusjärjestelmä N2000

Vahvistanut

LUONNOS
1.9.2020

Ennakkokuuleminen

Kaup.keh. Itk

KH

Nähtävillä

KV

Valmistelija SI

Piirtänyt SI

Mittakaava 1:1000

Työ nro K2508

Asemakaavoituksen seuranta		Alueell. ympäristökeskus				
Asemakaavan tietojen täyttölomake 1/4		Täyttämispvm		1.9.2020		
Asemakaavan perustiedot						
Asemakaavan nimi		Lantmännen Unibake ja Annukka				
Kunta	LAPPEEN-RANTA	Ayk:n kaavatunnus				
Kuntanumero	405	Kunnan kaavatunnus	405K2508			
Hyväksymispvm		Vireille tulosta ilm. pvm				
Kaava-alueen pinta-ala	3,5856	Uusi ak:n pinta-ala				
Maanal. tilojen pinta-ala		Ak:n muutoksen pinta-ala	3,5856			
Ranta-asemakaava:	Rantaviivan pituus km	Rakennuspaikkojen lkm	Lomarak.paikkojen lkm			
	Oma ranta	Muut	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	3,5856	100,0	14195	0,40	-0,0000	+3 490
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,6405	17,9	2562	0,40	-0,2140	-856
T yhteensä	1,9388	54,1	11633	0,60	+0,1171	+4 346
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,4713	13,1			-0,1843	
E yhteensä	0,5350	14,9			+0,2812	
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. lkm±	Suojeltujen rak. k-m ² ±		
Suoj.rak. yht.						
asemakaava						
muu						

Asemakaavan tunnistetiedot

Asemakaavan nimi	Lantmännen Unibake ja Annukka					
Kunta	LAPPEEN-	Ayk:n kaavatunnus				
Kuntanumero	RANTA	Kunnan kaavatunnus				
Hyväksymispvm	405	405K2508				

Aluevaraukset

	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha _±	Kerrosalan muut.k-m ² _±
Aluevar. yhteensä	3,5856	100,0	14 195	0,40	-0,0000	+3 490
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,6405	17,9	2 562	0,40	-0,2140	-856
KL	0,6405	100,0	2 562	0,40	-0,2140	-856
T yhteensä	1,9388	54,1	11 633	0,60	+0,1171	+4 346
TY	1,9388	100,0	11 633	0,60	+0,1171	+4 346
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,4713	13,1			-0,1843	
LP					-0,6556	
LPA	0,4713	100,0			+0,4713	
E yhteensä	0,5350	14,9			+0,2812	
EV	0,5350	100,0			+0,2812	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Olavi Hernelahti

27.8.2009

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
tekninen toimi

Kaavoituspäällikkö Heikki Puranen
Lappeenrannan kaupunki
PL 11
53101 Lappeenranta

28. 08. 2009
550 / 711 / 2009

Asemakaavan muuttaminen Vaasan & Vaasan Joutsenon tehtaan alueella

Joutsenon tehtaamme tonttialueen käytettävyyden parantamiseksi esitämme, että Lappeenrannan kaupunki käynnistäisi asemakaavan muutosprosessin korttelissa 300 ja siihen liittyvillä tarpeellisilla alueilla.

Kiinteistönomistaja on Vaasan & Vaasan Oy:n 100 % tytäryhtiö, Kiinteistöosakeyhtiö Joutsenon keskuskatu 13. Kiinteistössä on harjoitettu leipomotuotteiden valmistusta jo vuodesta 1966 lähtien. Nykyisin tuotanto koostuu pääasiassa erilaisista pakasteleivonnan tuotteista. Yksikössä on myös tuoreleipätuotantoa. Päätuotteista voidaan mainita karjalanpiirakat, viinerit, pasteijat, munkit ja puolipäistoleivät. Tuotantomäärä on noin 20 miljoonaa kiloa vuodessa ja tehdas työllistää yli 200 henkilöä. Volyymistä noin 10 % menee vientiin.

Asemakaavan muuttamisen tavoitteet

Tehtaan kiinteistössä on vuosien varrella ollut lukuisia laajennuksia ja muutoksia. Viimeisimpiin on jo vaadittu poikkeamislupia, koska vanhan asemakaavan mukainen rakennusoikeus on ylitetty. Kaavan tehokkuusluku on $e=0.4$, minkä mukaan sekä omistetun (18221m²) että vuokratun (1171m²) tehdasalueen yhteinen rakennusoikeus on 7756.8 m². Rakennusoikeutta on käytetty nyt noin 8700m² ja käynnistymässä on lisähankkeita n. 500-600m². Esitämme, että tehdasalueen tehokkuusluvuksi merkitään $e=0.6$.

Mahdollinen tehtaan volyymin lisääminen edellyttäisi paitsi rakennusoikeuden lisäämistä myös logistiikan vaatiman alueen laajentamista. Tämän asiakokonaisuuden ratkaisemiseksi esitämme, että asemakaavassa osoitettaisiin tehtaamme tarpeisiin teollisuusaluemerkinnällä myös tehdasrakennuksen luoteispuolelta nykyistä KL- aluetta n. 30m kaavan tontinrajasta Annukan rakennuksen suuntaan. (Liitekartta1)

Olavi Hernelahti

27.8.2009

Pihan paikoitus tulisi voida siirtää pois kuljetusliikenteen tieltä ja varata työntekijöiden ja vierailijoiden käyttöön lisää paikoitusaluetta Annukantien takaa. Esitämme, että kaupunki muuttaisi asemakaavaa niin, että nykyisin käytössä oleva paikoitusalue laajenisi kunnan ylläpitämäksi esimerkiksi 50 auton paikoitusalueeksi. Samalla Pesätien ja Annukantien välinen omakotialue pitäisi tarkastella kokonaisuutena uudelleen niin, että paikoitus ja tehdas saavat riittävän suoja-alueen.

Tehdaspihan liikenne tulisi järjestää siten, että uusi raskaan liikenteen liittymä pihalle tulee nykyiseltä Imatran suunnan rampilta, jolle mahdollisesti myös Annukan kiinteistölle johtava liikenne siirretään rampin muuttuessa kaduksi. Tämä voitaneen toteuttaa heti VT -6 järjestelyjen jälkeen. Koillis päädyn liikenteen järjestäminen pidemmällä aikavälillä edellyttäne Annukantien siirtämistä n. 50m koilliseen. Uusi paikoitusalue ja tehdas muodostaisivat hyvän kokonaisuuden ja tehtaan liikenne voitaisiin ohjata tätä uutta väylää pitkin.

Kahvilapäädyn puoleinen liittymä jäisi tuolloin kahvilan ja myymälän asiakasliikennettä varten ja pelastustieksi.

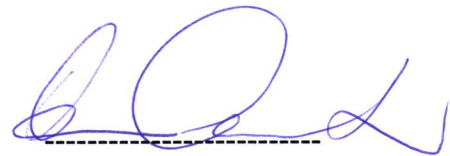
Näillä järjestelyillä voitaisiin turvata tehtaan ja sen logistiikan kehittäminen ja tehokkuuden lisääminen sekä liikenteen turvallisuuden parantaminen.

Espoossa 27. elokuuta 2009

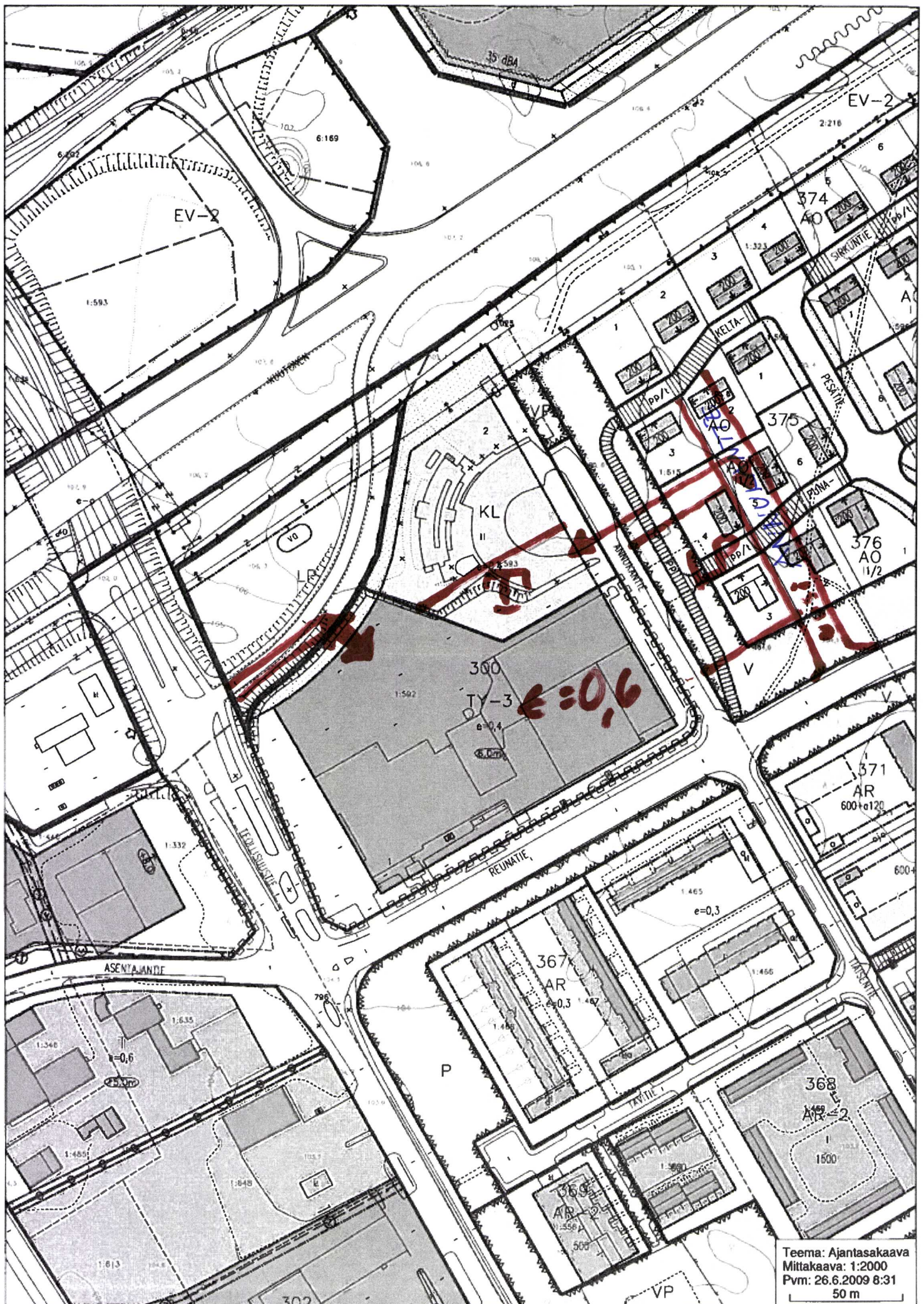
Vaasan & Vaasan Oy



Juhani Tanayama
Tuotanto- ja toimitusketjujohtaja



Olavi Hernelahti
Johtaja, kiinteistöt

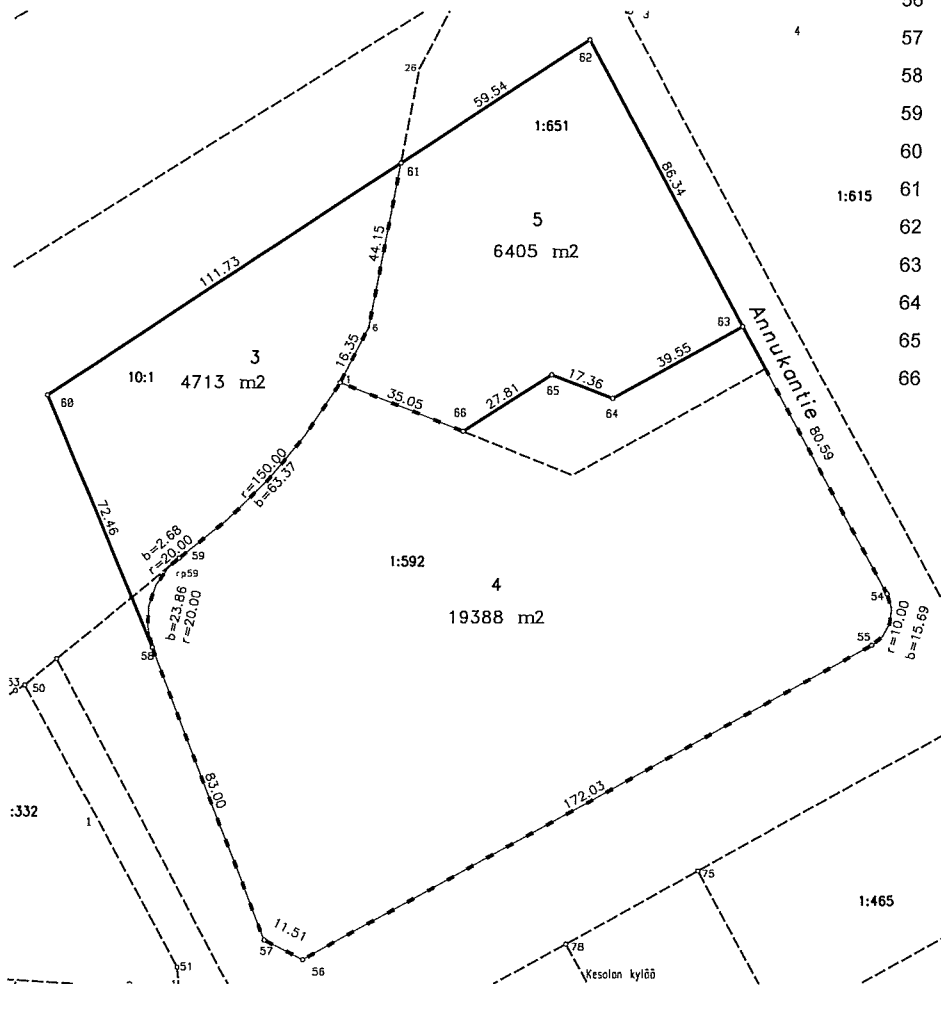


MUODOSTUMINEN

KIIINTEISTÖ	P-ALA	OSAPINTA-ALA	KIIINTEISTÖ	OSA	M-ALA	KIIINTEISTÖN NIMI	KYLÄ
202 0300 0003	4713	4671	535 0010 0001	K		Kuutosriipeke	
		42	539 0001 0651	K		Talli	
202 0300 0004	19388	18216	539 0001 0592	K		Pulla	
		1172	539 0001 0651	K		Talli	
202 0300 0005	6405	6405	539 0001 0651	K		Talli	

KOORDINAATTILUETTELO

N:O	X	Y
rp59	6778512.861	28526143.903
1	6778560.976	28526188.414
6	6778575.537	28526195.844
54	6778505.145	28526334.033
55	6778491.580	28526330.093
56	6778408.520	28526179.439
57	6778413.700	28526169.160
58	6778490.966	28526138.846
59	6778514.555	28526145.973
60	6778557.658	28526110.502
61	6778618.938	28526203.931
62	6778651.520	28526253.766
63	6778575.812	28526295.282
64	6778556.794	28526260.600
65	6778563.068	28526244.412
66	6778548.055	28526220.998



1:2000

LAPPEENRANTA

Asemakaavan vahvistumispäivä ja numero
2508

Koord. järj.
ETRS-GK28

Kork. järj.
N2000

Edellinen tonttijako

Karttalehti

Laskenut MT

Pohjakartan hyväksyi
ja tonttijaon laati

Kaupunginosa

202 LINTUKANGAS

Piirtänyt

Kortteli
300

Tarkastanut

kiinteistöinsinööri Riitta Puurtinen

Tontti/tontit
3-5

Hyväksytty asemakaavan yhteydessä

Tj-kartta n:o

-

TOIMIVUUSTARKASTELU TEOLLISUUSTIE / VT6 RAMPPILIITTYMÄSSÄ

SISÄLLYSLUETTELO

SELOSTUS

LIITTEET

- 1) Liikennemäärät KVL 2019 (excel)

TOIMIVUUSTARKASTELU TEOLLISUUSTIE / VT6 RAMPPILIITTYMÄSSÄ

Selvityksen lähtökohdat

Kaavamuutos koskee Lappeenrannan kaupungin Joutsenon Lintukankaan kaupunginosaan liittymän Teollisuustie / Ramppi vt 6 kaakkoiskulmauksen korttelin nro 300 aluetta.

Liikennetarkastelu on yksi osa kaavamuutoksen selvityksiä. Kaava-aloitteen tavoitteena on parantaa piha-alueiden liikenneturvallisuutta jakamalla asiakasliikenne erilleen henkilökunta - ja jakeluliikenteestä ja toisaalta saada lisää rakennusoikeutta. Tulevaisuudessa raskasliikenne ja henkilökunnan liikenne operoisivat täysin erillään leipomon asiakasliikenteestä.

Jo nykyisin valo-ohjattuun liittymään Teollisuuskatu/Vt 6 ramppi on tarkoitus lisätä neljäs tulohaara. Toteutettavan uuden ajoyhteyden päässä on osoitettu 80 autopaikkaa henkilökunnan ja vierailijoiden käyttöön ja saman yhteyden kautta oletetaan poistuvan vuorokausitasolla n. 15 jakelurekkaa. Pysäköintialueelta oletetaan poistuvan maksimissaan 40 ajon./huipputunti. Liikenneselvityksessä on tarkasteltu em. valo-ohjatun liittymän liikenteellistä toimivuutta sekä liittymän toteutusedellytyksiä uudessa tilanteessa.



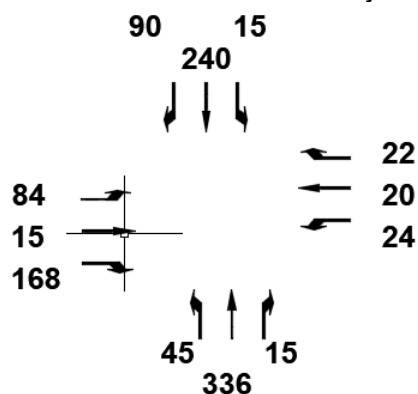
Kuva 1. Kohteen sijainti

Lappeenrannan kaupunki on laatinut asemakaavan ja korttelialuetta koskevan asemapiirustuksen sekä havainnekuvan korttelin uudelleen järjestelyistä ja massoittelusta. Tämä selvitys perustuu edellä mainittuihin asiakirjoihin.

Laaditussa asemapiirustuksessa ajo pysäköintialueelle (LPA) tapahtuu liittymän Teollisuustie/Vt 6 liikennevalojen kautta. Myös osa Lantmännin rekkaliikenteestä poistuu oheisen yhteyden kautta tie- ja katuverkolle.

Liikenne

Selvityksessä käytetyt nykyiset liikennemäärät on saatu liikennevalo-ohjatun liittymän ilmaisineläskenoista. Liikerakennusten tontille on arvioitu autopaikkamäärään perustuva liikennemäärätuotos. Mitoituksena on käytetty IHT liikennemäärää sen ollessa määräävämpi. IHT huipputuntikertoimena on käytetty 0.87, joten yhden vartin liikennemäärä on n. 15 % muita suurempi. Nykyiset liikennevaloista lasketut iltahuipputuntin liikennemäärät on esitetty liitteessä 1 (excel). Kuvassa 2 on nykyiseen iht lisätty Lantmännen Unibake tontin ja Annukan pohjoisen alueen arvioitu liikennetuotos ja sen jakautuma eri suunnille.

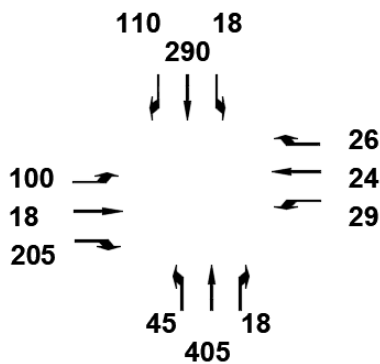


Kuva 2 LPA alueen liikennetuotos ja muilta osin laskentatietoihin perustuvat liikennemäärät nykyhetkellä

Liikennetuotoksessa on lähdetty siitä, että autopaikat (80 ap) ovat 80 prosenttisesti käytössä ja vuoron vaihtuessa alueelta lähtee maksimissaan 40 ajon/h. Lisäksi ulostulevaan liikenteeseen on lisätty vuorokautisesta (15 kpl) rekkaliikenteestä 4 ajoneuvoa.

Toimivuudet

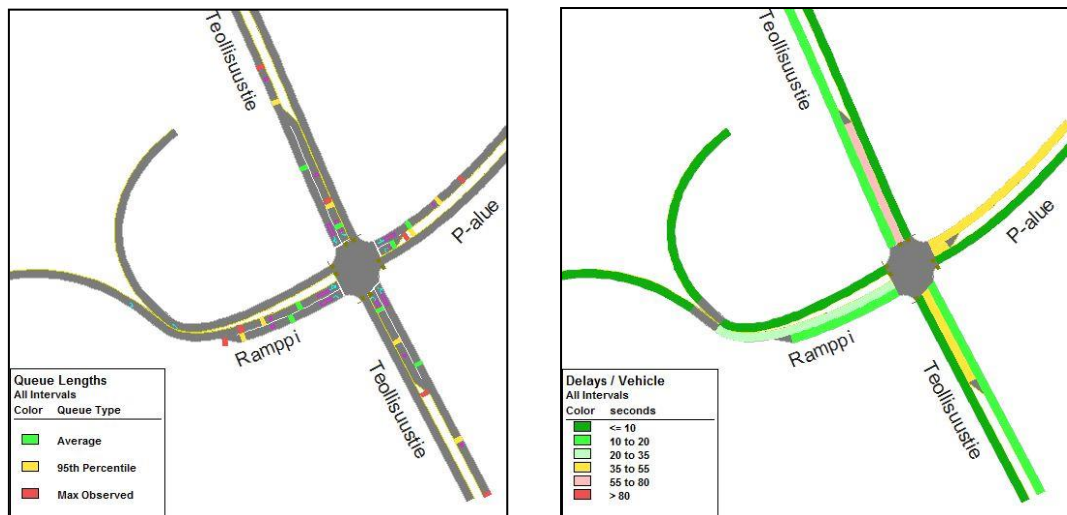
Toimivuus on selvitetty nykyisellä liikennejärjestelyllä ja nelihaaraisella liittymäjärjestelyllä. Nolla ratkaisuna on nykytilannetta vastaavat liikennejärjestelyt, liikennevalo-ohjaus ja liikennemäärä. Vertailu on tehty liikennejärjestelyllä, jossa nykyiseen liittymäjärjestelyyn on lisätty neljäs haara ja valo-ohjaus toteutetaan nelivaiheisena niin, että uusi tulohaara on omana erillisenä vaiheena nykytilanteeseen nähden. Liikennemäärinä uudessa tilanteessa on käytetty vuoden 2020 tasosta 20% korotettua kokonaisliikennemäärää. Toisin sanoen kaikkia tulosuunnan liikennemääriä on korotettu 20% (2020 liikennemäärä + liikekeskusten tuotokset korotettuna 20 prosentilla) (kuva 3).



Kuva 3 Nykytilaennuste kaikki osatulosuunnat korotettuna 20%

Nykytilanteessa kaikki toimivuusarvot ovat hyviä. Kuormitusaste on korkeimmillaan valo-ohjatussa liittymässä 0.65 Teollisuustie pohjoisella tulosuunnalla. Viivytys koko valo-ohjatussa liittymässä on keskimäärin 12s (B=palvelutaso), pisimmät maksimijonot 53 m.

Uudessa tilanteessa, kun valo-ohjaus muutetaan nelivaiheiseksi ja tontin tulosuunta sekä rampin tulosuunta ovat erillisinä omina vaiheinaan. Vuoden 2020 toimivuus edellä mainitulla valo-ohjauksen ajoituksella on hyvä. Keskimääräinen kokonaisviivytys 23s (C=palvelutaso) ja pisimmät jonot 96m ja 81m Teollisuuskadun eteläisellä ja pohjoisella tulosuunnalla. Viivytykset ja jonopituudet on esitetty kuvassa 4.



Kuva 4. Jonopituudet ja viivytykset osatulosuunnittain

Johtopäätökset ja toimenpiteet

Johtopäätöksenä tarkastelusta voidaan pitää sitä, ettei liikekeskuksen LPA alueen liittymähaaran lisääminen liikennevaloliittymään aiheuta merkittävää ruuhkautumista. Viivytys ja jonopituusarvot ovat kohtuullisia ja jonot purkautuvat aina kulloisenkin vihreän ajan puitteissa. LPA ja sen liittäminen nykyiseen valo-ohjaukseen ei aiheuta välitöntä rakentamis- tai muutostarvetta muuhun liikenteen lähiverkkoon.

Liitettäessä neljäs tulohaara jo valo-ohjattuun liittymään joudutaan valo-ohjausta päivittämään uuden tulohaaran vaatimilla järjestelyillä ja valo-ohjaus tulee olla nelivaiheinen. Tulevaisuudessa mikäli liikennemäärät edelleen nousevat voidaan jonoutumista hallita nk. jonoilmaisimen avulla ja purkaa ”väkisin” tietyn pisteen ylittävä jonokertymä muiden tulosuuntien kustannuksella.

Lappeenrannan kaupunki 9.11.2020

Timo Kalevirta